

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. 1705

vom 24. Juni 1969

wh

A. Am 9. Mai 1967 hat der Gemeinderat von Münchenstein gestützt auf die Zonenvorschriften (Normblatt ZR 9/63, Ziffer 2) der Gesamtüberbauung "Teichweg-Neuwelt" in Münchenstein zugestimmt.

B. Das vorgeschriebene Auflageverfahren fand vom 22. Mai bis 20. Juni 1967 statt. Die Publikation erfolgte im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck Nr. 20 vom 19. Mai 1967 sowie durch eingeschriebenen Brief an die betroffenen Grundeigentümer vom 18. Mai 1967 (Postquittung). Innert der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 30. Mai 1969 ersucht der Gemeinderat von Münchenstein um die Genehmigung der Gesamtüberbauung "Teichweg-Neuwelt".

Der Regierungsrat sieht in Erwägung:

Im Bestreben, eine städtebaulich und wohnhygienisch bessere Quartiergestaltung zu erreichen, haben die Gemeinden in ihren Bauordnungen die Möglichkeit zur Durchführung von Gesamtüberbauungen aufgenommen. Dieses Verfahren sieht vor, den beteiligten Grundeigentümern eine erhöhte Nutzung, Geschosszahl und Gebäudelänge etc. zuzugestehen, unter der Voraussetzung, dass sie sich vertraglich verpflichten, ihre Grundstücke nur nach Gesamtüberbauungsplan zu überbauen.

In ihrer rechtlichen Wirkung handelt es sich bei den Gesamtüberbauungsplänen und den dazugehörenden Verträgen um Ausnahmeauflagen, die sich auch auf die allfälligen Rechtsnachfolger der heutigen Grundeigentümer übertragen.

Nach dem Gesagten bedeutet die Genehmigung der Gesamtüberbauung (Vertrag und Vertragsplan) nur, dass der Regierungsrat die geplante städtebauliche Konzeption und die höheren Bauten im Sinne von § 16 Abs. 3 BauG grundsätz-

lich gutheisst und damit die Kriterien für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung, wie sie im Vertrag und dem dazugehörenden Plan enthalten sind, zu seinen eigenen macht. Die beteiligten Grundeigentümer und die Gemeinde aber können daraus schliessen, dass Bauvorhaben, die dem genehmigten Gesamtüberbauungsprojekt entsprechen, bewilligt werden, sofern nicht bau- und feuerpolizeiliche Belange dagegen sprechen oder private Einsprachen geschützt werden müssen.

Unter Berücksichtigung dieser grundsätzlichen Erwägungen hat die Prüfung der Gesamtüberbauung "Teichweg-Neuwelt" folgendes ergeben:

1. Der Vertrag und der dazugehörnde Vertragsplan ist von allen beteiligten Grundeigentümern und dem Gemeinderat unterzeichnet. Das Auflageverfahren gemäss Normblatt ZR 9/63, Ziffer 2, der Zonenvorschriften wurde ordnungsgemäss durchgeführt. In formeller Hinsicht steht somit der Genehmigung des Gemeinderats-Beschlusses nichts entgegen.

2. Materiell ist zur Gesamtüberbauung "Teichweg-Neuwelt" folgendes zu bemerken:

Die Ueberbauung umfasst ein Areal von 31'516 m². Auf diesem sollen bei einer Bruttonutzung von 55 % vier Punkthäuser mit Sockelgeschoss und sechs Vollgeschossen sowie vier Mehrfamilienhäuser mit vier Vollgeschossen erstellt werden. Daneben sind unterirdisch eine zentrale Einstellhalle für 76 Autos und 20 Roller, eine gemeinsame Heizzentrale, eine Zivilschutzanlage und eine Trafostation geplant. Von den ordentlichen Zonenvorschriften weicht die Gesamtüberbauung in bezug auf die Geschosshöhe, die Bebauungs- und Nutzungsziffer, das Gebäudeprofil und die Gebäudelänge ab, überschreitet aber die in den Ausnahmekriterien für Gesamtüberbauungen festgesetzten Werte nicht. Die städtebauliche Konzeption des Projektes wurde durch

die kantonale Kommission für Gesamtüberbauungen und Hochhäuser geprüft. Sie gelangte dabei zur Auffassung, dass die vorgeschlagene Lösung gut und zweckmässig sei und gegenüber einer zonengemässen Bauweise wesentliche Vorteile aufweise. Der Regierungsrat schliesst sich dieser Auffassung an.

- ://: 1. Gestützt auf die Zonenvorschriften der Gemeinde Münchenstein und § 16, Abs. 3 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird die Gesamtüberbauung "Teichweg-Neuwelt" in Münchenstein genehmigt. Diese Genehmigung stellt jedoch nur eine grundsätzliche Gutheissung dar. Die eigentliche Baubewilligung wird erst erteilt, wenn die bau- und feuerpolizeilichen Voraussetzungen erfüllt sind. Auch wird der Entscheid über allfällige private Einsprachen gegen die Baugesuche durch diese Genehmigung nicht prejudiziert.
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 43/GÜ/2/0 versehenen Vertragspläne und Verträge.

Mitteilung an den Gemeinderat von Münchenstein (2),
an die Arbeitsgemeinschaft Burckhardt,
Architekten SIA, und H.U. Huggel,
Architekt BSA, Peter Merian-Strasse 34, Basel (2),
an die Chr. Merian'sche Stiftung, St. Alban-Vorstadt 5, Basel,
an die Basler Freilager AG, Basel,
an das Grundbuchamt Arlesheim,
an das Baupolizeiamt (2),
an das Planungsamt (3),
an die Baudirektion (3).

Der Landschreiber:

