

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2052

vom 8. August 1995

Gemeinde Oberwil, Mutation des Quartierplanes "Bertschenacker"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Oberwil hat am 16. März 1995 die Mutation Nr. 2 des Quartierplanes "Bertschenacker" beschlossen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 24. April bis 23. Mai 1995 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 16 vom 20. April 1995 und im Birsigtal-Bote Nr. 16 vom 21. April 1995 bekanntgegeben. Die Grundeigentümer haben sich schriftlich mit den Änderungen einverstanden erklärt. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 31. Mai 1995 unterbreitet der Gemeinderat Oberwil den vorliegenden Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Die Gemeinden sind gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 befugt, Quartierpläne aufzustellen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes sind solche Pläne unter Beachtung bestimmter Prinzipien grundsätzlich abänderbar (BGE 90 I 333). Nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen gelten hierfür die gleichen Verfahrensvorschriften und Regeln wie bei der erstmaligen Aufstellung.

II.

Gemäss § 3 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden - und darunter fallen auch Mutationen von Quartierplänen - der Genehmigung des Regierungsrates. Die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung ist dabei auf eine Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung beschränkt.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Änderungen des Quartierplanes Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom 7. September 1994 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

1.3 Quartierplanreglement Ziffer 4.10: Nicht zur Nutzung zählende Wintergärten

Gemäss Ziffer 4.10 werden unter anderem Wintergärten bis zu 15 m² nicht zur Nutzungs- und Bebauungsziffer gerechnet. Weil im Reglement die Wintergärten nicht näher definiert sind, wird zur Präzisierung darauf hingewiesen, dass als Wintergärten im eigentlichen Sinne nur solche zu verstehen sind, die unbeheizt und mit Isolierverglasung versehen sind und deren Trennwände zu den Wohnräumen den Wärmedämmvorschriften der Verordnung über die rationelle Energienutzung vom 26.4.1994 entsprechen.

Im weiteren hat die Gestaltung der Wintergärten den höheren Ansprüchen einer Quartierplanung zu genügen. Diese sind in ihren wesentlichsten Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen. Spätestens vor dem ersten Baugesuch müssen deshalb spezifische, vom Gemeinderat zu beschliessende Gestaltungsrichtlinien und ein entsprechender Gestaltungsplan vorliegen, so dass die Wintergärten in bezug auf ihre Einpassung in die Überbauung beurteilt werden können.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Keine Bemerkungen.

- ///:
1. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Oberwil vom 16. März 1995 betreffend die Mutation des Quartierplanes "Bertschenacker" im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 48/QP/4/2 (Mutation Nr. 2 Quartierpläne 1 bis 4) und 48/QR/4/1 (Quartierplanreglement zur Mutation Nr. 2) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Oberwil, 4104 Oberwil
- [REDACTED]
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Orts- und Regionalplanung (8)
(4 Archiv, ZD, OP, OK, ES)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Rechtsmittelbelehrungen:

1. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungs- und Verwaltungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Die angefochtene Verfügung oder der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor Verfassungs- und Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.
2. Gegen diesen kommunalen Erlass oder Plan kann zur Überprüfung der Verfassungsmässigkeit innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vier Ausfertigungen einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen.
Beschwerdeberechtigt sind nur Personen, die sich bereits am Einsprache- oder Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat beteiligt haben.

Der Landschreiber:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Schenker', written in a cursive style.

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 1110

vom

4. Mai 1993

Gemeinde Oberwil, Aenderung des Quartierplanes "Bertschenacker"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Oberwil hat am 10. Dezember 1992 die Aenderung des Quartierplanes "Bertschenacker" beschlossen. Dabei handelt es sich um eine Verschiebung des Kindergartenstandortes.

B. Einsprachen sind keine eingegangen.

C. Das auf Antrag des Gemeinderates Oberwil durchgeführte Genehmigungsverfahren hat ergeben, dass sowohl die Rechtmässigkeitskontrolle als auch die Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung zu keinen Beanstandungen Anlass gibt. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Aufgrund dieses Prüfungsergebnisses und gestützt auf § 3 Absatz 2 des Baugesetzes beschliesst der Regierungsrat folgendes:

- ://: 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Oberwil am 10. Dezember 1992 beschlossene Aenderung des Quartierplanes "Bertschenacker" wird genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 48/QP/4/1 (Quartierpläne 1 - 4) versehenen Exemplare der Mutationspläne.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: - Gemeinderat Oberwil, 4104 Oberwil
- Dorenbach AG Architekten, Ritter-
gasse 29, 4051 Basel
- Landeskanzlei (Publikation)
- Bauinspektorat
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Orts- und Regionalplanung (6)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hanspeter Schmid'. The signature is written in a cursive, flowing style with a prominent initial 'H'.

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 3277

vom 16. Oktober 1990

Gemeinde Oberwil, Quartierplanvorschriften "Bertschenacker"

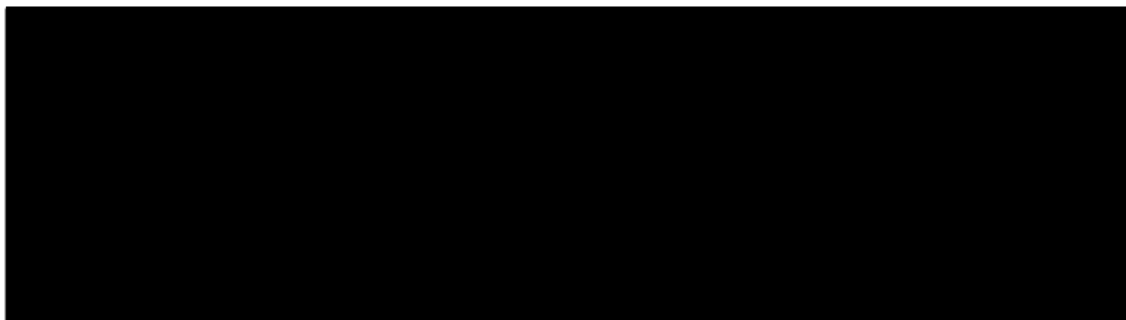
A. Die Einwohnergemeindeversammlung Oberwil hat am 16. März 1989 den Quartierplanvorschriften "Bertschenacker" zugestimmt. Sie bestehen aus folgenden Unterlagen:

- Quartierplanreglement
- Quartierplan 1 (Bebauungsplan)
- Quartierplan 2 (Nutzungsplan)
- Quartierplan 3 (Erschliessungsplan, Strassen und Wege)
- Quartierplan 4 (Umgebungsgestaltungsplan)

Als Richtlinie für die Gestaltung der Bauten und Aussenanlagen kann zudem ein Modell 1:500 sowie der Plan einer möglichen Bebauung beigezogen werden.

B. Die öffentliche Planaufgabe wurde vom 3. April bis 3. Mai 1989 durchgeführt und im Kantonalen Amtsblatt Nr. 13 vom 30. März 1989 sowie im Birsigtal-Bote vom 29. März 1989 bekanntgemacht. Die auswärtigen Grundeigentümer wurden zudem mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 28. März 1989) auf das Auflageverfahren hingewiesen. Innert der Auflagefrist haben Einsprache erhoben:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.



5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19.

20.

21.

22.

23.

24.

25.

26.

27.

28.

29.

30.

31.

32.

33.

34.

35.

36.

37.
38.
39.
40.
41.
42.
43.
44.
45.
46.
47.
48.
49.
50.
51.
52.
53.
54.
55.
56.
57.
58.
59.
60.
61.
62.
63.
64.
65.
66.
67.
68.
69.

70.
71.
72.
73.
74.
75.
76.
77.
78.
79.
80.
81.
82.
83.
84.
85.
86.
87.
88.
89.
90.
91.
92.
93.
94.
95.
96.
97.
98.
99
100.
101.
102.

103.
104.
105.
106.
107.
108.
109.
110.
111.
112.
113.
114.
115.
116.

Im Sinne von § 6 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes (BauG) hat der Gemeinderat Oberwil am 15. Juni 1989 eine Verständigungsverhandlung durchgeführt. Eine Einigung, bzw. ein Einspracherückzug konnte jedoch nicht erreicht werden. Im einzelnen kann dazu auf das Protokoll der Bauabteilung Oberwil vom 21. Juni 1989 verwiesen werden.

C. Mit Schreiben vom 27. Juni, bzw. 13. Juli 1989 ersucht der Gemeinderat Oberwil um die Genehmigung der Quartierplanung "Bertschenacker" und um Abweisung der Einsprachen. Für weitere Einzelheiten wird auf den Akteninhalt und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Das Kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 gibt den Gemeinden gemäss § 4 unter anderem die Befugnis, Quartierpläne sowie

die dazugehörenden Reglementsbestimmungen zu erlassen. Diese Quartierplanvorschriften erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Laut § 3, Absatz 2 des Baugesetzes beschränkt sich dabei die der Genehmigung vorausgehende Prüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses auf die Rechtmässigkeit und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass

- a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;
- b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;
- c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, Artikel 1 und 3) da diese Bestimmungen des RPG selbständig - d.h. auch ohne spezielles, ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält, bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

Unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der Quartierplanvorschriften "Bertschenacker" folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 In formeller Hinsicht ist der vorliegende Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Oberwil nicht zu beanstanden. Die Verfahrensvorschriften beim Erlass wurden eingehalten und der Quartierplanvertrag - unterzeichnet und verkündet im Sinne von Ziffer 11 des Quartierplanreglementes (QR) - liegt ebenfalls vor.

Gemäss Ziffer 12.3 QR gelten alle im Widerspruch zur Quartierplanung stehenden Zonenvorschriften als aufgehoben. Aufgrund dieser Reglementsbestimmung sowie gestützt auf § 30 Absatz 2 BauG werden die bisher für den Bereich der Quartierplanung geltenden Zonenvorschriften (Wohnzone W2g) aufgehoben.

1.2 Die gesetzlichen Anforderungen an Quartierplanungen werden in § 29, Absatz 1 Baugesetz umschrieben. Im Vordergrund steht dabei die Förderung wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich befriedigender Gesamtüberbauungen sowie die Sanierung bestehender Quartiere.

1.2.1 Der Bertschenacker liegt am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Oberwil und grenzt an den Gemeindebann von Bottmingen. Das Quartierplanareal umfasst die Gebiete Bertschenacker-Nord und Bertschenacker-Süd sowie einen Teil des Gebietes westlich der Hohestrasse.

Die vom Quartierplanperimeter erfasste Fläche beträgt 102 286 m². Basierend auf einer Nutzung von 30 % (analog der bisherigen Grundzone W2g), der Dachgeschossnutzung und Nutzungszuschlägen für die Parzellen 4043, 4044 und 2728 resultiert eine Bruttogeschossfläche von 40 294 m² oder 39.4 % für das Wohnen. Zusätzlich besteht noch eine Reserve von 920 m² für Geschäftsnutzungen. Die Gesamtnutzung (Bruttogeschossflächen) für Wohnen und Geschäfte beträgt somit 41 214 m² oder 40.6 %.

Im Sinne einer verdichteten Bauweise werden die zulässigen Bauten auf ca. 2/3 der Arealfläche konzentriert. Rund ein Drittel des Quartierplanareals wird mit einem Bauverbot belegt und bleibt der landwirtschaftlichen Nutzung (Wies- und Weideland) erhalten. Auf der überbaubaren Fläche ergibt sich dadurch eine Nutzungskonzentration von ca. 60 %, realisierbar im Rahmen von 2- bis 3-geschossigen Hauptbauvolumen. Die dennoch grosszügige Anordnung der Gebäudekörper gliedert die Aussenräume in öffentliche Zugangsbereiche und private Gartenseiten. Die Erd- und Obergeschosse sollen Wohnungen vorbehalten bleiben. Das Sockelgeschoss darf nur für Keller-, Hobby- und allgemeine Räume ausgebaut werden. Zu jeder Wohneinheit mit direktem Gartenzugang kann ein gedeckter Sitzplatz oder ein Geräteschopf bis 10 m² erstellt werden.

1.2.2 Für die architektonische und städtebauliche Prüfung der Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. An ihrer Sitzung vom 2. Mai 1988 hat die Kommission ein erstes Mal zur Quartierplanung "Bertschenacker" Stellung genommen. In städtebaulicher Hinsicht vermochten die grossvolumigen Baukörper im damaligen Vorschlag nicht ganz zu überzeugen. Ebenso konnte die Anpassung an die bebauten Nachbarschaftsparzellen nicht befriedi-

gen. Als unmotiviert wurde auch der bogenförmige Abschluss der Bebauung am Rand der Freifläche beurteilt. In bezug auf die Erschliessung wurde festgestellt, dass ein klares Konzept fehle und eine Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehrsmittel geprüft werden sollte.

Das bereinigte Projekt wurde an einer weiteren Sitzung vom 1. Juli 1988 der Kantonalen Fachkommission noch einmal vorgelegt. Die spezielle Ueberbauungsform wurde als eine vom Projektverfasser bevorzugte architektonische Sprache anerkannt und gegenüber der früheren Fassung als Verbesserung gewertet. Dabei wurde Wert darauf gelegt, dass die Häuserzeile gegenüber dem offenen Feld sorgfältig gestaltet und eine naturnahe Bepflanzung der Uebergangszone erreicht wird. Ferner wurde festgehalten, dass "in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und unter Berücksichtigung der durchgeführten Verkehrsstudie" das Konzept des öffentlichen Verkehrs nochmals studiert werden sollte. Zudem sei eine informative Darstellung der Verkehrsbeziehungen im Rahmen der Quartierplanung unerlässlich. Im Sinne dieser Erwägungen wurde das überarbeitete Projekt gutgeheissen und zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Eine abschliessende Beurteilung der nochmals überarbeiteten Quartierplanung durch die kantonale Fachkommission erfolgte an der Sitzung vom 20. Oktober 1988. Als sehr positiv wird vermerkt, dass rund 1/3 der gesamten Arealfläche für die landwirtschaftliche Nutzung freigehalten werden soll. Konzeptionell wurde insbesondere die Einfachheit und Klarheit der vorliegenden Lösung begrüsst. In bezug auf die Verkehrserschliessung wurde festgehalten, dass die Darstellung der Verkehrsbeziehungen nach wie vor fehle. Mit diesen Vorbehalten wurde die Quartierplanung gutgeheissen.

1.3 Die zur Genehmigung vorliegende Quartierplanung trägt den gesetzlichen Anforderungen sowie den architektonischen und städtebaulichen Anliegen der kantonalen Fachkommission weitgehend Rechnung. Auch die Vorbehalte betreffend die Verkehrserschliessung sind nicht mehr zutreffend, da dieses Anliegen durch den rechtskräftigen Strassennetzplan der Gemeinde Oberwil in hinreichendem Masse abgedeckt wird. Zum öffentlichen Verkehrsmittel ist festzustellen, dass Untersuchungen für einen Busbetrieb für das Bertschenackergebiet im Gange sind.

Ein Vorbehalt bzw. eine Präzisierung drängt sich lediglich zu den Ziffern 1.1 und 3 des Quartierplanreglementes auf.

1.3.1 Unter Ziffer 1.1, Absatz 1, letzter Satz wird ausgeführt:

"Als Richtlinien für die Gestaltung gelten nebst den Vorschriften und dem Modell 1:500 folgende Pläne:

Quartierplan 1 (Bebauungsplan)

Quartierplan 2 (Nutzungsplan)

Quartierplan 3 (Erschliessungsplan, Strassen und
Wege)

Quartierplan 4 (Umgebungs-/Gestaltungsplan)

Plan einer möglichen Bebauung"

Diese Textfassung ist irreführend, da die Meinung aufkommen könnte, die angeführten Pläne hätten nur Richtplancharakter. Wie aus den übrigen Bestimmungen des Quartierplanreglementes jedoch unmissverständlich hervorgeht, haben die Quartierpläne 1-4 die verbindliche Form eines Nutzungsplanes. Der Richtplancharakter trifft lediglich für den "Plan einer möglichen Bebauung" zu.

1.3.2 Als Titel zu Ziffer 3 wird angeführt "Lage und Grösse der Bauten". Gemäss Auflistung unter Ziffer 2 QR sowie dem Reglementsinhalt von Ziffer 3 müsste der korrekte Titel heissen: "Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten". Der Gemeinde wird empfohlen, das QR bei nächster Gelegenheit in diesem Sinne zu korrigieren.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass sowohl formell-rechtlich als auch materiell-rechtlich einer Genehmigung nichts entgegensteht.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Die Quartierplanung "Bertschenacker" weist, bezogen auf das ganze vom Quartierplan erfasste Areal, eine effektive Nutzungsmöglichkeit (Bruttogeschossflächen) von rund 40 % aus. Dadurch, dass jedoch rund 1/3 des Quartierplanareals nicht überbaubar ist, d.h. der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleibt, ergibt sich auf den verbleibenden 2/3 des Areals eine Nutzungskonzentration von ca. 60 %. Den Anliegen des RPG nach einer haushälterischen Nutzung des Bodens wird damit in ausreichendem Masse Rechnung getragen.

III. Unerledigte Einsprachen

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über einen Gemeindeversammlungsbeschluss zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, die unerledigten Ein-

sprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten (darunter fallen auch die zur Genehmigung vorliegenden Quartierplanvorschriften) die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen ist zu den unerledigten Einsprachen folgendes zu bemerken:

3.1 Die Einsprachen stimmen in ihrem Wortlaut praktisch überein. Es steht daher nichts dagegen und erscheint auch aus verfahrenstechnischen Gründen sinnvoll, alle Einsprachen gemeinsam zu behandeln.

Dabei stellt sich vorerst die Frage, wieweit eine Legitimation zur Einsprache besteht. Gemäss § 6a BauG sind zur Einsprache befugt:

- "a) die betroffenen Grundeigentümer;
- b) nationale oder kantonale Vereinigungen (...)."

Im kantonalen Recht wird nicht näher ausgeführt, wann ein Grundeigentümer von einer Planungsmassnahme betroffen und damit zur Einsprache legitimiert ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes (Bundesgerichtsurteil vom 25.2.1987 i.S. [REDACTED] mit Verweisung

auf BGE 112 Ia 90ff.) ist zur Anfechtung eines Nutzungsplanes "sowohl der Eigentümer eines vom Plan erfassten Grundstückes befugt, als auch der Eigentümer einer benachbarten Liegenschaft, der geltend macht, die Planfestsetzung verletze ihn in seinen verfassungsmässigen Rechten, weil dadurch Normen, die auch seinem Schutze dienten, nicht mehr oder in geänderter Form gelten würden oder weil sie die Nutzung seiner Liegenschaft beschränke. In beiden Fällen reicht die Anfechtungsbefugnis nur soweit, als die Auswirkungen des Planes auf das eigene Grundstück in Frage stehen. Der Nachbar ist somit nicht befugt, die Verletzung von Bestimmungen zu rügen, die den Schutz allgemeiner öffentlicher Interessen und nicht speziell auch seinen Schutz betreffen (BGE 106 Ia 329 ff. mit Hinweisen).".

Aufgrund der vorstehend dargelegten Bundesgerichtspraxis sowie im Sinne von § 6a BauG muss bezweifelt werden, ob die nicht direkt an das Quartierplanareal anstossenden Grundeigentümer überhaupt zur Einsprache legitimiert sind. Die Beantwortung dieser Frage kann jedoch offen gelassen werden, da für einen Teil der Einsprecher als direkte Anstösser die Legitimation unbestritten ist und diese Einsprachen im Wortlaut mit den übrigen Einsprachen praktisch identisch sind.

3.2 Die Einsprecher stellen folgendes Rechtsbegehren:

"Es sei der Erschliessungsplan Strassen und Wege betreffend das Quartierplangebiet Bertschenacker nicht zu genehmigen und an die zuständigen Instanzen im Sinne der Erwägungen zur Neuüberarbeitung zurückzuweisen."

Als Begründung wird zur Hauptsache angeführt, der Quartierplan (QP) Nr. 3 (Erschliessungsplan, Strassen und Wege) 1:500 sei unvollständig. Eine Realisierung des Verkehrskonzeptes (im Sinne des Quartierplanes) würde grundlegenden Ueberlegungen des Umweltschutzes widersprechen. In formeller Hinsicht wird geltend gemacht, dass nicht einmal die für den Erschliessungsplan (QP Nr. 3) unentbehrlichen Grundlagen in bezug auf den Ist-Zustand im Vergleich zum Zustand nach der Realisierung der Quartierplanung erhoben worden seien. So würden die einschlägigen Analysen, Untersuchungen und Prognosen bezüglich Staubbildungen, Immissionen (Luft, Lärm), Verkehrsgefährdung für Schulkinder (Primarschulweg!) und dergleichen mehr fehlen. Es wird hervorgehoben, dass diese Unterlagen umso mehr unentbehrlich seien, als im Rahmen der Realisierung des Grossprojekts Quartierplan Bertschenacker mit einer Verzehnfachung des Strassenverkehrs, verglichen mit dem derzeitigen Zustand, gerechnet werden müsse.

3.3 Nach den Quartierplanvorschriften müssten alleine für das Quartierplanareal wenigstens 275 Parkplätze nachgewiesen werden. Weitere mindestens 50 Parkierungsflächen kämen hinzu durch die Ueberbauung Auf der Wacht. Gehe man realistischerweise davon aus, dass diese Parkgelegenheiten voll ausgeschöpft und die Fahrzeuge auch tatsächlich gebraucht würden, habe dies zur Folge, dass von und zu dem in Frage stehenden Ueberbauungsgebiet täglich mit wenigstens 600, realistischerweise wohl aber gegen 900 - 1'000 Fahrzeugbewegungen zu rechnen sei.

Dabei sei speziell zu beachten, dass diese Fahrzeugbewegungen am Morgen, wenn die Leute zur Arbeit fahren, konzentriert anfallen (bis gegen 300 Fahrzeugbewegungen), sich tagsüber verringern und gegen Abend wieder stark zunehmen würden.

3.4 Der QP Nr. 3 regle zwar die Erschliessung innerhalb des Quartierplangebietes, trage dagegen in keiner Weise der Zufahrt zum bzw. Wegfahrt vom Quartierplangebiet Rechnung. Mit der vorliegenden Einsprache werde somit vorweg gerügt, dass der QP Nr. 3 (Erschliessungsplan Strassen und Wege) in bezug auf die Zu- und Wegfahrten unvollständig und auch normativ nicht geregelt sei. Richtigerweise hätte diese Regelung im Zusammenhang mit der Vorlage des Quartierplans erfolgen oder aber wenigstens gleichzeitig separat beschlossen werden müssen.

3.5 Gemäss gemeinderätlicher Absichtserklärung sei das Quartierplangebiet "auf den kürzesten Wegen" auf die Binningerstrasse erschlossen. Als weitere Erschliessungsachse Richtung Dorfkern von Oberwil werde die Allschwilerstrasse genannt, in welche die Hohestrasse einmünde. Die "kürzesten Wege" vom Bertschenackergebiet zur Binningerstrasse seien jedoch der Kreuzackerweg und die ebenfalls auf Bottmingergebiet liegende Stallenstrasse. Auf Oberwilergebiet komme diesbezüglich nur die Strasse Auf der Wacht in Frage. Dies habe zur Folge, dass insbesondere in den Spitzenstunden sich der Verkehr ab Binningerstrasse bis in das Bertschenackergebiet stauen werde. Eine solche Autoschlange führe zwangsläufig zu Lärm- und Abgasimmissionen, die sich in völlig unannehmbarer Form auf die an der Strasse Auf der Wacht liegenden Grundstücke auswirken würden. Es stehe ausser Zweifel, dass auf diese Weise tragende Grundsätze des Baugesetzes, des Umweltschutzgesetzes und des Raumplanungsgesetzes verletzt würden.

Eine weitere Konsequenz dieser Verkehrsstauung werde sein, dass zahlreiche Fahrzeuge über Schleichwege die Hauptstrasse zu erreichen suchten, was wiederum mit negativen Folgen für die Anwohner verbunden sei.

3.6 Das Hauptproblem bei der Erschliessung des Bertschenackers bestehe offensichtlich darin, dass sich der Gemeinderat lediglich auf eine Erschliessung über das Gemeindegebiet Oberwil konzentriere, obwohl bereits heute die kürzesten Verbindungen vom Bertschenackergebiet zur Binningerstrasse (Oberwil) bzw. Oberwilerstrasse (Bottmingen) über die Stallenstrasse und den Kreuzackerweg führen würden und nicht über die Strasse Auf der Wacht. Eine weitere naheliegende Erschliessungsmöglichkeit des Bertschenackergebietes bestünde darin, dass zumindest ein Teil des Verkehrs von der Hohestrasse über die Benkenstrasse direkt auf den Kronenplatz in Binningen geführt werden könnte. Die Benkenstrasse sei hiefür voll ausgebaut.

Vernünftigerweise lasse sich der Bertschenacker nur mit einem Minimum an Immissionen erschliessen, wenn diese Erschliessung auf mehreren Achsen erfolge. Dies lasse sich aber nur unter Einbezug der entsprechenden Strassen in Binningen und Bottmingen erreichen. Angesprochen sei damit auch der Kanton bzw. die interkantonale Zusammenarbeit unter Mitarbeit der kantonalen Behörden. Mit dem "Konzept" des Gemeinderates jedenfalls sei dies nicht möglich. Die geplante Erschliessung sei deshalb nicht umweltverträglich.

3.7 Der Quartierplanvertrag sehe vor, dass der Strassenzug Hafenrainstrasse/Bertschenackerstrasse/Hohestrasse verkehrsberuhigend zu gestalten sei. Diese Regelung betreffe offensichtlich nur das Gebiet innerhalb des Quartierplanes. Damit werde aber den mindestens ebenso wichtigen Anliegen der Anwohner ausserhalb des Quartierplanes überhaupt nicht Rechnung getragen.

In diesem Zusammenhang sei auch hervorzuheben, dass die Gemeindeversammlung am 16. März 1989 zwar beschlossen habe, für die Hohestrasse ein Verkehrskonzept erarbeiten zu lassen, dies aber ausschliesslich in der Meinung, damit den Verkehr Richtung Allschwilerstrasse zu reduzieren. Eine derartig einseitige Verkehrsentslastung zugunsten einiger weniger Betroffenen würde sich zusätzlich negativ auf das gesamte übrige Wohnquartier auswirken.

3.8 Grundsätzlich müsse aus diesen Ueberlegungen gefolgert werden, dass sich der Quartierplan Bertschenacker wegen fehlender akzeptabler Erschliessung gar nicht realisieren lasse.

Eine Einsprache gegen den gesamten Quartierplan hätte sich aus dieser Sicht durchaus vertreten lassen. Die vorliegende Einsprache gehe indessen nicht so weit, aus der Erwägung heraus, dass im Falle einer zonenmässigen Ueberbauung des Quartierplangebietes die Verkehrslage nur noch verschlimmert würde.

Mit der vorliegenden Einsprache werde deshalb die Rückweisung des QP Nr. 3 an den Gemeinderat und weitere zuständige Instanzen zwecks Ueberarbeitung und Ergänzung im Sinne der vorstehenden Erwägungen beantragt.

4. Der Regierungsrat stellt fest, dass die Einsprecher hauptsächlich das Fehlen einer akzeptablen Erschliessung des Bertschenackergebietes und die dadurch zu erwartenden Umweltbelastungen beanstanden. Nicht grundsätzlich bemängelt wird der Quartierplan in bezug auf seine städtebauliche und architektonische Qualität.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Erwägungen ist im einzelnen zu den Begründungen der Einsprecher folgendes zu bemerken:

4.1 Die kommunalen Verkehrsflächen sind im Strassennetzplan der Gemeinde Oberwil verbindlich festgelegt, wobei eine der wesentlichen Aufgaben des Strassennetzplanes darin besteht, die hierarchische Gliederung der einzelnen Verkehrsflächen aufzuzeigen.

In diesem Sinne weist der Strassennetzplan von Oberwil (genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 739 vom 4.3.1980) folgende Kategorien von Verkehrsflächen aus:

- Sammelstrassen (6-7 m, Trottoir 1.5-2 m)
- Wohnstrassen (5-6 m, ev. Trottoir 1.5-2 m)
- Wohnstrassen mit beschränktem Fahrverkehr
- Velowege (2.5-5 m)
- Fusswege (1.5-3 m)
- Güterwege ausserhalb des Baugebietes

Ergänzend dazu werden (orientierungshalber) auch die Kantonsstrassen sowie die BLT-Linien dargestellt.

In bezug auf das Bertschenackergebiet markiert der Strassennetzplan als kommunale Hauptverbindungsachsen (Sammelstrassen) zu den Kantonsstrassen die Strassenzüge Hohestrasse, Bertschenackerstrasse, Hafenrainstrasse und Auf der Wacht. Für alle diese Sammelstrassen liegen auch rechtsverbindliche Bau- und Strassenlinienpläne vor. Die Dimensionierung dieser Strassenlinien entspricht den konzeptionellen Vorgaben des Strassennetzplanes. Damit sind grundsätzlich die Voraussetzungen für eine verkehrstechnische Erschliessung des

Bertschenackergebietes gegeben. Die Auffassung der Einsprecher, wonach die Erschliessung ausserhalb des Quartierplanareals nicht geregelt sei, wird damit klar widerlegt.

4.2 Nach den aktuellen Berechnungen des Ingenieurbüros Glaser, Saxer und Partner, MuttENZ ist nach einer Ueberbauung des Bertschenackergebietes mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 160 Motorfahrzeugen in der Abendspitzenstunde zu rechnen. Diese Berechnung basiert auf folgenden Ausgangswerten und Annahmen:

- Anzahl Wohnungen: 500 (QP-Areal: 250)
- Anzahl Einwohner: 1500 (QP-Areal: 750)
- Anzahl Personenwagen: 750 (QP-Areal: 375)
- Einwohner pro Wohnung 3.00 (Durchschnitt Oberwil 1980 : 2.78, Durchschnitt Kanton BL 1980 : 2.67)
- Personenwagen pro Wohnung: 1.50

Selbst unter der Annahme, dass mit einer grösseren Zahl von Personenwagen gerechnet werden müsste (z.B. durch die vermehrte Ansiedlung von Geschäftsbetrieben), hätte dies keine nennenswerte Steigerung der Abendspitzenstunde zur Folge. Die von den Einsprechern befürchteten Frequenzen (täglich insgesamt 900-1000 Fahrzeugbewegungen bzw. bis gegen 300 in den Spitzenstunden) erweisen sich damit als unbegründet. Dasselbe gilt für die Aussage, der Verkehr würde sich verzehnfachen. Wie Querschnittszählungen des vorgenannten Ingenieurbüros an der Strasse Auf der Wacht (Standort ca. 150 m oberhalb Binningerstrasse) ergeben haben, liegen die heutigen Spitzenwerte bei 74 Motorfahrzeugen in der Stunde. Nach einer Ueberbauung des Bertschenackers dürfte sich der Verkehr somit auf diesem Strassenabschnitt etwa verdoppeln, doch ist kaum anzunehmen, dass dadurch Autoschlagen in dem von den Einsprechern

behaupteten Ausmass entstehen werden. Auch die Gefahr, dass Autofahrer Schleichwege benützen werden, ist unter diesen Umständen ebenfalls gering, wenn auch nicht gänzlich auszuschliessen.

In bezug auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist, wie schon erwähnt, vorgesehen, das Bertschenackergebiet durch das öffentliche Verkehrsmittel zu erschliessen. Dabei soll während den Spitzenzeiten alle 30 Minuten ein Bus verkehren. Diese Massnahme könnte zu einer spürbaren Verminderung des privaten Autoverkehrs beitragen.

Nicht unerwähnt bleiben darf, dass das Verkehrsaufkommen bei einer Ueberbauung ohne Quartierplan, d.h. im Rahmen der ordentlichen Zonenvorschriften, kaum geringer ausgefallen. Wie schon erwähnt, basiert die Quartierplanung, abgesehen von unbedeutenden Zuschlägen für Geschäftsnutzungen, auf dem Nutzungsmass der Grundzone (30 %). Auch im Rahmen einer Einzelbauweise wären Geschäftsnutzungen zulässig gewesen. Ausserdem hätten, gestützt auf die Ergänzungsbestimmungen EB 15, für Ueberbauungsabschnitte ab ca. 5000 m² im Rahmen eines verbindlichen Gesamtplanes Nutzungs- und Bebauungsziffer um max. 10 % relativ erhöht werden können. Dies hätte unter Umständen insgesamt zu einem höheren Verkehrsaufkommen führen können als beim vorliegenden Quartierplan anzunehmen ist. Diese Problematik wird grundsätzlich auch von den Einsprechern nicht bestritten.

4.3 Mit den vorstehenden Ausführungen wird auch die Meinung der Einsprecher widerlegt, dass die Erschliessung des Bertschenackergebietes nur unter Einbezug der Hohestrasse/Benkenstrasse sowie der Stallenstrasse und dem Kreuzackerweg in akzeptabler Weise möglich sei. Der Verkehr kann über die im

Strassennetzplan festgelegten kommunalen Sammelachsen in die Kantonsstrassen abgeleitet werden. Die entsprechenden Einmündungspunkte in die Allschwiler - bzw. Binningerstrasse sind ausgebaut und können auch den zu erwartenden Neuverkehr aus dem Bertschenackergebiet übernehmen.

Nicht zu bestreiten ist, dass mit einer Benützung der Stallenstrasse bzw. des Kreuzackerweges in Bottmingen die Zufahrt vom Quartierplanareal "Bertschenacker" zur Binningerstrasse verkürzt werden könnte. Der Regierungsrat vertritt jedoch die Auffassung, dass die erwartende Verkehrsbelastung im Gebiet Bertschenacker eine Verlagerung auf das Gebiet der Gemeinde Bottmingen nicht rechtfertigt, zumal eine solche Regelung lediglich die von den Einsprechern befürchteten Probleme auf die Nachbargemeinde verlagern würde. Der in einem Quartier erzeugte Verkehr ist in erster Linie über die Sammelachsen der eigenen Gemeinde auf die Kantonsstrassen zu leiten.

4.4 Soweit die Einsprecher geltend machen, die Ueberlegungen des Umweltschutzes würden im Zusammenhang mit der Quartierplanung "Bertschenacker" nicht berücksichtigt, ist festzuhalten, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auch die Frage nach der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung aufgeworfen worden ist. Die hierfür zuständige Stabstelle Umweltschutz der Bau- und Umweltschutzdirektion kam zum Schluss, dass für die Quartierplanung in der vorliegenden Form keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen sei. Massgebende Grundlage für die Beurteilung dieser Frage waren die Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19.10.1988 sowie die Annahmen, dass im Rahmen der zulässigen Nutzung innerhalb des Quartierplanareals bis gegen 435 Parkplätze erstellt werden müssten (vorbehalten bleiben Schwankungen in einem gewissen Streubereich, je nach realisierter

Anzahl Wohnungen sowie Art und Mass der Geschäftsnutzungen); die Parkplätze auf insgesamt acht Einstellhallen sowie 3 oberirdische Parkieranlagen (Besucherparkplätze) verteilt werden und die kürzeste Distanz zwischen einer Autoeinstellhalleneinfahrt bis zur Quartierplangrenze, bzw. einer Einsprecherliegenschaft ca. 35 m beträgt.

Den Einsprechern geht es aber offensichtlich nicht um die direkten Auswirkungen im Bereich der Autoeinstellhallen, sondern vielmehr um die nach ihrer Auffassung damit indirekt verbundenen Belastungen der angrenzenden Wohnquartiere. Wie schon ausgeführt, erachtet der Regierungsrat den durch die Quartierplanung zu erwartenden Mehrverkehr bzw. die Spitzenbelastungen auf den Sammelachsen auch im Sinne des Umweltschutzgesetzes und des Raumplanungsgesetzes als vertretbar.

Es ist nicht zum vorneherein anzunehmen, dass sich der ganze Verkehr des Bertschenackergebietes zwangsläufig über eine einzige Sammelachse (Auf der Wacht) abwickeln wird. Vielmehr kann damit gerechnet werden, dass ein nicht unbedeutender Teil des Verkehrs auch über die Hohestrasse fliessen wird. Diese Annahme wird auch durch die Berechnungen des Ingenieurbüros Glaser, Saxer und Partner bestätigt. Diese Annahmen setzen voraus, dass die Hohestrasse nicht z.B. durch verkehrsberuhigende Massnahmen derart verändert wird, dass sie ihrer Funktion als Sammelstrasse nicht mehr gerecht zu werden vermag. Verkehrsberuhigung darf nicht ohne Berücksichtigung der Gesamtzusammenhänge betrieben werden. Für den Verkehrsteilnehmer muss auch nach der Durchführung von verkehrsberuhigenden Massnahmen erkennbar bleiben, wo er auf "kürzestem Wege" auf die Kantonsstrassen gelangen kann.

Im Zusammenhang mit der Umweltproblematik sei nochmals darauf hingewiesen, dass mit einer zonengemässen Ueberbauung kaum ein geringeres Verkehrsaufkommen hätte erwartet werden dürfen. Vielmehr wäre eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens durchaus denkbar gewesen. Ebenfalls hätte seitens der Gemeinde auf die Realisierungsabfolge nur in geringem Masse Einfluss genommen werden können. Mit dem Quartierplan dagegen kann die bauliche Durchführung, gestaffelt in sechs Abschnitte, auf insgesamt acht Jahre verteilt werden (vgl. Art. 13 des Quartierplanvertrages).

4.5 Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die von den Einsprechern befürchteten negativen Auswirkungen bzw. Umweltbelastungen durch die Quartierplanung "Bertschenacker" im wesentlichen als unbegründet erweisen.

Wenn auch eine Zunahme bzw. Verdoppelung des Verkehrsaufkommens angenommen werden müsste, sind dennoch deren Auswirkungen nicht so gravierend, wie dies von den Einsprechern dargestellt wird.

Es zeigt sich auch, dass das Verkehrskonzept der Gemeinde Oberwil (Strassennetzplan) durchaus Gewähr bietet, den zusätzlichen Verkehr ohne unzumutbare Belastung der Umwelt und der Wohnqualität zu bewältigen.

Aus allen diesen Erwägungen sind die Einsprachen, soweit darauf einzutreten ist, als unbegründet abzuweisen. Es kann somit auch keine Parteienentschädigung zugesprochen werden.

://: 1. Die Einsprachen sind als unbegründet abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

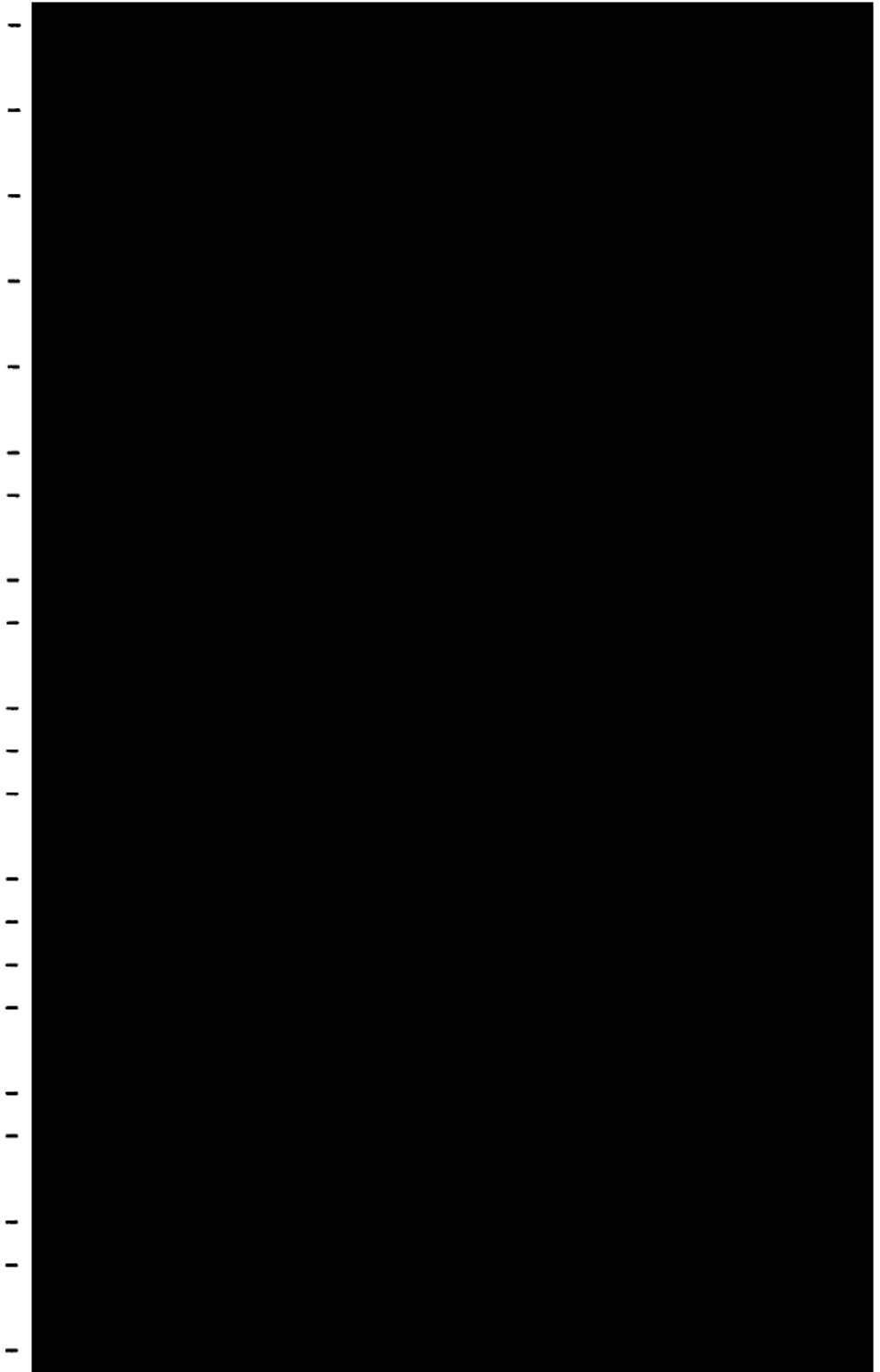
2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Oberwil am 16. März 1989 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Bertschenacker", bestehend aus dem Quartierplan (Pläne 1 - 4) und dem dazugehörenden Reglement, werden gestützt auf § 3, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 und im Sinne der Erwägungen (II./1.3.) genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Gleichzeitig werden die bisher für den Bereich des Quartierplanperimeters geltenden Zonenvorschriften (Wohnzone W2g) aufgehoben.
4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 48/QP/4/0, und 48/ZP/1/21 (Quartierpläne 1 - 4) sowie 48/QR/4/0 (Quartierplanreglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
5. Die Ziffern 2,3 und 4 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

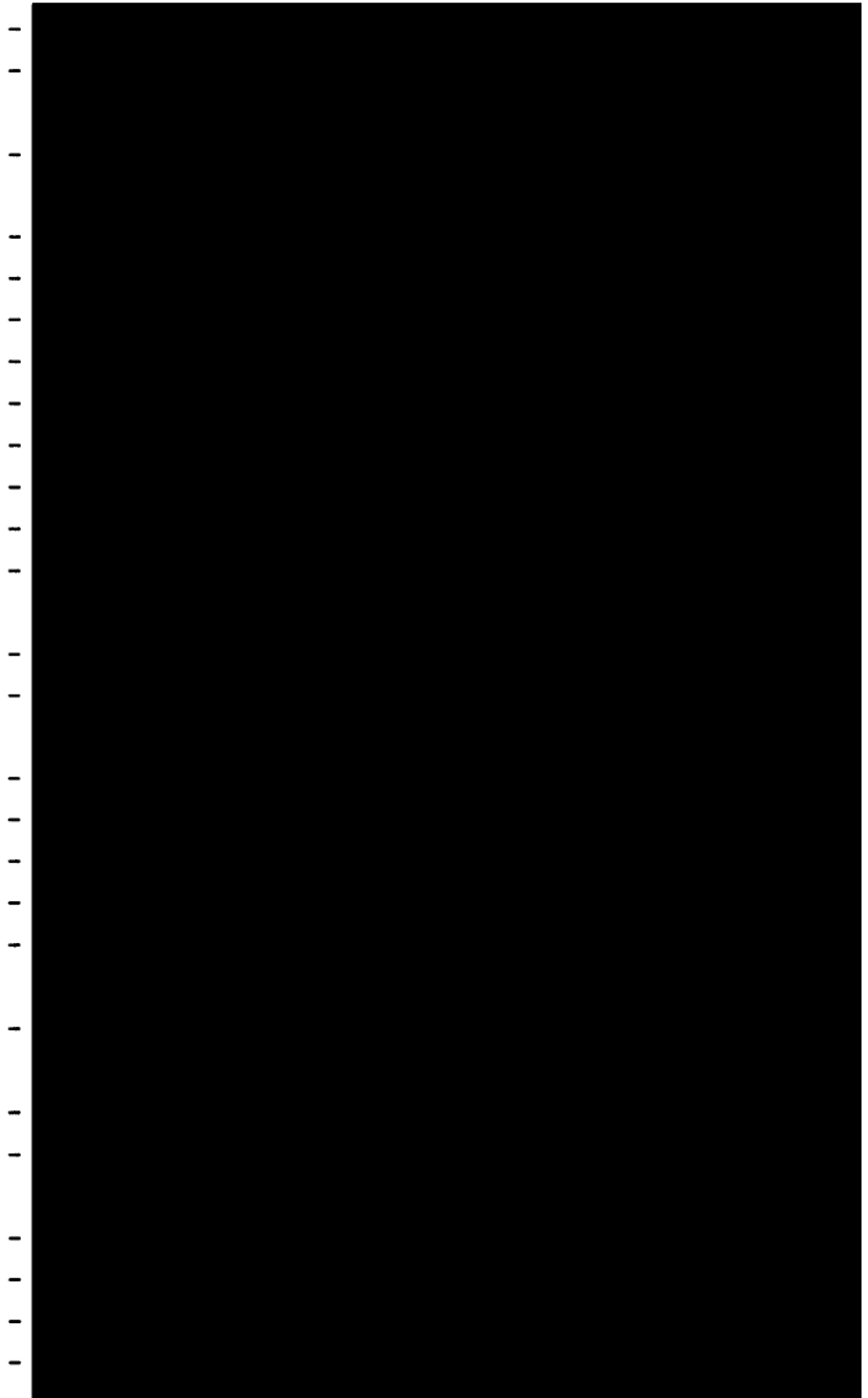
Verteiler: -

-

-

-









- Gemeinderat Oberwil, 4102 Oberwil (2)
- Dr. W. Fraefel, Advokat, Kirchplatz 16,
4132 Muttenz
- Vollzugskommission QP Bertschenacker Oberwil,
Postfach 565, 4005 Basel
- Bezirksschreiberei Binningen, Schlossreben-
rain 1, 4102 Binningen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Rechtsabteilung Bau- und Landwirtschafts-
direktion (2)
- Stabstelle Umweltschutz, BUD
- Tiefbauamt
- Amt für Orts- und Regionalplanung (9)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

