

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 151

vom

21. Januar 1992

Gemeinde Biel-Benken, Mutation des Quartierplanreglementes "Rain"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Biel-Benken hat am 23. September 1991 die Mutation des Quartierplanreglementes "Rain" beschlossen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 25. Oktober bis zum 25. November 1991 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 43 vom 24. Oktober 1991 und in der Dorfzytig vom 25. Oktober 1991 bekanntgegeben. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 7. Oktober 1991 benachrichtigt. Innerhalb der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 25. November 1991 ersucht der Gemeinderat Biel-Benken um die regierungsrätliche 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 ff des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes erwachsen solche Vorschriften nicht in materielle Rechtskraft, sondern sie sind unter Beachtung gewisser Prinzipien grundsätzlich jederzeit abänderbar (BGE 90 I 333). Besondere Verfahrensvorschriften, die bei den Änderungen zu beachten wären, sind im Baugesetz nicht enthalten. Des-

halb gelten hiefür nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen die gleichen Regeln wie bei der erstmaligen Aufstellung.

II.

Gemäss § 3 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden 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 Beachtung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Die vorliegende Mutation ist weder formell- noch materiell-rechtlich zu beanstanden.

Die von der Gemeindeversammlung beschlossene Erhöhung der Nutzungsziffer wurde vom Regierungsrat im Regierungsratsbeschluss vom 4.12.1990 im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens empfohlen.

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 Biel-Benken vom 23. September 1991 betreffend die Mutation des Quartierplanreglementes "Rain" genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 10/QR/1/1 (Mutation Quartierplanreglement "Rain") versehenen Mutationsblätter.
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 Biel-Benken, 4105 Biel-Benken
- Landeskanzlei [Publikation]
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Amt für Orts- und Regionalplanung [6]
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

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

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 3831

vom 4. Dezember 1990

Gemeinde Biel-Benken, Quartierplanvorschriften "Rain"

A.

Die Einwohnergemeindeversammlung Biel-Benken hat am 22. Juni 1990 den Quartierplanvorschriften "Rain", bestehend aus dem Quartierplanreglement und dem Quartierplan, zugestimmt. Der Quartierplan besteht aus den Einzelplänen

Nr. 1:	Nutzungs- und Erschliessungsplan	M 1:500
Nr. 2:	Schnitte A-A und B-B	M 1:500
Nr. 3:	Gestaltungsplan	M 1:500

B.

Die öffentliche Planaufgabe wurde vom 31. August bis 1. Oktober 1990 durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt Nr. 35 vom 30. August 1990 sowie in der Biel-Benkener Dorf-Zytig Nr. 203 vom 31. August 1990 bekanntgemacht. Auswärts wohnende Grundeigentümer im Sinne von § 5, Absatz 3 Baugesetz mussten keine benachrichtigt werden. Dagegen wurden alle angrenzenden Liegenschaftsbesitzer mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 29.8.1990) ebenfalls auf die Auflage hingewiesen.

Innert der Auflagefrist wurden keine Einsprachen eingereicht.

C.

Mit Schreiben vom 3. Oktober 1990 ersucht der Gemeinderat Biel-Benken um die regierungsrätliche Genehmigung des Einwohnergemeindeversammlungsbeschlusses. 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 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 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 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 Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung des vorliegenden Einwohnergemeindeversammlungsbeschlusses folgendes ergeben:

1.

Rechtmässigkeitskontrolle

1.1.

In formell-rechtlicher Hinsicht sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt.

1.2.

In materiell-rechtlicher Hinsicht werden die Anforderungen an Quartierplanungen in § 29, Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes (BauG) umschrieben. Im Vordergrund steht dabei die Förderung wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich befriedigender Gesamtüberbauungen sowie die Sanierung bestehender Quartiere.

Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. An ihrer Sitzung vom 28. März 1990 hat diese Kommission die Quartierplanung "Rain" behandelt und kam zum Schluss, dass den Grundideen des Projektes zwar zugestimmt werden könne, eine solche Lösung jedoch architektonisch subtil und konsequent weiterbearbeitet/realisiert werden müsse. Eine flexible Form der Quartierplanung sei zwar erwünscht, dennoch müssten die wesentlichsten Vorgaben verbindlich festgelegt werden. Aufgrund dieser Ueberlegungen hat die Kommis-

sion folgendes beschlossen:

"://: Die Kommission stimmt den Prinzipien für eine Ueberbauung der Parzelle 68, Spittelhofland, Biel-Benken, zu. Es ist im Rahmen der Quartierplanung dafür zu sorgen, dass eine architektonisch subtile Realisierung dieser Ueberbauungsprinzipien gewährleistet bleibt."

1.3.

Die zur Genehmigung vorliegende Quartierplanung umfasst die ganze Parzelle Nr. 68 im Ausmasse von 9343 m². Im Norden wird das Quartierplanareal durch den Spittelhofweg, im Osten durch die Schulstrasse, im Westen durch die Langgartenstrasse begrenzt und im Süden durch die bestehende Ueberbauung abgeschlossen.

Das Ueberbauungskonzept sieht auf dem leicht nach Westen abfallenden Gelände drei Häuserzeilen vor. Ein 3geschossiger Baukubus entlang der Schulstrasse schliesst das Quartierplanareal nach oben gegen den Spittelhof ab. Die anderen zwei Zeilen staffeln sich 2geschossig hangabwärts in 6 bzw. 8 Reiheneinfamilienhäuser und begrenzen einen Platz mit Bäumen, der den Dorfcharakter betonen soll.

Die Bauten sind primär für Wohnzwecke vorgesehen (Mindestwohnanteil 80 %). Die max. zulässige Nutzfläche beträgt 3904 m². Dies entspricht (ohne allfällige Dachraumnutzung) einem Nutzungsmass von 41,8 %.

Nach Auskunft der Gemeinde soll die Realisierung der Ueberbauung durch das gleiche Büro erfolgen, welches die Quartierplanung erarbeitet hat. Damit dürften die besten Voraussetzungen für eine architektonisch subtile Detailgestaltung im Sinne der kantonalen Fachkommission gegeben sein.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass auch materiell-

rechtlich einer Genehmigung nichts entgegensteht.

1.4.

Das Ueberbauungskonzept lässt sich nur verwirklichen, wenn an einzelnen Stellen vom gesetzlichen Gebäudeabstand (§ 98 BauG) abgewichen werden kann. Da die vorliegende Lösung aus städtebaulicher Sicht erwünscht ist, bzw. von der kantonalen Fachkommission befürwortet wird und ausserdem auch in wohngyienischer Hinsicht nicht zu beanstanden ist, erklärt sich der Regierungsrat bereit, diesbezüglich eine Ausnahme gemäss § 102, Absatz 1 BauG zu gestatten. Vorbehalten bleibt die Prüfung der Baugesuchspläne in bezug auf § 18 der Baupolizeivorschriften.

2.

Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Die Quartierplanung "Rain" weist eine Nutzung von ca. 41,8 % auf. Dieser Wert liegt damit unter den 50 %, die inskünftig, im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens als Minimalnutzung angestrebt werden. Eine weitergehende Nutzungserhöhung im Sinne der regionalplanerischen Zielsetzungen wäre erwünscht und auch möglich gewesen, doch lässt sich dieser Mangel im Rahmen dieses Verfahrens nicht beheben, zumal diesbezüglich eine behördenverbindliche regionalplanerische Vorschrift heute noch fehlt.

://: 1. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Biel-Benken vom 22. Juni 1990 - betreffend die Quartierplanvorschriften "Rain" und die damit verbundene Aenderung des Zonenplanes Siedlung - genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 10/QP/1/0

und 10/ZP/1/3 (Quartierpläne Nr. 1 - 3) sowie 10/QR/1/0 (Quartierplanreglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.

3. Gestützt auf § 102, Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes werden die durch den Quartierplan bedingten Abweichungen von den gesetzlichen Abstandsvorschriften im Sinne der Erwägungen gestattet.
4. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: - Gemeinderat Biel-Benken, 4105 Biel-Benken (2)
- Peter Zumthor, Süsswinkel, 7023 Haldenstein
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Amt für Orts- und Regionalplanung (9)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

