

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2020-205

vom 11. Februar 2020

Gemeinde Muttenz, Quartierplanvorschriften «Hagnau Ost», «Hagnau West» und «Schänzli»

1. Erläuterungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Muttenz hat am 19. Juni 2018 die Quartierplanvorschriften «Hagnau West», bestehend aus dem Quartierplanreglement und dem verbindlichen Quartierplan «Situation und Schnitte», die Quartierplanvorschriften «Hagnau Ost», bestehend aus dem Quartierplanreglement und dem verbindlichen Quartierplan «Situation und Schnitte» und die Quartierplanvorschriften «Schänzli», bestehend aus dem Quartierplanreglement und dem verbindlichen Quartierplan «Nutzungen und Erschliessung» (Teilplan «Nutzungen» und Teilplan «Erschliessung») beschlossen.

Der Regierungsrat weist darauf hin, dass es sich bei den von der Einwohnergemeindeversammlung am 19. Juni 2018 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Schänzli» und den mit RRB Nr. 692 vom 10. März 1970 in Rechtskraft getretenen Quartierplanvorschriften «Schänzli» mit den Inventarnummern 44/QP/1/0 und 44/QR/1/0 um jeweils separate Planungen handelt, die voneinander unabhängig sind und sich jeweils an unterschiedlichen Orten innerhalb der Gemeinde Muttenz befinden.

Für die Quartierplanung «Hagnau West» sind als zulässige Nutzung für Hauptbauten 36'000 m² BGF und für Nebenbauten 200 m² BGF festgelegt. Für die Quartierplanung «Hagnau Ost» sind als zulässige Nutzung für Hauptbauten 57'000 m² BGF und für Nebenbauten 250 m² BGF festgelegt.

Die bisherigen Nutzungszonen der Quartierplanareale (Zonen mit Quartierplanpflicht, Grünzone) werden aufgehoben.

B. Die öffentlichen Planaufgaben der Quartierplanungen «Hagnau West», «Hagnau Ost» und «Schänzli» fanden vom 30. Juni 2018 bis 31. Juli 2018 statt. Sie wurden durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 26 vom 28. Juni 2018 und in den «Gemeinde-Nachrichten» der Gemeinde Muttenz vom 29. Juni 2018 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 29. Juni 2018) benachrichtigt.

Während der Auflagefrist sind gegen die Quartierplanvorschriften «Hagnau Ost», «Hagnau West» und «Schänzli» jeweils folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

Zudem ist gegen die Quartierplanvorschriften «Hagnau West» und «Hagnau Ost» folgende Einsprache eingereicht worden:

4. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprache von [REDACTED]. Mit den übrigen Einsprechenden konnte keine vollständige Einigung erzielt werden.

Der Regierungsrat stellt fest, dass es sich bei den Quartierplanungen «Hagnau Ost», «Hagnau West» und «Schänzli» um jeweils separate, eigenständige Quartierplanungen handelt. Aufgrund der umfassenden, unerledigten, grösstenteils gleichlautenden Einsprachen des [REDACTED] gegen die Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» sowie dem Umstand, dass die Quartierplanungen zur selben Zeit beschlossen und dem Regierungsrat zur Genehmigung beantragt wurden, werden die Behandlung der unerledigten Einsprachen gegen die drei Quartierpläne und die Prüfung ihrer Genehmigungsfähigkeit, im vorliegenden Regierungsratsbeschluss vereinigt.

C. Mit Schreiben vom 8. Juli 2019 unterbreitet der Gemeinderat MuttENZ die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Gestützt auf § 31 Abs. 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) beantragt der Gemeinderat gleichzeitig folgende geringfügige Änderungen:

Quartierplanvorschriften «Hagnau Ost»

1. Geringfügige Änderungen des Quartierplans aufgrund der Verständigungsverhandlung mit [REDACTED]

Der Gemeinderat beantragt die Darstellung der Nationalstrassenbaulinien in Schnitten im Geltungsbereich des Quartierplans und die Darstellung der Lage des Schänzlitunnels in den Schnitten A-A und B-B jeweils als orientierender Planinhalt.

2. Geringfügige Änderung des Quartierplans als technische Bereinigung

Der Gemeinderat beantragt die Vermassung beim Gebäudesockel (nordseitig, rechts) von 59.75 auf 59.95 m.

3. Geringfügige Änderung aufgrund der Verständigungsverhandlung mit [REDACTED] zu § 3 Abs. 4 Quartierplanreglement

Der Gemeinderat beantragt die Ergänzung, dass der Gewerbeanteil maximal 30 % der zulässigen Bruttogeschossfläche betragen darf.

4. Geringfügige Änderung aufgrund der Verständigungsverhandlung mit [REDACTED] zu § 5 Abs. 3 Quartierplanreglement

Der Gemeinderat beantragt die Ergänzung, dass bei der Platzierung von Nebenbauten zusätzlich das Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (NSG) und die zugehörige Verordnung vom 7. November 2007 (NSV) zu beachten sind.

5. Geringfügige Änderung aufgrund der Verständigungsverhandlung mit [REDACTED] zu § 7 Abs. 5 Quartierplanreglement

Der Gemeinderat beantragt die Ergänzung, dass alle Parkplätze, die nicht ausschliesslich der Wohnnutzung zur Verfügung stehen, betrieblich von den restlichen Parkplätzen zu trennen und lenkungswirksam von Anfang an zu bewirtschaften sind.

6. Geringfügige Änderung aufgrund der Verständigungsverhandlung mit [REDACTED] zu § 7 Abs. 6 Quartierplanreglement

Der Gemeinderat beantragt die Ergänzung, dass sich der in den Bestimmungen festgelegte Minimalwert an Veloabstellplätzen bei einer etappenweisen Realisierung von der Nutzungsart der jeweiligen Etappe abzuleiten hat und die Veloabstellplätze fahrend erreichbar sein müssen. Zu den mehrheitlich oberirdisch anzuordnenden Besucher-Veloabstellplätzen beantragt er die Ergänzung, dass diese in dezentraler Lage anzuordnen sind.

Quartierplanvorschriften «Hagnau West»

1. Geringfügige Änderungen des Quartierplans aufgrund der Verständigungsverhandlung mit [REDACTED]

Der Gemeinderat beantragt die Darstellung der Nationalstrassenbaulinien in Schnitten im Geltungsbereich des Quartierplans und die Darstellung der Lage des Schänzlitunnels in den Schnitten A-A und B-B jeweils als orientierender Planinhalt.

2. Geringfügige Änderung des Quartierplans als technische Bereinigung aufgrund der Verständigungsverhandlung mit [REDACTED]

Der Gemeinderat beantragt die Anpassung der Ausdehnung des Baubereichs für unterirdische Bauten beim Schnitt D-D auf die Ausdehnungsbegrenzung gemäss Situationsplan.

3. Geringfügige Änderung aufgrund der Verständigungsverhandlung mit [REDACTED] zu § 3 Abs. 4 Quartierplanreglement

Der Gemeinderat beantragt die Ergänzung, dass der Wohnanteil für das gesamte Quartierplan-Areal erst nach erfolgter Gesamtrealisierung maximal 70 % und der Anteil der gewerblichen Nutzung maximal 40 % der zulässigen Bruttogeschossfläche betragen darf.

4. Geringfügige Änderungen aufgrund der Verständigungsverhandlung mit [REDACTED] zu § 5 Abs. 3 Quartierplanreglement

Der Gemeinderat beantragt die Ergänzung, dass bei der Platzierung von Nebenbauten zusätzlich das Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (NSG) und die zugehörige Verordnung vom 7. November 2007 (NSV) zu beachten sind.

5. Geringfügige Änderungen aufgrund der Verständigungsverhandlung mit [REDACTED] zu § 7 Abs. 5 Quartierplanreglement

Der Gemeinderat beantragt die Ergänzung, dass alle Parkplätze, die nicht ausschliesslich der Wohnnutzung zur Verfügung stehen, betrieblich von den restlichen Parkplätzen zu trennen und lenkungswirksam von Anfang an zu bewirtschaften sind.

6. Geringfügige Änderungen aufgrund der Verständigungsverhandlung mit [REDACTED] zu § 7 Abs. 6 Quartierplanreglement

Der Gemeinderat beantragt eine Ergänzung zu den Bestimmungen bezüglich fahrender Erreichbarkeit und Anordnung der Veloabstellplätze der Bewohner- resp. Mieterschaft als auch der Besuchenden und um die Möglichkeit der Grundeigentümer, Einschränkungen durch Fahrverbote im Sinne der Gewährleistung der Aufenthaltsqualität des Aussenraums vornehmen zu können.

Quartierplanvorschriften «Schänzli»

1. Geringfügige Änderung des Quartierplans aufgrund der Verständigungsverhandlung mit [REDACTED]

Der Gemeinderat beantragt, das bestehende Ölrückhaltebecken [REDACTED] auf der Parzelle Nr. [REDACTED] in den orientierenden Planinhalt des Teilplans «Nutzungen» aufzunehmen.

2. Geringfügige Änderung zu § 7 Abs. 3 Quartierplanreglement

Der Gemeinderat beantragt eine Ergänzung zu den Bestimmungen bezüglich Erschliessung motorisierter Fahrzeuge, um die Zufahrt zu Unterhaltszwecken zum bestehenden Ölrückhaltebecken für Lastwagen mit Gesamtgewicht bis 48 Tonnen sicherzustellen.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. 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 Überwachung 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 des RPG 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.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) sowie auf die Artikel 43 und 44 Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen – nach Artikel 14 ff. RPG – Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Die allseitig unterzeichneten und beurkundeten Quartierplanverträge der Quartierplanungen «Hagnau Ost», «Hagnau West» und «Schänzli», als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 RBG, wurden mit Schreiben vom 12. Juli 2019 (Quartierplanung «Schänzli») dem Regierungsrat und mit Schreiben vom 27. November 2019 (Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West») bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Quartierplanvorschriften Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 18. Dezember 2017 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt. Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die «Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen», eingesetzt. Für denkmalrelevante Fragen hat er die «Denkmal- und Heimatschutzkommission» eingesetzt. An ihrer gemeinsamen Sitzung vom 9. Februar 2017 haben diese Kommissionen die Quartierplanvorschriften «Hagnau Ost» und «Hagnau West» behandelt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die angeregten Änderungen der Fachkommissionen wurden berücksichtigt.

1.3 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.

1.4 Verkehrstechnische Erschliessung der Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West»

Damit ein Grundstück Baureife erlangt, muss es gemäss § 83 RBG u. a. erschlossen sein, indem eine «für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht» (Abs. 3 lit. a). Die Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» haben erhebliche Auswirkungen auf die Frequenzen aller Verkehrsträger. Deshalb sind im Rahmen der Quartierplanungen bereits diverse Massnahmen auf der Hagnaustrasse und den angrenzenden Knoten vorgesehen sowie nachgewiesen worden. Der Regierungsrat stellt fest, dass diese jedoch weder planungsrechtlich noch finanziell sichergestellt sind, womit die Grundstücke der Quartierplanungen im Zeitpunkt der Quartierplangenehmigung noch nicht baureif sind. Die für eine hinreichende Erschliessung der Quartierplangebiete "Hagnau Ost" und "Hagnau West" erforderliche Umgestaltung des die Quartierplanungen umgebenden Strassennetzes muss folglich vor der Bewilligung von Baugesuchen mindestens planungsrechtlich und finanziell gesichert sein.

1.5 Baubereich für unterirdische Bauten ausserhalb Quartierplanperimeter «Hagnau West»

Gemäss § 2 Quartierplanreglement haben Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters orientierenden Charakter. Im Quartierplan «Hagnau West» wird der «Baubereich für unterirdische Bauten» mit jeweils einer Signatur für den Schnittplan und für den Situationsplan als rechtsverbindlicher Planinhalt dargestellt. Mit denselben Signaturen werden auch jene Abschnitte des «Baubereich für unterirdische Bauten» dargestellt, die entlang der Hagnaustrasse und der St. Jakob-Strasse ausserhalb des Quartierplanperimeters liegen und gemäss Quartierplanreglement nur orientierenden Charakter haben.

Der Regierungsrat stellt die Signaturen zum «Baubereich für unterirdische Bauten» insofern richtig, als dass jene Elemente, die ausserhalb des Quartierplan-Perimeters liegen, lediglich orientierenden Charakter haben.

1.6 Überschreitung Kantons- und Nationalstrassenbaulinien innerhalb des Quartierplans «Hagnau West»

Der Regierungsrat stellt fest, dass der im Quartierplan im rechtsverbindlichen Inhalt dargestellte «Baubereich für unterirdische Bauten» bis an die angrenzenden Strassenparzellen reicht. Damit wird das gemäss § 66 Abs. 1 RBV festgesetzte Maximalmass von 1.50 m, um das die rechtskräftigen kantonalen Strassenbaulinien mit unterirdischen Bauteilen zwischen Bau- und Strassenlinien unterschritten werden darf, überschritten. Der Regierungsrat weist darauf hin, dass Bauten innerhalb von jenem Bereich des Baubereichs für unterirdische Bauten, der zwischen der Bau- und Strassenlinie liegt und den Abstand von 1.50 m überschreitet, einer Baubewilligung bedürfen, die gemäss § 66 Abs. 2 RBV nur mit der Zustimmung der Strasseneigentümerin bzw. des Strasseneigentümers erteilt werden kann. Der Regierungsrat weist des Weiteren darauf hin, dass gemäss Art. 23 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen (NSG) vom 8. März 1960 zwischen den rechtskräftigen Baulinien der Nationalstrassen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten vorgenommen werden dürfen, auch wenn diese von der Baulinie nur angeschnitten werden. Gemäss den Planungsunterlagen ist [REDACTED] mit der Überschreitung der Nationalstrassenbaulinien einverstanden. Eine Ausnahme bildet hierbei jedoch die Überschreitung der

Nationalstrassenbaulinie in einem Abschnitt entlang der Birsfelderstrasse, gegen die [REDACTED] Einsprache erhoben hat. In diesem Zusammenhang wird auch auf Abschnitt IV. Ziff. 7.1 verwiesen.

Baubereiche begrenzen Lage, Grösse und Höhe der Hauptbauten (§ 5 Absatz 1 QR). Mit dem Festlegen von Baubereichen geht jedoch kein Anspruch einher, diese vollständig bebauen zu können. Vielmehr widerspiegeln Baubereiche einen «Möglichkeitsraum» innerhalb dessen die Bauten zu errichten sind. Insofern steht der Festlegung des «Baubereichs für unterirdische Bauten» grundsätzlich nichts entgegen. Für unterirdische Bauten und Bauteile, die das gesetzlich vorgegebene Maximalmass von 1.50 m an kantonalen Strassenbaulinien überschreiten (gemäss § 66 Abs. 2 RBV), ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Einverständnis des Kantons erforderlich. Für Neubauten und Umbauten zwischen den Nationalstrassenbaulinien, sind die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen massgebend. Der Regierungsrat stellt damit fest, dass mit der Genehmigung des «Baubereichs für unterirdische Bauten» keine Genehmigung zum Überschreiten der Kantonsstrassen- und / oder Nationalstrassenbaulinien erteilt und kein Anspruch auf eine solche Genehmigung im Baubewilligungsverfahren begründet wird.

1.7 § 7 Absätze 8 und 9 «Parkierung» des Quartierplanreglements «Hagnau Ost»

Der Gemeinderat MuttENZ beantragt im Sinne von § 70 Abs. 2^{bis} RBV aufgrund eines dem Genehmigungsantrag beigelegten Mobilitätsgutachtens eine Herabsetzung der Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf 0.7 Stammparkplätze pro Wohneinheit.

Bereits beim Erlass der Quartierplanvorschriften (am 19. Juni 2018) bestand die Absicht, dass die Mindestzahl der Stammparkplätze für Wohneinheiten herabgesetzt werden kann.

Zur Genehmigung eingereicht wurden die vorliegenden Quartierplanvorschriften nach dem 1. Januar 2019 und damit nach Inkrafttreten der besagten Bestimmung in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz. Ziel von § 70 Absatz 2^{bis} RBV ist es, den Gemeinden die Möglichkeit zu geben, für Wohneinheiten die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge, gestützt auf ein Verkehrs- und Mobilitätsgutachten, unabhängig von Anhang 1/S. 12 RBV herabzusetzen oder Höchstwerte festzulegen. Dieses Ziel verfolgte die Gemeinde bereits mit der beschlossenen Bestimmung von § 7 Abs. 9 Quartierplanreglement, gemäss dieser gestützt auf ein Mobilitätskonzept auf Antrag der Bauherrschaft und nach Anhörung des Gemeinderats eine Herabsetzung der Pflichtparkplätze (Stamm- und Besucherparkplätze) bei der Baubewilligungsbehörde beantragt werden kann.

Betreffend die geforderte gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr ist eine solche gemäss § 22a RBV gegeben, wenn 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 in der Quartierplanung «Hagnau Ost» dieselben Kriterien verwendet werden.

Es ist nachvollziehbar und pragmatisch, in diesem Fall, in dem sich der Erlasszeitpunkt der Quartierplanung und das Inkrafttreten der Ordnungsbestimmung überschneiden, die Bestimmung von § 7 Absatz 8 und 9 Quartierplanreglement entsprechend klarzustellen. Gemäss dem Mobilitätskonzept zum Quartierplan "Hagnau Ost" ist ein Reduktionsfaktor von 0.7 für Bewohnerstammparkplätze möglich. Für Wohneinheiten wäre somit im Baubewilligungsverfahren eine Mindestanzahl von 0.7 Stammparkplätzen pro Wohneinheit nachzuweisen. Die herabgesetzten Mindestzahlen korrespondieren mit der in § 7 Absatz 9 Quartierplanreglement verankerten Möglichkeit zur Reduktion von Parkplätzen.

Der Regierungsrat stellt jedoch fest, dass im vorliegenden Verkehrsgutachten und Mobilitätsgutachten eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr nicht ausreichend nachgewiesen wird. Damit die in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz formulierten Kriterien erfüllt werden, sind das Verkehrs- und Mobilitätsgutachten entsprechend zu überarbeiten. Sollte ein entsprechender Nachweis nicht möglich sein, dürfen die Stammparkplätze für Wohnen nicht im vorgesehenen Mass reduziert werden und ist die gemäss § 7 Abs. 5 des Quartierplanreglements Hagnau Ost maximal zulässige Anzahl an Parkplätzen zu realisieren.

1.8 § 7 Absätze 7 und 8 «Parkierung» des Quartierplanreglements «Hagnau West»

Der Gemeinderat MuttENZ beantragt im Sinne von § 70 Abs. 2^{bis} RBV aufgrund eines dem Genehmigungsantrag beigelegten Mobilitätsgutachtens auch für die Quartierplanvorschriften «Hagnau West» eine Herabsetzung der Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf 0.7 Stammplatzplätze pro Wohneinheit. Der Regierungsrat stellt fest, dass für die Quartierplanvorschriften «Hagnau West» die gemäss § 70 Abs. 2^{bis} RBV formulierten Kriterien mit den eingereichten Unterlagen erfüllt werden. Betreffend die geforderte gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr ist eine solche gemäss § 22a RBV gegeben, wenn 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 «Hagnau West» dieselben Kriterien verwendet werden.

Es ist nachvollziehbar und pragmatisch, das eingereichte Mobilitätsgutachten in diesem Fall, in dem sich der Erlasszeitpunkt der Quartierplanung und das Inkrafttreten der Ordnungsbestimmung überschneiden, zuzulassen und die Bestimmung von § 7 Absätze 7 und 8 Quartierplanreglement entsprechend klarzustellen. Gemäss dem Mobilitätskonzept zum Quartierplan "Hagnau West" ist ein Reduktionsfaktor von 0.7 für Bewohnerstammparkplätze möglich. Für Wohneinheiten ist im Baubewilligungsverfahren eine Mindestanzahl von 0.7 Stammplatzplätzen pro Wohneinheit nachzuweisen. Diese herabgesetzten Mindestzahlen korrespondieren sowohl mit der in § 7 Absatz 8 Quartierplanreglement verankerten Möglichkeit zur Reduktion von Parkplätzen als auch mit den Erkenntnissen aus dem nachgereichten Mobilitätsgutachten.

1.9 Anträge auf geringfügige Änderungen zu den Quartierplanvorschriften «Hagnau Ost»

1.9.1 Geringfügige Änderungen des Quartierplans aufgrund der Verständigungsverhandlung mit [REDACTED]

Gegen die Darstellung der Nationalstrassenbaulinien in Schnitten im Geltungsbereich des Quartierplans und die Darstellung der Lage des Schänzlitunnels in den Schnitten A-A und B-B jeweils als orientierender Planinhalt ist nichts einzuwenden, da orientierende Planinhalte nicht der Beschlussfassung unterliegen.

1.9.2 Geringfügige Änderung des Quartierplans als technische Bereinigung aufgrund der Verständigungsverhandlung mit [REDACTED]

Dem Antrag einer Anpassung der Vermassung beim Gebäudesockel (nordseitig, rechts) von 59.75 m auf 59.95 m kann als technische Bereinigung zugestimmt werden.

1.9.3 Geringfügige Änderung aufgrund der Verständigungsverhandlung mit [REDACTED] zu § 3 Abs. 4 Quartierplanreglement

Die Ergänzung, dass der Gewerbeanteil maximal 30 % der zulässigen Bruttogeschossfläche betragen darf, entspricht dem von der Gemeinde beabsichtigten Nutzungsmix von 70 % Wohnanteil und 30 % Gewerbeanteil. Diese Absicht geht insbesondere aus Kapitel 1.4 des Umweltverträglichkeitsberichts zum «Quartierplanverfahren MuttENZ Areale Hagnau Ost und West» vom 12. April 2018 hervor. Der entsprechende Nutzungsmix diene als Berechnungsgrundlage für das Verkehrsgutachten und das Mobilitätskonzept. Ohne die beantragte Ergänzung würden die Quartierplanvorschriften der Umweltverträglichkeitsprüfung widersprechen. Aus diesen Gründen kann dem Antrag als redaktionelle Korrektur im Sinne einer geringfügigen Änderung zugestimmt werden.

1.9.4 Geringfügige Änderung aufgrund der Verständigungsverhandlung mit [REDACTED] zu § 5 Abs. 3 Quartierplanreglement

Zur beantragten Ergänzung, dass bei der Platzierung von Nebenbauten zusätzlich das Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (NSG) und die zugehörige Verordnung vom 7. November 2007 (NSV) zu beachten sind, kann zugestimmt werden, da es sich um Verweise auf übergeordnete Verordnungen handelt, die unabhängig der Quartierplanvorschriften gelten und damit orientierenden Charakter haben.

1.9.5 Geringfügige Änderung aufgrund der Verständigungsverhandlung mit [REDACTED] zu § 7 Abs. 5 Quartierplanreglement

Die beantragte Ergänzung, dass alle Parkplätze, die nicht ausschliesslich der Wohnnutzung zur Verfügung stehen, betrieblich von den restlichen Parkplätzen zu trennen und lenkungswirksam von Anfang an zu bewirtschaften sind, ist im Sinne einer nachhaltigen Nutzung und führt nicht zu einer wesentlichen Änderung der von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossenen Art und Mass der Nutzung. Aus diesen Gründen kann dem Antrag zugestimmt werden.

1.9.6 Geringfügige Änderung aufgrund der Verständigungsverhandlung mit [REDACTED] zu § 7 Abs. 6 Quartierplanreglement

Die beantragte Ergänzung, dass sich der in den Bestimmungen festgelegte Minimalwert an Veloabstellplätzen bei einer etappenweisen Realisierung aus der Nutzungsart der jeweiligen Etappe abzuleiten hat und die Veloabstellplätze fahrend erreichbar sein müssen, hat keine grösseren Veränderungen zu der von der Gemeindeversammlung beschlossenen Art und Mass der Nutzung der Quartierplanvorschriften zur Folge. Ebenso verhält es sich zur beantragten Ergänzung, dass die die mehrheitlich oberirdisch anzuordnenden Besucher-Veloabstellplätzen in dezentraler Lage anzuordnen sind. Der beantragten geringfügigen Änderung kann somit zugestimmt werden.

1.10 Anträge auf geringfügige Änderungen zu den Quartierplanvorschriften «Hagnau West»

1.10.1 Geringfügige Änderungen des Quartierplans aufgrund der Verständigungsverhandlung mit [REDACTED]

Gegen die Darstellung der Nationalstrassenbaulinien in Schnitten im Geltungsbereich des Quartierplans und die Darstellung der Lage des Schänzlitunnels in den Schnitten A-A und B-B jeweils als orientierender Planinhalt ist nichts einzuwenden, da orientierende Planinhalte nicht der Beschlussfassung unterliegen.

1.10.2 Geringfügige Änderung des Quartierplans als technische Bereinigung aufgrund der Verständigungsverhandlung mit [REDACTED]

Die beantragte Anpassung der Ausdehnung des «Baubereichs für unterirdische Bauten» beim Schnitt D-D auf die Ausdehnungsbegrenzung gemäss Situationsplan, ist als Korrektur anzusehen, da erst durch den orientierenden Planeintrag der Nationalstrassenbaulinien im Rahmen der Verständigungsverhandlungen mit [REDACTED] aufgefallen ist, dass der Schnittplan D-D bezüglich der Festlegung dieses Baubereichs nicht dem Situationsplan entsprochen hat. Der Regierungsrat betrachtet deshalb die Festlegung des «Baubereichs für unterirdische Bauten» im Situationsplan, die als solches auch von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen wurde, als massgebend. Somit kann der vom Gemeinderat beantragten, geringfügigen Änderung als technische Bereinigung unter Vorbehalt der Erwägungen unter Abschnitt III Ziffer 1.6 zugestimmt werden.

1.10.3 Geringfügige Änderung aufgrund der Verständigungsverhandlung mit [REDACTED] zu § 3 Abs. 4 Quartierplanreglement

Gemäss Kapitel 1.4 des Umweltverträglichkeitsberichts zum «Quartierplanverfahren MuttENZ Areale Hagnau Ost und West» vom 12. April 2018 wurde mit einem Nutzungsmix von 70 % Wohnanteil und 30 % Gewerbeanteil geplant. Dieser diente als Berechnungsgrundlage für das Verkehrsgutachten und das Mobilitätskonzept. Ohne die beantragte Ergänzung, dass der Gewerbeanteil maximal 40 % der zulässigen Bruttogeschossfläche betragen darf, würde nur ein Maximalwert für den Wohnanteil nicht aber für das Gewerbe gelten. Dies würde dem Verkehrsaufkommen des Nutzungsmixes, das der Umweltverträglichkeitsprüfung zugrunde gelegt wurden, widersprechen. Auch die Ergänzung eines Gewerbeanteils von maximal 40 % weicht leicht von dem von der Gemeinde beabsichtigten Nutzungsmix ab, womit sich ein grösseres Verkehrsaufkommen einstellen könnte, als im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung berechnet wurde. In Anbetracht der gemäss den Äusserungen in Abschnitt III Ziff. 1.8 möglichen Reduktion der Parkplätze für Wohneinheiten, kann jedoch das Verkehrsaufkommen voraussichtlich weiter reduziert werden. Diese Reduktion könnte sich gegenüber einer Erhöhung des Gewerbeanteils um 10 % gegenüber dem ursprünglich angenommenen Nutzungsmix damit als ausgleichend erweisen. Unter der Bedingung, dass im Rahmen

des Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass das im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung berechnete Verkehrsaufkommen nicht überschritten wird, kann dem Antrag zugestimmt werden.

1.10.4 Geringfügige Änderungen aufgrund der Verständigungsverhandlung mit [REDACTED] zu § 5 Abs. 3 Quartierplanreglement

Zur beantragten Ergänzung, dass bei der Platzierung von Nebenbauten zusätzlich das Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (NSG) und die zugehörige Verordnung vom 7. November 2007 (NSV) zu beachten sind, kann zugestimmt werden, da es sich um Verweise auf übergeordnete Verordnungen handelt, die unabhängig der Quartierplanvorschriften gelten und damit orientierenden Charakter haben.

1.10.5 Geringfügige Änderungen aufgrund der Verständigungsverhandlung mit [REDACTED] zu § 7 Abs. 5 Quartierplanreglement

Die beantragte Ergänzung, dass alle Parkplätze, die nicht ausschliesslich der Wohnnutzung zur Verfügung stehen, betrieblich von den restlichen Parkplätzen zu trennen und lenkungswirksam von Anfang an zu bewirtschaften sind, ist im Sinne einer nachhaltigen Nutzung und führt nicht zu einer wesentlichen Änderung der von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossenen Art und Mass der Nutzung. Aus diesen Gründen kann dem Antrag zugestimmt werden.

1.10.6 Geringfügige Änderungen aufgrund der Verständigungsverhandlung mit [REDACTED] zu § 7 Abs. 6 Quartierplanreglement

Die beantragte Ergänzung zu den Bestimmungen bezüglich fahrender Erreichbarkeit und Anordnung der Veloabstellplätze der Bewohner- resp. Mieterschaft als auch der Besuchenden und um die Möglichkeit der Grundeigentümer, Einschränkungen durch Fahrverbote im Sinne der Gewährleistung der Aufenthaltsqualität des Aussenraums vornehmen zu können, führt nicht zu einer wesentlichen Änderung der von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossenen Art und Mass der Nutzung. Aus diesem Grund kann dem Antrag zugestimmt werden.

1.11 Anträge auf geringfügige Änderungen zu den Quartierplanvorschriften «Schänzli»

1.11.1 Geringfügige Änderung des Quartierplans aufgrund der Verständigungsverhandlung mit [REDACTED]

Gegen den Antrag, das bestehende Ölrückhaltebecken des Bundesamts für Strassen auf der Parzelle Nr. [REDACTED] in den orientierenden Planinhalt des Teilplans «Nutzungen» aufzunehmen, ist nichts einzuwenden, da orientierende Planinhalte nicht der Beschlussfassung unterliegen.

1.11.2 Geringfügige Änderung zu § 7 Abs. 3 Quartierplanreglement

Die beantragte Ergänzung zu den Bestimmungen bezüglich Erschliessung motorisierter Fahrzeuge, um die Zufahrt zu Unterhaltszwecken zum bestehenden Ölrückhaltebecken für Lastwagen mit Gesamtgewicht bis 48 Tonnen sicherzustellen, kann zugestimmt werden. Ohne eine entsprechende Formulierung im Quartierplanreglement wäre die Erschliessung des bestehenden und weiterhin vom Bundesamt für Strassen betriebene Ölrückhaltebecken nicht mehr erschlossen. Die entsprechenden Dienstbarkeiten sind auch im Quartierplanvertrag geregelt.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

IV.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindeversammlungsbeschlüssen zu

erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 Gesetz über die Enteignung (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Absatz 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteientschädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die/der Grundeigentümerin/Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

5. Zu allfälligen Begehren auf Änderung ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG nicht standhalten.

6. Zu den unerledigten Einsprachen gegen die Quartierplanvorschriften «Hagnau Ost» ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1 Einsprache

ist als Eigentümerin der direkt an die Quartierplanvorschriften «Hagnau Ost» angrenzenden Parzellen Nrn. und (Grundbuch MuttENZ) von den Planungsmassnahmen berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Festlegungen unterirdischer Bauten nahe des Autobahntunnels «Hagnau». Es wird im Wesentlichen folgendes Begehren gestellt:

- a) Die Nationalstrassenbaulinien entlang der Hagnaustrasse sei im Schnittplan des Quartierplans einzutragen.
- b) Im Quartierplan sei der Tunnel Schänzli in der richtigen Höhenlage und der beidseitige, zwingend einzuhaltende Mindestabstand von 5.00 m einzutragen.
- c) In § 5 Abs. 3 Quartierplanreglement sei betreffend die massgebende Gesetzgebung der zu beachtenden Nationalstrassenbaulinien auf das NSG und die NSV zu verweisen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- 1) Der Verlauf der Hagnastrasse und des darunterliegenden Autobahntunnels «Schänzli» seien nicht identisch. Die Nationalstrassenbaulinien seien primär auf die Hagnastrasse ausgerichtet. Im Rahmen der Verhandlungen zwischen [REDACTED] sei die Vereinbarung getroffen worden, dass die Nationalstrassenbaulinien entlang der Hagnastrasse im Bereich der geplanten Untergeschosse unterschritten werden dürfen. Zum Tunnel «Schänzli» müsse aber ein Abstand von 5.00 m freigehalten werden. Herausgemessen sei festgestellt worden, dass der Abstand mit 4.00 m nicht dem geforderten Freihaltekorridor von 5 m entspreche.
- 2) Unter § 5 Abs. 3 Quartierplanreglement werde bei Haupt- und Nebenbauten auf die Beachtung der Baulinien nach der kantonalen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) verwiesen. Bezüglich der geltenden Nationalstrassenbaulinien müsse auch auf das Bundesgesetz über die Nationalstrassen (NSG) und die Nationalstrassenverordnung (NSV) verwiesen werden.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

- 1) Nationalstrassenbaulinie: In Bezug auf die unter Abschnitt III. Ziffer 1.9.1 behandelte geringfügige Änderung ist der Antrag a) der Einsprache als gegenstandslos zu betrachten.
- 2) In Bezug auf die unter Abschnitt III. Ziffer 1.9.1 behandelte geringfügige Änderung, ist der Antrag um die Darstellung des Tunnels Schänzli im Quartierplan als gegenstandslos zu betrachten. Zum geforderten einzuhaltenden Mindestabstand von 5.00 m:
Der Argumentation der Einsprecherin, die Nationalstrassenbaulinien seien primär auf die Hagnastrasse ausgerichtet, kann der Regierungsrat nicht folgen. Die im orientierenden Planinhalt dargestellte, rechtskräftige Nationalstrassenbaulinie verfügt nicht über einen einheitlichen Abstand zur oberirdischen Hagnastrasse, sondern zum Tunnel «Schänzli».
Die westliche Begrenzung des im Quartierplan «Situation und Schnitte» verbindlich festgelegten Baubereichs für unterirdische Bauten ist mit der Nationalstrassenbaulinie deckungsgleich. Eine Überschreitung der Nationalstrassenbaulinie ist damit ausgeschlossen.
Die [REDACTED] verlangte Einhaltung eines Freihaltekorridors von 5.00 m zwischen dem Tunnel «Schänzli» und der Abgrenzung des Baubereichs für unterirdische Bauten wird hingegen nicht durchgehend eingehalten, da die rechtskräftige Nationalstrassenbaulinie nicht durchgehend einen Abstand von 5 m zum Tunnel Hagnau aufweist. Massgebend für die Freihaltung des Strassenraums sind gemäss Art. 23 Abs. 2 lit. a. des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (NSG) jedoch die Baulinien. Den Baulinienabstand hat die Gemeinde mit ihren Festlegungen nachweislich eingehalten. Weshalb zusätzlich ein Freihaltekorridor im Abstand von 5 m zum Tunnel «Schänzli» zwingend einzuhalten ist, wird von der Einsprecherin nicht eingehend begründet. Zudem besteht hierzu auch keine Rechtsgrundlage, auf welcher sich diese Forderung abstützen würde.
Der Antrag b) der Einsprache muss deshalb, soweit auf diesen eingetreten werden kann und er nicht gegenstandslos ist, als unbegründet abgewiesen werden.
- 3) § 5 Abs. 3 Quartierplanreglement: In Bezug auf die unter Abschnitt III Ziffer 1.9.4 behandelte geringfügige Änderung ist der Antrag c) der Einsprache als gegenstandslos zu betrachten.

6.2 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] von der Planungsmassnahme berührt. Die beiden Parzellen werden lediglich von der Strassenparzelle Nr. [REDACTED] vom gegenüberliegenden Quartierplanareal «Hagnau Ost» getrennt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- a) Der Quartierplan «Hagnau Ost» könne vom Regierungsrat nur genehmigt werden, wenn der Landrat den Eintrag eines Hochhausstandorts im kantonalen Richtplan beschlossen hat. Hochhäuser an diesem Standort seien deshalb nicht rechtmässig.
- b) Die Quartierplanvorschriften seien aufgrund der bereits heute überschrittenen Luft-Immissionsgrenzwerte nicht zu genehmigen.
- c) Auf die Kühlung der Bauten mit Grundwasser sei innerhalb des Quartierplanareals zu verzichten.
- d) Es seien Schallmessungen auf den im Eigentum der Einsprecherin liegenden Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] durch ein unabhängiges Ingenieurbüro zu Lasten der Gemeinde MuttENZ vorzunehmen.

men, um die gegenwärtigen Lärmemissionen der angrenzenden Strasse (Parzelle Nr. ■■■■■) zu ermitteln. Zudem sei die Zufahrtsrampe der im Quartierplan vorgesehenen Parkgarage vollständig zu überdecken.

f) Es sei eine gerichtliche Expertise zu Lasten der Gemeinde über den zu erwartenden Minderwert der beiden Liegenschaften der Einsprecherin zu erstellen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- 1) Nach Aussage der Einsprecherin, bedürfe es gemäss Art. 8 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) für Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt einer Grundlage im kantonalen Richtplan. Wegen dieser Bestimmung habe der Kanton Baselland in der Vorlage 2016 zur Anpassung des kantonalen Richtplans (KRIP) ein neues Objektblatt S 2.4 «Standorte für Hochhäuser» aufgeführt. Diese Vorlage sei vom Landrat jedoch noch nicht behandelt worden. Des Weiteren bezieht sich die Einsprecherin auf den im Entwurf der Landratsvorlage «Anpassungen des Raumplanungs- und Baugesetzes an die Teilrevision vom 15. Juni 2012 des Bundesgesetzes über die Raumplanung» vom 7. März 2018 vorgeschlagenen, neu ins RBG aufzunehmenden § 52 c. Gemäss dessen Bestimmungen seien Gebäude ab einer Höhe von 30 m als Hochhäuser definiert. Des Weiteren seien Hochhäuser nur an den im kantonalen Richtplan vorgesehenen Standorten zulässig und bedürfen einer Quartierplanung, die auf einem Wettbewerbsverfahren basieren. Gleichzeitig sei bei der Platzierung der Hochhäuser der «zwei-Stunden-Schatten» einzuhalten.
- 2) Gemäss Umweltverträglichkeitsbericht sei die Luft im Gebiet übermässig mit Stickstoffdioxid (NO₂) belastet. Eine Zunahme der Stickoxidemissionen um 5 %, welche durch die Quartierplanvorschriften zu erwarten ist, könne die Einsprecherin nicht akzeptieren.
- 3) Gemäss Umweltverträglichkeitsbericht solle zur Kühlung der Gebäude innerhalb des Quartierplans Grundwasser verwendet werden. Die daraus resultierende Erwärmung des Grundwassers zu reinen Komfortzwecken würde § 28 Abs. 1 der Gewässerschutzordnung (SGS 455.11) widersprechen.
- 4) Die Einfahrtsrampe des in den Quartierplanvorschriften vorgesehenen Parkhauses befinde sich lediglich in 30 m Entfernung zur südwestlichen Ecke der im Eigentum der Einsprecherin liegenden Parzelle Nr. ■■■■■. Im Gesamtbericht Lärmschutz (Beilage zum Umweltverträglichkeitsbericht) werde behauptet, dass durch die Begrenzung der Öffnungsfläche an der Ostfassade die Planungsgrenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II an allen Nachbarbebauungen eingehalten werden. Die Einhaltung der Lärm-Grenzwerte seien zwar mittels einer Simulation nachgewiesen worden. Private Messungen durch die Einsprecherin haben jedoch eine Überschreitung dieser Messwerte gezeigt.
- 5) Die Einsprecherin begründet ihre Forderung damit, dass die durch die Quartierplanung vorgesehenen Hochhäuser ihre Liegenschaften im Wert mindern würden, da diese die Gebäudehöhen der bisher geltenden Gewerbezone G26 von 26 m massiv überschreiten würden. Es würde damit eine übermässige Einwirkung gemäss Art. 684 Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB) auf ihre Liegenschaften vorliegen, die dadurch stark entwertet würden.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

- 1) Inwiefern die beiden Liegenschaften der Einsprecherin von den Quartierplanvorschriften «Hagnau Ost» berührt sind, geht aus der Argumentation der Einsprecherin nicht hervor. Alleine aus diesem Grund ist auf die Einsprache nicht einzutreten. Aber selbst wenn darauf eingetreten würde, müsste sie vollumfänglich abgewiesen werden, wie nachfolgend ausgeführt wird. Der Regierungsrat weist darauf hin, dass Objektblatt S 2.4 des kantonalen Richtplans am 8. November 2018 vom Landrat beschlossen und am 1. Mai 2019 vom Bundesrat genehmigt wurde. Dem darin enthaltenen Planungsgrundsatz b) wird die Gemeinde gerecht, in dem sie über ein kommunales, über die Gemeindegrenzen hinweg abgestimmtes Hochhauskonzept verfügt. Das entsprechende «Hochhauskonzept MuttENZ» vom 21. Februar 2018 lag zum Zeitpunkt des Erlasses der Quartierplanvorschriften bereits vor. In diesem ist das Gebiet Hagnau als Hochhausstandort enthalten und begründet. Den erhöhten Anforderungen an die Planung (Planungsanweisung a) des KRIP) wird die Gemeinde in dem Sinne gerecht, als dass sie den Nachweis der Umweltver-

träglichkeit mittels Umweltverträglichkeitsbericht erbringt und auf diesen im Planungsbericht hinweist. Der Entwurf der Landratsvorlage «Anpassungen des Raumplanungs- und Baugesetzes an die Teilrevision vom 15. Juni 2012 des Bundesgesetzes über die Raumplanung» vom 7. März 2018 wurde bisher noch nicht dem Landrat überwiesen, womit dessen Inhalte keine Rechtskraft erlangt haben. Ein Richtplaneintrag für Hochhausstandorte ist deshalb keine Voraussetzung zur Erstellung von Hochhäusern im Kanton Baselland.

2) Die Umweltverträglichkeit der Quartierplanvorschriften «Hagnau Ost» und «Hagnau West» wurde in Bezug auf die Schadstoffemissionen durch den Strassenverkehr im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung nachgewiesen. Gemäss Kapitel 4.8.5 der Beurteilung des Berichts über die Umweltverträglichkeit durch die kantonalen Umweltschutzstellen vom 2. Mai 2018 ist die heutige Schadstoffbelastung bedingt durch den Strassenverkehr bereits erheblich. Die zusätzlichen Emissionen der geplanten Überbauung und Neunutzungen führen jedoch nicht zu einer kritischen Erhöhung der Schadstoffemissionen.

3) Die Einsprecherin geht in ihrer Argumentation nicht darauf ein, inwiefern die in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaften von der in der Quartierplanung vorgesehenen Kälteversorgung der Gebäude durch Verwendung von Grundwasser betroffen, respektive berührt ist. Der Regierungsrat stellt hierbei auch keinerlei Berührungspunkte fest. Er weist dennoch darauf hin, dass die entsprechende Art der Gebäudekühlung in der Beurteilung des Berichts über die Umweltverträglichkeit durch die kantonalen Umweltschutzstellen nicht beanstandet wurde, jedoch die Einhaltung von Grenzwerten auferlegt wurde, um den Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung gerecht zu werden. Gemäss § 8 Abs. 5 Quartierplanreglement sind die entsprechenden Auflagen erst bei der Realisierung der Bauvorhaben zu berücksichtigen, womit deren Einhaltung erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens prüfbar ist.

4) Gemäss Kapitel 4.1 der Beurteilung des Berichts über die Umweltverträglichkeit durch die kantonalen Umweltschutzstellen vom 2. Mai 2018, wird im «Gesamtbericht Lärmschutz» vom 12. April 2018 sowie in den Immissionsprognosen durch Erschütterungen und abgestrahlten Körperschall vom 14. Februar 2018 die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte nachgewiesen. Mit welchen Massnahmen die Einhaltung der Lärmgrenzwerte erreicht wird, ist erst im Baugesuch aufzuzeigen. Die Behauptung der Einsprecherin, sie habe mittels privater Messungen eine Überschreitung der Lärmgrenzwerte nach der Lärmschutz-Verordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986 (LSV) festgestellt, ist fachlich nicht belegt. Zudem sind Messungen des Ausgangszustands für eine Beurteilung nicht zweckmässig, da das Quartierplanareal einer komplett neuen Nutzung zugeführt wird. Des Weiteren ist gemäss den Quartierplanvorschriften keine Einstellhallenrampe vorgesehen, weshalb deren geforderte Überdachung nicht nachvollzogen werden kann.

5) Mit Verweis auf Abschnitt IV Ziff. 3, wird auf den Antrag f) der Einsprache ebenfalls nicht eingetreten.

6.3 Einsprache

ist gemäss Art. 55 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) in Verbindung mit Ziff. 20 des Anhangs zur Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen (VBO) berechtigt, das Verbandsbeschwerderecht nach USG auszuüben. Nachdem das Vorhaben im vorliegenden Fall der UVP-Pflicht unterliegt (vgl. Art. 55 USG), ist die Legitimation zur Einsprache jedenfalls gestützt auf das erwähnte Bundesrecht gegeben.

Die Einsprache richtet sich gegen die Festlegung der Quartierplanung «Hagnau Ost» durch die Einwohnergemeindeversammlung MuttENZ. Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- a) Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften «Hagnau Ost» sei abzuweisen.
- b) Die Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» seien in einer Quartierplanung zu vereinigen. Eventualiter seien die beiden Quartierplanungen separat zu publizieren.
- c) Die Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» seien als eine verkehrsintensive Einrichtung gemäss kantonalem Richtplan zu behandeln. Eventualiter sei die Quartierplanung «Hagnau Ost» alleine als verkehrsintensive Einrichtung zu betrachten.

- d) Als verkehrsintensive Einrichtung seien die Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau west» gut mit dem öffentlichen Verkehr zu erschliessen. Eventualiter sei die Quartierplanung «Hagnau Ost» als verkehrsintensive Einrichtung gut mit dem öffentlichen Verkehr zu erschliessen.
- e) Als verkehrsintensive Einrichtung seien die Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» gut mit dem Fuss- und Veloverkehr zu erschliessen. Eventualiter sei die Quartierplanung «Hagnau Ost» als verkehrsintensive Einrichtung gut mit dem Fuss- und Veloverkehr zu erschliessen. In diesem Zusammenhang seien im Wesentlichen eine gute Fuss- und Veloerschliessung in alle relevanten Richtungen planerisch und finanziell sicherzustellen, die Fussgänger- und Veloerschliessung entlang der St. Jakob-Strasse als normgerechter, getrennter Fuss- / Veloweg zu realisieren, das Quartierplan-Areal von Süden her mit einer fahrbaren Veloverbindung zu erschliessen, eine neue Fussgängerbrücke über die Birs sowie eine Verbindung zum Quartier «Schweizerau» als kombinierter Fussgänger-/Veloverbindung zu realisieren, eine sichere Veloverbindung zwischen den beiden Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» zu realisieren, beidseitig der Hagnaustrasse Velostreifen sowie mindestens drei Fussgängerstreifen zu markieren, alle oberirdischen Velo-Abstellplätze ausserhalb und innerhalb der Gebäude fahrend erreichbar zu machen und die oberirdischen Veloabstellplätze mehrheitlich ebenerdig, wettergeschützt in dezentraler Lage anzuordnen.
- f) Es sei die maximal zulässige Anzahl Auto-Parkplätze zu reduzieren gestützt auf die zu verbessernde Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und auf ein auf Stufe Quartierplanung zu erstellendes Mobilitätskonzept.
- g) Alle Parkplätze, welche nicht ausschliesslich zur Wohnnutzung zur Verfügung stehen, seien baulich von diesen zu trennen und lenkungswirksam ab der ersten Minute zu bewirtschaften.
- h) Bei etappiertem Bauen seien jeweils maximal die zulässige Anzahl Parkplätze und minimal die nötigen Velo-Abstellplätze freizugeben, welche der effektiv realisierten Nutzung entsprechen.
- i) Es sei die Umweltverträglichkeit der maximal möglichen Nutzung («worst case») im Umweltverträglichkeitsbericht nachzuweisen und in der Umweltverträglichkeitsprüfung zu überprüfen.
- j) Es seien im Umweltverträglichkeitsbericht aktuelle Zahlen der Luftschadstoffbelastung und realistische Prognosen zu verwenden sowie daraus verschärfte wirkungsvolle Umweltmassnahmen abzuleiten.
- k) Es sei auf Stufe Quartierplanung ein wirksamer Lärmschutz nachzuweisen.
- l) Es seien die Vorgaben der Störfallverordnung hinsichtlich der Nutzung zu verdeutlichen und im Quartierplanreglement entsprechend zu formulieren.
- m) Alle Vorgaben welche Dritte betreffen, insbesondere hinsichtlich der guten Erschliessung mit dem öffentlichen und dem Fuss- und Veloverkehr, seien im Grundsatz im Quartierplanreglement festzuschreiben und nicht in den Quartierplan-Vertrag zu verlagern.
- n) Im Planungsbericht seien alle relevanten Aussagen aus dem Umweltverträglichkeitsbericht zu ergänzen und vorhandene widersprüchliche Aussagen zu bereinigen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- 1) Vereinigung der Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» in einer Quartierplanung: Der Einsprecher begründet seine Forderung damit, dass es sich um voneinander abhängige Quartierplanungen handle. Andernfalls hätten diese separat publiziert werden müssen. Direkt betroffene hätten so nicht erkennen können, dass separate Einsprachen möglich gewesen seien. Des Weiteren seien für die Quartierplanungen «Hagnau» nur ein Planungsbericht und ein Umweltverträglichkeitsbericht erstellt und letzterer von den Umweltfachstellen als Einheit geprüft worden. Auch diverse Ausführungen im Planungsbericht würden darauf hinweisen, dass es sich um ein Areal respektive städtebauliches Ensemble handeln würde. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung sei der Gemeinde zwar empfohlen worden, die jeweiligen Quartierplanungen einzeln beschliessen zu lassen, es fehle hierzu jedoch eine inhaltliche Begründung.
- 2) Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» als verkehrsintensive Einrichtung gemäss KRIP behandeln: Gemäss KRIP seien verkehrsintensive Einrichtungen auch «Einzelobjekte und Anlagen mit räumlich und erschliessungstechnisch zusammenhängenden Gebäudekomplexen, die stark frequentiert sind und somit übermässig Verkehr erzeugen würden. Eine solche Anlage sei bei beiden genannten Quartierplanungen gegeben. Das Gebiet «Hagnau» sei im KRIP gemäss Objektblatt S 4.2 auch explizit als Standort für verkehrsintensive Einrichtungen festgesetzt.

Die Aussage im Umweltverträglichkeitsbericht, das Vorhaben im Gebiet Hagnau wäre keine verkehrsintensive Einrichtung, sei nicht nachvollziehbar. Der Umweltverträglichkeitsbericht würde das ganze Areal Hagnau respektive die beiden Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» betrachten. Insgesamt seien für die vorgesehenen Überbauungen der beiden Quartierpläne nach Ansicht des Einsprechers über 4'000 Fahrten pro Tag zu erwarten. Der Schwellenwert im KRIP, wonach Bauvorhaben erst ab 4'000 Fahrten pro Tag als verkehrsintensive Einrichtungen gelten würden, sei vom Bund als zu hoch eingeschätzt und bis auf Weiteres nicht genehmigt worden. Des Weiteren müssten Neubauten verkehrsintensiver Einrichtungen gemäss Aussage des kantonalen Richtplans (Objektblatt 4.2, Planungsgrundsatz b)) mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar sein. Die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sei für das Quartierplanareal «Hagnau Ost» jedoch nicht gewährleistet und im Quartierplanreglement auch nicht als solches gefordert. Die nächste Haltestelle des öffentlichen Verkehrs sei die Bus- und Tramhaltestelle St. Jakob in rund 450 m Entfernung.

Verkehrsintensive Einrichtungen seien gemäss dem kantonalen Richtplan (Objektblatt S 4.2, Planungsgrundsatz c)) auch gut für den Velo- und Fussverkehr zu erschliessen. Weiter seien dabei sichere und attraktive Zugänge für Fussgängerinnen und Fussgänger ab Parkplatz wie auch ab ÖV-Haltestelle sowie genügend Veloabstellplätze zu gewährleisten. Die Erschliessung des Fuss- und Veloverkehrs sei planerisch nicht sichergestellt, weshalb die Quartierplanung nicht genehmigt werden könne.

3) Reduktion zulässiger Anzahl Auto-Parkplätze: Der Einsprecher begründet seine Forderung damit, dass die maximal zulässige Anzahl Autoparkplätze entsprechend der zu gewährleistenden guten ÖV-Erschliessung und gestützt auf einem Mobilitätskonzept im Rahmen der Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» zu reduzieren sei. Gemäss § 7 Abs. 7 Quartierplanreglement müsse erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mobilitätskonzept erstellt werden, um das Fahrtenaufkommen beim Autoverkehr zu reduzieren. Auf dieser Stufe habe das jedoch nur noch freiwilligen Charakter. Ausserdem würde die Reduktionsmöglichkeit nicht für Besucherparkplätze gelten, die aber bei einem Bauvorhaben mit publikumsintensiver Nutzung entscheidend für die Autoverkehrserzeugung sei. In dem lediglich die Möglichkeit einer Parkplatzreduktion auf Stufe Baugesuch bestehe, würde das Quartierplanreglement nicht den Vorgaben des Umweltschutzgesetzes entsprechen. In diesem lufthygienisch stark vorbelasteten Gebiet müsse das Vorhaben einen Beitrag an die Verbesserung der Luft leisten.

4) Parkplatzbewirtschaftung: Aus Sicht des Einsprechers müsse verhindert werden, dass Parkplätze, die einer wenig verkehrsverursachenden Nutzung zugeteilt seien, von verkehrsintensiven Nutzungen beansprucht werden.

5) Parkierung bei Etappierung: Der Einsprecher begründet seinen Antrag damit, dass sich die Bestimmungen in § 13 Abs. 3 Quartierplanreglement (Minimalanforderung) und § 7 Abs. 5 Quartierplanreglement (Maximalvorgabe) widersprechen würden. Bei einer etappierten Bebauung des Quartierplanareals «Hagnau Ost» dürften aus Sicht des Einsprechers nur so viele Auto-Parkplätze freigegeben werden, wie für die effektiv realisierte Nutzung maximal zulässig seien. Im Gegenzug seien jeweils mindestens die für die realisierte Nutzung erforderlichen Velo-Abstellplätze zu realisieren.

6) Umweltverträglichkeit der maximal möglichen Nutzung: Der Einsprecher begründet seinen Antrag damit, dass gemäss Quartierplanreglement ein Maximum von 70 % Wohnanteil auf dem Areal festgesetzt sei, hingegen kein Minimum. Das Verkehrsgutachten gehe fälschlicherweise von einem festgesetzten Nutzungsmix von 70 % Wohnen und 30 % Gewerbe aus. Das Verkehrsgutachten würde aus diesem Grund nicht den umweltrelevanten ungünstigsten Fall (worst case) abbilden. Es müsse deshalb ein «worst case» von 100 % Gewerbeanteil angenommen werden.

7) Luftschadstoffbelastung: Gemäss Aussage des Einsprechers, würde sich das Verkehrsgutachten und damit der Umweltverträglichkeitsbericht bei der Darlegung der Vorbelastung durch NO_x und PM₁₀ auf Zahlen aus dem Jahre 2009 abstützen. Es sei nicht dargelegt, weshalb nicht aktuelle Zahlen berücksichtigt wurden. Zudem seien die Auswirkungen des gesamten projektinduzierten Verkehrs zu betrachten. Abzüge aus dem bestehenden Areal-Verkehr seien nicht zulässig, da dieser andernorts weiterbestehen würde.

8) Lärmschutz: Der Einsprecher begründet seine Forderung damit, dass bereits auf Stufe Quartierplanung ein wirksamer Lärmschutz nachgewiesen und die Überbauung die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung einhalten müsse.

9) Vorgaben Störfallverordnung: Aus Sicht des Einsprechers ist unklar, welche Vorgaben der Störfallverordnung hinsichtlich der Nutzungen gelten, ob sie gesamthaft für alle Gebäude oder das QP-Areal anzuwenden sind. In § 10 Abs. 1 Quartierplanreglement sei festgeschrieben, dass die Nutzung innerhalb der Gebäude gesamthaft auf nicht wesentlich mehr als 1'200 Personen auszurichten sei. Der Planungsbericht hingegen führe aus, in den Reglementen der Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» würde die maximale Anzahl Personen festgeschrieben, welche sich gleichzeitig auf dem Areal aufhalten dürfe. Diese Bestimmung finde sich nicht im Quartierplanreglement wieder. Die publikumsintensive Nutzung in den Sockelbereichen lege jedoch nahe, dass auch der Aussenraum genutzt werde. Ebenfalls sei anzunehmen, dass das Birsufer künftig intensiver als Aufenthaltsraum genutzt werde, wobei diese Nutzer ebenfalls in die Risikoermittlung einzubeziehen seien. Des Weiteren sei es nicht nachvollziehbar, weshalb sich beim Quartierplanareal «Hagnau Ost» gleichzeitig 3'000 Personen in den Gebäuden aufhalten dürfen, wo hingegen im Quartierplanareal «Hagnau West» lediglich deren 1'200 Personen zulässig sind, obwohl die zulässige Bruttogeschossfläche der Quartierplanung «Hagnau Ost» nicht im gleichen Verhältnis grösser sei als jene der Quartierplanung «Hagnau West». Die Terrassen im Osten der Gebäude würden kaum einer Entfluchtung dienen, weil sie zur offenen Autobahn A18 führen würde, woher die Gefahren herkommen können. Ausserdem sei im Quartierplan «Hagnau Ost» ein Multiplexkino mit über 1'400 Sitzplätzen vorgesehen, die auch unterirdisch angeordnet werden dürfen, wobei damit eine Entfluchtung ebenfalls erschwert würde.

10) Vorgaben Dritter: Der Einsprecher begründet seine Forderung damit, dass alle Vorgaben für die Überbauung, die Dritte betreffen können, im Grundsatz im Quartierplanreglement festzuhalten seien. Weiter dürfen diese nicht nur bilateral im Quartierplanvertrag vereinbart werden, wo sie Dritten entzogen seien. Dies gelte insbesondere betreffend die Mindestanforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen sowie durch den Fuss- und Veloverkehr. Fusswegverbindungen zur Schweizerau sowie entlang und über die Birs (kombiniert mit Veloverkehr) seien im Quartierplanreglement zwingend sicherzustellen. Eine blosser Zusicherung der Beteiligten, wie im Planungsbericht auf Seite 35 erwähnt, genüge nicht.

11) Ergänzungen Planungsbericht: Der Einsprecher begründet sein Anliegen damit, dass im Planungsbericht lediglich auf den Umweltverträglichkeitsbericht verwiesen würde, nicht aber die Resultate der Umweltverträglichkeitsprüfung zusammenfassend kommentiert werden. Damit sei die Planung bezüglich Umwelt ungenügend nachvollziehbar.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Antrag a), der verlangt, die Genehmigung der Quartierplanvorschriften "Hagnau Ost" abzuweisen, wird nicht begründet. Auf diesen Antrag ist deshalb nicht einzutreten bzw. ist er als unbegründet abzuweisen. Zu den Begründungen der weiteren Anträge ist Folgendes zu bemerken:

1) Vereinigung der Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» in einer Quartierplanung: Gemäss § 37 Abs. 1 RBG bezwecken Quartierpläne eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebiets der Bauzonenfläche. Die Quartierplanareale «Hagnau Ost» und «Hagnau West» werden durch eine öffentliche Strasse, die Hagnaustrasse, getrennt, womit die beiden Quartierplanareale als zwei einzelne Teilgebiete der Bauzonenfläche betrachtet werden können. Diese Auslegung widerspricht nicht der Zielsetzung, beide Areale als städtebauliches Ensemble zu entwickeln, da sich die Quartierpläne gemäss der gesetzlichen Vorgabe architektonisch und erschliessungsmässig gut in die Umgebung einzupassen haben. Aus der gemeinsamen Umweltverträglichkeitsprüfung über die Quartierplanungen «Hagnau Ost», «Hagnau West» einschliesslich der Quartierplanung «Schänzli» geht kein Rechtsanspruch hervor, die Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» in einer Quartierplanung zu vereinigen. Die Entscheidung, inwiefern Quartierplanungen erlassen werden, obliegt gemäss § 41 Abs. 1 RBG der Gemeindeversammlung. Diese hatte dem Antrag des Gemeinderats zugestimmt, die Quartierplanungen separat zu erlassen. Die Behauptung des Einsprechers, die von den Quartierplanung Betroffenen hätten nicht erkennen können,

dass bei den Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» separat Einsprache möglich gewesen wäre, ist nicht nachvollziehbar. Die Quartierplanungen sind zwar zusammen mit der Quartierplanung «Schänzli» in einem Publikationstext im Amtsblatt und in den Gemeindenachrichten publiziert worden, sie wurden dabei aber jeweils explizit erwähnt. Zudem konnten die Planunterlagen auf der Bauverwaltung Muttenz innert der vorgegebenen Frist von 30 Tagen eingesehen werden, womit festgestellt werden konnte, dass es sich um jeweils drei einzelne Quartierplanungen handelt. Dieser Teil der Einsprache bzw. Antrag b) der Einsprache muss deshalb als unbegründet abgewiesen werden.

2) Gemäss kantonalem Richtplan (Objektblatt S 5.2, Planungsgrundsatz a)) handelt es sich bei den in der Richtplankarte festgesetzten, verkehrsintensiven Einrichtungen um Einkaufszentren, Fachmärkte und publikumsintensive Freizeitanlagen sowie Einzelobjekte und Anlagen mit räumlich und erschliessungstechnisch zusammenhängenden Gebäudekomplexen, die mehr als 4'000 Fahrten (=2'000 Hinfahrten + 2'000 Rückfahrten) pro Tag erzeugen. Im Gebiet «Muttenz, St. Jakob/Hagnau» ist in der Richtplankarte ein entsprechender Standort festgesetzt, womit die Gemeinde an diesem Ort berechtigt wäre, eine verkehrsintensive Einrichtung planerisch festzulegen. Sie ist dazu jedoch nicht verpflichtet. Die Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» entsprechen nicht den erwähnten Kriterien einer verkehrsintensiven Einrichtung. Entgegen der Behauptung des Einsprechers, können diese auch nicht als publikumsintensive Einrichtungen betrachtet werden. Bei publikumsintensiven Einrichtungen handelt es sich gemäss der vom Bundesamt für Strassen herausgegebenen Dokumentation «Publikumsintensive Einrichtungen PE: Planungsgrundlagen und Gesetzmässigkeiten» vom Dezember 2005 (Willi, Christe, Schweizer 2005) um Einrichtungen, welche den Nutzungstypen Konsum, Freizeit und Dienstleistungen entsprechen. Wohnnutzungen sind davon nicht umfasst, weil diese im Verhältnis dazu wenig Verkehr erzeugen. Es sei in diesem Zusammenhang auf den «Report: Standardisierte Erfassung des Gesamtverkehrsaufkommens von einzelnen Verkehrserzeugern» (Oblozinska, Axhausen 2004) der ETH Zürich hingewiesen, der belegt, dass Wohnnutzungen nicht als solche zu betrachten sind. In Bezug auf die vom Regierungsrat unter Abschnitt III Ziff. 1.9.3 behandelten geringfügigen Änderungen zum § 3 Abs. 4 Quartierplanreglement, sind nach erfolgter Gesamtrealisierung innerhalb des Quartierplans maximal 70 % Wohnnutzung und maximal 30 % Gewerbenutzung zulässig. Der überwiegende Wohnanteil lässt damit aus erwähnten Gründen nicht auf eine verkehrsintensive Einrichtung schliessen. Dies wird mit dem im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung erstellten Verkehrsgutachten vom 23. März 2018 unter Kapitel 2.4.4 ebenfalls nachgewiesen, wobei das für den ungünstigsten plausiblen Fall errechnete Verkehrsaufkommen für jene Nutzungen, die einer publikumsintensiven Nutzung zugeordnet werden könnten, weit unter dem Schwellenwert von 2'000 Fahrten pro Tag liegt. Darüber hinaus ist gemäss diesem Gutachten über die beiden Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» von einem Verkehrsaufkommen von insgesamt 3'929 Fahrten pro Tag (DTV) auszugehen. Damit wird auch die Einschätzung des Einsprechers, es werde der Schwellenwert von 4'000 Fahrten überschritten, widerlegt. Der Regierungsrat weist zudem darauf hin, dass durch die unter Abschnitt III Ziff. 1.7 beantragte und ebenfalls vom Regierungsrat gutgeheissenen Möglichkeit der Parkplatzreduktion für Wohnen das Verkehrsaufkommen zusätzlich reduziert werden kann. Aus den erwähnten Gründen gelten die beiden Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» weder gesamthaft noch einzeln als verkehrsintensive Einrichtungen und sind deshalb auch nicht als solche zu behandeln. Die Anträge c), d) und e) der Einsprache müssen deshalb als unbegründet abgewiesen werden.

3) Reduktion zulässiger Anzahl Auto-Parkplätze: Der Regierungsrat stellt fest, dass die Einsprache und Verhandlung betreffend die geforderte Reduktion der Auto-Parkplätze noch unter Bezugnahme auf das ursprünglich geltende Recht erfolgt ist. Seit dem 1. Januar 2019 ist § 70 Abs. 2^{bis} RBV rechtskräftig, der es den Gemeinden ermöglicht, im Rahmen ordentlicher Quartierplanungen aufgrund eines Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens für Wohneinheiten die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge unabhängig von Anhang 1/S. 12 RBV herabzusetzen oder Höchstwerte festzulegen. Der Gemeinderat hat eine entsprechende Reduktion beim Regierungsrat beantragt. Neben dem Verkehrsgutachten hat die Gemeinde zusätzlich ein Mobilitätskonzept erarbeiten lassen. Gemäss der Erwägung unter Abschnitt III Ziff. 1.7 ist der Regierungsrat unter Vorbehalt des noch zu erbringenden Nachweises einer guten Erreichbarkeit des Quartierplans «Hagnau Ost» mit der vom Gemeinderat Muttenz beantragten Parkplatzreduktion einverstanden. Der Regierungsrat

weist darauf hin, dass die in Zusammenhang mit Wohnen zu erstellenden Besucherparkplätze nicht reduziert werden dürfen. Da die Wohnnutzung, wie bereits erwähnt, überwiegt, wird die Parkplatzzahl und damit das erzeugte Verkehrsaufkommen stark reduziert. Damit wird dem Anliegen des Einsprechers, sofern die gute Erreichbarkeit des Quartierplans "Hagnau Ost" nachgewiesen werden kann, weitgehend entsprochen. Aber selbst wenn dies nicht gelingen sollte, ist festzuhalten, dass für die Festlegung der Anzahl Parkplätze die rechtlichen Grundlagen des Kantons massgebend sind. Für eine Abweichung von der nach diesen Grundlagen ermittelten Anzahl Autoabstellplätzen besteht, mit der vorstehend erwähnten Ausnahme bei Quartierplänen, keine rechtliche Grundlage. Der Antrag f) der Einsprache muss deshalb als unbegründet abgewiesen werden.

4) Parkplatzbewirtschaftung: In Bezug auf die unter Abschnitt III Ziffer 1.9.5 behandelte geringfügige Änderung ist der Antrag g) der Einsprache gegenstandslos geworden.

5) Parkierung bei Etappierung: In Bezug auf die unter Abschnitt III Ziffer 1.9.6 behandelte geringfügige Änderung ist der Antrag h) der Einsprache gegenstandslos geworden.

6) Umweltverträglichkeit der maximal möglichen Nutzung: In Bezug auf die unter Abschnitt III Ziffer 1.9.3 behandelte geringfügige Änderung ist der Antrag i) der Einsprache gegenstandslos geworden.

7) Luftschadstoffbelastung: Gemäss Kapitel 4.8.3 der Beurteilung des Berichts über die Umweltverträglichkeit durch die Umweltschutzfachstellen der Bau- und Umweltschutzdirektion vom 2. Mai 2018 (UVB-Prüfbericht), wurden die vorhandenen Immissionsvorbelastungen und Eingriffe im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung ausreichend dargestellt. Die Aktualität der Zahlen wurde dabei nicht beanstandet. Insgesamt wurde die Quartierplanung gemäss Kapitel 4.8.5 UVB-Prüfbericht aus Sicht der Luftreinhaltung als umweltverträglich beurteilt. Der Antrag j) der Einsprache muss deshalb als unbegründet abgewiesen werden.

8) Lärmschutz: Einer Quartierplanung sind gemäss Art. 44 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) basierend auf der geplanten Nutzung, die Lärmempfindlichkeitsstufen nach Art. 43 Abs. 1 LSV zuzuordnen. Dieser Vorgabe ist die Gemeinde nachgekommen, in dem sie in § 3 Abs. 5 Quartierplanreglement für die im Quartierplan festgelegte Zentrumsnutzung die Lärmempfindlichkeitsstufe III festgelegt hat, die gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. c für eine Zentrumsnutzung, die einer Mischnutzung gleichkommt, vorgegeben ist. Darüber hinaus wurde die Umweltverträglichkeit der Quartierplanung bezüglich Lärm im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung nachgewiesen. Damit ist dem Lärmschutz auf Stufe Quartierplanung vollumfänglich Rechnung getragen. Der Antrag k) der Einsprache muss deshalb als unbegründet abgewiesen werden.

9) Vorgaben der Störfallverordnung: Entgegen den Angaben des Einsprechers darf gemäss § 10 Abs. 1 des Quartierplanreglements die Nutzung innerhalb der Gebäude auf nicht wesentlich mehr als 3'000 Personen ausgerichtet werden. Dabei sind die Nutzungen in den Sockel- und Untergeschossen miteingeschlossen, da diese ebenfalls zum Gebäude gehören. Dem Einsprecher ist insofern Recht zu geben, als die im Planungsbericht in Kapitel 4.4.7 enthaltene Aussage, dass in den Reglementen der Quartierplanungen («Hagnau Ost» und «Hagnau West») die maximale Anzahl Personen festgeschrieben sei, die sich gleichzeitig auf dem Areal aufhalten dürfe, nicht zutrifft. Der Planungsbericht ist jedoch nicht Beschlussinhalt der Quartierplanung und hat damit lediglich orientierenden Charakter. Massgebend sind die verbindlichen Festlegungen in den Quartierplanvorschriften. Dabei ist nur jener Teil des Aussenbereichs störfallrelevant, der innerhalb des im Quartierplan dargestellten «Bereich Störfallrelevanz» liegt. Hierzu gelten die in § 10 Abs. 2 des Quartierplanreglements verbindlich umzusetzenden Massnahmen. Diese beinhalten unter anderem Vorgaben zur Anordnung von Fluchtwegen und zu personenintensiven Nutzungen mit Personenaufenthalt im Freien. Die diesbezüglichen Bedenken des Einsprechers sind damit unbegründet. Darüber hinaus ist der vom Einsprecher verlangte Einbezug des Birsufers zur Risikoermittlung nicht Gegenstand der Quartierplanung «Hagnau Ost», weil diese fernab der Birs liegt. Bei der Risikoermittlung kann nicht alleine von der Bruttogeschossfläche des gesamten Quartierplanareals abgeleitet werden, wie viele Personen sich insgesamt in den Gebäuden aufhalten dürfen. Bei der Risikoermittlung wurden insbesondere die Konsultationsbereiche der Bahn und der Strasse analysiert. Dabei geht von der Bahnanlage das höhere Gefahrenpotenzial aus als von der Strasse, da grössere Mengen an Gefahrgut transportiert werden können. Im Quartierplan «Hagnau Ost» liegt ein Gebäude innerhalb des Konsultationsbereichs der Bahnanlage, im Quartierplan «Hagnau

West» sind es hingegen zwei Gebäude. Das Gefahrenpotenzial innerhalb des Quartierplans «Hagnau West» ist damit insgesamt höher als jenes des Quartierplans «Hagnau Ost», weil eine grössere BGF innerhalb des Konsultationsbereichs der Bahnanlage liegt. Aus diesem Grund dürfen sich bezogen auf die BGF des gesamten Quartierplanareals verhältnismässig weniger Personen in den Gebäuden des Quartierplans «Hagnau West» als in jenen der Quartierplanung «Hagnau Ost» aufhalten. Der Regierungsrat weist darauf hin, dass die Quartierplanvorschriften «Hagnau Ost» bezüglich Störfall eingehend geprüft wurden. Dabei wurden sie gemäss Art. 11a Abs. 3 der Störfallverordnung (StFV; SR 814.012) auch durch die zuständige Vollzugsbehörde Störfallvorsorge, dem Bundesamt für Verkehr geprüft. In dessen Stellungnahme vom 6. September 2019 hat es dem Amt für Umweltschutz und Energie bestätigt, dass es ausgehend von der Störfallbetrachtung zum Quartierplan «Hagnau Ost», bei Umsetzung der im Quartierplanreglement aufgeführten Massnahmen, der Beurteilung des Risikos als tragbar zustimmt. Der Antrag l) der Einsprache muss deshalb als unbegründet abgewiesen werden.

10) Vorgaben Dritter: Die Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplan und dem Quartierplanreglement legen gemäss § 38 Abs. 1 RBG für neu zu überbauende oder überbaute Quartiere Vorschriften für die Nutzung und Überbauung bzw. für die Erneuerung und Erhaltung fest. Dabei bilden der Quartierplan und das Quartierplanreglement eine Einheit und sind aufeinander abzustimmen. Die vom Einsprecher verlangten Vorgaben an Dritte, welche Bereiche ausserhalb des Quartierplanperimeters betreffen, können hingegen nicht im Quartierplanreglement geregelt werden. Darüber hinaus können in der kommunalen Nutzungsplanung keine Festlegungen zu Gegenständen erfolgen, die unter der Hoheit des Kantons oder des Bundes stehen. Der Antrag m) der Einsprache muss deshalb als unbegründet abgewiesen werden.

11) Ergänzungen Planungsbericht: Der Regierungsrat stellt fest, dass der UVB sowie der kantonale UVB-Prüfbericht im Planungsbericht auf Seite 2 als Beilagen (1 und 2) aufgeführt sind. Die Planung ist entgegen der Behauptung des Einsprechers bezüglich Umwelt somit ausreichend dokumentiert und damit nachvollziehbar. Der Antrag n) der Einsprache muss deshalb, soweit auf diesen eingetreten werden kann und er nicht gegenstandslos ist, als unbegründet abgewiesen werden.

7. Zu den unerledigten Einsprachen gegen die Quartierplanvorschriften «Hagnau West» ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

7.1 Einsprache [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der direkt an die Quartierplanvorschriften «Hagnau West» angrenzenden Strassenparzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] (Grundbuch Muttentz) von den Planungsmassnahmen berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- a) Der Abstand zum Tunnel Hagnau sei beidseitig zu vermassen.
- b) Auf die Unterschreitung über 1.50 m der Nationalstrassenbaulinie mit dem «Baubereich für unterirdische Bauten» entlang der Birsfelderstrasse sei zu verzichten.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- 1) Bemassung Freihaltekorridor: [REDACTED] begründet seinen Antrag damit, dass der Verlauf der Hagnaustrasse und des darunterliegenden Autobahntunnels «Hagnau» nicht identisch seien. Herausgemessen ergebe sich auf der Seite Quartierplan «Hagnau West» ein Abstand von 10 m. Der Verlauf der Nationalstrassenbaulinie sei nicht deckungsgleich mit dem in den Vorabklärungen mit [REDACTED] festgelegten Freihaltekorridor von mindestens 5.00 m zum Tunnel Hagnau. Aus diesem Grund sei der Freihaltekorridor beidseitig des Autobahntunnels im Quartierplan zu vermassen. Es fehle dabei die Bemassung zwischen Nationalstrassenbaulinie und dem Tunnel Hagnau.
- 2) Baubereich für unterirdische Bauten: [REDACTED] begründet seinen Antrag damit, dass es mit einer Unterschreitung der innerhalb des Quartierplanareals «Hagnau West» liegenden Nationalstrassenbaulinie um maximal 1.50 m einverstanden sei, nicht aber bis hin zur Grenze der im Eigentum des Bundes liegenden Kantonsstrassenparzelle Nr. [REDACTED].

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

- 1) Bemassung Freihaltekorridor: Sowohl gegen die Lage des Freihaltekorridors als auch der Nationalstrassenbaulinien hat der Einsprecher keine Einwände. Es geht ihm alleine um deren korrekte Vermassung der beiden Planinhalte. Da es sich um jeweils orientierende Planinhalte handelt, die nicht der Beschlussfassung der Quartierplanvorschriften unterliegen, muss auf den Antrag a) nicht eingetreten werden. Der Regierungsrat weist jedoch darauf hin, dass die verlangte Vermassung im Rahmen einer Nachführung des Quartierplans zur Orientierung eingetragen werden kann.
- 2) Baubereich für unterirdische Bauten: In Bezug auf die Erwägungen unter Abschnitt III Ziffer 1.6 ist der Antrag b) der Einsprache als gegenstandslos zu betrachten.

7.2 Einsprache

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] von der Planungsmaßnahme weder betroffen noch berührt. Das Quartierplanareal liegt in mindestens 160 m Entfernung der im Eigentum der Einsprecherin liegenden Parzellen. Dazwischen befinden sich die Hagnaus- trasse sowie das Quartierplanareal «Hagnau Ost». Auf die Einsprache ist somit nicht einzutreten.

7.3 Einsprache

[REDACTED] ist gemäss Art. 55 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) in Verbindung mit Ziffer 20. des Anhangs zur Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen (VBO) berechtigt, das Verbandsbeschwerderecht nach USG auszuüben. Nachdem das Vorhaben im vorliegenden Fall der UVP-Pflicht unterliegt (vgl. Art. 55 USG), ist die Legitimation [REDACTED] zur Einsprache jedenfalls gestützt auf das erwähnte Bundesrecht gegeben.

Die Einsprache richtet sich gegen die Festlegung der Quartierplanung «Hagnau West» durch die Einwohnergemeindeversammlung Muttenz. Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- a) Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften «Hagnau West» sei abzuweisen.
- b) Die Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» seien in einer Quartierplanung zu vereinigen. Eventualiter seien die beiden Quartierplanungen separat zu publizieren.
- c) Die Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» seien als eine verkehrsintensive Einrichtung gemäss kantonalem Richtplan zu behandeln. Eventualiter sei die Quartierplanung «Hagnau Ost» alleine als verkehrsintensive Einrichtung zu betrachten.
- d) Als verkehrsintensive Einrichtung seien die Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» gut mit dem öffentlichen Verkehr zu erschliessen.
- e) Als verkehrsintensive Einrichtung seien die Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» gut mit dem Fuss- und Veloverkehr zu erschliessen. Eventualiter sei die Quartierplanung «Hagnau Ost» als verkehrsintensive Einrichtung gut mit dem Fuss- und Veloverkehr zu erschliessen. In diesem Zusammenhang seien im Wesentlichen eine gute Fuss- und Veloerschliessung in alle relevanten Richtungen planerisch und finanziell sicherzustellen, die Fussgänger- und Veloerschliessung entlang der St. Jakob-Strasse als normgerechter, getrennter Fuss- / Veloweg zu realisieren, das Quartierplan-Areal von Süden her mit einer fahrbaren Veloverbindung zu erschliessen, eine neue Fussgängerbrücke über die Birs sowie eine Verbindung zum Quartier «Schweizerau» als kombinierter Fussgänger-/Veloverbindung zu realisieren, eine sichere Veloverbindung zwischen den beiden Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» zu realisieren, beidseitig der Hagnaustrasse Velostreifen sowie mindestens drei Fussgängerstreifen zu markieren, alle oberirdischen Velo-Abstellplätze ausserhalb und innerhalb der Gebäude fahrend erreichbar zu machen und die oberirdischen Veloabstellplätze mehrheitlich ebenerdig, wettergeschützt in dezentraler Lage anzuordnen.
- f) Es sei die maximal zulässige Anzahl Auto-Parkplätze zu reduzieren gestützt auf die zu verbessernde Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und auf ein auf Stufe Quartierplanung zu erstellenden Mobilitätskonzepts.
- g) Alle Parkplätze, welche nicht ausschliesslich der Wohnnutzung zur Verfügung stehen, seien baulich von diesen zu trennen und lenkungswirksam ab der ersten Minute zu bewirtschaften.
- h) Bei etappiertem Bauen seien jeweils maximal die zulässige Anzahl Parkplätze und minimal die nötigen Velo-Abstellplätze freizugeben, welche der effektiv realisierten Nutzung entsprechen.

- i) Es sei die Umweltverträglichkeit der maximal möglichen Nutzung («worst case») im Umweltverträglichkeitsbericht nachzuweisen und in der Umweltverträglichkeitsprüfung zu überprüfen.
- j) Es seien im Umweltverträglichkeitsbericht aktuelle Zahlen der Luftschadstoffbelastung und realistische Prognosen zu verwenden sowie daraus verschärfte wirkungsvolle Umweltmassnahmen abzuleiten.
- k) Es sei auf Stufe Quartierplanung ein wirksamer Lärmschutz nachzuweisen.
- l) Es seien die Vorgaben der Störfallverordnung hinsichtlich der Nutzung zu verdeutlichen und im Quartierplanreglement entsprechend zu formulieren.
- m) Alle Vorgaben welche Dritte betreffen, insbesondere hinsichtlich der guten Erschliessung mit dem öffentlichen und dem Fuss- und Veloverkehr, seien im Grundsatz im Quartierplanreglement festzuschreiben und nicht in den Quartierplan-Vertrag zu verlagern.
- n) Im Planungsbericht seien alle relevanten Aussagen aus dem Umweltverträglichkeitsbericht zu ergänzen und vorhandene widersprüchliche Aussagen zu bereinigen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Antrag a), der verlangt, die Genehmigung der Quartierplanvorschriften "Hagnau West" abzuweisen, wird nicht begründet. Auf diesen Antrag ist deshalb nicht einzutreten bzw. ist er als unbegründet abzuweisen. Zu den Begründungen der weiteren Anträge ist Folgendes zu bemerken:

1) Vereinigung der Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» in einer Quartierplanung: Der Einsprecher begründet seine Forderung damit, dass es sich um voneinander abhängige Quartierplanungen handle. Andernfalls hätten diese separat publiziert werden müssen. Direkt betroffene hätten so nicht erkennen können, dass separate Einsprachen möglich gewesen seien. Des Weiteren seien für die Quartierplanungen «Hagnau» nur ein Planungsbericht und ein Umweltverträglichkeitsbericht erstellt und letzterer von den Umweltfachstellen als Einheit geprüft worden. Auch diverse Ausführungen im Planungsbericht würden darauf hinweisen, dass es sich um ein Areal respektive städtebauliches Ensemble handeln würde. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung sei der Gemeinde zwar empfohlen worden, die jeweiligen Quartierplanungen einzeln beschliessen zu lassen, es fehle hierzu jedoch eine inhaltliche Begründung.

2) Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» als verkehrsintensive Einrichtung gemäss KRIP behandeln: Gemäss KRIP seien verkehrsintensive Einrichtungen auch Einzelobjekte und Anlagen mit räumlich und erschliessungstechnisch zusammenhängenden Gebäudekomplexen, die stark frequentiert sind und somit übermässig Verkehr erzeugen würden. Eine solche Anlage sei bei beiden genannten Quartierplanungen gegeben. Das Gebiet «Hagnau» sei im KRIP gemäss Objektblatt S 4.2 auch explizit als Standort für verkehrsintensive Einrichtungen festgesetzt. Die Aussage im Umweltverträglichkeitsbericht, das Vorhaben im Gebiet Hagnau wäre keine verkehrsintensive Einrichtung, sei nicht nachvollziehbar. Der Umweltverträglichkeitsbericht würde das ganze Areal Hagnau respektive die beiden Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» betrachten. Insgesamt seien für die vorgesehenen Überbauungen der beiden Quartierpläne nach Ansicht des Einsprechers über 4'000 Fahrten pro Tag zu erwarten. Der Schwellenwert im KRIP, wonach Bauvorhaben erst ab 4'000 Fahrten pro Tag als verkehrsintensive Einrichtungen gelten würden, sei vom Bund als zu hoch eingeschätzt und bis auf Weiteres nicht genehmigt worden. Des Weiteren müssten Neubauten verkehrsintensiver Einrichtungen gemäss Aussage des kantonalen Richtplans (Objektblatt 4.2, Planungsgrundsatz b)) mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar sein. Die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sei für das Quartierplanareal «Hagnau West» jedoch nicht gewährleistet und im Quartierplanreglement auch nicht als solches gefordert. Die nächste Haltestelle des öffentlichen Verkehrs sei die Bus- und Tramhaltestelle St. Jakob in rund 450 m Entfernung.

Verkehrsintensive Einrichtungen seien gemäss dem kantonalen Richtplan (Objektblatt S 4.2, Planungsgrundsatz c)) auch gut für den Velo- und Fussverkehr zu erschliessen. Weiter seien dabei sichere und attraktive Zugänge für Fussgängerinnen und Fussgänger ab Parkplatz wie auch ab ÖV-Haltestelle sowie genügend Veloabstellplätze zu gewährleisten. Die Erschliessung des Fuss- und Veloverkehrs sei planerisch nicht sichergestellt, weshalb die Quartierplanung nicht genehmigt werden könne.

3) Reduktion zulässiger Anzahl Auto-Parkplätze: Der Einsprecher begründet seine Forderung damit, dass die maximal zulässige Anzahl Autoparkplätze entsprechend der zu gewährleistenden

guten ÖV-Erschliessung und gestützt auf ein Mobilitätskonzept im Rahmen der Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» zu reduzieren sei. Gemäss § 7 Abs. 7 Quartierplanreglement müsse erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mobilitätskonzept erstellt werden, um das Fahrtenaufkommen beim Autoverkehr zu reduzieren. Auf dieser Stufe habe das jedoch nur noch freiwilligen Charakter. Ausserdem würde die Reduktionsmöglichkeit nicht für Besucherparkplätze gelten, die aber bei einem Bauvorhaben mit publikumsintensiver Nutzung entscheidend für die Autoverkehrserzeugung sei. In dem lediglich die Möglichkeit einer Parkplatzreduktion auf Stufe Baugesuch bestehe, würde das Quartierplanreglement nicht den Vorgaben des Umweltschutzgesetzes entsprechen. In diesem lufthygienisch stark vorbelasteten Gebiet müsse das Vorhaben einen Beitrag an die Verbesserung der Luft leisten.

4) **Parkplatzbewirtschaftung:** Aus Sicht des Einsprechers müsse verhindert werden, dass Parkplätze, die einer wenig verkehrsverursachenden Nutzung zugeteilt seien, von verkehrsintensiven Nutzungen beansprucht werden.

5) **Parkierung bei Etappierung:** Der Einsprecher begründet seinen Antrag damit, dass sich die Bestimmungen in § 13 Abs. 3 Quartierplanreglement (Minimalanforderung) und § 7 Abs. 5 Quartierplanreglement (Maximalvorgabe) widersprechen würden. Bei einer etappierten Bebauung des Quartierplanareals «Hagnau West» dürften aus Sicht des Einsprechers nur so viele Auto-Parkplätze freigegeben werden, wie für die effektiv realisierte Nutzung maximal zulässig seien. Im Gegenzug seien jeweils mindestens die für die realisierte Nutzung erforderlichen Velo-Abstellplätze zu realisieren.

6) **Umweltverträglichkeit der maximal möglichen Nutzung:** Der Einsprecher begründet seinen Antrag damit, dass gemäss Quartierplanreglement ein Maximum von 70 % Wohnanteil auf dem Areal festgesetzt sei, hingegen kein Minimum. Das Verkehrsgutachten gehe fälschlicherweise von einem festgesetzten Nutzungsmix von 70 % Wohnen und 30 % Gewerbe aus. Das Verkehrsgutachten würde aus diesem Grund nicht den umweltrelevanten ungünstigsten Fall (worst case) abbilden. Es müsse deshalb ein «worst case» von 100 % Gewerbeanteil angenommen werden.

7) **Luftschadstoffbelastung:** Gemäss Aussage des Einsprechers, würde sich das Verkehrsgutachten und damit der Umweltverträglichkeitsbericht bei der Darlegung der Vorbelastung durch NOx und PM10 auf Zahlen aus dem Jahre 2009 abstützen. Es sei nicht dargelegt, weshalb nicht aktuelle Zahlen berücksichtigt wurden. Zudem seien die Auswirkungen des gesamten projektinduzierten Verkehrs zu betrachten. Abzüge aus dem bestehenden Areal-Verkehr seien nicht zulässig, da dieser andernorts weiterbestehen würde.

8) **Lärmschutz:** Der Einsprecher begründet seine Forderung damit, dass bereits auf Stufe Quartierplanung ein wirksamer Lärmschutz nachgewiesen und die Überbauung die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung einhalten müsse.

9) **Vorgaben Störfallverordnung:** Aus Sicht des Einsprechers ist unklar, welche Vorgaben der Störfallverordnung hinsichtlich der Nutzungen gelten, ob sie gesamthaft für alle Gebäude oder das QP-Areal anzuwenden sind. In § 10 Abs. 1 Quartierplanreglement sei festgeschrieben, dass die Nutzung innerhalb der Gebäude gesamthaft auf nicht wesentlich mehr als 1'200 Personen auszurichten sei. Der Planungsbericht hingegen führe aus, in den Reglementen der Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» würde die maximale Anzahl Personen festgeschrieben, welche sich gleichzeitig auf dem Areal aufhalten dürfe. Diese Bestimmung finde sich nicht im Quartierplanreglement wieder. Die publikumsintensive Nutzung in den Sockelbereichen lege jedoch nahe, dass auch der Aussenraum genutzt werde. Ebenfalls sei anzunehmen, dass das Birsufer künftig intensiver als Aufenthaltsraum genutzt werde, wobei diese Nutzer ebenfalls in die Risikoermittlung einzubeziehen seien.

10) **Vorgaben Dritter:** Der Einsprecher begründet seine Forderung damit, dass alle Vorgaben für die Überbauung, die Dritte betreffen können, im Grundsatz im Quartierplanreglement festzuhalten seien. Weiter dürfen diese nicht nur bilateral im Quartierplanvertrag vereinbart werden, wo sie Dritten entzogen seien. Dies gelte insbesondere betreffend die Mindestanforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen sowie durch den Fuss- und Veloverkehr. Fusswegverbindungen zur Schweizerau sowie entlang und über die Birs (kombiniert mit Veloverkehr) seien im Quartierplanreglement zwingend sicherzustellen. Eine blosser Zusicherung der Beteiligten, wie im Planungsbericht auf Seite 35 erwähnt, genüge nicht.

11) Ergänzungen Planungsbericht: Der Einsprecher begründet sein Anliegen damit, dass im Planungsbericht lediglich auf den Umweltverträglichkeitsbericht verwiesen würde, nicht aber die Resultate der Umweltverträglichkeitsprüfung zusammenfassend kommentiert werden. Damit sei die Planung bezüglich Umwelt ungenügend nachvollziehbar.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

1) Vereinigung der Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» in einer Quartierplanung: Gemäss § 37 Abs. 1 RBG bezwecken Quartierpläne eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebiets der Bauzonenfläche. Die Quartierplanareale «Hagnau Ost» und «Hagnau West» werden durch eine öffentliche Strasse, die Hagnaustrasse, getrennt, womit die beiden Quartierplanareale als zwei einzelne Teilgebiete der Bauzonenfläche betrachtet werden können. Diese Auslegung widerspricht nicht der Zielsetzung, beide Areale als städtebauliches Ensemble zu entwickeln, da sich die Quartierpläne gemäss der gesetzlichen Vorgabe architektonisch und erschliessungsmässig gut in die Umgebung einzupassen haben. Aus der gemeinsamen Umweltverträglichkeitsprüfung über die Quartierplanungen «Hagnau Ost», «Hagnau West» einschliesslich der Quartierplanung «Schänzli» geht kein Rechtsanspruch hervor, die Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» in einer Quartierplanung zu vereinigen. Die Entscheidung, inwiefern Quartierplanungen erlassen werden, obliegt gemäss § 41 Abs. 1 RBG der Gemeindeversammlung. Diese hatte dem Antrag des Gemeinderats zugestimmt, die Quartierplanungen separat zu erlassen. Die Behauptung des Einsprechers, die von den Quartierplanung Betroffenen hätten nicht erkennen können, dass bei den Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» separat Einsprache möglich gewesen wäre, ist nicht nachvollziehbar. Die Quartierplanungen sind zwar zusammen mit der Quartierplanung «Schänzli» in einem Publikationstext im Amtsblatt und in den Gemeindenachrichten publiziert worden, sie wurden dabei aber jeweils explizit erwähnt. Zudem konnten die Planunterlagen auf der Bauverwaltung Muttenz innert der vorgegebenen Frist von 30 Tagen eingesehen werden, womit festgestellt werden konnte, dass es sich um jeweils drei einzelne Quartierplanungen handelt. Dieser Teil der Einsprache bzw. Antrag b) der Einsprache muss deshalb als unbegründet abgewiesen werden.

2) Gemäss kantonalem Richtplan (Objektblatt S 5.2, Planungsgrundsatz a) handelt es sich bei den in der Richtplankarte festgesetzten, verkehrsintensiven Einrichtungen um Einkaufszentren, Fachmärkte und publikumsintensive Freizeitanlagen sowie Einzelobjekte und Anlagen mit räumlich und erschliessungstechnisch zusammenhängenden Gebäudekomplexen, die mehr als 4'000 Fahrten (=2'000 Hinfahrten + 2'000 Rückfahrten) pro Tag erzeugen. Im Gebiet «Muttenz, St. Jakob/Hagnau» ist in der Richtplankarte ein entsprechender Standort festgesetzt, womit die Gemeinde an diesem Ort berechtigt wäre, eine verkehrsintensive Einrichtung planerisch festzulegen. Sie ist dazu jedoch nicht verpflichtet. Die Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» entsprechen nicht den erwähnten Kriterien einer verkehrsintensiven Einrichtung. Entgegen der Behauptung des Einsprechers, können diese auch nicht als publikumsintensive Einrichtungen betrachtet werden. Bei publikumsintensiven Einrichtungen handelt es sich gemäss dem vom Bundesamt für Strassen herausgegebenen «Publikumsintensive Einrichtungen PE: Planungsgrundlagen und Gesetzmässigkeiten» vom Dezember 2005 (Willi, Christe, Schweizer 2005) um Einrichtungen, welche den Nutzungstypen Konsum, Freizeit und Dienstleistungen entsprechen. Wohnnutzungen sind davon nicht umfasst, weil diese im Verhältnis dazu wenig Verkehr erzeugen. Es sei in diesem Zusammenhang auf den «Report: Standardisierte Erfassung des Gesamtverkehrsaufkommens von einzelnen Verkehrserzeugern» (Oblozinska, Axhausen 2004) der ETH Zürich hingewiesen, die belegt, dass Wohnnutzungen nicht als solche zu betrachten sind. In Bezug auf die vom Regierungsrat gemäss Abschnitt III Ziff. 1.10.3 gutgeheissenen geringfügigen Änderungen zum § 3 Abs. 4 Quartierplanreglement, sind nach erfolgter Gesamtrealisierung innerhalb des Quartierplans maximal 70 % Wohnnutzung und maximal 40 % Gewerbenutzung zulässig. Der überwiegende Wohnanteil lässt damit aus erwähnten Gründen nicht auf eine verkehrsintensive Einrichtung schliessen. Zudem wird in dem im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung erstellten Verkehrsgutachten vom 23. März 2018 (Kapitel 2.4.4) zwar von einem Nutzungsmix von 70 % Wohnnutzung und 30 % Gewerbenutzung ausgegangen, der damit leicht von dem vom Gemeinderat als

geringfügige Änderung beantragten Nutzungsmix abweicht. Im Verkehrsgutachten wird jedoch nachgewiesen, dass das für den ungünstigsten plausiblen Fall errechnete Verkehrsaufkommen für jene Nutzungen, die einer publikumsintensiven Nutzung zugeordnet werden könnten, weit unter dem Schwellenwert von 2'000 Fahrten pro Tag liegt. Daraus lässt sich ableiten, dass auch für einen Gewerbeanteil von 40 % der Schwellenwert von 2000 Fahrten nicht erreicht wird. Darüber hinaus ist gemäss diesem Gutachten bei den Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» mit einem Verkehrsaufkommen von insgesamt 3'929 Fahrten pro Tag (DTV) auszugehen. Damit wird auch die Einschätzung des Einsprechers, es werde der Schwellenwert von 4'000 Fahrten überschritten, widerlegt. Der Regierungsrat weist zudem darauf hin, dass durch die unter Abschnitt III Ziff. 1.8 beantragte und ebenfalls vom Regierungsrat gutgeheissenen Möglichkeit der Parkplatzreduktion für Wohnen das Verkehrsaufkommen zusätzlich reduziert werden kann. Aus den erwähnten Gründen gelten die beiden Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» weder gesamthaft noch im Einzelnen als verkehrsentensive Einrichtungen und sind deshalb auch nicht als solche zu behandeln. Die Anträge c), d) und e) der Einsprache müssen deshalb als unbegründet abgewiesen werden.

3) In Bezug auf den unter Abschnitt III Ziffer 1.8 behandelte Antrag des Gemeinderats um Parkplatzreduktion, ist der Antrag f) der Einsprache als gegenstandslos zu betrachten.

4) Parkplatzbewirtschaftung: In Bezug auf die unter Abschnitt III Ziffer 1.10.5 behandelte geringfügige Änderung ist der Antrag g) der Einsprache als gegenstandslos zu betrachten.

5) Parkierung bei Etappierung: In Bezug auf die unter Abschnitt III Ziffer 1.10.6 behandelte geringfügige Änderung ist der Antrag h) der Einsprache als gegenstandslos zu betrachten.

6) Umweltverträglichkeit der maximal möglichen Nutzung: In Bezug auf die unter Abschnitt III Ziffer 1.10.3 behandelte geringfügige Änderung ist der Antrag i) der Einsprache als gegenstandslos zu betrachten.

7) Luftschadstoffbelastung: Gemäss Kapitel 4.8.3 der Beurteilung des Berichts über die Umweltverträglichkeit durch die Umweltschutzfachstellen der Bau- und Umweltschutzdirektion vom 2. Mai 2018 (UVB-Prüfbericht), wurden die vorhandenen Immissionsvorbelastungen und Eingriffe im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung ausreichend dargestellt. Die Aktualität der Zahlen wurde dabei nicht beanstandet. Insgesamt wurde die Quartierplanung gemäss Kapitel 4.8.5 UVB-Prüfbericht aus Sicht der Luftreinhaltung als umweltverträglich beurteilt. Der Antrag j) der Einsprache muss deshalb als unbegründet abgewiesen werden.

8) Lärmschutz: Einer Quartierplanung sind gemäss Art. 44 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) basierend auf der geplanten Nutzung, die Lärmempfindlichkeitsstufen nach Art. 43 Abs. 1 LSV zuzuordnen. Dieser Vorgabe ist die Gemeinde nachgekommen, in dem sie in § 3 Abs. 5 Quartierplanreglement für die im Quartierplan festgelegte Zentrumsnutzung die Lärmempfindlichkeitsstufe III festgelegt hat, die gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. c für eine Zentrumsnutzung, die einer Mischnutzung gleichkommt, vorgegeben ist. Darüber hinaus wurde die Umweltverträglichkeit der Quartierplanung bezüglich Lärm im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung nachgewiesen. Damit ist dem Lärmschutz auf Stufe Quartierplanung vollumfänglich Rechnung getragen. Der Antrag k) der Einsprache muss deshalb als unbegründet abgewiesen werden.

9) Vorgaben der Störfallverordnung: Entgegen den Angaben des Einsprechers, darf gemäss § 10 Abs. 1 des Quartierplanreglements die Nutzung innerhalb der Gebäude auf nicht wesentlich mehr als 3'000 Personen ausgerichtet werden. Dabei sind die Nutzungen in den Sockel- und Untergeschossen miteingeschlossen, da diese ebenfalls zum Gebäude gehören. Dem Einsprecher ist insofern Recht zu geben, als die im Planungsbericht in Kapitel 4.4.7 enthaltene Aussage, dass in den Reglementen der Quartierplanungen («Hagnau Ost» und «Hagnau West») die maximale Anzahl Personen festgeschrieben sei, die sich gleichzeitig auf dem Areal aufhalten dürfe, nicht zutrifft. Der Planungsbericht ist jedoch nicht Beschlussinhalt der Quartierplanung und hat damit lediglich orientierenden Charakter. Massgebend sind die verbindlichen Festlegungen in den Quartierplanvorschriften. Dabei ist nur jener Teil des Aussenbereichs störfallrelevant, der innerhalb des im Quartierplan dargestellten «Bereich Störfallrelevanz» liegt. Hierzu gelten die in § 10 Abs. 2 des Quartierplanreglements verbindlich umzusetzenden Massnahmen. Diese beinhalten unter anderem Vorgaben zur Anordnung von Fluchtwegen und zu personenintensiven Nutzungen mit Personenaufenthalt im Freien. Die diesbezüglichen Bedenken des Einsprechers sind damit unbegründet. Darüber hinaus ist der vom Einsprecher verlangte Einbezug des Birsufers zur Risikoermittlung

gegeben, da der «Bereich Störfallrelevanz» auch das Birsufer miteinschliesst. Der Regierungsrat weist darauf hin, dass die Quartierplanvorschriften «Hagnau West» bezüglich Störfall eingehend geprüft wurden. Dabei wurden sie gemäss Art. 11a Abs. 3 der Störfallverordnung auch durch die zuständige Vollzugsbehörde Störfallvorsorge, dem Bundesamt für Verkehr geprüft. In dessen Stellungnahme vom 5. September 2019 hat es dem Amt für Umweltschutz und Energie bestätigt, dass es ausgehend von der Störfallbetrachtung zum Quartierplan «Hagnau West», bei Umsetzung der im Quartierplanreglement aufgeführten Massnahmen, der Beurteilung des Risikos als tragbar zustimmt. Der Antrag l) der Einsprache muss deshalb als unbegründet abgewiesen werden.

10) Vorgaben Dritter: Die Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplan und dem Quartierplanreglement, legen gemäss § 38 Abs. 1 RBG für neu zu überbauende oder überbaute Quartiere Vorschriften für die Nutzung und Überbauung bzw. für die Erneuerung und Erhaltung fest. Dabei bilden der Quartierplan und das Quartierplanreglement eine Einheit und sind aufeinander abzustimmen. Die vom Einsprecher verlangten Vorgaben an Dritte, welche Bereiche ausserhalb des Quartierplanperimeters betreffen, können hingegen nicht im Quartierplanreglement geregelt werden. Darüber hinaus können in der kommunalen Nutzungsplanung keine Festlegungen zu Gegenständen erfolgen, die unter der Hoheit der Kantone oder des Bundes stehen. Der Antrag m) der Einsprache muss deshalb als unbegründet abgewiesen werden.

11) Ergänzungen Planungsbericht: Der Regierungsrat stellt fest, dass der UVB sowie der kantonale UVB-Prüfbericht im Planungsbericht auf Seite 2 als Beilagen (1 und 2) aufgeführt sind. Die Planung ist entgegen der Behauptung des Einsprechers bezüglich Umwelt somit ausreichend dokumentiert und damit nachvollziehbar. Der Antrag n) der Einsprache muss deshalb als unbegründet abgewiesen werden.

8. Zu den unerledigten Einsprachen gegen die Quartierplanvorschriften «Schänzli» ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

8.1 Einsprache [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der direkt an die Quartierplanvorschriften «Schänzli» angrenzenden Strassenparzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] (Grundbuch Muttentz) von den Planungsmassnahmen berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie fordert im Wesentlichen die Sicherstellung der Zufahrt des von der Einsprecherin betriebenen Ölrückhaltebeckens innerhalb des Quartierplanareals auf der im Eigentum des Kantons Basel-Landschaft liegenden Parzelle Nr. [REDACTED]. Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- a) Die fehlende Nationalstrassenbaulinie sei im Plan einzutragen
- b) Das fehlende Ölrückhaltebecken auf Parzelle Nr. [REDACTED] sei zwingend im Quartierplan einzutragen.
- c) Die Zufahrt für die Unterhaltsfahrzeuge der Einsprecherin zum Ölrückhaltebecken müsse weiterhin gewährleistet bleiben. Der Zufahrtsweg für die Unterhaltsfahrzeuge sei ebenfalls im Quartierplan auszuweisen und müsse so gestaltet werden, dass dieser für das erforderliche Gewicht von bis zu 48 Tonnen tragfähig ist.
- d) Das Ölrückhaltebecken sei über Dienstbarkeiten im Grundbuch zu regeln.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

1) Nationalstrassenbaulinie: [REDACTED] begründet seine Einsprache damit, dass die rechtskräftige Nationalstrassenbaulinie im Quartierplan nicht dargestellt sei, welche im Bereich 2 liege. Der Bereich 2 diene gemäss Definition im Quartierplanreglement der Gestaltung eines natürlich aufgebauten Lärm- und Sichtschutzdamms. Weiter weist [REDACTED] darauf hin, dass bauliche Massnahmen und Umgebungsgestaltungsmassnahmen, innerhalb der Nationalstrassenbaulinie der [REDACTED] bedürfen.

2) Ölrückhaltebecken: [REDACTED] begründet seine Einsprache damit, dass sich das auf der Parzelle Nr. [REDACTED] befindliche Ölrückhaltebecken 8.031/ÖRB Schänzli Muttentz im Eigentum der Schweizerischen Eidgenossenschaft, vertreten durch [REDACTED] liege und zur Nationalstrasseninfrastruktur gehöre. Es sei uneingeschränkt in Betrieb und müsse dies auch bleiben. In diesem Zusammenhang müsse es für den Unterhaltsbetrieb der Nationalstrasse zugänglich bleiben. Aus dem Quartierplanreglement gehe aufgrund der im Quartierplan ausgeschiedenen Bereiche

nicht genau hervor, wie und in welchem Bereich die Zufahrt aufrechterhalten werde. In seiner Stellungnahme zu den überarbeiteten Planungsunterlagen nachträglich der Verständigungsverhandlung vom 2. Juli 2019 begründet [REDACTED] seine Einsprache weiter, dass gemäss § 3 lit. f 3 des Quartierplanreglements innerhalb des Bereichs 5 des Quartierplans, ausser fix installierten Feuerstellen keine festen Bauten und Anlagen zulässig seien. Hierbei würden jedoch die vorbestehenden Anlagen wie das Ölrückhaltebecken und die Erstellung der aufgrund der Renaturierung erforderlichen neuen Zufahrt ausgeschlossen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

- 1) Nationalstrassenbaulinie: Der Regierungsrat stellt fest, dass die Nationalstrassenbaulinie nachträglich der öffentlichen Planaufgabe in den orientierenden Planinhalt aufgenommen wurde. Damit wird dem Begehren des Einsprechers entsprochen. Der Antrag a) der Einsprache ist deshalb als gegenstandslos abzuschreiben.
- 2) Ölrückhaltebecken: In Bezug auf die unter Abschnitt III Ziffern 1.11.1 und 1.11.2 behandelten geringfügigen Änderungen sind die Anträge b), c) und d) der Einsprache als gegenstandslos abzuschreiben.

8.2 Einsprache [REDACTED]

[REDACTED] ist gemäss § 31 Abs. 2 lit. b RBG zur Einsprache legitimiert.

Die Einsprache richtet sich gegen die Festlegung der Quartierplanung «Schänzli» durch die Einwohnergemeindeversammlung MuttENZ. Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- a) Das Areal «Schänzli» sei für den Veloverkehr in Richtung Nord-Süd und West-Ost durchlässig zu gestalten.
- b) Es sei eine Veloverbindung zur Birseckstrasse zu realisieren.
- c) Es sei eine fahrbare Veloverbindung zu den Quartierplan-Arealen «Hagnau West» und «Hagnau Ost» zu realisieren.
- d) Es seien genügend attraktive Veloabstellplätze zur Verfügung zu stellen.
- e) Der zukünftige Knoten St. Jakob-/Birs-/Hagnaustrasse sei velotauglich zu gestalten.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- 1) Erschliessung Veloverkehr: Der Einsprecher begründet seine Einsprache damit, dass eine Veloverbindung in Richtung Nord-Süd mit Anschlüssen ans übrige Velowegnetz unter anderem im Kontext einer durchgehenden Verbindung entlang der Birs von Aesch bis an den Rhein realisiert werden solle. Optimale Veloverbindungen würden emissionsfreie und platzsparende Verkehrsmittel im Alltags- und Freizeitverkehr im Sinne des Umweltschutzgesetzes des Kantons Baselland fördern. Des Weiteren fehle die konkrete Führung auf Basler Seite und die Querung der Tramlinie, weshalb die West-Ost-Verbindung zu wenig konkret sei. Die heutige Veloverbindung von und zur Birseckstrasse in Birsfelden sei im Rahmen der Umgestaltung attraktiv zu gewährleisten.
- 2) Veloabstellplätze: Der Einsprecher verlangt nach attraktiven und dezentral platzierten, fahrend erreichbaren Veloabstellplätzen, die auch für Velos mit Anhänger und Cargobikes geeignet sind. Dazu seien im Quartierplanreglement die Rahmenbedingungen an die Qualität der Abstellplätze und die Mindestzahl festzulegen.
- 3) Knoten St. Jakob-/Birs-/Hagnaustrasse: Der Einsprecher begründet seine Forderung damit, dass die vorliegende Quartierplanung über den Knoten erschlossen sei. Die Ausgestaltung des Knotens sei deshalb entscheidend für die Velotauglichkeit. Er liege an einer für den Veloverkehr zentralen Stelle zwischen MuttENZ, Birsfelden, Münchenstein und Basel und müsse deshalb optimale Verbindungen für den Veloverkehr bieten und damit gut und sicher befahrbar sein. Die bestehenden Umfahrungsmöglichkeiten würden diesen Anforderungen nicht entsprechen. Ein Knoten mit Lichtanlage sei in Bezug auf die Velosicherheit einem Kreisel vorzuziehen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

- 1) Erschliessung Veloverkehr: Im Quartierplan «Teilplan Erschliessung» ist durch die verbindliche Festlegung der Anschlüsse «Fussgänger/Fahrrad» eine ausreichende Anbindung des Quartierplanareals an das übergeordnete Strassen- und Velowegnetz gewährleistet. Im Norden ist das Areal an die in Ost-West-Richtung verlaufende kantonale Radroute angebunden. Zudem ist die in

der Gemeinde Münchenstein parallel zur Birs, in der Nord-Süd-Achse verlaufende kantonale Radroute indirekt über den kommunalen Veloweg der Gemeinde Münchenstein im Südwesten des Areals mittels Anbindung über die Birs erreichbar. Die Voraussetzungen für eine Veloverbindung zu den Quartierplanungen «Hagnau West» und «Hagnau Ost» werden mit den im Quartierplan enthaltenen, verbindlichen Anbindungen «Fussgänger/Fahrrad» ebenfalls geschaffen. Die Veloverkehrerschliessung ist auch in § 8 Abs. 1 Quartierplanreglement geregelt. Demgemäss ist unter anderem eine arealinterne Veloverbindung sicherzustellen. Aus diesen Gründen ist das Quartierplanareal sowohl in Nord-Südrichtung als auch in Ost-Westrichtung ausreichend für den Veloverkehr erschlossen. Die Anträge a), b) und c) der Einsprache müssen deshalb als unbegründet abgewiesen werden.

2) Veloabstellplätze: Die in § 3 Abs. 4 Quartierplanreglement enthaltenen Formulierungen ermöglichen eine angemessene Umsetzung der Veloabstellplätze. Zudem sind diese gemäss § 8 Abs. 5 Quartierplanreglement nach den geltenden Normen zu erstellen, womit deren funktionalen und qualitativen Anforderungen genügend Rechnung getragen wird. Der Antrag d) der Einsprache muss deshalb als unbegründet abgewiesen werden.

3) Knoten St. Jakob-/Birs-/Hagnastrasse: Der Regierungsrat weist darauf hin, dass der Knoten unabhängig der Quartierplanung «Schänzli» geplant und umgesetzt wird. Dieser liegt zudem ausserhalb des Quartierplanareals und ist damit nicht dessen Bestandteil. Auf Antrag e) der Einsprache kann deshalb nicht eingetreten werden.

2. Beschluss

:// 1. Einspracheentscheide:

- a) Die Einsprachen [REDACTED] gegen die Quartierplanvorschriften «Hagnau Ost» werden, soweit auf diese eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos oder erledigt sind, im Sinne der Erwägungen als unbegründet abgewiesen.
- b) Die Einsprachen [REDACTED] gegen die Quartierplanvorschriften «Hagnau West» werden, soweit auf diese eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos oder erledigt sind, im Sinne der Erwägungen als unbegründet abgewiesen.
- c) Die Einsprachen [REDACTED] gegen die Quartierplanvorschriften «Schänzli» werden, soweit auf diese eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos oder erledigt sind, im Sinne der Erwägungen als unbegründet abgewiesen.

- 2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Muttenz am 19. Juni 2018 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Hagnau Ost», «Hagnau West» und «Schänzli» werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Auflagen und Änderungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Auflagen:

- a) Baubewilligungen von Baugesuchen, welche die Quartierplanungen «Hagnau Ost» und «Hagnau West» betreffen, können nur erteilt werden, wenn die für eine hinreichende Erschliessung der Quartierplangebiete "Hagnau Ost" und "Hagnau West" erforderliche Umgestaltung des die beiden Quartierplanungen umgebenden Strassenetzes planungsrechtlich und finanziell gesichert ist.
- b) Der Gemeinderat wird aufgefordert, zu veranlassen, dass das Verkehrs- und Mobilitätsgutachten zu den Quartierplanvorschriften «Hagnau Ost» bis spätestens zur Einreichung des ersten Baugesuchs hinsichtlich des Nachweises einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr überarbeitet wird. Sollte ein entsprechender Nachweis nicht möglich sein, dürfen die Stammplatzplätze für Wohnen im Sinne von §

70 Abs. 2^{bis} Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz innerhalb des Geltungsbereichs der Quartierplanvorschriften «Hagnau Ost», nicht auf die vorgesehenen 0.7 Stellparksplätze pro Wohneinheit reduziert werden.

- c) Im Geltungsbereich des Quartierplans «Hagnau West» können Bauten innerhalb des «Baubereichs für unterirdische Bauten», welche die geltenden Kantonsstrassenbaulinien- oder Nationalstrassenbaulinienabstände zur Birsfelderstrasse überschreiten, nur bewilligt werden, wenn im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Zustimmung der betroffenen Strasseneigentümerschaft beigebracht werden kann.

Änderungen:

Gestützt auf § 31 Absatz 5 RBG werden folgende, die Quartierplanvorschriften «Hagnau West» betreffende, vom Gemeinderat beantragte, geringfügige Änderungen im Sinne der Erwägungen genehmigt:

- a) Die Darstellung der Nationalstrassenbaulinien in Schnitten im Geltungsbereich des Quartierplans und die Darstellung der Lage des Schänzlitunnels in den Schnitten A-A und B-B jeweils als orientierender Planinhalt.
- b) Die Anpassung der Ausdehnung des Baubereichs für unterirdische Bauten beim Schnitt D-D auf die Ausdehnungsbegrenzung gemäss Situationsplan unter Berücksichtigung von Auflage c).
- c) Die Ergänzung zu § 3 Abs. 4 Quartierplanreglement, dass der Wohnanteil für das gesamte Quartierplan-Areal erst nach erfolgter Gesamtrealisierung maximal 70 % und der Anteil der gewerblichen Nutzung maximal 40 % der zulässigen Bruttogeschossfläche betragen darf.
- d) Die Ergänzung zu § 5 Abs. 3 Quartierplanreglement, dass bei der Platzierung von Nebenbauten zusätzlich das Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (NSG) und die zugehörige Verordnung vom 7. November 2007 (NSV) zu beachten sind.
- e) Die Ergänzung zu § 7 Abs. 5 Quartierplanreglement, dass alle Parkplätze, die nicht ausschliesslich der Wohnnutzung zur Verfügung stehen, betrieblich von den restlichen Parkplätzen zu trennen und lenkungswirksam von Anfang an zu bewirtschaften sind.
- f) Die Ergänzung zu den Bestimmungen bezüglich fahrender Erreichbarkeit und Anordnung der Veloabstellplätze der Bewohner- resp. Mieterschaft als auch der Besuchenden unter § 7 Abs. 6 Quartierplanreglement, dass Grundeigentümer, Einschränkungen durch Fahrverbote im Sinne der Gewährleistung der Aufenthaltsqualität des Ausserraums vornehmen können.

Gestützt auf § 31 Absatz 5 RBG werden folgende, die Quartierplanvorschriften «Hagnau Ost» betreffende, vom Gemeinderat beantragte, geringfügige Änderungen genehmigt:

- a) Die Darstellung der Nationalstrassenbaulinien in Schnitten im Geltungsbereich des Quartierplans und die Darstellung der Lage des Schänzlitunnels in den Schnitten A-A und B-B jeweils als orientierender Planinhalt.
- b) Die Vermassung beim Gebäudesockel (nordseitig, rechts) von 59.75 auf 59.95 m.
- c) Die Ergänzung zu § 3 Absatz 4 Quartierplanreglement, dass der Gewerbeanteil maximal 30 % der zulässigen Bruttogeschossfläche betragen darf.
- d) Die Ergänzung zu § 5 Abs. 3 Quartierplanreglement, dass bei der Platzierung von Nebenbauten zusätzlich das Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (NSG) und die zugehörige Verordnung vom 7. November 2007 (NSV) zu beachten sind.
- e) Die Ergänzung zu § 7 Abs. 5 Quartierplanreglement, dass alle Parkplätze, die nicht ausschliesslich der Wohnnutzung zur Verfügung stehen, betrieblich von den restlichen Parkplätzen zu trennen und lenkungswirksam von Anfang an zu bewirtschaften sind.

- f) Die Ergänzung zu § 7 Abs. 6 Quartierplanreglement, dass sich der in den Bestimmungen festgelegte Minimalwert an Veloabstellplätzen bei einer etappenweisen Realisierung auf die Nutzungsart der jeweiligen Etappe abzuleiten hat und die Veloabstellplätze fahrend erreichbar sein müssen sowie die Ergänzung, dass die mehrheitlich oberirdisch anzuordnenden Besucher-Veloabstellplätze in dezentraler Lage anzuordnen sind.

Gestützt auf § 31 Absatz 5 RBG werden folgende, die Quartierplanvorschriften «Schänzli» betreffende, vom Gemeinderat beantragte, geringfügige Änderungen genehmigt:

- a) Die Darstellung des bestehenden Ölrückhaltebeckens des Bundesamts für Strassen auf der Parzelle Nr. [REDACTED] im Teilplan «Nutzungen» als orientierender Planinhalt.
 - b) Die Ergänzung zu den Bestimmungen bezüglich Erschliessung motorisierter Fahrzeuge unter § 7 Abs. 3 Quartierplanreglement, dass die Zufahrt zu Unterhaltszwecken zum bestehenden Ölrückhaltebecken für Lastwagen mit Gesamtgewicht bis 48 Tonnen sicherzustellen ist.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 44/QP/27/0, 44/ZPS/1/21 (Quartierplan «Hagnau Ost», Mutation zum Zonenplan Siedlung), 44/QR/27/0, 44/LES/1/6 (Quartierplanreglement «Hagnau Ost», Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan), 44/QP/28/0, 44/ZPS/1/22 (Quartierplan «Hagnau West», Mutation zum Zonenplan Siedlung), 44/QR/28/0, 44/LES/1/7 (Quartierplanreglement «Hagnau West», Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan), 44/QP/29/0, 44/ZPL/2/2 (Quartierplan «Schänzli», Mutation zum Zonenplan Landschaft) und 44/QR/29/0, 44/LES/1/8 (Quartierplanreglement «Schänzli», Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan), versehenen Exemplare der Pläne und der Reglemente.
4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrats im Amtsblatt zu veröffentlichen.
5. Die Gemeinde wird angewiesen, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Erwägungen zu übernehmen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, 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 per Einschreiben:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Verteiler:

- Gemeinderat MuttENZ, 4132 MuttENZ
- Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Postfach, 4415 Lausen
- Vogt Planer, Hauptstrasse 6, 4497 Rünenberg
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität

- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Has Diehrich