

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1556

vom 4. August 1998

Gemeinde Münchenstein, Zonenvorschriften Landschaft „Teilgebiet Ost“, Mutationen zum Zonenplan Siedlung („Steingrubenweg“ und „Lange Rütli“), zur Gesamtüberbauung „Teichweg“ und zum Quartierplan „Zollweiden“

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein hat am 9. Dezember 1997 die Zonenvorschriften Landschaft beschlossen. Gleichzeitig wurde den Mutationen zum Zonenplan Siedlung („Steingrubenweg“ und „Lange Rütli“), zur Gesamtüberbauung „Teichweg“ und zum Quartierplan „Zollweiden“ zugestimmt. Es handelt sich dabei um geringfügige Anpassungen der Bauzonen an die festgelegten Waldgrenzen.

B. Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zum Rückzug der Einsprache von [REDACTED]

C. Das auf Antrag des Gemeinderates Münchenstein (Schreiben vom 22. April 1998) durchgeführte Genehmigungsverfahren hat ergeben, dass sowohl die Rechtmässigkeitskontrolle als auch die Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung zu keinen Beanstandungen Anlass gibt. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Aufgrund dieses Prüfungsergebnisses und gestützt auf § 3 Absatz 2 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 beschliesst der Regierungsrat folgendes:

- :/:/
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein am 9. Dezember 1997 beschlossenen Zonenvorschriften Landschaft „Teilgebiet Ost“ und die Mutationen zum Zonenplan Siedlung („Steingrubenweg“ und „Lange Rütli“), zur Gesamtüberbauung „Teichweg“ und zum Quartierplan „Zollweiden“ werden genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 43/TZPL/3/0 und 43/ZPS/1/37 („Zonenplan Landschaft, Teilgebiet Ost“), 43/ZPS/1/38 (Mutation „Steingrubenweg“), 43/ZPS/1/39 (Mutation „Lange Rütli“), 43/QP/4/1 (Mutation „Zollweiden“) und 43/GÜ/2/2 (Mutation „Teichweg“) versehenen Exemplare der Pläne.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Münchenstein, 4142 Münchenstein
- Kreisgeometerbüro Arlesheim, Domplatz 9, 4144 Arlesheim
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain
- Forstamt beider Basel

- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Orts- und Regionalplanung (16)
(12 Archiv, ZD, OP, NL, ES)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Rechtsmittelbelehrungen:

1. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungs- und Verwaltungsgericht, Poststrasse 3, 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. Die angefochtene Verfügung oder der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor Verfassungs- und Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.
2. Gegen diesen kommunalen Erlass oder Plan kann zur Überprüfung der Verfassungsmässigkeit innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vier Ausfertigungen 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. Beschwerdeberechtigt sind nur Personen, die sich bereits am Einsprache- oder Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat beteiligt haben.

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 1173

vom 11. Mai 1993

Gemeinde Münchenstein, Aenderung der Gesamtüberbauungsvorschriften "Bündten-Seyis", "Untere Loog", "Birseck", "Teichweg-Neuewelt", "Schwizerhüsli" und der Quartierplanvorschriften "Stöckacker" und "Zollweiden"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein hat am 14. Dezember 1992 die Aenderung der Gesamtüberbauungsvorschriften "Bündten-Seyis", "Untere Loog", "Birseck", "Teichweg-Neuewelt", "Schwizerhüsli" sowie der Quartierplanvorschriften "Stöckacker" und "Zollweiden" beschlossen. Es handelt sich um den Beschluss von Ausnahmebestimmungen bezüglich der Zulässigkeit von Massnahmen, die der Steigerung der Wohnqualität, der Energieeinsparung und Nutzung neuer Energietechniken dienen.

B. Einsprachen sind keine eingegangen.

C. Das auf Antrag des Gemeinderates Münchenstein durchgeführte Genehmigungsverfahren hat ergeben, dass sowohl die Rechtmässigkeitskontrolle als auch die Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung zu keinen Beanstandungen Anlass gibt. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Aufgrund dieses Prüfungsergebnisses und gestützt auf § 3 Absatz 2 Baugesetz beschliesst der Regierungsrat folgendes:

- ://: 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein am 14. Dezember 1992 beschlossene Aenderung der Gesamtüberbauungsvorschriften "Bündten-Seyis", "Untere Loog", "Birseck", "Teichweg-Neue-

welt", "Schwizerhüsli" sowie der Quartierplanvorschriften "Stöckacker" und "Zollweiden" wird genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 43/GÜ/4/4 (Mutation Bündten-Seyis), 43/GÜ/3/1 (Mutation Untere Loog), 43/TZP/2/1 (Mutation Birseck), 43/GÜ/2/1 (Mutation Teichweg-Neuwelt) 43/GÜ/1/1 (Mutation Schwizerhüsli), 43/QR/3/1 (Mutation Stöckacker), 43/QR/4/1 (Mutation Zollweiden) versehenen Exemplare der Gesamtüberbauungs- und Quartierplanvorschriften.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: - Gemeinderat Münchenstein, 4142 Münchenstein
- Kreisgeometerbüro Arlesheim, Domplatz 9,
- 4144 Arlesheim
- Landeskanzlei (Publikation)
- Tiefbauamt
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Vermessungsamt
- Bauinspektorat
- Amt für Orts- und Regionalplanung (18)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 918

18. März 1980
vom

Gemeinde Münchenstein, Quartierplanung Zollweiden

A. Der Einwohnerrat Münchenstein hat am 28. März 1977 die Quartierplanung Zollweiden, bestehend aus den Quartierplänen Nr. 450/201-209, dem Quartierplanreglement sowie dem Bau- und Strassenlinienplan, beschlossen. Der Quartierplan umfasst ein Areal von ca. 9,85 ha östlich und ca. 0,61 ha westlich der Baselstrasse, insgesamt also rund 10,46 ha. Die höchstzulässige Total-Nutzung beträgt 55'556 m² (ohne OeW-Zone). Dies ergibt eine durchschnittliche Brutto-Nutzung von rund 53% bzw. bei Berücksichtigung der Abtretungen für Strassen und OeW-Zone (netto) rund 66%. Geplant sind fünf 2-geschossige Reiheneinfamilienhaus-Gruppen, elf 3- bis 5-geschossige Mehrfamilienhaus-Reihen und je eine gemischte Wohn-Geschäftszone mit Läden und einer PTT-Filiale. Die Realisierung der Wohnbauten muss in mindestens 3 Etappen erfolgen. Für die erforderlichen Parkplätze sind unterirdische Einstellhallen vorgesehen, die oberirdischen Parkplätze sind für Besucher reserviert. Im nordöstlichen Teil des Areals ist eine OeW-Zone geplant, welche bei Bedarf für einen Doppelkindergarten bestimmt ist. Im Übrigen sind auch diverse Kinderspielflächen und eine Spielwiese vorgesehen.

Um die Existenz des heutigen Bauernhofes Bruckgut im Süden der Ueberbauung zu gewährleisten, wird das Areal dem Landwirtschaftsgebiet zugeteilt und darf ausschliesslich landwirtschaftlich genutzt werden.

B. Nach Bereinigung der Planunterlagen im Sinne des Einwohnerratsbeschlusses wurde die öffentliche Planaufgabe vom 9. Januar bis 7. Februar 1978 durchgeführt. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt Nr. 1 vom 5. Januar 1978 und im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck vom 6. Januar 1978. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 2. Januar 1978 auf die Planaufgabe hingewiesen.

Vor und während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingegangen:

- [illegible]

[REDACTED]

Anlässlich der Verständigungsverhandlungen gemäss § 6 Absatz 2 des Baugesetzes wurden die Einsprachen [REDACTED] zurückgezogen. Mit den restlichen Einsprechern konnte keine Verständigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 16. August 1978 ersucht der Gemeinderat Münchenstein um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanung unter gleichzeitiger Abweisung der unerledigten Einsprachen. Im weiteren macht der Gemeinderat darauf aufmerksam, dass sich seine Stellungnahme zu den Einsprachen mit der Auffassung des Bauausschusses decke, wie aus den Protokollen der Einspracheverhandlungen hervorgehe. Die Behandlung des Geschäftes musste jedoch bis zum Vorliegen des Quartierplanvertrages und des Kaufrechtsvertrages gemäss Schreiben der Baudirektion an den Gemeinderat vom 25. September 1978 ausgestellt werden. Der Quartierplanvertrag gemäss Ziffer 11.2 des Quartierplanreglementes wurde zwischen dem 24. Oktober und 7. Dezember 1979 von allen Eigentümern unterzeichnet und der Baudirektion am 14. Januar 1980 überwiesen. Die Unterzeichnung des Kaufrechtsvertrages (Vereinbarung zwischen Grundeigentümern und Kanton) erfolgte am 29. Januar 1980. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Das kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 gibt den Gemeinden gemäss § 4 die Befugnis, Quartierpläne sowie die dazugehörenden Reglementsbestimmungen zu erlassen. Diese Quartierplanvorschriften erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Laut § 3 Absatz 2 des Baugesetzes beschränkt sich

dabei die der Genehmigung vorausgehende Prüfung des Einwohner-ratsbeschlusses auf die Rechtmässigkeit und auf eine Ermessens-kontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

II.

Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvor-schriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide und der Entscheid über solche Einwohnerratsbeschlüsse 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.

III.

Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (in Kraft seit 1. Januar 1980) verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten - und darunter fallen auch die Quartierpläne - die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Rechts- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

IV.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung der Quartierplanvorschriften Zollweiden folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Der Einwohnerrat Münchenstein hat dem Quartierplan, dem Reglement sowie dem Bau- und Strassenlinienplan mit diversen Aenderungen aufgrund von schriftlichen Eingaben und Gesprächen mit opponierenden Anstössern zugestimmt. Das Erschliessungsproblem war dabei das Kernstück der Opposition.

a) Verkehrskonzept

Um ein Hauptanliegen der Anstösser im östlichen Teilgebiet zu berücksichtigen, wurde mit diversen Massnahmen durch Verkehrs-umlagerung eine wesentliche Entlastung der Rütthardstrasse angestrebt. Der überwiegende Teil des Quartierplangebietes wird damit über die Neumattstrasse erschlossen. Lediglich bei einer etappenweisen Ausführung der Einstellhallen muss eine vorübergehende Zu- und Wegfahrt über die Rütthard- und Zollweidenstrasse erfolgen. Im Endausbau muss jedoch diese Ausfahrt aufgehoben werden. Die Erschliessung der oberirdischen Parkplätze an der Zollweidenstrasse und Melchior Berri-Strasse sowie der OeW-Zone über die Rütthardstrasse muss gewährleistet bleiben. Für den Werkverkehr während dem Bau kann ein provisorischer Anschluss direkt an die Baselstrasse erstellt werden. Ziffer 10.6 des Reglementes wird entsprechend präzisiert, indem das Wort "eventuell" weggelassen wird.

Zum Verkehrsaufkommen ist generell noch zu bemerken, dass grundsätzlich kein Anspruch seitens der Einsprecher besteht, dass dieses als Folge einer rechtmässigen Ueberbauung nicht zunehmen dürfe.

Die heutige Einmündung der bestehenden Rütthardstrasse in die Baselstrasse wird in absehbarer Zeit aufgehoben und ersetzt durch die Verbindung Platanenweg - Neue Rütthardstrasse (Parzelle Nr. 2789), wie sie orientierungshalber sowohl im Teilstrassennetzplan als auch im Quartierplan und teilweise im rechtskräftigen Generellen Projekt "Ausbau der BLT-Linie 10" enthalten ist. Im Rahmen des Ausbaues der BLT-Linie 10 erstellt der Kanton den Knoten Dammstrasse/Hardstrasse, wobei die heutige Einmündung der Rütthardstrasse, da im unmittelbaren Knotenbereich liegend, aufgehoben werden muss. Zu diesem Zeitpunkt muss die Gemeinde die erwähnte Verbindung Platanenweg - Neue Rütthardstrasse erstellen, wenn sie dem Verkehr aus dem Quartierplangebiet (nördlicher Teil) nicht unnötige Umwege zumuten will. Es wäre erwünscht, das dargestellte, teilweise zur Erschliessung der Zollweiden dienende Strassennetz vor einer Ueberbauung (auch im Falle einer etappenweisen Realis-

sierung) entsprechend den übergeordneten genehmigten Plänen auszubauen. Spätestens jedoch zum Zeitpunkt des Trasseausbaues der BLT-Linie 10 (mit Korrektur der Baslerstrasse) ist es zwingend, dass der geforderte Strassennetzausbau ausgeführt wird.

Um eine zukünftige, verlängerte Birseckstrasse nicht zu präjudizieren und im Sinne eines Entgegenkommens für die durch die "Interessengemeinschaft Nelkenweg" vertretenen Anwänder im westlichen Teilgebiet wurde der neue Teil der in "Rütthardstrasse" umbenannten zukünftigen Birseckstrasse lediglich als Zufahrt zum Kehrplatz und zur unterirdischen Einstellhalle vorgesehen. Vorbehalten bleibt jedoch die Weiterführung der Rütthardstrasse nach Norden, um die heutigen Niveauübergänge Nelkenweg und Gärtnerei zu gegebener Zeit aufheben zu können (gemäss rechtskräftigem Generellen Projekt "Ausbau der BLT-Linie 10"). Diese Massnahme wird u.U. eine Anpassung des im Rahmen der Quartierplanung vorgesehenen Teilstückes der Rütthardstrasse bedingen.

b) Immissionsschutz

Zur Abschirmung der Lärmimmissionen sind entlang des zukünftigen Autobahnzubringers und der bestehenden Baselstrasse diverse Lärmschutzwälle vorgesehen. Im Rahmen der Einsprachebehandlung zum Auflageprojekt des Autobahnzubringers hat sich jedoch gezeigt, dass sowohl die im Quartierplan als auch die im Autobahnprojekt T 18 vorgesehenen Lärmschutzmassnahmen unter Beibehaltung des Standortes und der Geschosshöhe der Gebäude nach den Kriterien der eidg. Richtlinien für Lärmschutz an Autobahnen ungenügend sind. An bestimmten Stellen wurden deshalb anstelle der vorgesehenen Erddämme beidseits bepflanzte Treppenmauern, welche teilweise rückseitig angeböschert werden können und zusätzliche Lärmschutzwälle ins Strassenprojekt aufgenommen. Dies hat bezüglich

der Quartierplanung eine Verschiebung des projektierten Fussweges von max. 2 m und gewisse Anpassungen der Geländegestaltungsmassnahmen zur Folge.

Die Bestimmungen über Immissionsschutz im Reglement sind daher überholt und werden mit Ausnahme von Ziffer 3.1 von der Genehmigung ausgenommen. Massgebend für die Lärmschutz- und Gestaltungsmassnahmen entlang des Landwirtschaftsbetriebes und der Ueberbauung Zollweiden sind die vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1324 vom 16. Mai 1978 genehmigten Werkpläne des Autobahnzubringers.

Soweit die Lärmschutzmassnahmen und Geländegestaltungen entlang des Autobahnzubringers als Projektbestandteil in den Werkplänen der T 18 enthalten sind, werden diese zu Lasten des Kantons erstellt. Weitergehende Massnahmen sind Sache der Quartierplanung. Der Kanton übernimmt den Unterhalt der Lärmschutzmassnahmen entlang der T 18, soweit diese auf Areal des Kantons verbleiben (Bereich zwischen Wildschutzzaun resp. Lärmschutzwand und Autobahn).

c) Landabtretungen

Wie dem Gemeinderat mit Schreiben der Baudirektion vom 25. September 1978 mitgeteilt worden ist, sind u.a. infolge der obenerwähnten Projektänderungen durch Lärmschutz- und Gestaltungsmassnahmen die Abtretungsflächen mit den zur Genehmigung vorliegenden Landabtretungs-Plänen und -Tabellen teilweise nicht mehr identisch (Mehrfläche ca. 4000 m²). Der Landabtretungsplan im Bereich der Autobahn inkl. den Abtretungs-Tabellen gemäss Reglement ist jedoch nachträglich richtiggestellt worden (revidiert August 1979). Die vertragliche Vereinbarung zwischen Grundeigentümern und Kanton gemäss Ziffer 13.2 im Anhang zum Reglement wird jedoch als ungültig erklärt und von der Genehmigung ausgenommen. Massgebend ist der vorliegende, am 29. Januar 1980 unterzeichnete Kaufrechtsvertrag.

d) Hochwasserdamm

Vom Ende des Lärmschutzdammes der zukünftigen T 18 bis zum Birswehr besteht infolge Birshochwasser akute Ueberschwemmungsgefahr. Zu deren Verhinderung ist im erwähnten Abschnitt ein Hochwasserdamm notwendig, dessen Realisierung sich nach den Bestimmungen des Wasserbaugesetzes vom 2. September 1974 richtet. Sollte der Lärmschutzdamm und der zusätzliche Hochwasserdamm bei Realisierung der Quartierplanüberbauung nicht oder noch nicht vorhanden sein, hat die Bauherrschaft der Quartierplanung selbst für einen wirksamen Hochwasserschutz zu sorgen (§ 14 Absatz 1 Wasserbaugesetz).

e) Bauernhofareal

Im Quartierplanreglement Ziffer 4.4 ist stipuliert, dass das Areal des heutigen Bauernhofes Bruckgut zugleich aus dem Quartierplan- und Bauzonenperimeter entlassen und dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen wird. Diese Formulierung steht bezüglich Perimeterabgrenzung allerdings im Widerspruch zum vorliegenden Quartierplan, der auch das erwähnte Areal beinhaltet. Es hat sich jedoch für die Regelung der Landabtretungen und die sich aus der Erhaltung des Bauernhofes ergebende Nutzungsumlagerung als zweckmässig erwiesen, das entsprechende Areal im Quartierplan zu integrieren. Der Wunsch der Gemeinde nach nachträglicher Entlassung des Bauernhofareals im Sinne von Ziffer 4.4 des Quartierplanreglementes entspringt der mit Recht vertretenen Auffassung, dass sich ein Landwirtschaftsbetrieb weder innerhalb einer Bauzone noch einer Quartierplanung befinden sollte. Nachdem die vorliegende Planung in Rechtskraft erwächst, ist die Gemeinde daher verpflichtet, die notwendige Zonenplananpassung bezüglich des obgenannten Areals vorzunehmen.

f) Grenz- und Gebäudeabstände / Schattenregelung

Gemäss § 102 Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes kann der Regierungsrat im Rahmen von Quartierplanungen Abweichungen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften gestatten. Gegenüber den angrenzenden, am Quartierplan nicht beteiligten Grundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften jedoch einzuhalten. Gestützt darauf können die Abweichungen von den gesetzlichen Abstandsvorschriften innerhalb des Quartierplanareals gestattet werden. Ebenso kann der Grenzabstand vom Baukörper Nr. 16 gegenüber der Parzelle Nr. 143 gestützt auf § 102 Absatz 4 Baugesetz ausnahmsweise gestattet werden.

Gestützt auf § 17 des Landratsbeschlusses vom 15. Mai 1972 betreffend Aenderung der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz ist bei Gebäuden mit mehr als 5 Geschossen zusätzlich der mit Hilfe von Schattenkonstruktionen ermittelte Abstand einzuhalten. Dieser Nachweis musste für die an einzelne Nachbarparzellen grenzenden Baukörper 13, 15 und 16 erbracht werden. Die Ermittlung der zweistündigen Schattenflächen am mittleren Wintertag ergab folgendes:

Die massgebenden Schattenflächen der Baukörper Nr. 15 und 16 tangieren lediglich unüberbaubare Teile der benachbarten Parzellen (innerhalb Grenzabstands-oder Baulinien). Der Schatten des Baukörpers Nr. 13 tangiert zwar die benachbarte Parzelle Nr. 2928. Eine nähere Untersuchung hat jedoch gezeigt, dass in Anwendung von § 17 Absatz 4 des erwähnten Beschlusses die Ausnahmebewilligung erteilt werden kann.

g) Baulinienabstände

Die Bau- und Strassenlinien der Baselstrasse sind im heutigen Zeitpunkt noch nicht fixiert. Sie werden erst im Zusammenhang mit dem Ausbauprojekt der BLT-Linie 10 studiert. Sämtliche Bauten östlich der Baselstrasse innerhalb des Quartierplan-Perimeters müssen sich daher den zu einem späteren Zeitpunkt festzulegenden Baulinien anpassen. Dies gilt im besonderen für die

zu den Einfamilienhäusern gehörenden Kleinbauten sowie das Erdgeschoss des Bauobjektes Nr. 15 (Geschäftszone). Die genaue Situierung dieser Bauten ist aufgrund der konkreten Projektpläne im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

h) Nutzung

Die von der Gemeinde gemäss Protokoll der Einspracheverhandlungen vertretene Auffassung, wonach die Nutzung der Quartierplanung mit 55% "nicht viel höher" als die zonenmässige Nutzung sei, vermag der Regierungsrat nicht zu teilen. Zwar lässt das Baugesetz in § 30 Absatz 1 die Möglichkeit offen, im Rahmen von Quartierplänen von den Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen festzulegen. Die wohnhygienischen, architektonischen und städtebaulichen Aspekte sind in diesem Zusammenhang jedoch zu beachten. Die Vorteile der Quartierplanung gegenüber der zonenmässigen Bauweise (Erschliessung, Parkierung, Freiflächen, Landabtretung) sind denn auch nicht abzuleugnen. Hingegen ist die vorhandene Nutzungssteigerung - nicht zuletzt in Anbetracht der Lage des Areals zwischen Hochleistungsstrassen - an der obersten Grenze des noch vertretbaren. Bei den dem ursprünglichen Planungskonzept nachfolgenden Ueberarbeitungen - u.a. wegen der nachträglichen Forderung nach Erhaltung des Bauernhofes und daraus resultierender Nutzungsumlagerung - wurde eine Reduktion der Nutzung und eine damit verbundene Neuüberarbeitung des Projektes infolge der langen Projektierungszeit fallengelassen. In Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen sowie unter Berücksichtigung seiner eingeschränkten Ueberprüfungsbefugnis kann der Regierungsrat der Quartierplanung Zollweiden im Sinne vorstehender Erwägungen zustimmen.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Das heutige Bauernhofareal südlich der geplanten Ueberbauung liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Zone W2a. Gleichzeitig mit der Genehmigung der Quartierplanung wird das erwähnte Areal ins Landwirtschaftsgebiet gemäss § 11 Baugesetz umgezont. Damit

In der Begründung macht der Einsprecher geltend, durch die Erschliessung über die Neumattstrasse werde die Rütthardstrasse von zusätzlichem Verkehr entlastet. Eine Verbreiterung erübrige sich dadurch. Auch erübrige sich die Erstellung der Melchior-Berri-Strasse, nachdem die Zufahrten zu den unterirdischen Einstellhallen weggefallen seien. Die oberirdischen Parkplätze seien anderswo zu erstellen, die OeW-Zone könne ausserdem von der bereits bestehenden Rütthardstrasse erschlossen werden. Durch die Aufhebung der Muttenerstrasse werde der gesamte Verkehr der Ueberbauungen Teichweg und Wasserhäuser und zum Gymnasium und Schulhaus über die Kreuzung Baselstrasse-Rütthardstrasse-Hardstrasse geleitet. Eine Lichtsignalanlage sei dringend erforderlich.

Zu den bereits in der Einsprache [REDACTED] [REDACTED] genannten Punkten führt der Gemeinderat weiter aus, dass auch die Sanierung der Einmündung Rütthardstrasse-Baselstrasse nicht Gegenstand des Quartierplanes sei. Nach Beginn der Bauarbeiten müsse ferner die Rütthardstrasse einen mässigen Lastwagenverkehr in Kauf nehmen.

Zu diesen beiden Einsprachen ist folgendes zu bemerken:

Zu Recht hat der Gemeinderat festgestellt, dass weder die Verbreiterung der Rütthardstrasse noch die Sanierung der Kreuzung Rütthardstrasse-Baselstrasse Gegenstand der Quartierplanung ist. Sie sind beide im Plan nur orientierungshalber dargestellt und nicht rechtsverbindlich. Auf diese Begehren kann deshalb nicht eingetreten werden. Weiter stellt der Regierungsrat fest, dass mit den vom Einwohnerrat vorgenommenen Änderungen der internen Erschliessung (Haupterschliessung über Neumattstrasse, Aufhebung diverser Ausfahrten, etc.) dem Begehren der Anwohner weitgehend Rechnung getragen wurde. Von grobfahrlässiger Verletzung und gesetzwidriger Erschliessung, wie sie [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sieht, kann nicht die Rede sein. Der Einwohnerrat hat die beantragten Änderungen gutgeheissen, u.a. auch "die vorübergehende Zu- und Wegfahrt - bei etappenweiser Ausführung - über die Rütthard-/Zollweidenstrasse". Was die Immissionen betrifft, so sind diese

nicht unzulässig, sondern vom voraussehbaren Grad her absolut zumutbar. Es besteht sogar die Möglichkeit, zum Schutze der Anwohner einen direkten Anschluss an die Baselstrasse während des Werkverkehrs zu erstellen. Zum Vorschlag [REDACTED] [REDACTED] betreffend interner Verkehrserschliessung gemäss Studie [REDACTED] [REDACTED] ist zunächst zu bemerken, dass es dem Regierungsrat im Rahmen dieses Verfahrens nicht gestattet ist, den Gemeinden positive Vorschriften zu machen. Er kann lediglich im Rahmen seiner Prüfungsbefugnis Einwohnerratsbeschlüssen ganz oder teilweise die Genehmigung verweigern. Aufgrund dieser Sachlage ist es dem Regierungsrat nicht möglich, auf Forderungen einzutreten, die auf eine Aenderung der Quartierplanung hinzielen. Darüber hinaus muss jedoch gesagt werden, dass die vorgeschlagene interne Erschliessung für die Quartierbewohner erhebliche Nachteile gebracht hätten, welche nicht nur grösser gewesen wären, als die zu erwartenden Immissionen für das bestehende Quartier, sondern die vom Baugesetz her für Quartierplanungen geforderten Bedingungen bezüglich Wohnhygiene nicht erfüllt hätten.

Wie der Gemeinderat ausserdem mit Recht erwähnt, ist eine vernünftige Erschliessung der OeW-Zone ohne Stichstrasse nicht möglich. Ob die OeW-Zone direkt an die Rütthardstrasse angeschlossen wird oder via Melchior-Berri-Strasse, ändert am Verkehrsaufkommen nichts. Die 16 Besucherparkplätze bringen im Übrigen keinen nennenswerten Mehrverkehr für die Rütthardstrasse. Der Verzicht auf die oberirdischen Parkplätze würde ausserdem die Besucher verleiten, an der Rütthardstrasse zu parkieren. Damit würden die Immissionen für die dortigen Anwohner mit Sicherheit grösser. Ein Minimalangebot an Parkplätzen für Besucher ist auch vom Gesetz her erforderlich.

Aus all diesen Gründen sind die Einsprachen [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] erheben Einsprache gegen die Landabtretung von Parzelle.Nr. [REDACTED] für die Erstellung eines Trottoirs.

Gleichzeitig wird auch gegen die projektierte Bau- und Strassenlinie Einsprache erhoben. Die Gemeinde erklärt den Einsprechern, dass keine Landabtretung nötig sei, da der alte Plan diesbezüglich fehlerhaft war, jedoch inzwischen korrigiert worden sei. Da der Auflageplan im betreffenden Bereich keine Landabtretung vorsieht, wird die Einsprache als gegenstandslos abgeschrieben.

erheben gegen die Quartierplanung Einsprache, da das anschliessende Einfamilienhausquartier insbesondere durch die zunehmende Verkehrsbelastung in Mitleidenschaft gezogen werde. Sie befürchten eine unzumutbare Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität durch den Ausbau des Platanenweges, welcher durch die Verbindung zur Baselstrasse zur Durchgangsstrasse für die Bewohner der neuen Ueberbauung umfunktioniert würde. Die Erschliessung habe deshalb direkt von der Baselstrasse her und nicht über die bestehenden Quartierstrassen zu erfolgen.

Bezüglich Ausbau des Platanenweges und der projektierten Verbindung zwischen Platanenweg und Baselstrasse gelten die Ausführungen zu den Einsprachen : Diese Strassen sind nicht Gegenstand der Quartierplanung, auf dieses Begehren kann daher nicht eingetreten werden. Die genannten Ausführungen zeigen auch, dass infolge möglichem direktem Anschluss an die Baselstrasse nur mit einem beschränkten Baustellenverkehr zu rechnen ist. Die Geschäfts- und Wohnzone gemäss Baukörper Nr. 15 wird hingegen weitgehend über die Zollweidenstrasse erschlossen werden. Für die Geschäfte wird die erforderliche Anzahl Parkplätze jedoch laut Ziffer 5.4 des Reglementes erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Mindestens 75% der notwendigen Parkplätze müssen dabei unterirdisch angeordnet werden. Für die Geschäftszone beschränkt sich die Benützung der Parkplätze auf die Geschäftszeiten. Es wäre jedoch unrealistisch und unverhältnismässig, zu verlangen, die Erschliessung der an die Rütthardstrasse angrenzenden Wohn- und Geschäftszone müsse vorwiegend über die Neumattstrasse erfolgen, welche ca. 300 m südlicher liegt. Ein weiterer direkter Anschluss an die Basel-

strasse als definitive Erschliessung ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht realisierbar. Die Einsprache [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ist deshalb, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

erheben gegen die Quartierplanung Einsprache, soweit das Projekt, speziell während der Bauzeit, einen unzumutbaren Durchgangsverkehr für das bestehende Einfamilienhaus-Quartier bringt. Die Einsprecher verlangen deshalb die Streichung von Ziffer 10.5 des Quartierplanreglementes und die Aenderung von Ziffer 10.6 in dem Sinne, dass auch der Werkverkehr über die Neumattstrasse abfliessen müsse. Zur näheren Begründung wird angeführt, schon die Schliessung der Muttenerstrasse belaste die Hardstrasse vermehrt, eine weitere Belastung durch Werk- und sonstigen Fahrverkehr sei nicht verantwortbar. Finanzielle Gründe der an der Quartierplanung Beteiligten dürften nicht zu einem Provisorium für viele Jahre führen. Die für den bisherigen Verkehr tragbare Einmündung Hard-/Rüttihard-/Baselstrasse könne belassen und ein kostspieliges Ausbauwerk vermieden werden, wenn dem Antrag im Sinne der Einsprecher stattgegeben würde.

Die Gemeinde erklärt dazu, dass lediglich der Knoten Hardstrasse/Rütthardstrasse/Baselstrasse, der auch ohne Quartierplanung einmal saniert werden müsse, eine Mehrbelastung erfahren werde, die Rütthardstrasse jedoch nur in mässigem Rahmen. Die Ziffer 10.6 des Reglementes trage dem Wunsch, den Baustellenverkehr provisorisch an die Baselstrasse anzuschliessen, Rechnung. Die Verhältnismässigkeit müsse gewahrt bleiben.

Die hierzu notwendigen Erläuterungen sind teilweise bereits in den obigen Einsprachen enthalten. Im Übrigen sind noch folgende Ergänzungen anzubringen:

Auch aus dem Kommissionsbericht und den Anträgen zu Händen des Einwohnerrates geht klar hervor, dass bei einer etappenweisen Realisierung eine vorübergehende Zu- und Wegfahrt über die Rütli-

hardstrasse/Zollweidenstrasse erfolgen müsste. Diese Regelung, wie sie auch in Ziffer 10.5 des Reglementes zum Ausdruck kommt, ist sicher verantwortbar. Die Erstellung einer über 200 m langen Erschliessungsstrasse wäre für die Bauherrschaft nicht zumutbar. Auch die Regelung gemäss Ziffer 10.6 entspricht sinngemäss dem Kommissionsentwurf und damit dem Beschluss des Einwohnerrates. Im Sinne dieses Beschlusses bzw. der Erwägungen gemäss Abschnitt IV/1a) ist nur das Wort "eventuell" zu streichen, da es sich um eine verbindliche Vorschrift zum Schutze der Anwohner handelt. Die Sanierung des Knotens Baselstrasse/Hardstrasse erfolgt voraussichtlich zusammen mit dem Ausbau der Tramlinie 10, ist aber nicht primär durch die vorgesehene Quartierplanung bedingt. Die Belastung der Rütthardstrasse ergibt sich einerseits durch den zu erwartenden Baustellenverkehr, der jedoch zumutbar ist. Im Übrigen wird sich der Verkehr auf das westliche Teilstück ab Zollweidenstrasse beschränken, an welches auch die zur Zeit noch nicht festgelegte Erschliessung des Baukörpers Nr. 15 angehängt werden soll. Insofern ist hier ein Mangel in der Planung feststellbar, indem die vom Einwohnerrat für diese Parzelle verlangte Detailplanung bezüglich Parkierung nicht festgelegt ist. Da die Art der Geschäfte aber weitgehend unbekannt ist, wäre eine genauere Detailplanung ohnehin nicht möglich gewesen. Immerhin darf auch hier gesagt werden, dass zur Verhinderung eines übermässigen Verkehrsaufkommens die geschäftliche Nutzung auf max. 3000 m² beschränkt worden ist. Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Einsprache ■ ■ ■ ■ ■ hingewiesen. Aus den angeführten Gründen ist die Kollektiveinsprache ■■■■■, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

Was die Ergänzungseingaben von ■ ■ ■ ■ ■ sowie von ■ ■■■■■ betrifft, welche den Erschliessungsvorschlag von ■ ■■■■■ unterstützen, wird auf die Bemerkungen zu den Einsprachen ■ ■ ■■■■■ ■■■■■ verwiesen.

In 52 weiteren Einsprachen mit gleichlautendem Text - die Namen der Einsprecher sind in Abschnitt B Ziffer 6 dieses Beschlusses angeführt - wird verlangt, dass nicht nur die endgültige Zu- und Wegfahrt, wie vorgesehen, sondern auch die provisorische, während der Ueberbauungszeit, nicht über ihr Gebiet zugelassen wird. Es sei demgemäss, auch bei Erstellung der Baukörper Nr. 8 bis 14 als erster Etappe, weder oberirdisch noch unterirdisch eine provisorische Ein- und Ausfahrt in die Zollweidenstrasse zulässig. Die Einsprecher beantragen daher die Streichung von Ziffer 10.5 des Quartierplanreglementes.

Die Gemeinde entgegnet in ihrer Stellungnahme, die Zu- und Wegfahrt für Lastwagentransporte werde das fragliche Quartier nicht tangieren. Falls zuerst im nördlichen Teil und in bescheidenem Rahmen überbaut würde, sei die Erschliessung über die Rütthardstrasse zumutbar.

Zu diesen Einsprachen ist zu bemerken, dass die dazu notwendigen Erläuterungen bereits in den obigen Einsprachen behandelt wurden. Neue Aspekte sind grundsätzlich nicht aufgetreten. Die vom Einwohnerrat verlangte direkte Ausfahrt auf die Baselstrasse für den Werkverkehr wird in Ziffer 10.6 des Reglementes - allerdings unverbindlich - stipuliert. Dieser Punkt wird von der Gemeinde in dem Sinne interpretiert, dass das Problem erst im Rahmen des Baugesuchsverfahrens durch den dafür zuständigen Kanton geprüft werden kann. Aus den Ausführungen unter Abschnitt IV/1a) dieses Beschlusses ergibt sich jedoch, dass sich der Kanton mit einem provisorischen Anschluss direkt an die Baselstrasse für den Werkverkehr einverstanden erklären kann. Im Ubrigen wird auf die obigen Einspracheentscheide verwiesen.

■■■■■ ■■■■■ gemäss Abschnitt B Ziffer 6 dieses Beschlusses werden somit als unbegründet abgewiesen.

://: 1. Die Einsprache [REDACTED] [REDACTED] wird als gegenstandslos abgeschrieben.

Alle anderen Einsprachen gegen die Quartierplanvorschriften "Zollweiden" werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die vom Einwohnerrat Münchenstein am 28. März 1977 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Zollweiden" - bestehend aus den Quartierplänen, dem Quartierplanreglement sowie dem Bau- und Strassenlinienplan - im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt. Gleichzeitig werden die im Widerspruch zur Quartierplanung stehenden bisherigen Zonenvorschriften für das betroffene Gebiet aufgehoben.

3. Von der Genehmigung ausgenommen werden:

- teilweise die Bestimmungen über Immissionsschutz laut Ziffer 3 des Quartierplanreglementes (im Sinne der Erwägungen gemäss Abschnitt IV/lb)
- teilweise die Bestimmung betreffend den provisorischen Anschluss an die Baselstrasse laut Ziffer 10.6 des Quartierplanreglementes (im Sinne der Erwägungen gemäss Abschnitt IV/la)
- die Vertragspunkte zum privatrechtlichen Vertrag laut Ziffer 13.2 (Vereinbarung zwischen Grundeigentümern und Kanton) des Quartierplanreglementes (im Sinne der Erwägungen gemäss Abschnitt IV/lc). Betreffend rechtsgültiger Vereinbarung zwischen Grundeigentümern und Kanton wird auf den vorliegenden, am 29. Januar 1980 unterzeichneten Kaufrechtsvertrag verwiesen.
- die Vertragspunkte zum privatrechtlichen Vertrag laut Ziffer 13.1 (Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundeigentümern) des Quartierplanreglementes. Diese Vereinbarung wird ersetzt durch den zwischen dem 24. Oktober und 7. Dezember 1979 von allen Eigentümern unterzeichneten Quartierplanvertrag.

4. Gestützt auf § 102 Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes und § 17 Absatz 4 des Landratsbeschlusses betreffend Aenderung der Vollziehungsverordnung vom 15. Mai 1972 werden die Abweichungen von den gesetzlichen Abstandsvorschriften im Sinne der Erwägungen gestattet.

5. Nach Massgabe von § 1 des kantonalen Einführungsgesetzes vom 9. Oktober 1952 zum Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG) vom 12. Juni 1951

wird die Zonenplanänderung auch für die Anwendung dieser Erlasse, sowie Art. 218 des Obligationenrechts als verbindlich erklärt. Die ins Landwirtschaftsgebiet rückgezonte Fläche wird damit neu den erwähnten Bestimmungen unterstellt. Die Bezirksschreiberei hat demgemäss der Landwirtschaftsdirektion Anzeige über alle Handänderungen zu erstatten, betreffend

- a) Liegenschaften und Grundstücke ausserhalb des Baugebietes
- b) in der Bauzone gelegene, zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehörende Wohn- und Oekonomiegebäude, einschliesslich des Umschwunges.

Anschliessend können die bewilligten Handänderungen im Grundbuch eingetragen werden.

6. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 43/QP/4/O und 43/ZP/1/11 (Quartierpläne, Zonenplanänderung), 43/QR/4/O (Quartierplanreglement) sowie 43/eBS/20/O (Bau- und Strassenlinienplan) versehenen Pläne und Reglemente.
7. Der Gemeinderat Münchenstein hat den von den nichtgenehmigten Teilen der Quartierplanung betroffenen Grundeigentümern diesen Beschluss in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen.
8. Der Gemeinderat wird ersucht, im Sinne von Abschnitt IV/1e) der Erwägungen die notwendige Zonenplan-Anpassung bezüglich des Bauernhofareals vorzunehmen.
9. Die Ziffern 2, 3 und 6 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an

[illegible]

(alle eingeschrieben)

Gemeinderat Münchenstein, 4142 Münchenstein (3)

Ringger & Zürcher Architekten, Riehen-
strasse 64, 4000 Basel

Glaser & Saxer, Planer und Ingenieure, St.Jakob-
strasse 2, 4132 MuttENZ

Bezirksschreiberei, Domplatz 9, 4144 Arlesheim

Landeskanzlei (Amtsblatt)

Baupolizei amt

Bodenamt

Tiefbauamt (2)

Regionalplanungsstelle beider Basel

Landwirtschaftsdirektion (2)

Planungsausschuss (8)

Baudirektion (2)

der Landschreiber:

WMS