

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2019-1521

vom 12. November 2019

Gemeinde Münchenstein, Quartierplanvorschriften «Dychrain Ost»

1. Erläuterungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein hat am 28. März 2019 die Quartierplanvorschriften «Dychrain Ost» beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem verbindlichen Quartierplan (Situation 1:500 und Schnitte 1:1'000).

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 3'230 und 4'793 mit einer Gesamtfläche von 13'593 m². Als zulässige Nutzung für Hauptbauten sind 18'000 m² BGF und für Nebenbauten eine Grundfläche von insgesamt 300 m² festgelegt.

Die bisherige Nutzungszone des Quartierplanareals (Zone mit Quartierplanpflicht) wird aufgehoben.

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

C. Mit Schreiben vom 19. Juni 2019 unterbreitet der Gemeinderat Münchenstein die Planungsunterlagen zur regierungsrätlichen Genehmigung. Der allseitig unterzeichnete und beurkundete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), wurde mit demselben Schreiben 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. Sicherstellung gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr

Gemäss § 70 Absatz 2^{bis} Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), können die Gemeinden im Rahmen von ordentlichen Quartierplänen aufgrund eines Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens für Wohneinheiten die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge unabhängig von Anhang 1/S. 12 RBV herabsetzen oder Höchstwerte festlegen. Dabei muss u.a. eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr gegeben sein. Gemäss § 22a RBV ist eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr gegeben, wenn bei einer Fusswegdistanz zwischen einer Verkaufseinheit und einer Haltestelle von bis zu 350 m eine Kursfolge von mindestens 10 Minuten vorgesehen ist. Nicht anders verhält es sich im vorliegenden Fall bei Wohnnutzungen. Darum können

für die gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr für Wohnnutzungen im Quartierplan «Dychrain Ost» dieselben Kriterien verwendet werden.

Die Gemeinde Münchenstein legt in § 8 Abs. 5 Quartierplanreglement unter Anwendung von § 70 Abs. 2^{bis} RBV einen Höchstwert von maximal 1.0 Parkplatz (inkl. Besucherparkplätze) pro Wohnung fest. Der Regierungsrat stellt dabei fest, dass die hierzu erforderliche gute Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs im Sinne von § 22a RBV gegenwärtig noch nicht gegeben bzw. realisiert ist. Es fehlt die Sicherstellung der gemäss Ziff. 6.4.1 des Planungsberichts vorgesehenen, direkten Fusswegverbindung zwischen dem Quartierplan «Dychrain Ost» und den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs am Knotenpunkt Baselstrasse-Bruderholzstrasse. Da die Gemeinde sich neben der Absichtserklärung im Planungsbericht auch mittels Quartierplanvertrag die erforderlichen Rechte für die Erstellung dieses Fusswegs gesichert hat, geht der Regierungsrat davon aus, dass die Fusswegverbindung bis spätestens zum Zeitpunkt der Einreichung des ersten Baugesuchs für die Bauten des Quartierplans «Dychrain Ost» realisiert sein wird. Ohne Sicherstellung der entsprechenden Fusswegverbindung wäre eine gute Erreichbarkeit im Sinne von § 22a RBV nicht gegeben und damit eine Reduktion von Stamm-Parkplätzen gemäss § 70 Abs. 2^{bis} RBV nicht zulässig.

2. Beschluss

- :// 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein am 28. März 2019 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Dychrain Ost» werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen mit nachstehender Auflage genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Auflage:

Die Gemeinde hat dafür zu sorgen, dass die Fusswegverbindung bis spätestens zum Zeitpunkt der Einreichung des ersten Baugesuchs für die Bauten des Quartierplans «Dychrain Ost» realisiert und gesichert ist.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 43/QP/11/0, 43/ZPS/2/2 (Quartierplan, Mutation zum Zonenplan Siedlung) und 43/QR/11/0, 43/LES/1/8 (Quartierplanreglement, Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) versehenen Exemplare des Plans und des Reglements.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrats 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 Münchenstein, 4142 Münchenstein
- Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität, Marc Bohm
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung, Loredana Barbato
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Haas Diehrich