

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 0820

vom 13. Juni 2017

Gemeinde Aesch, Quartierplanvorschriften „Spitzenrain“

1. Erläuterungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Aesch hat am 1. Dezember 2016 die Quartierplanvorschriften „Spitzenrain“ beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem verbindlichen Quartierplan (Situation und Schnitte).

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 1150, 1151, 1152, 1871, 4058 und 4059 mit einer Gesamtfläche von 9'647 m². Als zulässige Nutzung sind 11'150 m² BGF festgelegt.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden und die Referendumsfrist ist ungenutzt abgelaufen.

C. Mit Schreiben vom 10. März 2017 unterbreitet der Gemeinderat Aesch die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Der allseitig unterzeichnete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), wurde mit E-Mail vom 24. Mai 2017 bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

1. Baubewilligungsverfahren

Allgemein ist festzuhalten, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen im RBG sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Das heisst, dass auch Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, weder eine Bewilligung noch eine Zustimmung des Gemeinderates erfordern. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderates liegen lediglich die Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV. Zudem legt die RBV die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

2. Aussenraumqualität

Die Überbauung weist eine Ausnützungsziffer von 116 % auf, wobei die prozentuale Bebauung etwa 32 % beträgt. Bezogen auf die festgelegten Baubereiche ist die mögliche prozentuale Bebauung mit ca. 44 % indes sehr hoch.

Das Freiraumkonzept und die Bestimmungen im Quartierplanreglement sehen den Freiraumbereich B als platzartig und grün ausformulierte Wohnstrasse vor. Der südliche, 10 m breite Freiraumbereich B wird allerdings teilweise mit Baubereichen überlagert, wobei der Abstand zwischen den Baubereichen A3, A4 und A5 nördlich und den Baubereichen B1, B2 und C südlich davon lediglich 6.5 m beträgt. Dazu kommt, dass die südlich gelegenen und west-ost-ausgerichteten Baubereiche eine Gebäudehöhe von etwa 11 m zulassen. Aufgrund der dadurch relativ engen und beschatteten Verhältnissen sowie der Tatsache, dass die Feuerwehrezufahrt teilweise den Freiraumbereich B beanspruchen wird, scheint das Ziel eines qualitativ hochwertigen Raumes für Be-

gestaltung und Aufenthalt mit einer platzartig und grün ausformulierten (gestalteten, eingerichteten und bepflanzten) Wohnstrasse ausserordentlich anspruchsvoll.

Eine verdichtete Bauweise stellt hohe Qualitätsansprüche an die Siedlungsstruktur, die Architektur und die Wohnqualität. Verdichtung bedingt unweigerlich grosszügige, attraktive und besonnte Aussenräume für die Bewohnerschaft in unmittelbarer Wohnumgebung. Als Planungsgrundsatz ist im Raumplanungsgesetz z.B. festgehalten, dass „Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten“ sollen.

Da die Umsetzung der vorliegenden Quartierplanung diesbezüglich noch nicht widerspruchsfrei gelöst scheint, ist bei der Realisierung der Wohnüberbauung ein besonderes Augenmerk auf das Erreichen der hohen Aussenraumqualität mit qualitativ hochwertigen und besonnten Gemeinschafts- und Aufenthaltsräumen zu richten.

2. Beschlüsse

- ://:
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Aesch am 1. Dezember 2016 beschlossenen Quartierplanvorschriften „Spitzenrain“ werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 01/QP/31/0, 01/ZPS/1/49, 01/LES/1/5 (Quartierplan, Mutation zum Zonenplan Siedlung, Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) und 01/QR/31/0 (Quartierplanreglement) versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 4. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Erwägungen zu übernehmen.

Verteiler:

- Gemeinderat Aesch, 4147 Aesch
- Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

