

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 667

11. Mai 2010

Gemeinde Oberwil, Quartierplanvorschriften "Migros Mühlematt"

A. Die Gemeindeversammlung Oberwil hat am 17. September 2009 den Quartierplan und das Quartierplanreglement "Migros Mühlematt" beschlossen. Es handelt sich dabei eine Erweiterung der bestehenden Nettoladenfläche von 2100 auf 4500 m².

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 22. Oktober bis 20. November 2009 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 43 vom 22. Oktober 2009 und im Birsigtal-Bote vom 22. Oktober 2009 bekanntgegeben. Auswärtige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind von der Quartierplanung keine betroffen. Während der Auflagefrist hat [REDACTED] eine Einsprache eingereicht. Anlässlich der gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlung konnte mit dem Einsprecher keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 29. Januar 2010 unterbreitet der Gemeinderat Oberwil die oben genannte Quartierplanung zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprache. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 2 RBG). Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. 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 Überwachung 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 vom 22. Juni 1979 (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.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Die materiell-rechtlichen Aspekte werden in den folgenden Erwägungen abgehandelt.

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Quartierplanung Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 16. April 2009 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen konnten bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt werden.

1.3 Erschliessung

Für die Beurteilung des Verkehrsablaufes liegt ein Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Glaser Saxer Keller AG vor. In Spitzenstunden wird mit 255 Ein- und Ausfahrten gerechnet. Das sind 55 Ein- und 35 Ausfahrten mehr als bisher. Auf das Strassennetz wird die Erweiterung der Migros alleine keine grösseren Auswirkungen haben. Bei Miteinbezug der Mehrbelastung durch den Ausbau der nahegelegenen Coop-Filiale wird es beim Kreisel Mühlematt-/Langmattstrasse keine Probleme geben. Der Knoten Langmatt-/Feldstrasse wird in der heutigen Form an seine Leistungsgrenze gelangen. Bereits ein Minikreisel könnte jedoch die Situation verbessern. Auch die umfassendere, grossräumige Verkehrsstudie [REDACTED] kommt zum Schluss, dass die im Verkehrsgutachten zugrunde gelegten Annahmen bezüglich Verkehrsaufkommen plausibel sind. Die strassenmässige Erschliessung genügt somit - allenfalls mit zusätzlichen Massnahmen für Spitzenstunden - für den zu erwartenden Mehrverkehr der Ausbauprojekte von Migros und Coop.

Auch mit dem öffentlichen Verkehr erachtet der Regierungsrat den erweiterten Migrosmarkt als genügend erschlossen. Die nächste Tramhaltestelle mit einer Kursfolge von ca. 5 bis 10 Minuten liegt in einer Fusswegdistanz von ca. 400 Meter. Direkt vor dem Eingang der Migros befindet sich die Haltestelle "Mühlematt" der Busse 61 und 64. Von Montag bis Freitag über die Mittagstunden und ab dem späteren Nachmittag werden die Haltestellen, welche vom 64er oder von beiden Buslinien bedient werden, mindestens mit einem 15 Minuten-Takt mit der "Mühlematt" verbunden. An Samstagen, am Morgen/Vormittag und am frühen Nachmittag besteht ein Halbstunden- oder ein vergleichbarer Hinketakt.

1.4 Luftbelastung

Das Lufthygieneamt beider Basel hat vom 11. Dezember 2008 bis zum 8. Dezember 2009 Messungen der Stickstoffdioxidbelastung an Strassen durchgeführt. Diese dienten der Erfassung der unterschiedlichen Belastung an verschiedenen stark verkehrsbelasteten Strassenabschnitten und verschiedenen Durchlüftungssituationen. Die Messstelle an der Mühlemattstrasse in Oberwil befand sich ca. 150 Meter nördlich des Kreisels Mühlematt-/Langmattstrasse. Der Jahresmittelwert Stickstoffdioxid im Jahr 2009 an dieser Stelle betrug $27.3\mu\text{g}/\text{m}^3$ und lag damit unter dem Jahresgrenzwert von $30\mu\text{g}/\text{m}^3$. Es handelt sich also beim Gebiet "Mühlematt" nicht um lufthygienisches Belastungsgebiet.

III.

Unerledigte Einsprache:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindebeschlüssen 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.

2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat berechtigt und verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Zur unerledigten Einsprache

ist eine Vereinigung in Form einer juristischen Person, die sich gemäss den Statuten als Verkehrs- und Umweltverband ein menschen-, umwelt- und klimagerechtes Verkehrswesen zum Ziel gesetzt hat. Der ■■■■ widmet sich somit unbestreitbar dem Umweltschutz, was für das Beschwerderecht nach Artikel 55 des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes ausreicht. Ob sich der ■■■■ auch "hauptsächlich" dem Umweltschutz widmet, wie dies § 31 Absatz 2 lit. b RBG für das Einspracherecht in Nutzungsverfahren voraussetzt, ergibt sich allerdings nicht aus den Statuten. Dies kann im vorliegenden Fall aber offen bleiben, weil die Einsprache als unbegründet abgewiesen werden muss.

In der Einsprache werden folgende Rechtsbegehren gestellt:

Hauptantrag:

1. Die Quartierplanung "Migros Mühlematt" sei in der vorliegenden Form nicht festzusetzen.

Eventualanträge:

2. Es seien die für solche Fälle allgemein gültigen Erwägungen des Kantonsgerichtsentscheides vom 17. Dezember 2007 (Quartierplanung "Grüssen 4") umzusetzen und der Planungsbericht entsprechend auszugestalten.
3. Es sei das tägliche Verkehrsaufkommen durch den Verkaufsladen im Verkehrsgutachten auszuweisen.
4. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sei gemäss Kantonsgerichtsentscheid vom 19. Dezember 2007 anzupassen.
5. Die Reduktionsfaktoren zur Parkplatzberechnung gemäss Anhang 11/2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 seien mindestens auf 0.6 (R1) und 0.7 (R2) festzusetzen und die maximale Parkplatzzahl zu reduzieren.
6. Im Quartierplanreglement sei eine lenkungswirksame Parkplatzbewirtschaftung ab der ersten Minute ohne Rückerstattungsrecht verbindlich festzulegen.
7. Im Quartierplanreglement sei zu regeln, dass die Beschäftigtenparkplätze so von den Kundenparkplätzen zu trennen sind, dass keine Nutzung der Beschäftigtenparkplätze durch Kunden möglich ist.
8. Es sei die Planaufgabe mit den Plänen der Untergeschosse zu ergänzen.
9. Für den Warentransport mit dem Velo seien Veloabstellplätze für Velos mit Anhängern konkret auszuweisen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

a) Die Anforderungen des Kantonsgerichtsentscheid "Grüssen 4" an die Koordination zwischen Raumplanung und Umweltschutz seien umzusetzen und der Planungsbericht entsprechend auszugestalten.

Es sei zwingend, dass zuerst eine übergeordnete Einschätzung und gesamthafte Betrachtung erfolge, welche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, wenn alle möglichen Verkaufsflächen im Gebiet "Mühlematt" tatsächlich maximal genutzt werden. Dieses "Maximal-Szenario" müsse zudem sonstige Überbaumöglichkeiten berücksichtigen, um eine koordinierte Planung sicherzustellen.

b) Gestützt auf den Kantonsgerichtsentscheid "Grüssen 4" sei zu überprüfen, welche Nutzungen im Einzelnen und insgesamt möglich sind. Der Planungsbericht müsse aufzeigen, wie dem Umweltschutzrecht auch bei maximal möglicher Nutzung Rechnung getragen wird.

c) Die Grundsätze des Kantonsgerichtsentscheids "Grüssen 4" und die geforderten umweltrechtlichen Massnahmen würden auch für den vorliegenden Quartierplan gelten. Auch bei Anlagen die nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen würden, müssten die Vorschriften über den Schutz der Umwelt nach Artikel 4 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988 angewendet werden.

d) Die Erschliessungsknoten würden mit der Verkehrserzeugung durch die Bauvorhaben der Migros und des benachbarten Coop praktisch die Leistungsfähigkeit erreichen. Es könnten Sachzwänge für Strassenbauten geschaffen werden, deren Umweltverträglichkeit noch gar nicht geprüft sei.

e) Es müsse das durchschnittliche Verkehrsaufkommen des Verkaufsladens bzw. das spezifische Verkehrspotenzial (SVP) ausgewiesen werden.

f) Die ÖV-Erschliessung sei insbesondere am Samstag zu verbessern.

g) Das Verkehrsgutachten weise darauf hin, dass im Gebiet "Mühlematt" bereits eine erhebliche Umweltvorbelastung bestehe. Bei der Berechnung der Parkplatzzahl müssten daher mindestens die Reduktionsfaktoren 0.6 (R1) und 0.7 (R2) angewendet werden, woraus ein Gesamtreduktionsfaktor von 0.42 resultieren würde.

h) Damit die Parkplatzbewirtschaftung umweltrelevant werde, müsste im Quartierplanreglement eine lenkungswirksame Gebühr (mindestens Fr. 2.- pro angebrochene Stunde) ab der ersten Minute ohne Rückerstattungsrecht festgelegt werden.

i) Umweltschutzrechtlich sei es zwingend, die Beschäftigten- von den Kundenparkplätzen zu trennen. Wegen dem stark unterschiedlichen spezifischen Verkehrspotenzial, sei eine höhere Verkehrsbelastung zu erwarten, wenn Beschäftigtenparkplätze von Kunden benutzt werden. Im Quartierplanreglement müsse das Zweckentfremdungsverbot für Beschäftigtenparkplätze vorgeschrieben werden.

j) Um den emissionsfreien Warentransport per Veloanhänger attraktiv zu gestalten, müssen entsprechende Abstellplätze im Quartierplan konkret ausgeschieden werden.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

In einigen Punkten wird in der Einsprache auf den Kantonsgerichtsentscheid vom 19. Dezember 2007 betreffend die Quartierplanung "Grüssen 4" in der Gemeinde Pratteln verwiesen. Die zwei Quartierplanungen unterscheiden sich jedoch in wesentlichen Aspekten. Bei ersterer wurde eine Nettoladenfläche von 8100 m² neu festgelegt. Im Gegensatz dazu wird bei der vorliegenden Quartierplanung eine bestehende Nettoladenfläche von 2100 m² auf 4500 m² erhöht. Damit liegt sie noch unter der in § 21 Absatz 3 RBV festgelegten 5'000 m² Nettoladenfläche, ab der Verkaufseinheiten erhöhten Standortanforderungen in Bezug auf Zentrumsfunktion, Erreichbarkeit, Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehrsmittel und minimaler Belastung der Wohngebiete zu genügen haben. Gemäss Verkehrsgutachten soll es zudem nicht zu wesentlich mehr Verkehr kommen, da sich insbesondere die Verweildauer der Kunden im Laden erhöhen wird. Im Weiteren liegen die Quartierplanungen in Gebieten,

die bezüglich Luftbelastung nicht verglichen werden können. In der "Mühlematt" werden die durchschnittlichen Immissionsgrenzwerte für Stickstoffdioxide nicht überschritten, im Gebiet "Grüssen" wegen der Mehrzahl von verkehrsintensiven Betrieben und der Nähe zur Autobahn hingegen schon. Ausserdem ist das Gebiet "Mühlematt" mit zwei Buslinien und einer Tramlinie wesentlich besser mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Dabei liegen die Bushaltestelle direkt vor dem Migros-Verkaufsladen und die Tramhaltestelle in Fusswegdistanz von ca. 400 Meter.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen gemäss Abschnitt II, Ziffer 1 verwiesen. Im Einzelnen ist Folgendes zu ergänzen:

Für die Reduktionsfaktoren zur Berechnung der Anzahl Autoparkplätze nach Anhang 11/2 RBV wurde aufgrund der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Tramhaltestelle in Fusswegdistanz von über 350 Meter mit einer durchschnittlichen Kursfolge von unter 7 Minuten) der Wert R1 0.7 und aufgrund anderer Kriterien (Politische und planerische Leitbilder, öffentliche Parkplätze in akzeptabler Nähe etc.) der Wert R2 von 0.8 angenommen. Diese Reduktionsfaktoren erachtet der Regierungsrat als sinnvoll, wobei für den Faktor R2 sogar ein höherer Wert eingesetzt hätte werden können.

Für die Berechnung des Verkehrsaufkommens wurde im Verkehrsgutachten der Freitag gewählt, weil an diesem Wochentag erfahrungsgemäss die stärksten Verkehrsfrequenzen auftreten (kombinierter Einkaufs- und Berufsverkehr). Aufgrund von Erhebungen von Ein- und Ausfahrten beim Migros-Kundenparkplatz und unter Berücksichtigung, dass mit zunehmendem Warenangebot die Aufenthaltszeit im Einkaufscenter deutlich steigt, wurde in den Spitzstunden 255 Ein- und Ausfahrten ermittelt. Diese Berechnungen erscheinen sachgerecht. Die Ermittlung des durchschnittlichen Verkehrsaufkommens des Verkaufsladens, wie dies in der Einsprache gefordert wird, ist nicht erforderlich.

Nach Ziffer 8.6 des Quartierplanreglementes ist die Grundeigentümerin verpflichtet, eine Parkraumbewirtschaftung vorzusehen. Zudem muss die Migros gemäss Quartierplanvertrag bei Überschreitung eines Grenzwertes ein Mobilitätsmanagement umsetzen. Dies beinhaltet unter anderem eine erweiterte Parkplatzbewirtschaftung. Mit diesen Massnahmen zur Emissionsbegrenzung ist sichergestellt, dass eine wirksame Bewirtschaftung der Parkplätze erfolgt. Die Gebühren in Quartierplanreglement festzulegen ist weder sinnvoll noch rechtlich möglich.

In Ziffer 8.3 des Quartierplanreglementes wird die Anzahl der maximal zulässigen Kunden- und Personalparkplätzen festgelegt. Mit entsprechenden Massnahmen im Baugesuch muss sichergestellt werden, dass die Vorschriften eingehalten werden. Ein Zweckentfremdungsverbot für Beschäftigtenparkplätze im Quartierplanreglement festzulegen, ist daher nicht nötig. Im Weiteren kann nicht verlangt werden, die Planaufgabe mit den Plänen des Untergeschosses zu ergänzen. Diese sind nicht Gegenstand des Quartierplanes und auch nicht quartierplanrelevant. Erst im Baugesuchverfahren ist es zwingend, dass detaillierte Baupläne für das Untergeschoss vorliegen.

Im Quartierplan Nr. 2 "Erschliessung/Umgebung/Laden" sind entlang der Mühlemattstrasse Veloparkplätze mit einer Tiefe von 3 Meter ausgeschieden, welche für Velos mit Anhänger vorgesehen sind.

Im Ergebnis erweist sich die gesamte Einsprache [REDACTED] als unbegründet, weshalb sie, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen werden muss.

- ://:
1. Die Einsprache des [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
 2. Die von der Gemeindeversammlung Oberwil am 17. September 2009 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Migros Mühlematt" werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 48/QP/12/0 (Quartierplan "Migros Mühlematt" Nr. 1 bis 4) und 48/QR/12/0 (Quartierplanreglement "Migros Mühlematt") versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
 4. Aufgehoben werden der am 31. März 1998 genehmigte Quartierplan "Migros Mühlematt" (48/QP/6/0) und das dazugehörige Quartierplanreglement "Migros Mühlematt" (48/QR/6/0).
 5. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liesetal, 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. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED]
(eingeschrieben)
- Gemeinderat Oberwil, 4104 Oberwil
- [REDACTED]
- Landeskanzlei (Publikation)
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (4)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

W. Mundschin