Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates
des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 623 vom 13. Februar 1973

Gemeinde Muttenz, Quartierplanvorschriften "Apfhalter"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Muttenz hat am 16. Dezember 1971 für das Gebiet "Apfhalter" Quartierplan-Vorschriften - bestehend aus Quartierplan und Reglement - beschlossen. Vorgesehen ist im Rahmen dieser Planung die Erstellung von 2- bis 3½-geschossigen Mehrfamilienhäusern samt den entsprechenden ober- und unterirdischen Parkplätzen.

B. Die öffentliche Planauflage hat vom 17. Januar bis 16. Februar 1972 stattgefunden. Sie ist durch Publikation im Amtsblatt Nr. 2 vom 13. Januar, im Muttenzer Anzeiger Nr. 2 vom 14. Januar 1972 sowie durch eingeschriebenen Brief an die auswärtigen Grundeigentümer bekannt gemacht worden. Innert der Auflagefrist hat [redacted] Einsprache erhoben.

Das in der Folge durchgeführte Verständigungsverfahren gemäss § 6 Absatz 2 Baugesetz ergab zwischen Einsprecher und Gemeinde keine Einigung.

C. Mit Schreiben vom 13. April 1972 unterbreitet der Gemeinderat Muttenz den Beschluss der Gemeindeversammlung zur Genehmigung und die unerledigte Einsprache zum Entscheid. Für 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 in den §§ 3 und 4 u.a. die Befugnis Quartierpläne aufzustellen. Diese Pläne erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Laut § 3 Absatz 2 Baugesetz beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung - neben der Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung - darauf, Gemeindeerlasse auf ihre

11. 72 - 50000 - 18

Rechtmässigkeit hin zu überprüfen. Mit andern Worten, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass Quartierplanungen nicht gegen übergeordnetes Recht verstossen. Dabei sind folgende Hauptaspekte zu beachten:

1. Die Einhaltung der Verfahrensvorschriften beim Erlass, vor allen im Hinblick auf die Betroffenen (rechtliches Gehör).

2. Die Beachtung der kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken. Zentrale Bedeutung kommt dabei der Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit etc.) zu.

Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer eindeutigen Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt, und - im Falle einer enteignungsähnlichen Wirkung - gegen Entschädigung getroffen wird. Die Rechtsgrundlage für den Erlass von Quartierplänen ist in § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 gegeben. Die Frage einer allfälligen Entschädigung stellt sich im Zusammenhang mit der Genehmigung noch nicht, da das kantonale Baugesetz für Entschädigungsforderungen ein spezielles Verfahren vorzieht und die Eigentumsrechte der Betroffenen durch diesen Entscheid grundsätzlich nicht geschmälert werden. Das Schwergewicht der regierungsrätlichen Prüfung liegt demnach bei der Frage nach dem öffentlichen Interesse und der Abwägung des öffentlichen gegen das private Interesse. Diese Kontrolle lässt sich nun aber nicht ohne materielle Begutachtung durchführen, m.a.W. die Rechtskontrolle erfordert - wenn auch in beschränktem Umfang - eine Zweckmässigkeitsprüfung.

II.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses folgendes ergeben:

1. In formell-rechtlicher Hinsicht sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

2. Materiell-rechtlich ist zum beschlossenen Quartierplan folgendes zu bemerken:

Das kantonale Baugesetz gibt zwar ausdrücklich die Möglichkeit (§ 30) von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen in die Quartierpläne aufzunehmen. Dabei darf es sich aber nicht um eine zufällige Einzelverfügung zum Vor- oder Nachteil Einzelner handeln, sondern es geht grundsätzlich darum, die eher generell gehaltene Ortsplanung näher zu konkretisieren, bzw. abzuändern soweit das im öffentlichen Interesse liegt. Die wohnhygienische, architektonische und städtebauliche Gestaltung steht dabei im Vordergrund. Es gilt demnach, die Abweichungen des Quartierplanes von den Grundzonen festzustellen und diese nach den genannten Kriterien abzuwägen.

Die Vorschriften des Zonenplanes sehen für das Quartierplan-Areal folgende zwei Zonen mit unterschiedlichen Vorschriften vor:

<u>Zone 3</u>

Fläche:	8'100 m2
Haustyp:	Mehrfamilienhäuser
Geschosszahl:	3
Bebauungsziffer:	20 %, zusätzlich 30 % für Gewerbe
Nutzungsziffer: (Bebauungsziffer x Geschosszahl)	67 %
Nutzungsart:	Wohnbauten, Läden, Wirtschaften und Gewerbe
Dachform:	Sattel- und Walmdächer 22-55°, ausnahmsweise Flachdächer
Dachaufbauten:	zulässig
Gebäudelänge:	nicht beschränkt

<u>Zone 2</u>

Fläche:	9'240 m2
Haustyp:	Einzel- und Doppelhäuser, Einfamilienhäuser
Geschosszahl	2
Bebaungsziffer:	19 %
Nutzungsziffer: (Bebauungsziffer x Geschosszahl)	44 %
Nutzungsart:	Wohnbauten, Läden und Wirtschaften
Dachform:2	Sattel- und Walmdächer 22-55°, ausnahmsweise
Dachaufbauten:	zulässig
Gebäudelänge:	nicht beschränkt

Die Quartierplanung enthält folgende Bestimmungen:

Fläche:	17'340 m2
Haustyp:	Mehrfamilienhäuser
Geschosszahl:	3½ (max.)
Bebauungsziffer:	21,5 %
Nutzungsziffer:	46,7 %
Gebäudelänge:	82 m (max.)
Dachform:	Flachdächer
Dachaufbauten:	keine

Mittelwerte der Bebauungs- und Nutzungsziffer bei Zonengemässer Bauweise:

Bebauungsziffer:	33,48 %
Nutzungsziffer:	62,29 %

Der Vergleich von Zonen- und Quartierplan-Vorschriften ergibt folgendes Bild:

Im Bereich der bisherigen Zone 2 entstehen statt 2-, 2½-geschossige Bauten. Auch in der Zone 3, wo bisher 3 Geschosse zulässig waren, wird die Geschosszahl um ½ Geschoss erhöht. Berücksichtigt man, dass in beiden ursprünglichen Zonen Dachaufbauten und Sattel- oder Walmdächer zulässig waren, so hat die Erhöhung der Geschosszahl um je ½ Geschoss in beiden Zonen keine Nachteile für die Anstösser.

Unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten beträgt die Bebauungsziffer bei zonengemässer Bauweise im Mittel 33,48 %. Im Rahmen der Quartierplanung wird nur 21,5 % der Parzellenfläche überbaut. Hier ergeben sich für die Ueberbauung selbst, aber auch für die Umgebung beachtliche Vorteile.

Auch inbezug auf die Geschossfläche bringt die Quartierplanung gegenüber dem Zonenplan weniger Nutzung. Der mittleren Nutzungsziffer von 62,29 % gemäss Zonenplan stehen nur 46,7 % gemäss Quartierplan gegenüber.

Als Abweichung, die von den Anstössern als nachbarlich empfunden werden könnte, ist die Gebäudelänge zu betrachten. Wohl war sie bisher nicht beschränkt, die in der Zone 2 zulässigen Ein- und Doppel-Einfamilienhäuser hätten aber in der Praxis eine optisch lockerere und kleinmasstäblichere Ueberbauung ergeben, als die im Quartierplan vorgesehenen Bauten. Die geplanten Bauvolumen sind jedoch stark gegliedert

und der Uebergang zur Randbebauung harmonisch gestaltet. Es ist denn auch nicht verwunderlich, dass die Besitzer der unmittelbar anstossenden Liegenschaften nichts gegen die längeren Bauten einzuwenden haben.

Bezüglich der Dachform ist festzustellen, dass die Flachdächer gemäss Quartierplan zwar stark von den bisherigen Zonenvorschriften abweichen, besonnungsmässig bringen sie jedoch für die Nachbarschaft gegenüber einer zonengemässen Bauweise wesentliche Vorteile, auch fügen sie sich im speziellen Fall gut in die bestehende Bebauung ein.

An all diesen Vergleichen wird deutlich, dass die im Rahmen der Quartierplanung beschlossenen Abweichungen von den bisherigen Zonenvorschriften im öffentlichen und privaten Interesse liegen und somit durchaus begründet sind. Daneben bietet aber die Ueberbauung wesentliche andere Vorteile für Private und Oeffentlichkeit. Städtebaulich und architektonisch wird ein sehr ansprechendes Quartier entstehen, das Parkproblem ist weitgehend unterirdisch gelöst, die Bauten werden vermehrt von der lärmigen St. Jakobstrasse abgerückt und zusätzlich mit einem Erdwall abgeschirmt. Endlich sei auch auf die entstehende grosse zusammenhängende Freifläche innerhalb der Ueberbauung hingewiesen, die die Wohnqualität wesentlich steigert.

3. Die Prüfung der Planung inbezug auf die Regionalplanung ergibt keinerlei Einwendungen.

III.

Zur Einsprache von [redacted]

Der Einsprecher macht im wesentlichen geltend, der Verzicht auf Gewerbebauten und die Zurückversetzung der Gebäude auf 2, m Abstand von der St. Jakobstrasse rechtfertige die zonenwidrige Ueberbauung gemäss Quartierplan nicht. Im Gegenteil handle es sich bei dem vorgesehenen Projekt um eine eclatante und gravierende Verletzung der Zonenvorschriften, inbesondere inbezug auf

- die in der Zone 2 vorgeschriebene Bauweise (Einzel- und Doppeleinfamilienhäuser),

- die maximale Vollgeschosszahl
- die Dachform
- die Eingliederung in die bestehende Ueberbauung und Landschaft, und
- die geschlossene Bauweise.

Ferner macht der Einsprecher darauf aufmerksam, dass mehr Wohnungen mehr Verkehr erzeugen. Es dürfte nur soviel Verkehr auf die [redacted] geleitet werden, als sich aus den bisherigen Zonenvorschriften ergebe. Die privaten Interessen der Anwohner, so führt der Einsprecher weiter aus, seien bei der Quartierplanung zu wenig berücksichtigt worden. Eine Ausnahme von den Zonenvorschriften sei nicht nötig gewesen und könne von einer Gemeindeversammlung nicht objektiv beurteilt werden. Seine Einsprache bezwecke die Verhinderung weiterer ungesetzlicher Ausnahme-Ueberbauungen.

Zu all diesen Einwendungen und ihrer detaillierten Begründung ist folgendes zu bemerken:

Der Vorwurf, es handle sich bei der vorliegenden Quartierplanung um eine ungesetzliche Ausnahmeüberbauung, trifft in keiner Weise zu. Wie unter Ziffer II.2 darauf hingewiesen wird, ermächtigt das kantonale Baugesetz ausdrücklich, im Rahmen von Quartierplanungen von den Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen zu erlassen. In den weiteren Erwägungen unter dem gleichen Abschnitt wird auch die Grenze solcher Abweichungen festgelegt, wie sie sich sinnvollerweise aus dem Verhältnis Ortsplanung/Quartierplanung ergibt. Die Untersuchung der Abweichungen von den Zonenvorschriften und ihre Gewichtung nach dem öffentlichen und privaten Interesse (ebenfalls unter Ziffer II.2) zeigt deutlich, dass die Festlegung neuer Vorschriften im Quartierplan zwar nicht dringend notwendig gewesen wäre. Sie bringen aber für die Oeffentlichkeit und Privaten grosse Vorteile und sind damit gerechtfertigt. Es sei in diesem Zusammenhang nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die unmittelbar betroffenen Nachbarn keine Einsprache gegen die Quartierplanung erhoben haben. Sicher ist dies ein Zeichen dafür, dass damit keine wesentlichen persönlichen Nachteile verbunden sind.

Zum Verkehr ist zu bemerken, dass im Falle einer zonengemässen Bauweise, kein Einfluss darauf ausgeübt werden könnte, wo der Verkehr in die öffentlichen Strassen eingeführt werden soll. Der Quartierplan lässt die Möglichkeit der Zu- und Wegfahrt von bzw. auf die St. Jakobstrasse offen, so dass eine Aufteilung des Verkehrs erwartet werden darf.

Wenn der Quartierplan weniger Nutzung (Geschossfläche) vorsieht als die Zonenvorschriften, so entsteht auch weniger Verkehr. Darüber hinaus ist das spezifische Verkehrsaufkommen von Wohnbauten wesentlich kleiner als das von Gewerbebauten. Letztere fallen bei der Ueberbauung gemäss Quartierplan weg. Diese Faktoren werden schlussendlich zu weniger Verkehr führen als bei einer Ueberbauung unter voller Ausnützung der Zonenvorschriften. Die Behauptung, mehr Wohnungen gäben mehr Verkehr, sieht an dieser wichtigen Ueberlegung vorbei. Die zusätzliche Eingabe an die Baudirektion vom 3. April 1972 enthält keine wesentlichen neuen Momente, die nicht schon in der Einsprache enthalten wären.

Aus all den angeführten Gründen ist die vorliegende Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

:/: 1. Die Einsprache von [redacted] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Muttenz vom 16. Dezember 1971, betreffend den Quartierplan "Apfhalter" mit dem dazugehörenden Reglement genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

3. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 44/QP/6/0 versehenen Situations- und Fassadenpläne sowie die mit der Inventarnummer 44/QR/6/0 versehenen Reglemente.

44/ZP/0/23 (ÄND. DES ZONENPLANES)

4. Die Ziffern 2 und 3 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an [redacted]

Gemeinderat Muttenz (5)
Bauverwaltung Muttenz (2)
Bezirksschreiberei Arlesheim, Domplatz 9, Arlesheim
Landeskanzlei
Tiefbauamt (3)
Baupolizeiamt (2)
Planungsamt (4)
Baudirektion (2)

Der Landschreiber: