

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1716

vom 09. Dezember 2008

Gemeinde Allschwil, Quartierplanvorschriften "Spitzwald"

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 21. Mai 2008 die Quartierplanvorschriften "Spitzwald" beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und den verbindlichen Teilplänen:

- Nr. 1 Bebauung, Aussenraum, Erschliessung und Etappierung
- Nr. 2 Gebäude- und Terrainprofile

Die Quartierplanung umfasst eine Gesamtfläche von 5882 m². Die maximal zulässige Nutzung liegt bei 5412 m² Nutzfläche. Die Quartierplanung "Spitzwald" löst in diesem Bereich die Zone mit Quartierplanpflicht gemäss Zonenplan Siedlung ab. Die Gemeinde wünscht an dieser Lage eine Wohnüberbauung mit differenzierten Wohnformen. Ebenso soll der Fortbestand der bestehenden Gewerbebetriebe gesichert und Voraussetzungen für eine mögliche Umwandlung in Wohneinheiten geschaffen werden.

B. Die öffentliche Planauflage fand vom 16. Juni 2008 bis 18. Juli 2008 statt. Sie wurde durch Publikation im Amtsblatt Nr. 24 vom 12. Juni 2008 und Nr. 25 vom 19. Juni 2008 sowie im Allschwiler Wochenblatt vom 13. Juni 2008 und vom 27. Juni 2008 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 30. Mai 2008) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 14. August 2008 unterbreitet der Gemeinderat Allschwil die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Es ergeben sich folgende Bemerkungen:

1. Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. Diese Kommission hat die Quartierplanvorschriften "Spitzwald" an ihrer Sitzung vom 9. November 2006 behandelt und gutgeheissen.

2. Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Reglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 5. Februar 2007 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

a) Der Regierungsrat hält fest, dass die gesetzlichen Abstandsvorschriften zu Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplan-Perimeters einzuhalten sind. Vorbehalten bleiben im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten.

b) Zu § 10 Abs. 3 des Quartierplan-Reglements (Sonnenenergie):

Mit dieser Reglementsbestimmung würden Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie gestattet und im Rahmen eines kleinen Baubewilligungsverfahrens vom Gemeinderat bewilligt. Gemäss § 94 Abs. 1 lit. e. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 bedürfen Sonnenkollektoren einer ordentlichen Baubewilligung. Ein kleines Baubewilligungsverfahren (§ 92 RBV) ist dafür nicht ausreichend. Daher wird die entsprechende Bestimmung im Quartierplanreglement von der Genehmigung ausgenommen.

Im Sinne des rechtlichen Gehörs hat das Amt für Raumplanung der Gemeinde Allschwil Gelegenheit gegeben, zu der vorgesehenen Nichtgenehmigung in § 10 Abs. 3 des Quartierplan-Reglements Stellung zu nehmen. Mit Schreiben vom 13. November 2008 erklärt sich der Gemeinderat mit der Nichtgenehmigung einverstanden.

3. Mit Schreiben vom 11. September 2008 ist der allseitig unterzeichnete Quartierplan-Vertrag als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht worden. Damit sind auch die formellen Voraussetzungen für eine Genehmigung gegeben.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

://: 1. Die vom Einwohnerrat Allschwil am 21. Mai 2008 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Spitzwald" werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahme

In § 10 Abs. 3 des Quartierplan-Reglements (Sonnenenergie) werden folgende durchgestrichene Textteile nicht genehmigt und im Reglement rot gestrichen:

"Sie benötigen eine ~~Klein~~Baubewilligung ~~des Gemeinderates im Sinne von § 92 RBV~~, dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen."

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/QP/22/0 (Quartierpläne Nr. 1 und 2), 2/QR/22/0 (Quartierplan-Reglement) und 2/ZPS/1/1 (Mutation "Quartierplan Spitzwald" zum Zonenplan Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.

3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liesetal, 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. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- Gemeinderat Allschwil, 4123 Allschwil
- Gemeindeverwaltung Allschwil, Abteilung Hochbau / Raumplanung, 4123 Allschwil
- Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (6)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

W. Mundschin