

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2657

vom 18. August 1992

Gemeinde Therwil, Mutationen zu den Gesamtüberbauungen "In der Au", "Mühleboden", "In der Au I", "Wilacker" und "In der Au II" sowie zu den Quartierplanvorschriften "Birmatten" und "Am Deich" bezüglich Ausnahmebestimmungen und Bestimmungen betreffend Nutzungsfreiheiten für Bauteile im Interesse eines haushälterischen Umgangs mit Energie

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Therwil hat am 28. Januar 1992 die Aenderungen der Ueberbauungsvorschriften zu den Gesamtüberbauungen "In der Au", "Mühleboden", "In der Au I", "Wilacker" und "In der Au II" sowie zu den Quartierplanvorschriften "Birmatten" und "Am Deich" bezüglich Ausnahmebestimmungen und Bestimmungen betreffend Nutzungsfreiheiten für Bauteile im Interesse eines haushälterischen Umgangs mit Energie beschlossen.

Die Aenderungen der Gesamtüberbauungs- und Quartierplanvorschriften bezwecken generell eine flexiblere Handhabung der zum Teil sehr starren Bestimmungen. Mit den vorliegenden Lösungen sollen einerseits Vorhaben mit energiesparender Wirkung im Sinne der kantonalen Ergänzungsbestimmung zu den Zonenreglements-Normalien 5/63 betreffend Nutzungsfreiheit bei Bauteilen im Interesse eines haushälterischen Umgangs mit Energie ermöglicht werden. Andererseits sollen auch generell Vorhaben ermöglicht werden, welche zur Steigerung der Wohnqualität in den fraglichen Ueberbauungen beitragen. Dabei können bauliche Veränderungen von präjudizieller Bedeutung nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden.

B. Nachdem die Referendumsfrist unbenützt abgelaufen war, wurde die öffentliche Planaufnahme in der Zeit vom 16. März 1992 bis 15. April 1992 durchgeführt. Die auswärtigen und betroffenen Grundeigentümer mit schweizerischem Zustelldomizil wurden mit eingeschriebenem Brief vom 2. März 1992 [Postbeleg vom 4. März 1992] darauf aufmerksam gemacht. Die

Publikation erfolgte in den Gemeindenachrichten Therwil vom 13. März 1992 und im Kantonalen Amtsblatt Nr. 11 vom 12. März 1992. Gegen die vorliegenden Mutationen sind keine Einsprachen eingegangen.

C. Mit dem Protokollauszug der Gemeinderatsverhandlungen vom 1. Juni 1992 [Reg.-Nr. 31/12] ersucht der Gemeinderat Therwil um die regierungsrätliche Genehmigung der Aenderungen zu den vorangehend aufgeführten Gesamtüberbauungs- und Quartierplanvorschriften. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten sowie auf die nachstehenden 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 Aenderungen zu beachten wären, sind im Baugesetz nicht enthalten. Deshalb gelten hierfür nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen die gleichen Regeln wie bei der erstmaligen Aufstellung.

II.

Gemäss § 3 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden - und darunter fallen auch die erwähnten Mutationen zu den Gesamtüberbauungs- und Quartierplanvorschriften - 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 und Kriterien hat die Prüfung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung der Quartierplanänderungen erfüllt. Hinsichtlich den Gesamtüberbauungen muss darauf hingewiesen werden, dass diese entsprechend den damals geltenden gesetzlichen Bestimmungen nicht von der Einwohnergemeindeversammlung sondern lediglich vom Gemeinderat beschlossen wurden. Im Zusammenhang mit den Mutationen zu den Gesamtüberbauungen stellt sich somit die Frage, welches Verfahren bei der Aenderung dieser Planungen anzuwenden sei. Die Rechtsabteilung der Bau- und Umweltschutzdirektion kam im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zum Schluss, dass - gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 - das heute geltende ordentliche Verfahren [Einwohnergemeindeversammlungsbeschluss, Auflageverfahren, Genehmigung durch den Regierungsrat] anzuwenden sei. Der Regierungsrat schliesst sich diesen Ueberlegungen an.

1.2 In materiell-rechtlicher Hinsicht ist zu bemerken, dass in Zusammenarbeit mit den Gemeindebehörden, aufgrund von diversen Verhandlungen und schriftlichen Stellungnahmen [vgl. Schreiben vom 19. März 1990 und 30. November 1990 der federführenden Dienststelle/Amt für Orts- und Regionalplanung] die zur regierungsrätlichen Genehmigung eingereichten Mutationsvorlagen ausgearbeitet und bereinigt werden konnten. Die abschliessende Prüfung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hat dementsprechend zu keinen Beanstandun-

gen Anlass gegeben. Es bleibt lediglich zu erwähnen, dass Konzepte von präjudizieller Bedeutung nebst einer entsprechenden Bewilligung vom Gemeinderat auch mit den zuständigen Instanzen des Amtes für Orts- und Regionalplanung [Abteilungen Ortsplanung, Ortsbild und Objektplanung] zu bereinigen sind.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Keine Bemerkungen.

://: 1. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die Beschlüsse vom 28. Januar 1992 der Einwohnergemeindeversammlung Therwil betreffend die Aenderungen der Ueberbauungsvorschriften zu den Gesamtüberbauungen "In der Au", "Mühleboden", "In der Au I", "Wilacker" und "In der Au II" sowie zu den Quartierplanvorschriften "Birsmatten" und "Am Deich" bezüglich Ausnahmebestimmungen sowie der Bestimmungen betreffend Nutzungsfreiheiten für Bauteile im Interesse eines haushälterischen Umgangs mit Energie im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern
65/GÜ/1/1 [Gesamtüberbauung "In der Au"],
65/GÜ/2/1 [Gesamtüberbauung "Mühleboden"]
65/GÜ/3/1 [Gesamtüberbauung "In der Au I"]
65/GÜ/4/1 [Gesamtüberbauung "Wilacker"] und
65/GÜ/5/1 [Gesamtüberbauung "In der Au II"] sowie
65/QR/1/1 [Quartierplanreglement "Birsmatten"]
und 65/QR/2/1 [Quartierplanreglement "Am Deich"]
versehenen Mutationsblätter.

3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf
§ 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungs-

rat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu
veröffentlichen.

Verteiler: - Gemeinderat Therwil, 4106 Therwil
- Landeskanzlei [Publikation]
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Amt für Orts- und Regionalplanung [18]
- Bau- und Umweltschutzdirektion [2]

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1609

vom 14. Mai 1974

Gemeinde Therwil, Quartierplanung "Birsmattweg"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Therwil hat am 23. Januar 1974 der Quartierplanung "Birsmattweg" - bestehend aus Quartierplan, Landabtretungsplan und Quartierplanreglement - zugestimmt. Die Quartierplanung "Birsmattweg" liegt im nordwestlichen Teil des Baugebietes von Therwil und wird auf drei Seiten von bereits realisierten oder genehmigten Gesamtüberbauungen begrenzt. Den östlichen Abschluss bildet der Mühlebach. In die Planung miteinbezogen sind 3 Parzellen mit total 11'195 m² (inkl. Abtretungen). Bei einer mittleren Nutzung von ca. 54% ergibt dies eine zulässige Gesamtnutzfläche von 6'020 m². In der städtebaulichen Konzeption drängte sich eine Anlehnung an die bereits bestehenden Planungen auf. Diesen Präjudizien wurde insofern Rechnung getragen, dass mit den Volumen 1 und 2 (3-5-geschossige Mehrfamilienhäuser) eine Anpassung an die Ueberbauung "Au II", mit den restlichen Bauten (Reiheneinfamilienhäuser) eine strukturelle Uebereinstimmung mit der Gesamtüberbauung "Mühleboden" gefunden werden konnte. Im Rahmen der Quartierplanung "Birsmattweg" ist unter andern die Erstellung eines öffentlichen Fussweges entlang dem Mühlebach sowie ein Kinderspielplatz vorgesehen. Für die Parkierung sind 34 unterirdische sowie 25 oberirdische Parkplätze geplant.

B. Die öffentliche Planauflage wurde vom 4. Februar bis 6. März 1974 durchgeführt und im Amtsblatt Nr. 5 vom 31. Januar 1974 sowie in den Gemeindennachrichten vom 1. Februar 1974 publiziert. Die auswärtigen Liegenschaftsbesitzer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 1. Februar 1974 (Postquittung) über die Auflage orientiert. Innert der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 15. März 1974 ersucht der Gemeinderat Therwil um die regierungsrätliche Genehmigung des Gemeindeversammlungsbeschlusses.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Die der Genehmigung vorausgehende Ueberprüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses beschränkt sich laut § 3 Absatz 2 des Baugesetzes auf die Rechtmässigkeit und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

II.

Unter dieser einschränkenden Ueberprüfungsbefugnis hat die Kontrolle der beschlossenen Quartierplanung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Ziffer 7.2 des Quartierplan-Reglementes sieht unter anderm folgenden Wortlaut vor: "... so kann der Gemeinderat provisorische Anlagen bewilligen." Gemäss § 117 des kantonalen Baugesetzes ist für Baubewilligungen grundsätzlich die Baudirektion zuständig. Vorgenannte Reglementsbestimmung kann demzufolge nur in dem Sinne verstanden werden, dass dem Gemeinderat lediglich eine Antragstellung zu Handen der Bewilligungsbehörde zusteht.

2. Die Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

://: 1. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes von 15. Juni 1967 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Therwil vom 23. Januar 1974 betreffend die Quartierplanung "Birs-mattweg" im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt. Gleichzeitig werden für das betroffene Gebiet die bisherigen Zonenvorschriften - soweit sie in Widerspruch zur Quartierplanung stehen - aufgehoben.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 65/QP/1/0 (Quartierplan), 65/QR/1/0 (Quartierplan-reglement) und 65/ZP/2/4 (Zonenplan) versehenen Pläne und Reglemente.

3. Die Ziffern 2 und 3 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an Gemeinderat Therwil (3)

Grundbuchamt Binningen

Vermessungsamt

Landeskanzlei

Baupolizeiamt (2)

Bodenamt

Regionalplanungsstelle (2)

Planungsamt (6)

Baudirektion (2)

Der Landschreiber:

