

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1771

vom 27. Juni 1995

Gemeinde MuttENZ. Quartierplanvorschriften „Warteck“

A. Die Einwohnergemeindeversammlung MuttENZ hat am 18. Oktober 1994 die Quartierplanvorschriften „Warteck“, bestehend aus Quartierplan, Quartierplanreglement und Anhang beschlossen. Als Richtlinien für die kubische und architektonische Gestaltung der Ueberbauung dienen das Modell 1 : 500 sowie der Anhang (Schnitte 1 : 200). 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 sind folgende Einsprachen eingegangen:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED] [REDACTED]
4. [REDACTED] [REDACTED]
5. [REDACTED] [REDACTED]
6. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bei den mit den Einspracheparteien gemäss § 6 Absatz 2 BauG durchgeführten Verständigungsverhandlungen konnte in keinem Falle eine Einigung erzielt werden. Ein weiteres Schreiben konnte formell nicht als Einsprache gewertet werden.

C. Mit Schreiben vom 24. April 1995 ersucht der Gemeinderat MuttENZ um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanvorschriften „Warteck“ und um Abweisung der unerledigten Einsprachen.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten 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 fällt auch die vorliegende Planung - 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 Gemeindeversammlungsbeschlüsse zu erlassen sind. Aufgrund des sachlichen Zusammenhanges und in Anbetracht derselben Kognitionsbefugnis des Regierungsrates steht der Behandlung der unerledigten Einsprachen zusammen mit dem Genehmigungsentscheid im selben Beschluss nichts entgegen.

IV.

Unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der Quartierplanvorschriften „Warteck“ und der unerledigten Einsprachen 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.

Zwecks Projektierung eines Einkaufszentrums mit Verkaufsläden, Restaurant und Hotel hat „Coop Basel“ 1993 einen Projektwettbewerb durchgeführt. Dessen Ergebnis bildete die Basis für die Erarbeitung eines Quartierplanes.

1.2 Die kantonale Vorprüfung durch das Amt für Orts- und Regionalplanung erfolgte mit Schreiben vom 9. September 1994. Den Forderungen und Empfehlungen des Kantons konnte in der Folge weitgehend Rechnung getragen werden.

Das von den kantonalen Fachstellen verlangte Lärmgutachten (datiert vom 14.10.94) und der Parkplatz-Nachweis (datiert vom 29.5.95) sowie der gestützt auf Artikel 26 Absatz 1 RPG erforderliche Begleitbericht wurden im Juni 1995 nachgereicht.

1.3 In bezug auf die Erschliessung ist zu beachten, dass die Ausfahrt auf die St. Jakobs-Strasse nach der VSS-Norm ausgebildet werden muss.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Keine Bemerkungen

3. Unerledigte Einsprachen

3.1 [REDACTED]

Obgenannte Einsprachen sind gleichlautend und können demnach gesamthaft behandelt werden.

Sämtliche Einspracheparteien sind als direkt betroffene Eigentümer der am Quartierplan-Perimeter angrenzenden Grundstücke zur Einsprache befugt. Sie wenden sich gegen den entlang ihrer Parzellen führenden Durchgangsweg vom Brühlweg bis zum Eingang des Coop-Centers. Zur Begründung wird im wesentlichen angeführt, durch Störung der Wohn- und Ruhezone bzw. durch Verlagerung des Fussgängerstromes entstehe eine Wertverminderung der Liegenschaften bzw. der Geschäftslage entlang der Hauptstrasse. Zudem wird eine Gefährdung der Fussgänger und Radfahrer durch die am Zugangsweg liegenden Ein- und Ausfahrten sowie durch Rangierverkehr befürchtet. Ferner wird der fehlende Grüngürtel am Objekt Coop-Center bemängelt.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Grundsätzlich kann auf Einwände bezüglich Wertverminderungen im Rahmen dieses Verfahrens nicht eingetreten werden. Es ist jedoch festzuhalten, dass von einer Störung der „Wohn- und Ruhezone“ durch Fussgänger kaum gesprochen werden kann. Durch geeignete Massnahmen (Schutzvorrichtung, Bepflanzung etc.) könnten allfällige Beeinträchtigungen der Anwohner weitgehend behoben werden. Anlässlich der Verständigungsverhandlung hat Coop Basel zudem zugesichert, entsprechende bauliche Massnahmen zu realisieren. Im übrigen darf angenommen werden, dass durch das geplante Einkaufszentrum der Geschäftslage entlang der Hauptstrasse zumindest kein Nachteil erwachsen dürfte, da solche Zentren im Gegenteil eine Magnetwirkung ausüben können.

Es kann nicht bestritten werden, dass auf dem Durchgangsweg für Fussgänger und Radfahrer infolge Ein- und Ausfahrten (Garagen, Geschäftsverkehr etc.) eine gewisse Gefährdung besteht. Eine solche ist jedoch nicht zu vermeiden und im Vergleich zu den üblicherweise bestehenden Verkehrsfrequenzen „normaler“ Quartierstrassen von untergeordneter Bedeutung. Im übrigen wäre seitens Coop Basel auch eine Verschiebung des Zugangsweges denkbar gewesen, welcher zudem nur während der Geschäftszeit geöffnet werden könnte.

Zum bemängelten Grüngürtel ist zu bemerken, dass - abgesehen von der geplanten privaten Grünfläche auf der Westseite - im Aussenraumbereich eine Teilbepflanzung gemäss Quartierplan möglich ist, was zudem im Quartierplan-Reglement (Ziffer 4.4) vorgesehen ist. Für die detaillierte Gestaltung der Grünflächen und Freiräume muss ferner im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Gestaltungsplan erarbeitet und dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt werden. Damit dürfte auch dem Anliegen der Einsprecher teilweise Rechnung getragen werden können. Ein Grüngürtel als Trennstreifen zwischen den Parzellen der Einsprecher und dem Quartierplanareal ist jedoch gesetzlich nicht erforderlich, da sämtliche Parzellen in bezug auf die zulässigen Emissionen den Vorschriften für Wohn-/Geschäftsbau unterliegen.

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

3.2 [REDACTED]

Die Einsprecher wenden sich gegen das vorgesehene zusätzliche Trottoir auf der Nordseite des Brühlweges. Sie sind als direkt betroffene Eigentümer des Quartierplanareals bzw. der an dieses angrenzenden Grundstücke zur Einsprache befugt.

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

1. Zur Realisierung des gewünschten Trottoirs müsse ein mindestens 2 m breiter Landstreifen an die Gemeinde abgetreten werden. [REDACTED] sei Eigentümer der

einzigsten, an der Quartierplanung beteiligten Parzelle ■■■, wobei Coop Basel das Baurecht gewährt wurde.

2. Weder ■■■ noch ■■■ seien von der Gemeinde über das vorgesehene Trottoir informiert worden, womit den Einsprechern das rechtliche Gehör offensichtlich verweigert worden sei.

3. Durch das geplante Trottoir würde den Einsprechern - nebst dem Verlust eines Parkplatzes aufgrund des Zugangsweges - zusätzlich 5 Parkplätze wegfallen. 4 weitere, mögliche Parkplätze auf Parzelle ■■■ könnten nicht mehr realisiert werden, im wichtigen Bereich der Hauptstrasse somit insgesamt 9 Parkplätze. Dies stelle einen schwerwiegenden Eingriff sowohl in die Eigentums- als auch die Handels- und Gewerbefreiheit dar, nebst Wertverminderung und Kundenrückgang. Zudem bestehe auch ein öffentliches Interesse an der Erhaltung von Parkplätzen im Geschäftszentrum.

4. Die Erstellung eines 2. Trottoirs sei weder aus planerischen noch verkehrstechnischen Gründen nötig, der Eingriff somit unverhältnismässig und unrechtmässig. Die Sicherheit der Fussgänger bei einem Verzicht auf das Trottoir sei nicht gefährdet.

5. Da eine allfällige Erstellung des Trottoirs nichts mit dem eigentlichen Quartierplan zu tun habe, sei es aus rechtlicher Sicht möglich, den Quartierplan mit der durch Gutheissung der Einsprache verbundenen Aenderung zu genehmigen. Es werde daher beantragt, auf die Realisierung eines zweiten Trottoirs zu verzichten und den Quartierplan ohne Trottoir zu genehmigen.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

1. Ueber das formell-rechtliche Vorgehen bezüglich Orientierung der Einspracheparteien betreffend das neu vorgesehene Trottoir kann sich der Regierungsrat im Rahmen dieses Verfahrens nicht äussern. Immerhin geht aus der Aktennotiz der Verständigungsverhandlung hervor, dass die Quartierplanverfasser bzw. Baurechtsnehmer die Einsprecher als Baurechtsgeber über die Trottoirforderung des Gemeinderates orientiert haben. Die Einsprachepartei hat jedoch offensichtlich angenommen, sie werde als Eigentümerin vom Gemeinderat direkt in Kenntnis gesetzt. Der Gemeinderat konnte jedoch zu Recht davon ausgehen, dass die Orientierung darüber via Projektverfasser bzw. der Baurechtsnehmerin erfolgte, nachdem offensichtlich alle Besprechungen zwischen dieser bzw. den Einsprechern und dem projektierenden Architekten geführt worden sind. Von einer Verweigerung des rechtlichen Gehörs kann in diesem Zusammenhang daher nicht die Rede sein.

2. Aufgrund der Akten kann davon ausgegangen werden, dass seitens der Baurechtsnehmerin gemäss eingereichter Pläne 7 Parkplätze ausgewiesen wurden bzw. nach Erstellung des Trottoirs noch 4 Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Dies bedeutet, dass der Verlust nicht 9, sondern lediglich 3, allenfalls 4 Parkplätze beträgt, da weitere mögliche Parkplätze auf Parzelle ■ nicht nachgewiesen werden können. Zudem besteht nach wie vor die Möglichkeit, weitere Parkmöglichkeiten innerhalb der geplanten Einstellhalle sicherzustellen. Im übrigen hat auch die Gemeinde im öffentlichen Interesse zugunsten des Dorfzentrums zusätzliche Parkplätze vorgesehen. Jedenfalls liegt nach Auffassung des Regierungsrates kein schwerwiegender Eingriff in die Eigentums- bzw. Handels- und Gewerbefreiheit vor, umsomehr die Planungsmassnahme im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist. Auf Einwände bezüglich Landabtretung inklusive Minderwerte kann in diesem Verfahren nicht eingetreten werden.

3. In bezug auf die vorgebrachten, mangelnden planerischen und verkehrstechnischen Gründe zur Erstellung eines 2. Trottoirs ist zu bemerken, dass gemäss einem Gutachten mit einer durchschnittlichen Verkehrsfrequenz von ca. 108 Fahrzeu-

gen/h zu rechnen ist. Es gilt dabei zu beachten, dass sowohl die Zufahrt für Personenwagen, als auch die Anlieferung des Coop-Centers über den Brühlweg erfolgt. Dies bedeutet, dass auch Lastwagen und Zulieferfahrzeuge über den Brühlweg ein- und ausfahren. Es ist daher nicht unverhältnismässig und unrechtmässig, wenn zur Sicherheit der Fussgänger zwischen Hauptstrasse und Einfahrt zur Einstellhalle ein zusätzliches Trottoir auf der Nordseite des Brühlweges geplant ist.

Allerdings stellt sich dennoch die Frage, ob eine Verschiebung des Trottoirs nach Süden möglich wäre. Nach Auffassung des Regierungsrates wäre es zumindest denkbar gewesen, eine geringe Verschiebung zu Lasten der Fahrbahn auch ohne Verschmälerung des südseitigen Trottoirs zu prüfen, umsomehr die vermarkte Fahrbahnbreite mindestens 6 m beträgt und damit die gemäss Strassennetzplan bzw. generellem Bau- und Strassennetzplan vorgesehene Breite von 5.5 m um mindestens 0.5 m übersteigt. Dennoch ist festzustellen, dass die nunmehr vorgesehene Lösung als vertretbar und somit auch nicht als unverhältnismässig bezeichnet werden kann. Auf Punkt 5 der Einsprache kann deshalb nicht eingetreten werden.

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

Aufgrund dieses Prüfungsergebnisses beschliesst der Regierungsrat:

- ://:
1. Die Einsprachen gemäss Abschnitt B, Ziffern 1-6 werden, 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 „Warteck“, bestehend aus Quartierplan, Quartierplan-Reglement und Anhang im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 44/QP/18/0 (Quartierplan mit Anhang), 44/QR/18/0 (Quartierplan-Reglement), 44/ZPS/0/43 (Mutation Zonenplan Siedlung) und 44/TZP/8/2 (Mutation Ortskern + Geschäftszentrum) sowie 44/gBS/3/6 (Mutation 2 Brühlweg) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

- Verteiler: - [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- (alle eingeschrieben)
- Gemeinderat MuttENZ, 4132 MuttENZ
 - Bauverwaltung MuttENZ, 4132 MuttENZ
 - Bürgin Nissen Wentzlaff, Architekten, St. Alban-Vorstadt 80, 4052 Basel
 - Bezirksschreiberei Arlesheim, Domplatz, 4144 Arlesheim
 - Landeskanzlei (Publikation)
 - Amt für Liegenschaftsverkehr
 - Amt für Umweltschutz und Energie
 - Tiefbauamt
 - Bauinspektorat
 - Denkmalpflege

- 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. Beschwerdeberechtigt sind nur Personen, die sich bereits am Einsprache- oder Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat beteiligt haben.

Der Landschreiber:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kundtchen', written in a cursive style.