

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1309

vom 16. Mai 1995

Gemeinde MuttENZ, Quartierplanvorschriften „Kirschgarten“

A. Die Einwohnergemeindeversammlung MuttENZ hat am 18. Oktober 1994 die Quartierplanvorschriften „Kirschgarten“, bestehend aus den Teilplänen 1 - 3, dem Quartierplanreglement und dem Anhang, beschlossen. Als Richtlinien für die kubische und architektonische Gestaltung der Ueberbauung dienen das Modell 1 : 500 sowie der Anhang (Schema Gebäudequerschnitt). Gleichzeitig wurden alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften aufgehoben.

B. Die öffentliche Auflage der Quartierplanvorschriften ist vom 18. November bis 17. Dezember 1994 durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt Nr. 46 vom 17. November 1994 sowie im MuttENZer Anzeiger Nr. 46 vom 18. November 1994 publiziert worden. Die betroffenen auswärtigen Grundeigentümer wurden zudem mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hingewiesen. Innert der Auflagefrist ist eine Einsprache eingegangen von

- [REDACTED]

Anlässlich der gemäss § 6 Absatz 2 BauG im Januar 1995 durchgeführten Verständigungsverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 16. Februar 1995 ersucht der Gemeinderat MuttENZ um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanvorschriften „Kirschgarten“ und um Abweisung der unerledigten Einsprache.

Für weitere Einzelheiten wird auf den Akteninhalt und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 3 Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes (BauG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 3, Absatz 2 BauG). Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung. 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 Ueberwachung 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.

Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, welche sich gegen Nutzungspläne richten - und darunter fallen auch die unterbreiteten Pläne - die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

III.

Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über Einwohnerratsbeschlüsse zu erlassen sind. Aufgrund des sachlichen Zusammenhanges und in Anbetracht derselben Kognitionsbefugnis des Regierungsrates steht der Behandlung der unerledigten Einsprache zusammen mit dem Genehmigungsentscheid im selben Beschluss nichts entgegen.

IV.

Unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der Quartierplanvorschriften „Kirschgarten“ und der unerledigten Einsprache folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Die gesetzlichen Anforderungen an Quartierplanungen werden in § 29, Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes (BauG) umschrieben. Im Vordergrund steht dabei die Förderung wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich befriedigender Gesamtüberbauungen sowie die Sanierung bestehender Quartiere. Quartierpläne bezwecken ferner eine sinnvolle Erschliessung und Ausnützung des Baulandes in nach Lage, Grösse und Gestaltung geeigneten Gebieten.

Für die architektonische und städtebauliche Prüfung solcher Planungen hat der Regierungsrat als Fachgremium die „Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen“ eingesetzt. An ihrer Sitzung vom 23. März 1994 hat diese Kommission die Quartierplanung „Kirschgarten“ (Vorprojekt „Rote Leu“) behandelt und mit gewissen Vorbehalten und Auflagen grundsätzlich gutgeheissen.

Die kantonale Vorprüfung durch das Amt für Orts- und Regionalplanung erfolgte mit Schreiben vom 28. Juni 1994. Den Forderungen und Empfehlungen des Kantons konnte in der Folge teilweise Rechnung getragen werden.

1.2 Zum Teilplan 1 (Nutzung) ist folgendes zu bemerken:

Wie unter Ziffer 1.1 vorstehend erwähnt, werden die gesetzlichen Anforderungen an Quartierplanungen in § 29, Absatz 1 BauG bzw. deren Inhalt in Absatz 2, umschrieben.

Die vorliegende Planung legt zwar das kubische Ausmass möglicher Bauten in einem überbaubaren Bereich fest, die genaue Lage und Ausdehnung der Baukörper ist jedoch unbestimmt. Ebenso wird die tatsächliche Ausscheidung der Grünbereiche weitgehend offengelassen.

Der Spielraum bezüglich Anordnung und kubischer Gestaltung der Bauten ist allerdings wegen des beschränkt überbaubaren Bereichs für Hauptbauten relativ stark eingeengt. In städtebaulich/architektonischer Hinsicht sowie bezüglich Gestaltung der Bauten und der Freiflächen gelten zudem aufgrund der Bestimmungen im Quartierplan-Reglement qualitativ höhere Anforderungen. Im weiteren dient das Modell 1 : 500 als Richtlinie für die kubische und architektonische Gestaltung. Deshalb ist der Regierungsrat bereit, die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Quartierplanung insgesamt als erfüllt zu betrachten.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

kehrskonzeptes und im Zusammenhang mit der Planung Ausbau „Kirschgartenstrasse“ hat sich der Gemeinderat entschieden, nebst den Hauptverbindungen Hofacker-/Hardstrasse bzw. St. Jakobs-/Prattelerstrasse mindestens eine in beiden Richtungen befahrbare Verbindung zwischen „alter“ und neuer Bahnhofstrasse zu gewährleisten. Damit wird bezweckt, Verkehrsumlagerungen und Umwege möglichst zu verhindern. Als direkte Verbindung zwischen den erwähnten Strassen ist jedoch das fragliche, kurze Teilstück besser geeignet als die primär als Wohnstrasse dienende Kirschgartenstrasse. Im weiteren ist die Verbindung als Erschliessung des Quartierplan-Areals unumgänglich, nachdem eine vorteilhaftere, nordseitige Erschliessung wegen der begrenzten Platzverhältnisse nicht erwünscht war.

Der historische Charakter der Bahnhofstrasse wird zwar durch die geplante Verbindungsstrasse tangiert, von einer unzumutbaren Beeinträchtigung oder gar Zerstörung kann in diesem Zusammenhang jedoch nicht gesprochen werden. Es ist im übrigen nicht bestritten, dass die vorgesehene Planung zu einer grösseren Verkehrsbelastung der Bahnhofstrasse führen wird, diese ist jedoch auch davon abhängig, in welchem Masse die Bahnhofstrasse künftig ausgebaut werden soll. Jedenfalls ist es unbedingt erforderlich, am bestehenden Lastwagenfahrverbot - wie vom Gemeinderat beabsichtigt - festzuhalten.

Eine Beibehaltung des Einbahnsystems an der Bahnhofstrasse wäre allerdings mit dem neu geplanten Verkehrskonzept kaum vereinbar, da jenes die neue Verbindungsstrasse mindestens teilweise in Frage stellen würde. Die Verkehrssicherheit im Quartier (Tagesheim etc.) würde zudem nicht ausschliesslich durch das Verkehrsaufkommen der Bahnhofstrasse beeinflusst, sondern müsste insbesondere auch durch verkehrsberuhigende Massnahmen an der Sonnenmattstrasse gewährleistet werden. Es wird Sache des Gemeinderates sein, entsprechende Massnahmen zu prüfen bzw. vorzukehren.

Der Regierungsrat ist daher nicht in der Lage, die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, gutzuheissen.

Aufgrund dieses Prüfungsergebnisses beschliesst der Regierungsrat:

- ://:
1. Die Einsprache von ■ ■ ■■■■■■ wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
 2. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die von der Einwohnergemeindeversammlung MuttENZ am 18. Oktober 1994 beschlossenen Quartierplanvorschriften „Kirschgarten“, bestehend aus den Teilplänen 1 - 3, dem Quartierplan-Reglement und dem Anhang im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 44/QP/17/0 (Teilpläne 1 - 3 mit Anhang), 44/QR/17/0 (Quartierplan-Reglement), 44/ZPS/0/42 (Mutation Zonenplan Siedlung) und 44/TZP/8/1 (Mutation Ortskern + Geschäftszentrum) sowie 44/gBS/3/4 (Mutation Verbindung Bahnhofstrasse) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
 4. Der Gemeinderat wird ersucht, das Verkehrskonzept hinsichtlich eines Ausbaus des restlichen Teilstücks der Eptingerstrasse zwischen Bahnhofstrasse und Herrenmattstrasse zu überprüfen, bzw. den bestehenden Zustand als Fuss- und Radwegverbindung zu belassen.
 5. Der Gemeinderat wird ferner gebeten, die im Entwurf vorliegenden Bau- und Strassenlinienpläne für die Bahnhofstrasse hinsichtlich Dimensionierung der Fahrbahn bzw. allfälligen verkehrsberuhigenden Massnahmen zu überprüfen.

6. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: -

[REDACTED]

(eingeschrieben)

- Gemeinderat MuttENZ, 4132 MuttENZ
- Bauverwaltung MuttENZ, 4132 MuttENZ
- Theo Meyer + Partner AG, Kirchplatz 19, 4132 MuttENZ
- Bezirksschreiberei Arlesheim, Domplatz, 4144 Arlesheim
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Vermessungsamt
- Bauinspektorat
- Amt für Orts- und Regionalplanung (14)
- (10 Archiv, ZD; OP, OK, 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.

Der Landschreiber:

