

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1574

vom 10. August 2004

Gemeinde MuttENZ, Quartierplanung "Wohnalternative Freidorf", Mutation Zonenplan Siedlung und Strassennetzplan

A. Die Einwohnergemeindeversammlung MuttENZ hat am 13. Oktober 2003 die Quartierplanung "Wohnalternative Freidorf" sowie die Mutation des Strassennetzplanes und des Zonenplanes Siedlung beschlossen. Die Quartierplanung besteht aus den Teilplänen "Bebauung / Aussenraumgestaltung" und "Erschliessung / Parkierung" sowie dem Quartierplan-Reglement und den Vorprojektplänen. Es handelt sich um eine gestützt auf einen Projektwettbewerb erarbeitete Planung einer altersgerechten Wohnalternative für die Siedlung Freidorf, südöstlich des bestehenden Coop-Verkaufsgebäudes gelegen. Geplant ist eine als Riegelbau konzipierte, 4-geschossige Wohn- und Geschäftsüberbauung mit insgesamt 46 Wohneinheiten. Das Areal umfasst ca. 83.7 a, die zulässige Nutzfläche (ohne bestehendes Gebäude) beträgt 6300 m².

B. Die Information und Mitwirkung der Bevölkerung wurde im April/Mai 2003 durchgeführt. Es wurden zwei Stellungnahmen eingereicht. Die Referendumsfrist ist unbenutzt abgelaufen. Die öffentliche Planauflage fand vom 23. Oktober bis 21. November 2003 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 43 vom 23. Oktober 2003 und im MuttENZer Amtsanzeiger vom 24. Oktober 2003 bekanntgegeben. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist folgende Einsprache eingereicht worden:

- [REDACTED]

Anlässlich der gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlung konnte mit den Einsprechern keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 19. März 2004 unterbreitet der Gemeinderat MuttENZ die erwähnten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um einen Entscheid betreffend der unerledigten Einsprache. Aufgrund fehlender Belege sowie wegen des noch ausstehenden Quartierplan-Vertrages als Genehmigungsvoraussetzung wurde das Verfahren vorerst sistiert. Mit Schreiben vom 11. bzw. 14. Juni 2004 wurden die fehlenden Unterlagen nachgereicht. 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 vom 8. Januar 1998 (RBG) 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 eid-

genössische 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- und materiell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Im übrigen ist folgendes zu bemerken:

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 30. April 2003 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen konnten bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt werden. Der Quartierplan-Vertrag als Genehmigungsvoraussetzung im Sinne von Ziffer 11.5 des Quartierplan-Reglementes wurde von den Vertragsparteien am 3. bzw. 10. Juni 2004 unterzeichnet.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziffer 5 RBG

2.1 Das Lärmgutachten des Planungsbüros Stierli+Ruggli hat ergeben, dass die Mindestanforderungen bezüglich Belastungsgrenzwerten knapp eingehalten werden können. Aus rechtlicher Sicht sind daher keine weiteren Massnahmen notwendig. Allfällige Nachweise und Auflagen im Sinne von Art. 32 ff der LSV sind Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

2.2 In Bezug auf die behindertengerechte Bauweise ist zu bemerken, dass gemäss Art. 3, Abs. 11 des Quartierplan-Reglementes eine behindertengerechte Ausführung nur für Wohnungszugänge verlangt wird. Im Erdgeschoss des Baubereiches A sind jedoch auch geschäftliche Nutzungen zulässig. Gestützt auf § 108 RBG ist daher darauf hinzuweisen, dass auch Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr bzw. solche mit Arbeitsplätzen rollstuhlgängig zu gestalten sind.

III.

Unerledigte Einsprachen:

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 verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziff. 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Im weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteient-schädigung zugesprochen werden kann.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, steht eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümer haben keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre Parzelle einmal festgelegten Nutzungsvorschriften unbeschränkt bestehen bleiben.

Zu den vorgebrachten Begehren auf Änderung der Planungsmassnahmen ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

5. Zur unerledigten Einsprache ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

Die Einsprecher sind als Eigentümer der benachbarten Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planung betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich primär gegen die geplante Einfahrt bzw. die Verkehrssituation.

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

1. a) Die Fussgänger und der unübersichtliche Rechtsabbiegeverkehr würden sich beim Überqueren der Einfahrt gegenseitig behindern und erhöhten Unfallgefahr und Staus. Es stimme somit nicht, dass Rechtsabbieger unproblematisch direkt die Einfahrt benutzen könnten. Diese sehe nicht einmal einen Fussgängerstreifen vor. Um Unfälle zu vermeiden werde beantragt, die Ein- und Ausfahrt zusammenzulegen. Zur Entschärfung der Rennstrecke sei Tempo 50 für die ganze St.Jakobs-Strasse einzuführen.

1. b) Die geplante Einfahrt erzeuge erhebliche Lärm- und Abgasimmissionen. Die vorgesehene Lärmschutzwand biete nicht genügend Schutz. Die Liegenschaft der Einsprecher habe nicht nur das im Planungsbericht erwähnte schmale Fenster und erlaube im übrigen einen Dachausbau. Falls die Einfahrt nicht verlegt werde, beantrage man deshalb die Eintunnelung der Einfahrt oder zusätzliche Schallabsorber. Zudem sei die Lärmimmissionsberechnung durch eine neutrale Stelle zu überprüfen.

1. c) Infolge der Verlegung der lärmbelasteten Einfahrt an die ES II durch die Genossenschaft Freidorf würden die Einsprecher extrem benachteiligt. Die bauliche Nutzung der Parzelle [REDACTED] würde durch die Immissionen beschränkt, was eine Wertverminderung darstelle. Es werde daher eine angemessene Entschädigung verlangt.

2. Das Bauvorhaben im Quartierplan reduziere die gemäss Zonenreglement vorgegebene Mindestfreifläche auf ca. 10 %, was nicht der Usanz für eine grosszügigere Lösung zu Gunsten einer besseren Nutzung entspreche. Aufgrund diverser Vorteile im Sinne einer besseren Lösung werde beantragt, im Quartierplan-Reglement eine minimale Altersgrenze festzulegen, die Hauptbaute gegen den Ladentrakt zu Gunsten eines zusätzlichen Geschosses zu kürzen und die Ein- und Ausfahrt zusammenzulegen.

3. Im weiteren wird der Standort der Entsorgungsanlage wegen der langen Gehdistanzen für die ältere Kundschaft bemängelt. Es wird beantragt, die Entsorgungscontainer seien beim Ladeneingang zu plazieren. Zudem seien die Rondellen lärmschutzhemmend zu isolieren.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

1. a) Eine Trennung der Ein- und Ausfahrt ist aus Gründen der Entflechtung des Verkehrs zweckmässig. Was den Anschluss an die Kantonsstrasse betrifft, haben denn auch sowohl Tiefbauamt wie Polizei Basel-Landschaft dem vorgesehenen Erschliessungskonzept zugestimmt. Ein Kreisel auf der Kantonsstrasse zwecks Anschluss eines Einkaufszentrums ist nicht nötig und auch nicht üblich. Bei kleineren Einkaufszentren, Autoeinstellhallen, etc. wird das Trottoir jeweils durchgezogen: Der Fussgänger hat damit Vortritt, ohne dass ein Fussgängerstreifen nötig ist.

In Bezug auf die Frage der Höchstgeschwindigkeit auf der St.Jakobs-Strasse gelten die entsprechenden Bestimmungen des Strassenverkehrsrechts, namentlich Art. 108 SSV. Hinsichtlich der aufgespliteten Ein- und Ausfahrt des Einkaufszentrums resultieren keine derart wesentlichen Veränderungen, dass sich apriori eine Änderung aufdrängt. Die Frage der allfälligen Aufstellung eines automatischen Geschwindigkeitskontrollgeräts auf der Kantonsstrasse tangiert die Quartierplanvorschriften für das Areal „ausserhalb“ der Kantonsstrasse nicht.

1. b) Die Abschätzung der Lärmbelastung (Personen- und Lastwagenverkehr) zeigt klar auf, dass nach den gesetzlichen Anforderungen der Lärmschutzverordnung (LSV) die massgebenden Belastungsgrenzwerte (IGW für Empfindlichkeitsstufe ES II) klar eingehalten werden

können. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die zuständige kantonale Fachstelle zudem den Schallschutznachweis nach SIA-Norm 181 verlangen. Im selben Verfahren muss auch die definitive Festlegung bezüglich Lage und Gestaltung der geplanten Lärmschutzwand erfolgen.

1. c) Auf die beantragte Entschädigung wegen Wertverminderung infolge der geplanten Einfahrt kann gemäss den in Abschnitt III, Ziffer 3 erwähnten Erwägungen im Rahmen dieses Verfahrens nicht eingetreten werden.

2. Zur beantragten Festlegung einer Altersgrenze im Quartierplan-Reglement ist zu bemerken, dass eine solche Forderung rechtlich problematisch und deren Vollzug im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kaum durchsetzbar wäre. Die Gemeinde weist zudem mit Recht darauf hin, dass eine solche Regelung eher allenfalls Gegenstand der Genossenschafts-Statuten sein müsste. Zu den beantragten Aenderungen ist zu bemerken, dass die Quartierplanung auf der Erarbeitung eines Projektwettbewerbes basiert und die spezielle städtebauliche Situation und die architektonische Qualität berücksichtigt worden ist. Eine Aenderung der Quartierplanung würde das vorangegangene Wettbewerbsergebnis grundsätzlich in Frage stellen. Im übrigen wird auf die Bemerkungen gemäss Abschnitt III, Ziffer 4 (2. Absatz) hingewiesen.

3. Zum Standort der Entsorgungsanlage ist folgendes zu bemerken:

Aus verkehrstechnischer Sicht darf durch die Wertstoffsammelstelle keine Beeinträchtigung der Zufahrt (Rückstau auf die Kantonsstrasse) erfolgen. Zudem sollte die Sammelstelle an der Zufahrt zur Tiefgarage bzw. im Bereich der oberirdischen Parkierungsflächen liegen. Beim vorgesehenen Standort ist dies gewährleistet, zudem liegt er in zumutbarer Gehdistanz von weniger als 50 m vom Ladeneingang entfernt. Im übrigen ist der Standort der Sammelstelle gemäss Teilplan 2 bzw. im Sinne von Ziffer 7, Abs. 2 des Reglementes variabel und wird definitiv im Rahmen des Baugesuchverfahrens (Umgebungsplan) festgelegt.

Die Isolation der Rondellen aus Lärmschutzgründen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens und muss in der Realisierungsphase geklärt werden.

Die Einsprache muss daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

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

2. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 werden die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung Muttenz vom 13. Oktober 2003 betreffend die Quartierplanung "Wohnalternative Freidorf" sowie die Mutation des Strassennetzplanes und des Zonenplanes Siedlung im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 44/QP/20/0 (Quartierpläne 1+2), 44/QR/20/0 (Quartierplan-Reglement) sowie 44/ZPS/1/6 und 44/SPS/1/6 (Mutation Freidorf) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.

4. 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, 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. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED]
(eingeschrieben)
- Gemeinderat MuttENZ, 4132 MuttENZ
- Bauverwaltung MuttENZ, Kirchplatz 3, Postfach 332, 4132 MuttENZ
- Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Rosenmund + Rieder, Architekten BSA SIA, Gerberstrasse 5, 4410 Liestal
- Landeskanzlei (Publikation)
- Tiefbauamt
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Amt für Raumplanung (12)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber: