

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 0657

vom 16. Mai 2017

Gemeinde Muttenz, Teilzonenvorschriften "Polyfeld" mit Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen

1. Erläuterungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Muttenz hat am 11. Juni 2015 die Teilzonenvorschriften "Polyfeld" mit Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen beschlossen. Es handelt sich dabei um die Festlegung von Art und Mass der Nutzung für das genannte Gebiet in Muttenz inkl. Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 26. Juni 2015 bis 27. Juli 2015 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 26 vom 26. Juni 2015 und im Muttener Anzeiger vom 26. Juni 2015 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 23. Juni 2015) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1.

2.

3.

4.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten nicht zum Rückzug der Einsprachen.

C. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2015 unterbreitet der Gemeinderat Muttenz die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung/Behandlung der unerledigten Einsprachen. Gestützt auf § 31 Absatz 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) beantragt der Gemeinderat im Antwortschreiben zum rechtlichen Gehör vom 19. Oktober 2016 in § 27 Absatz 2 des Teilzonenreglements "Polyfeld" folgende Präzisierung als geringfügige Änderung: "Ausserhalb von QP-Pflichtarealen können Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren von den beteiligten Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern ab einer Grösse von 9'000 m² veranlasst werden." Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. 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 (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.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) sowie auf die Artikel 43 und 44 Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen – nach Artikel 14 ff. RPG – Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Teilzonenvorschriften "Polyfeld" Stellung nehmen zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 5. August 2014 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung nur teilweise berücksichtigt.

2. Teilzonenvorschriften "Polyfeld"

2.1 § 4 Teilzonenreglement

Zulässige Nutzungen in den Wohn- und Geschäftszonen WG

Der Regierungsrat weist darauf hin, dass Absatz 2 von § 4 als Absichtserklärung für zukünftige Quartierplanungen zu verstehen ist. Werden Flächen einer Quartierplanpflicht unterstellt, soll darin nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden können. Vorliegend handelt es sich beim bezeichneten "Areal B (Feldreben)" deshalb auch nicht um eine Wohn- und Geschäftszone, sondern um eine Zone mit Quartierplanpflicht gemäss § 25 RBG bzw. § 29 des Teilzonenreglements. Andernfalls könnte eine Quartierplanpflicht nicht gefordert werden. Das Teilzonenreglement sieht in § 29 Absatz 1 weiter vor, dass Quartierpläne in Zonen mit Quartierplanpflicht nur im ordentlichen Verfahren erlassen werden können. Gerade das ordentliche Verfahren lässt jedoch Abweichungen von den Zonenvorschriften zu (§ 40 Absatz 1 RBG).

2.2 § 5 Teilzonenreglement

Zulässige Nutzungen in den Gewerbebezonen G

Zu Absatz 1: Der Regierungsrat hält fest, dass für die Zulässigkeit von Wohnungen in Gewerbebezonen § 23 Absatz 5 RBG massgebend ist.

Zu Absatz 2: Gewerbebezonen dienen grundsätzlich nicht einer Wohnnutzung. Entsprechend restriktiv regelt das kantonale Recht abschliessend, in welchem Umfang Wohnungen in Gewerbebezonen zugelassen sind. Weitergehende Festlegungen durch die Gemeinde sind deshalb nicht zulässig. Massgebend bleibt § 23 Absatz 5 RBG. Absatz 2 des Teilzonenreglements kommt deshalb keine Bedeutung zu.

Zu Absatz 4: Der Regierungsrat geht davon aus, dass die Gemeinde Muttenz anstelle einer "Einzelbauweise" vielmehr die "Regelbauweise" meint. Nichts desto trotz wurde die Einschränkung von reinen güterverkehrsintensiven Betrieben nur bei einer Einzelbauweise (sowie bei Quartierplanungen) ausgeschlossen. Im Rahmen von Quartierplänen, die im ordentlichen Verfahren erlassen werden, kann diese Restriktion gestützt auf § 25 Absatz 1 RBG keine Bedeutung entfalten.

2.3 § 6 Teilzonenreglement

Haupt- und Nebenbauten

Gemäss Absatz 3 sollen Nebenbauten ausnahmsweise ganz oder teilweise in ein Vollgeschoss des Hauptbaus integriert werden können. Aufgrund der gewählten Formulierung ist auf § 10 Absatz 2 des Teilzonenreglements hinzuweisen, wonach Sockelgeschosse explizit nicht zu den Vollgeschossen zählen. Sollte ein Sockelgeschoss erstellt werden, wäre demnach die Integration einer Nebenbaute oder vielmehr die Integration der daraus resultierenden Nutzung unzulässig bzw. müsste oberhalb des Sockelgeschosses in ein Vollgeschoss erfolgen.

2.4 § 9 Teilzonenreglement

Massgebende Parzellenfläche

Zu Absatz 1: Die Berechnung der massgebenden Parzellenfläche bestimmt § 46 RBG abschliessend. § 9 Absatz 1 des Teilzonenreglements vermag deshalb nur soweit Anwendung finden, als die Bestimmung dem Raumplanungs- und Baugesetz nicht widerspricht.

Zu Absatz 2: Damit die bauliche Nutzung in einem Baukörper erfolgen kann, ist im Hinblick auf die Bestimmung von § 9 Absatz 2 des Teilzonenreglements zu ergänzen, dass Überbauungen dem Charakter der verschiedenen Zonen angemessen Rechnung zu tragen haben. Massgebend ist § 50 Absatz 2 RBG.

2.5 § 11 Teilzonenreglement

Ermittlung des Gebäudeprofils in den W- und WG-Zonen

Zu Absatz 5: Mit den Teilzonenvorschriften "Polyfeld" werden Art und Mass der Nutzung eigenständig und grundeigentumsverbindlich festgelegt. Den Teilzonenvorschriften widersprechende frühere Erlasse werden konsequenterweise im gleichen Zuge aufgehoben. Von diesen Vorschriften abweichende Bauten (die vor Inkrafttreten des Reglements errichtet wurden) können folglich nicht nach den Vorschriften des Zonenreglements Siedlung beurteilt werden - zumal diese Vorschriften explizit als nicht mehr anwendbar deklariert werden (§ 34 des Teilzonenreglements). Zudem regelt § 125 Absatz 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) abschliessend, dass Baugesuche nach demjenigen Recht beurteilt werden, das im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung gilt. Für bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen gilt die Bestandesgarantie gemäss § 110 RBG abschliessend. Mit der vorgesehenen Bestimmung verstösst die Gemeinde damit klar gegen die Bestandesgarantie. Absatz 5 wird deshalb von der Genehmigung ausgenommen.

2.6 § 13 Teilzonenreglement

Pflichtparkplätze

Zu Absatz 3: Selbstredend können bei der Projektierung von Parkplätzen die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) zur Dimensionierung und Anordnung im Sinne einer Arbeitshilfe beigezogen werden. Nutzungsvorschriften der (Teil-) Zonenvorschriften müssen jedoch hinreichend bestimmt sein. Die mit der Festlegung von Nutzungsvorschriften einhergehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung muss für die betroffene Grundeigentümerschaft genügend bestimmt sein. Dies vermag ein Verweis auf Normen von Verbänden nicht zu erfüllen. Die Gemeinde Muttenz hätte die entsprechenden Normen übernehmen und in den Teilzonenvorschriften selbst festlegen müssen. Sie wird angehalten, entsprechende Bestimmungen bei Gelegenheit in die Teilzonenvorschriften aufzunehmen.

2.7 § 19 Teilzonenreglement

Erdgeschossnutzungen

Zu Absatz 3: Im Rahmen der Einsprachebehandlung stellt der Regierungsrat fest, dass die vorliegende Bestimmung im Sinne einer Gestaltungsvorschrift für Neubauten durchaus mit § 18 RBG vereinbar ist, für wesentliche Umbauten jedoch nicht auf eine hinreichende Rechtsgrundlage zurückgreifen kann. Einerseits bleibt unklar, was unter dem Begriff der "wesentlichen Umbauten" zu verstehen ist, andererseits wäre es unverhältnismässig, Bauwillige bei Umbaumassnahmen zu den vorgesehenen weitreichenden Gestaltungsvorschriften anzuhalten. Anpassungen am Erdgeschoss würden zwangsläufig zu Anpassungen an den folgenden oberirdischen Geschossen führen, was de facto den Sinn einer Umbaute in Frage stellt. Das faktische Verbot von Eingängen im Sockelgeschoss geht in dieselbe Richtung. Was als "flexible Grundrisse hinsichtlich zusammenhängender Gewerbeflächen" zu verstehen ist, lässt die Bestimmung ebenfalls offen. Die Anwendbarkeit dieser Bestimmung muss deshalb genauso offen bleiben. In Absatz 3 des Teilzonenreglements wird "oder wesentlichen Umbauten" von der Genehmigung ausgenommen.

2.8 § 24 Teilzonenreglement

Freiflächen

Buchstabe a) Allgemeines

Zu Absatz 1: Einfriedigungen können zwar der Baubewilligungspflicht unterstellt, jedoch nicht gänzlich verboten werden. Massgebend sind die entsprechenden Bestimmungen des Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches und des Raumplanungs- und Baugesetzes. Absatz 1 ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Zu Absatz 2: Im Rahmen der Einsprachebehandlung hat sich gezeigt, dass die Bestimmung in Absatz 2 und insbesondere der Begriff des "öffentlich wahrnehmbaren Raums" falsch verstanden werden und zu einem unzulässigen Ermessensspielraum seitens des Gemeinderats führen kann. Grundsätzlich gilt, dass verbindliche Gestaltungsvorschriften, soweit zulässig, als Teil der Nutzungsvorschriften in den Teilzonenvorschriften festzulegen sind (§ 18 RBG). Demgegenüber kann der Gemeinderat nicht selbst verbindliche Gestaltungsvorschriften erlassen - ausser für Flächen und Areale, die in seinen Zuständigkeitsbereich fallen. Diese sind dann als eine Art Richtlinie für die Gemeinde selbst in ihrer Eigenschaft als Grundeigentümerin zu verstehen, nach welcher die Freiraumgestaltung umgesetzt werden soll. Konkret kann sich der Gemeinderat Vorschriften resp. Richtlinien auferlegen, wie er seine Strassen und Wege gestaltet, bepflanzt, möbliert und beleuchtet. Dies darf jedoch nicht dazu führen, dass diese Vorschriften auch für andere Grundeigentümerschaften verbindlich werden. Mit dem Begriff des "öffentlich wahrnehmbaren Raums" ist anzunehmen, dass solche vom Gemeinderat erlassenen Gestaltungsvorschriften auch auf private Grundstücke Anwendung finden können. Auch die vorgeschlagene Präzisierung des Gemeinderats im Antwortschreiben vom 19. Oktober 2016 zum rechtlichen Gehör, wonach der Gemeinderat lediglich "Gestaltungsrichtlinien" im "öffentlich zugänglichen Raum" erlässt, könnte aus den vorgenannten Gründen nicht genehmigt werden. Zudem ist dieser Vorschlag auch im Hinblick auf die Nichtgenehmigung von Absatz 1 zu betrachten. Die Möglichkeit bleibt bestehen, durch das verlangte Verbot von Einfriedigungen und der Auflage, Pocket Parks zu erstellen, private Grundstücksteile öffentlich zugänglich zu halten und damit indirekt die Gestaltungsrichtlinien durchzusetzen. In Absatz 2 wird daher der Wortlaut "im öffentlich wahrnehmbaren Raum" von der Genehmigung ausgenommen. Auf die vorgeschlagene Präzisierung des Gemeinderats kann entsprechend nicht eingetreten werden.

Zu Absatz 5: Im Teilzonenplan "Polyfeld" sind keine ökologisch bedeutsamen Flächen festgelegt. Entsprechend kann diese Bestimmung keine Anwendung finden. Daher verzichtet der Regierungsrat darauf, die Bestimmung von der Genehmigung auszunehmen. Er weist aber darauf hin, dass der angesprochene § 9 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz keine hinreichende Grundlage für den Erlass von Weisungen für die Gestaltung und Bepflanzung bietet.

Buchstabe b) Pocket Parks

Die Verpflichtung privater Grundstückseigentümer, ihre Parzellen oder Teile davon der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung zu stellen, ist ein Eingriff in die Eigentumsgarantie nach Art. 26 der Bundesverfassung, welcher über eine Enteignung hinausgeht: Eine (materielle) Enteignung liegt

dann vor, wenn der Grundeigentümer in seinen Eigentumsrechten derart umfassend eingeschränkt wird, dass er sein Recht materiell nicht mehr ausüben kann.

Im vorliegenden Fall wird der Grundeigentümer indes nicht nur von der Ausübung seiner Eigentumsrechte umfassend ausgeschlossen, indem er die Parzellenanteile der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen hat. Vielmehr hat er überdies für die Instandhaltungs- und Unterhaltskosten aufzukommen. Damit liegt eine über die materielle Enteignung hinausgehende Belastung, also im Grunde eine „Enteignung Plus“ vor, welche per se unzulässig ist.

Aber auch wenn nicht von einer grundsätzlichen Unzulässigkeit der „Enteignung Plus“ ausgegangen wird, so ist der Eingriff in die Eigentumsgarantie nur dann zulässig, wenn er auf einer formell-gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV). Die formell-gesetzliche Grundlage ist in diesem Fall schon deshalb vorausgesetzt, weil es sich bei der vorliegenden Planungsmassnahme um einen äusserst schwerwiegenden Eingriff handelt (Art. 36 Abs. 1 BV). Eine solche formell-rechtliche Grundlage in Form eines Gesetzes fehlt im vorliegenden Fall gänzlich. Wenn die Gemeinde das öffentliche Interesse an der Erstellung eines Pocket Parks und damit die Schaffung von öffentlichen Freiflächen so hoch gewichtet, dass deren Erstellung für die Umsetzung ihrer Planungsziele unumgänglich ist, müsste sie zuerst eine entsprechende Zone für öffentliche Werke und Anlagen festlegen, in welcher sie für das entsprechende Werk (Pocket Park) eine Enteignung nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Enteignung (SGS 410) geltend machen kann.

In diesem Zusammenhang ist zudem festzustellen, dass zwischen dem Planungsbericht und den festgelegten Planungsmassnahmen ein erheblicher Widerspruch besteht: Nach Ziffer 4.3.1 des Planungsberichts ist sich der Gemeinderat bewusst, dass Pocket Parks nicht von den Grundeigentümerschaften gefordert werden können, indem er schreibt: „Eine räumlich konkrete und definitive Festsetzung dieser Pocket Parks ist auf Stufe Teilzonenplan raumplanungsrechtlich nicht durchführbar. Daher definiert das Reglement ihre allgemeinen Anforderungen für die anschliessende Umsetzung mittels Quartierplan“. Im Rahmen von Quartierplanungen ist denn auch durchaus denkbar, dass entsprechende Flächen mit den Grundeigentümerschaften vereinbart werden. § 24 Buchstabe b) kann bereits aus diesem Grund nicht genehmigt werden.

Aber auch wenn eine entsprechende Nutzungszone – und damit die erforderliche gesetzliche Grundlage – vorliegen würde, muss die getroffene Planungsmassnahme verhältnismässig, d.h. geeignet, erforderlich und verhältnismässig i.e.S. sein, um das gesetzte Planungsziel zu erreichen. Bereits bei der Geeignetheit stellt sich indes die Frage, ob sie vorliegend gegeben ist. Die überdies notwendige Erforderlichkeit, nach welcher die getroffene Planungsmassnahme das mildeste aller geeigneten Mittel darstellen muss, um das Planungsziel zu erreichen, ist schliesslich klarerweise nicht gegeben: Abgesehen von der vorliegend gewählten Planungsmassnahme der Schaffung von Pocket Parks auf privatem Grund existieren zahlreiche weitere Möglichkeiten, um öffentliche Freiflächen zu schaffen, welche keinen derart gravierenden Eingriff in die Eigentumsgarantie voraussetzen. Hierzu zählen beispielsweise die Festlegung von entsprechenden Zonen für öffentliche Werke und Anlagen, das zur Verfügung stellen von Flächen, welche der Gemeinde gehören oder die mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag von den Grundeigentümerschaften freigegeben werden. Mit anderen Worten fehlt der vorliegend vorgesehenen Planungsmassnahme nicht nur die gesetzliche Grundlage, sondern sie ist – so sie denn überhaupt in einem öffentlichen Interesse liegt – auch in keiner Weise verhältnismässig. Aus all diesen Gründen kann die Bestimmung (mitsamt Planeintrag) nicht genehmigt werden.

Die Gemeinde Muttenz schlägt in ihrer Antwort zum rechtlichen Gehör vom 10. Oktober 2016 eine Präzisierung von Absatz 1 vor, indem der Ausdruck "öffentlich zugänglich" zu streichen wäre. Doch selbst damit bleibt der Kern des unzulässigen Eingreifens in die Eigentumsgarantie nach dem vorhergehend Gesagten erhalten. Auch die vorgeschlagene Präzisierung wäre demnach nicht genehmigungsfähig und würde überdies den Sinnzusammenhang von § 24 des Teilzonenreglements verändern. Dies wäre mit einer geringfügigen Änderung im Genehmigungsverfahren nach § 31 Absatz 5 RBG nicht vereinbar.

2.9 § 26 Teilzonenreglement Wegnetz

Die im Teilzonenplan enthaltenen Festlegungen zur Durchwegung kommen einem Eintrag im Strassennetzplan gleich und sind bei der Erarbeitung von Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren zu berücksichtigen. Es ist unklar, was darüber hinaus unter "Projekten" zu verstehen ist. Die Erarbeitung eines Bau- und Strassenlinienplans sowie gegebenenfalls die Beibringung von Dienstbarkeiten zur Sicherung der Verkehrsflächen bleiben vorbehalten.

2.10 § 27 Teilzonenreglement

Quartierplanung

Für Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren eine Mindestgrösse festzulegen, ist möglich, solange das ordentliche Quartierplanverfahren vorbehalten bleibt. Grundsätzlich regelt das Raumplanungs- und Baugesetz in den §§ 37 ff. RBG die Voraussetzungen für die Erstellung eines Quartierplans. In § 27 Absatz 2 des Teilzonenreglements wird zusätzlich festgelegt, dass auch für Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren eine Mindestgrösse (hier von 9'000 m²) gilt, ab welcher die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Quartierplanung veranlassen können. Da innerhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht nur aufgrund eines Quartierplans im ordentlichen Verfahren gebaut werden darf, sind die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in diesen Zonen darauf angewiesen, einen Quartierplan im ordentlichen Verfahren veranlassen zu können. Vorliegend gibt es jedoch zahlreiche Grundstücke, deren jeweilige Fläche unter 9'000 m² liegt. Entsprechend wäre damit nicht nur eine Hürde geschaffen, sondern den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die Möglichkeit für eine neue bauliche Nutzung gänzlich entzogen. Dieser Entzug kann sich weder auf eine gesetzliche Grundlage abstützen, noch kann die Planungsmassnahme als verhältnismässig angesehen werden. Der Gemeinderat Muttens schlägt im Antwortschreiben zum rechtlichen Gehör vom 19. Oktober 2016 vor, § 27 Absatz 2 des Teilzonenreglements "Polyfeld" zu präzisieren. Demnach soll die angesprochene Mindestgrösse für Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren nur für Areale ausserhalb einer Zone mit Quartierplanpflicht gelten. Der Regierungsrat kann diesem Vorschlag folgen und anerkennt folgende Präzisierung des Gemeinderats als geringfügige Änderung im Sinne von § 31 Absatz 5 RBG: "Ausserhalb von QP-Pflichtarealen können Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren von den beteiligten Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern ab einer Grösse von 9'000 m² veranlasst werden."

2.11 § 29 Teilzonenreglement

Quartierplanpflicht

Innerhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht darf nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden (§ 25 RBG). Von dieser Pflicht können keine Ausnahmen für Neubauten bei der Baubewilligungsbehörde beantragt werden. Eine solche Ausnahme würde dem Sinn und Zweck von Zonen mit Quartierplanpflicht zuwiderlaufen. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Bestandesgarantie gemäss §§ 109 und 110 RBG. Der Regierungsrat stellt klar, dass für die Anwendung der vorgenannten Bestimmungen zur Bestandesgarantie kein Ausnahmeantrag des Gemeinderats notwendig ist. Absatz 3 wird entsprechend von der Genehmigung ausgenommen.

Selbst mit der Streichung des Begriffs "sowie ausnahmsweise Neubauten", wie es der Gemeinderat in seinem Antwortschreiben zum rechtlichen Gehör vom 19. Oktober 2016 vorschlägt, versucht § 29 Absatz 3 des Teilzonenreglements "Polyfeld" die abschliessend in den §§ 109 und 110 festgelegten Bestimmungen zur Bestandesgarantie eigenständig und in Teilen abweichend dazu zu regeln. Absatz 3 bleibt deshalb die Genehmigung zu versagen.

Buchstaben a) "Perimeter A" und b) "Perimeter B"

Quartierpläne innerhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht sind gemäss § 29 Absatz 1 des Teilzonenreglements im ordentlichen Verfahren zu erlassen. In diesem Verfahren kann von den Festlegungen der Teilzonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abgewichen werden (§ 40 RBG). Aus diesem Grund kann der in den Buchstaben a) "Perimeter A" und b) "Perimeter B" aufgeführten Vorgaben nur wegleitender Charakter zukommen.

2.12 § 30 Teilzonenreglement

Ausserordentliche Vorteilsbeiträge

Die Bestimmungen sehen vor, dass die Gemeinde zur Aufwertung des öffentlichen und öffentlich wahrnehmbaren Aussenraums sowie zur Finanzierung von aussergewöhnlichen Standards im Teilzonenplanperimeter ausserordentliche Vorteilsbeiträge erhebt. Geschuldet sind die ausserordentlichen Vorteilsbeiträge bei Neubauvorhaben und Erweiterungsbauten für neu erstellte bzw. erweiterte Bruttogeschossflächen. Worin der besagte ausserordentliche Vorteil begründet liegen mag, lässt die Gemeinde Muttenz offen. Ebenfalls bleibt sie schuldig, eine gesetzliche Grundlage hierfür auszuführen. Auch der Planungsbericht schweigt sich dazu aus. Das Gemeindegesetz (SGS 180, GemG) regelt in Abschnitt 5.1 die Grundsätze der Mittelbeschaffung. Vorgesehen sind insbesondere Steuern (§ 151 GemG), Gebühren und weitere Abgaben (§ 152 GemG) sowie Sonderbeiträge (§153 GemG). Vorliegend sollen die ausserordentlichen Vorteilsbeiträge gleichzeitig mit den Vorteilsbeiträgen an die Erstellung der Abwasseranlagen in Rechnung gestellt werden (Absatz 2). Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Gemeinde Muttenz diese ausserordentlichen Vorteilsbeiträge analog den Vorteilsbeiträgen für die Erstellung der Abwasseranlagen als Vorzugslast resp. als Sonderbeitrag im Sinne von § 153 GemG versteht. Demgemäss können Aufwendungen für Einrichtungen und Vorkehrungen, die einem wesentlichen Teil der Gemeindeangehörigen nicht oder nur in geringem Masse zugutekommen, nur nach Massgabe der Gesetzgebung und der Gemeindereglemente ganz oder teilweise durch Sonderbeiträge der Begünstigten gedeckt werden. Für die Erhebung von Sonderbeiträgen ist also eine gesetzliche Grundlage im kantonalen Recht eine zwingende Voraussetzung. Ebenfalls unterlässt es die Gemeinde Muttenz, die Höhe der Abgabe resp. des Beitrags in den Grundzügen zu regeln und verstösst damit auch gegen das Legalitätsprinzip. Unabhängig des zuletzt genannten Mangels kann der Regierungsrat für die Erhebung von ausserordentlichen Vorteilsbeiträgen keine gesetzliche Grundlage im übergeordneten kantonalen Recht erkennen.

Der Gemeinderat Muttenz schreibt in seiner Antwort zum rechtlichen Gehör vom 19. Oktober 2016, dass es sich bei den Vorteilsbeiträgen nicht um eine Form der Mehrwertabgabe handle. Dies behauptet der Regierungsrat auch nicht. Nach dem regierungsrätlichen Verständnis und wie es der Gemeinderat erläutert, handelt es sich bei den vorgesehenen Beiträgen um sogenannte "ausserordentliche Vorteilsbeiträge". Diese setzen indes (sowohl rechtlich als auch bereits begriffsinhärent) das Vorliegen eines Vorteils voraus - und zwar in dem Sinne, dass dieser Vorteil den einzelnen, konkreten Parzellen - welche die Beiträge entrichten müssten - zukommt. Dabei reicht es nicht, dass die Gelder wie in § 30 des Teilzonenreglements "Polyfeld" vorgesehen, für "die Aufwertung des öffentlichen und öffentlich wahrnehmbaren Aussenraums sowie zur Finanzierung von aussergewöhnlichen Standards" verwendet werden sollen. Auch aus den Erläuterungen des Gemeinderats ergibt sich kein Vorteil der einzelnen beitragspflichtigen Parzelle, welcher in annähernder Weise eine solche Vorteilsabgabe rechtfertigen liesse. Mit Verweis auf die vorstehenden ausführlichen Erwägungen zur Reglementsbestimmung wird § 30 als Ganzes von der Genehmigung ausgenommen.

2.13 § 35 Teilzonenreglement

Inkraftsetzung

Nutzungspläne und ihre Anpassungen bedürfen der Genehmigung durch eine kantonale Behörde (Artikel 26 Absatz 1 RPG). Im Kanton Basel-Landschaft ist die Genehmigungsbehörde der Regierungsrat (§ 31 Absatz 5 RBG). Mit der Genehmigung durch die kantonale Behörde werden die Nutzungspläne verbindlich (Artikel 26 Absatz 3 RPG). Deutlicher ist die französische Fassung des Gesetzestextes: "L'approbation des plans d'affectation par l'autorité cantonale leur confère force obligatoire." Damit ist eindeutig, dass es dem Gemeinderat nicht zusteht, das Inkrafttreten der Teilzonenvorschriften selbstständig festzulegen. Der Regierungsrat nimmt deshalb § 35 des Teilzonenreglements von der Genehmigung aus.

2.14 Teilzonenplan "Polyfeld"

Die vorgesehenen Langsamverkehrsverbindungen, die Erschliessungswege sowie die Signatur Sammelparkierungsanlage beabsichtigen, das öffentliche Fuss- und Strassennetz in groben Zügen zu konkretisieren, vermögen aber aufgrund der gewählten Symbolik nicht, die dafür benötigten Flächen grundeigentumsverbindlich abzugrenzen resp. festzulegen. Diese Einträge sind deshalb als Richtschnur bzw. Absichtserklärung für eine Konkretisierung in einer kommenden Planung zu

verstehen. Die Symbolik lehnt sich stark an Einträge im kommunalen Strassennetzplan an, den das basellandschaftliche Raumplanungsrecht hierzu als massgebendes Planungsinstrument vorsieht (§ 34 RBG).

Planfestlegungen die eine Zone mit Quartierplanpflicht tangieren (d.h. Langsamverkehrsverbindungen, Erschliessungswege, eine Sammelparkierungsanlage und ein Grünzug), sind als Absichtserklärung für die kommende Erarbeitung eines Quartierplans zu verstehen. In diesen Zonen darf nur aufgrund eines Quartierplans im ordentlichen Verfahren gebaut werden (§ 29 Absatz 1 des Teilzonenreglements), wobei darauf hinzuweisen ist, dass Quartierpläne von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten können (§ 40 RBG).

In Abweichung zum Teilzonenplan verwendet das Teilzonenreglement "Polyfeld" in § 21 den Begriff "Kommunal geschützte Bauten". Im Sinne einer redaktionellen Korrektur wird der Legendeneintrag "Kommunal geschütztes Gebäude" dem Teilzonenreglement angeglichen.

2.15 Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte der Gemeinde Muttenz weist innerhalb des Planungssperimeters Gebiete aus, für welche eine Gefährdung durch Naturgefahrenprozesse besteht. In der vorliegenden Teilzonenvorschriften werden diese noch nicht berücksichtigt. Die Gemeinde Muttenz wird daher eingeladen, die Umsetzung der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Muttenz in die Teilzonenvorschriften "Polyfeld" bei kommender Gelegenheit anzugehen.

2.16 Eingereichter Mutationsplan zum Zonenplan Siedlung

Zusammen mit den Genehmigungsunterlagen hat der Gemeinderat einen Mutationsplan zum Zonenplan Siedlung eingereicht. Durch die Genehmigung der vorliegenden Teilzonenvorschriften wird der Zonenplan Siedlung mutiert bzw. im betroffenen Perimeter von ebendiesen Teilzonenvorschriften abgelöst. Insofern kommt dem Mutationsplan keine eigenständige Bedeutung zu. So zeigt der Planinhalt "Zustand neu" denn auch eine leere Fläche ohne Inhalt. Obschon die Legende widersprüchliche Einträge enthält ist der Sinnzusammenhang eindeutig. Die Mutation des Zonenplans erfolgt durch die Genehmigung der vorliegenden Teilzonenvorschriften. Die eingereichten Mutationspläne zum Zonenplan Siedlung werden der Gemeinde daher retourniert.

3. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

3. Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde die Gemeinde Muttenz mit Schreiben vom 25. Mai 2016 über die bevorstehenden Nichtgenehmigungen informiert. Mit Schreiben vom 19. Oktober 2016 hat der Gemeinderat dazu Stellung genommen. Der Regierungsrat hat die ausführlichen Begründungen des Gemeinderats Muttenz nochmals eingehend geprüft. Zwar werden die Planungsabsichten nochmals verdeutlicht und der übergeordnete Zusammenhang mit der Planung "Polyfeld" hervorgehoben, jedoch können die Gründe für die von der Nichtgenehmigung betroffenen Bestimmungen mit dem Schreiben nicht entkräftet werden. Die vorgeschlagenen Präzisierungen des Gemeinderats sind als Lösungsvorschlag durchaus positiv zu werten. Doch auch sie vermögen nicht, eine Nichtgenehmigung abzuwenden. Eine Ausnahme bildet der Hinweis zu § 31 "Gebührenordnung" des Teilzonenreglements "Polyfeld". Wie der Gemeinderat dazu richtig festhält, liegt es in der Kompetenz der Gemeinden, eigene Gebührensätze im Sinne von § 20 der Verordnung über die Gebühren der Baubewilligungsbehörden (SGS 425.11) festzulegen. Die Nichtgenehmigung des Begriffs "wesentliche Umbauten" in § 19 Absatz 3 des Teilzonenreglements "Polyfeld" und die Nichtgenehmigung von § 35 des Teilzonenreglements "Polyfeld" werden von der Gemeinde akzeptiert. Zu den anderen Bestimmungen die von einer Nichtgenehmigung betroffen sind, wird im vorgehenden Abschnitt III. Ziffer 2 ff. dieses Beschlusses, wo notwendig, auf die Anmerkungen des Gemeinderats eingegangen.

IV.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindeversammlungsbeschlüssen 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 Gesetz über die Enteignung (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 Absatz 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteientschädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

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, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die/der Grundeigentümerin/Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

5. Zu allfälligen Begehren auf Änderung 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 Absatz 5 RBG nicht standhalten.

6. Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1 Einsprache [REDACTED] als Vertreterin der von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstückseigentümerin. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen diverse Punkte im Teilzonenreglement "Polyfeld".

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren zum Teilzonenreglement "Polyfeld" gestellt:

Zu § 2: Es solle die ursprüngliche Begrenzung auf 26 Meter beibehalten werden.

Zu § 4: Es sei das Wort "kleinere" bei Handwerksbetrieben zu streichen.

Zu § 8 Absatz 2: Sei mit einem Spiegelstrich zu ergänzen, welcher eingehaute Gebäudetechnik nicht zur Bruttofläche zähle.

Zu § 13: Aufgrund des geplanten Sammelparkings erscheine der gesamte Paragraph überdenkenswert. Insbesondere sollten Verkehrsgutachten zur Parkplatzbestimmung und Alternativen zur Ersatzabgabe möglich sein.

Zu § 15: Es seien begründete Ausnahmen zur Anschlusspflicht an das Wärmeverbundnetz zu ermöglichen.

Zu § 19: Die Definition von öffentlichem Raum sei zu präzisieren. Zudem dürfen nicht das gesamte Erdgeschoss sondern nur Teile davon der publikumsorientierten Nutzung unterliegen. Die vorgeschriebene Raumhöhe von 4 m lehnt die Einsprecherin ab.

Zu § 24 Buchstabe a) Absatz 1: Anstelle des Ausdrucks "zusammenhängende Fläche" solle eine geeignetere Formulierung, wie z.B. "weitgehend oder in Teilen zusammenhängende Fläche" gewählt werden.

Zu § 24 Buchstabe b): Absatz 1: Der letzte Satz sei komplett zu streichen.

Zu § 24 Buchstabe b): Absatz 3: Die für WG6 angesetzten mindestens 25 % Pocket Park Fläche müssen tiefer angesetzt werden. Zudem sollten bei OeWA-Zonen die Freiflächenkennziffer und nicht eine Pocket Park Regelung massgeblich sein.

Zu § 24 Buchstabe b): Absatz 5: Die Einsprecherin gibt an, dass die Schaffung von mindestens 1'000 m² grossen Pocket Parks inakzeptabel sei. Als Begehren ist daraus zu schliessen, dass Absatz 5 die Genehmigung verweigert werden soll.

Zu § 24 Buchstabe b) Absatz 6: Analog zum Begehren zu Absatz 5 sei die Restriktion einen zusammenhängenden Pocket Park zu erstellen nicht akzeptabel. Als Begehren ist ebenfalls zu schliessen, dass Absatz 6 die Genehmigung verweigert werden soll.

Zu § 24 Buchstabe b): Absatz 7: Die Einsprache macht einen Vorschlag zur Neuformulierung.

Zu § 24 d: Die Einsprecherin wünscht hier einen neuen Absatz mit der Marginalie "Kostentragung".

Zu § 29 Buchstabe a): Im dritten Spiegelstrich sei die Mindestbreite des Grünzugs überprüfenswert. Der letzte Spiegelstrich sei zu streichen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Zu § 2: Im Bereich von WG6 sei die Höhenbegrenzung auf 22 Meter nicht dienlich zur Realisierung von technisierten Gebäuden mit ausreichenden Geschosshöhen.

Zu § 4: Die Ansiedlung von kleineren Handwerksbetrieben sei zu ermöglichen.

Zu § 8 Absatz 2: Generell sei aus Sicht des Grundeigentümers Gebäudetechnik auf dem Dach zu ermöglichen.

Zu § 13: Die Einsprecherin verzichtet auf eine weitere Begründung Ihres Anliegens.

Zu § 15: Die Einsprecherin verzichtet auf eine Begründung Ihres Begehrens.

Zu § 19: Die vorgeschriebene Raumhöhe von 4 Meter sei aus Sicht der Einsprecherin für diverse Nutzungen nicht praktikabel. Bei den weiteren Begehren um Präzisierung verzichtet die Einsprecherin auf eine Begründung.

Zu § 24 Buchstabe a) Absatz 1: Die Formulierung "zusammenhängende Fläche" sei zu restriktiv.

Zu § 24 Buchstabe b) Absatz 1: Der letzte Satz sei zu einschränkend gegenüber qualitativ gut gestalteter Parkplätze, Lager- und Ausstellungsflächen.

Zu § 24 Buchstabe b) Absatz 3: Die Einsprecherin verzichtet auf eine Begründung ihrer Begehren.

Zu § 24 Buchstabe b) Absatz 5: Die Einsprecherin verzichtet auf eine Begründung ihres Begehrens.

Zu § 24 Buchstabe b) Absatz 6: Die Einsprecherin verzichtet auf eine Begründung ihres Begehren.

Zu § 24 Buchstabe b) Absatz 7: Ist ein Formulierungsvorschlag für Absatz 7 und enthält keine Begründung.

Zu § 24 d: Die Einsprecherin begründet ihr Anliegen, einen neuen Absatz einzuführen damit, dass eine Überbindung von Lasten ohne zumindest die Übernahme der daraus resultierenden Kosten dem Grundeigentümer nicht zuzumuten sei.

Zu § 29 Buchstabe a): Unklar erscheine, ob der Grünzug als Pocket Park zu werten sei. Für das eigentliche Begehren, den letzten Spiegelstrich zu streichen verzichtet die Einsprecherin auf eine Begründung.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass die Voraussetzungen an eine Einsprache in § 31 Absatz 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes festgelegt sind. Einsprachen müssen demnach innerhalb der Auflagefrist erfolgen, sie bedingen der Schriftform und müssen begründet sein. Auf unbegründete Begehren kann der Regierungsrat entsprechend nicht eintreten.

Zu § 2: Die Einsprecherin führt an, dass eine Höhenbegrenzung (der Fassaden- bzw. Gebäudehöhe) auf 22 Meter in der Wohn- und Geschäftszone WG6 zur Realisierung von technisierten Gebäuden mit ausreichenden Geschosshöhen nicht dienlich sei und die ursprüngliche Höhe von 26 Meter beibehalten werden solle. Bei maximal sechs zulässigen Vollgeschossen entsprechen 22 Meter Fassaden- bzw. Gebäudehöhe einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3.65 Meter. Die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bestimmt, dass Wohn- und Schlafzimmer, Küchen und weitere Räume, in denen gearbeitet wird, eine lichte Höhe von mindestens 2.30 Meter aufweisen müssen (§ 74 Absatz 1 RBV). Selbst unter Berücksichtigung der notwendigen Boden- und Deckenhöhen bleibt ein ausreichender Spielraum zur Ausgestaltung von Geschosshöhen, deren lichte Höhen weit über dem verlangten Mindestmass liegen. Die von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossene Fassaden- und Gebäudehöhe von 22 Metern ist daher durchaus als zweckmässig anzusehen.

Zu § 4: Gemäss § 4 Absatz 2 des Teilzonenreglements "Polyfeld" sollen in den mit Quartierplanpflicht belegten Arealen explizit auch kleinere Handwerksbetriebe zugelassen sein. Der Regierungsrat geht daher von einem Missverständnis seitens der Einsprecherin aus.

Zu § 8 Absatz 2: § 49 RBG bestimmt, dass die Gemeinden in den Zonenvorschriften festlegen, welche Bauten oder Bauteile nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossflächen zählen. Es obliegt daher allein der Gemeinde Muttenz zu entscheiden, ob Einhausungen für Gebäudetechnik nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen.

Zu § 13: Die Einsprache formuliert ein Anliegen, den Paragraphen zu überdenken und macht gleichzeitig den Vorschlag zur Parkplatzbestimmungen auch Verkehrsgutachten und Alternativen zur Ersatzabgabe zu ermöglichen. Hier fehlen sowohl ein klares Begehren als auch eine entsprechende Begründung. Auf den Einspruchepunkt kann der Regierungsrat daher nicht eintreten. Es sei aber der guten Ordnung halber darauf hingewiesen, dass für die Bemessung der notwendigen Abstellplätze die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes sowie deren Verordnung massgebend sind - wie dies bereits die Gemeinde Muttenz in § 13 Absatz 1 des Teilzonenreglements "Polyfeld" festhält. Zur Ersatzabgabe sei auf § 107 RBG verwiesen.

Zu § 15: Die Einsprecherin verzichtet auf eine Begründung, weshalb Ausnahmen zur Anschlusspflicht an das Wärmeverbundnetz zu ermöglichen seien. Mangels Begründung kann der Regierungsrat auf diesen Einspruchepunkt nicht eintreten (mit Verweis auf den einleitenden Hinweis in diesem Abschnitt).

Zu § 19: Auf die unbegründeten Begehren auf Präzisierung des öffentlichen Raums resp. der Erdgeschossnutzung kann der Regierungsrat nicht eintreten. Es sei aber darauf hingewiesen, dass sich der Begriff des "öffentlichen Raumes" nur in einer Zielbestimmung der Gemeinde wiederfindet (§ 19 Absatz 1 des Teilzonenreglements "Polyfeld") und daher keine eigene Bedeutung entfaltet. Ebenfalls unterliegen nicht die gesamten Erdgeschosse einer publikumsorientierten Nutzung. § 19 Absatz 2 des Teilzonenreglements "Polyfeld" legt fest, dass nur jene Teile der Erdgeschosse, welche öffentlichen Strassen, Wegen oder Plätzen zugewandt sind, grundsätzlich für gewerbliche, publikumsorientierte und gemeinschaftliche Nutzungen vorzusehen sind, was z.B. Eingangs- und Empfangsbereiche, Ausstellungsräume, Gemeinschaftsräume und Gastronomie, Bildungsaktivitäten, etc. sein können. Damit wird deutlich, dass nicht nur publikumsorientierte sondern auch gewerbliche und gemeinschaftliche Nutzungen vorzusehen sind. Darüber hinaus handelt es sich bei dieser Festlegung um einen Grundsatz und nicht um eine abschliessende Bestimmung.

Bei der monierten Raumhöhe von 4 Metern lässt die Einsprecherin offen, weshalb diese Raumhöhe aus ihrer Sicht für diverse Nutzungen nicht praktikabel sei. Auch hier mangelt es damit an einer klaren Begründung der Einsprache. Gleichzeitig ist an dieser Stelle auf Ziffer I. Abschnitt 2.7 des Regierungsratsbeschlusses hinzuweisen. Als Gestaltungsvorschrift ist eine lichte Höhe des Erdgeschosses von 4 Metern für Neubauten als mit § 18 RBG durchaus vereinbar anzusehen.

Zu § 24 Buchstabe a) Absatz 1: Zu Begehren um Änderung der Zonenvorschriften verweist der Regierungsrat auf Ziffer IV Abschnitt 5 dieses Beschlusses. Unabhängig davon ist darauf hinzuweisen, dass es der Grundeigentümerin überlassen ist, öffentlich zugänglichen Freiflächen überhaupt anzubieten resp. diese einzuschränken. Sollte sie sich dazu entscheiden, öffentlich zugängliche Freiflächen zu erstellen, sind die Bestimmungen von § 19 Absatz 1 des Teilzonenreglements "Polyfeld" im Sinne einer Gestaltungsvorschrift anwendbar. An dieser Stelle wird auch auf Ziffer I Abschnitt 2.8 dieses Beschlusses zu den Freiflächen verwiesen.

Zu § 24 Buchstabe b) (mehrere Einsprachepunkte): Die Bestimmungen zu den Pocket Parks werden von der Genehmigung durch den Regierungsrat ausgenommen. Dadurch werden diese Einsprachepunkte obsolet.

Zu § 24 d): Die Einführung einer neuen Bestimmung liegt, mit Verweis auf Ziffer IV Abschnitt 5 dieses Beschlusses, nicht im Ermessen des Regierungsrats. Entsprechend kann auf diesen Punkt der Beschwerde nicht eingetreten werden.

Zu § 29 Buchstabe a): Dem in der Einsprache formulierten Hinweis, die Mindestbreite des Grünzugs sei überprüfenswert, kann der Regierungsrat lediglich zur Kenntnis nehmen. Grundsätzlich obliegt es der Planungsbehörde zu entscheiden, ob sie die Ansicht der Einsprecherin teilt oder nicht. Zu dem aufgeführten Begehren, den letzten Spiegelpunkt der Aufzählung zu streichen, kann der Regierungsrat mangels Begründung ebenfalls nicht eintreten.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos oder erledigt ist, als unbegründet abgewiesen werden.

6.2 Einsprache der [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Teilzonenvorschriften "Polyfeld". Die [REDACTED] schliesst sich vollumfänglich der Einsprache der [REDACTED] (Einsprecherin Nr. [REDACTED]) an. An dieser Stelle wird deshalb auf die nachfolgende Ziffer 6.3 bezüglich der Begehren, Begründungen und der Stellungnahme des Regierungsrates verwiesen.

6.3 Einsprache der [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Teilzonenvorschriften "Polyfeld".

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Die [REDACTED] (Parzellen Nrn. [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED]) seien der Zone WG6 gemäss Teilzonenglement "Polyfeld" zuzuweisen. Eventualiter sei § 5 Absatz 1 des Teilzonenglements "Polyfeld" so anzupassen, dass auf den vorgenannten Liegenschaften auch Wohnnutzung im gleichen Umfang wie in der Zone WG6 zulässig sei. Unter o/e-Kostenfolge.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Im Rahmen der Nutzungsplanung gelte es, die Ziele der Richtplanung grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Dabei müssen die - möglicherweise fundamental divergierenden Ziele - gegeneinander abgewogen werden, um eine in sich widerspruchsfreie Nutzungsplanung zu erhalten. Im Rahmen des der Gemeinde bei der Nutzungsplanung zustehenden Ermessens müsse eine möglichst konsistente Nutzungsordnung erlassen werden, welche die vorgegebenen Ziele optimal verwirkliche.

Mit der vorliegenden Nutzungsplanung würden gemäss dem Planungsbericht verschiedene Ziele verfolgt. Dabei werde primär auf den Masterplan Polyfeld zurückgegriffen, welcher diesbezüglich als kommunaler Richtplan gelten müsse. Gemäss den Ausführungen im Planungsbericht solle unter anderem zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden (Planungsbericht, S. 11 f.). Zu diesem Zweck solle das bisher für reine Gewerbenutzung reservierte Gebiet Feldreben neu einer gemischten Wohn- und Geschäftsnutzung zugeführt werden. Dabei werde im Planungsbericht betont, dass im Gebiet Feldreben eine reine Industrie-, Gewerbe-, Wohn- sowie öffentliche Zone ausgeschlossen werden kann (Planungsbericht, Seite 17).

Die von der Gemeinde vorgesehene Zonenzuweisung im Gebiet Feldreben sehe vor, den gesamten westlichen Teil des Gebiets Feldreben in die Wohn- und Geschäftszone WG6 einzuzonen.

Ausgespart würden lediglich die vier Grundstücke entlang der [REDACTED]. Für diese Aussparung werde nirgendwo eine Begründung gegeben. Es sei auch nicht offensichtlich, welche Zwecke mit dieser Aussparung verfolgt werden sollen. Ganz im Gegenteil, widerspreche diese Aussparung den erklärten Zielen der vorgelegten Zonenplanrevision.

Angesichts der im Planungsbericht definierten Ziele der Nutzungsplanung erscheine es als widersprüchlich, wenn entlang der [REDACTED] das Grundstück der Rekurrentin sowie drei weitere Grundstücke der reinen Gewerbezone G26 zugewiesen würden. Mit dieser Zonenzuweisung werde gemäss § 5 Abs. 1 des Teilzonenplanreglements Polyfeld die Wohnnutzung grundsätzlich verhindert. Mit der geplanten Zuweisung in die Zone G26 werde eine Mischnutzung, wie sie das erklärte Ziel der Teilzonenplanrevision Polyfeld darstelle, im fraglichen Bereich gerade ausgeschlossen.

Damit werde auch das Ziel der Revision, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, aus den Augen verloren. Dass sich das Areal Feldreben grundsätzlich dazu eigne, mit Wohnungen genutzt zu werden, werde durch die grundsätzliche Zuweisung des Gebiets Feldreben in die Wohn- und Geschäftszone WG6 dokumentiert. Die Liegenschaften [REDACTED] würden sich genauso gut wie die umgebenden Grundstücke dazu eignen, Wohnraum zu schaffen. Weshalb ausgerechnet die Parzelle der Einsprecherin sowie die drei benachbarten Grundstücke davon ausgenommen werden, lasse sich nicht begründen.

Der vorgenommenen Unterscheidung der Zonen fehle nicht nur eine ausdrückliche Begründung im Planungsbericht. Dieser Unterscheidung fehlte auch eine innere Begründung. So sei es beispielsweise nicht erforderlich, die Wohnnutzung und die Gewerbenutzung aus Gründen des Immissions-schutzes voneinander zu trennen. Ein solches Ziel wäre angesichts der angrenzenden Wohn- und Gewerbemischnutzung im restlichen Bereich im Gebiet Feldreben sinnlos. Auch bezüglich Lärmempfindlichkeitsstufe sei das gesamte Gebiet Feldreben einheitlich der ES III zugewiesen worden. Es bestehe somit auch in dieser Beziehung keine Notwendigkeit, das Areal zu differenzieren.

Schliesslich rechtfertige auch die bestehende Bebauung entlang der [REDACTED] keine unterschiedliche Behandlung des Gebiets. Die Nutzungsplanung habe zum einen über den Bestand der Gebäude hinaus zu schauen und Massstäbe für die zukünftige Entwicklung des Areals zu setzen. In dieser Beziehung würde eine Wohn- und Geschäftszone der Realisierung einer durchmischten Nutzung weitaus zuträglicher sein als das Beibehalten der reinen Gewerbezone.

Andererseits sichere der Bestandesschutz den Eigentümern der bereits vorbestehenden Bestandesliegenschaften das Recht zu, ihre Liegenschaften solange sie dies als tunlich erachten weiter zu nutzen.

Zusammenfassend sei festzuhalten, dass eine einheitliche Zuweisung des gesamten Gebiets Feldreben in die Wohn- und Geschäftszone WG6 die anvisierten Planungsziele besser erreichen würde als die jetzt vorgeschlagene gemischte Zuweisung in die Wohn- und Geschäftszone WG6 und die reine Gewerbezone G26. Die jetzt vorgesehene Zonenzuweisung sei mit den Planungszielen nicht vereinbar. Die von der Einsprecherin verlangte Änderung sei daher vorzunehmen.

Falls an der unterschiedlichen Zuweisung der Zonen im Gebiet Feldreben festgehalten werden sollte, könnte den Planungszielen auch entsprochen werden, wenn im Bereich Feldreben die Geschäftszone G26 auch Wohnnutzungen zugelassen würde. Zu diesem Zweck wäre § 5 Absatz 1 des Teilzonenreglements Polyfeld so zu formulieren, dass Wohnungen nicht nur für Betriebsinhaber und standortgebundenes Personal, sondern generell zulässig wären. Auch damit könnten die Planungsziele der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und einer durchmischten Nutzung besser gewährleistet werden als mit der heute vorgesehenen reinen Gewerbenutzung.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Bei ihrer Planung greift die Gemeinde MuttENZ, wie von der Einsprecherin ausgeführt, auf den "Masterplan Polyfeld" zurück. Dieser lässt sich jedoch nicht in die Systematik des Raumplanungsrechts des Kantons Basel-Landschaft einordnen und kann deshalb auch nicht als kommunaler Richtplan gemäss § 14 RBG verstanden werden. Dennoch bildet der Masterplan "Polyfeld" für die Gemeinde MuttENZ eine Grundlage für die vorliegende Nutzungsplanung. In diesem Sinne versteht sich der Masterplan am ehesten als Entwicklungsstrategie, Leitbild bzw. Nutzungskonzept.

Die Einsprecherin geht davon aus, dass der westliche Teil des Gebiets Feldreben, mit Ausnahme der vier Grundstücke entlang [REDACTED], in die Wohn- und Geschäftszone WG6 eingezont worden sei. Mit dem Erlass der Teilzonenvorschriften "Polyfeld" werden die entsprechenden Flächen tatsächlich umgezont, jedoch nicht wie vermutet in eine Wohn- und Geschäftszone WG6, sondern in eine Zone mit Quartierplanpflicht, wie die überlagernde Signatur im Plan

und die dazugehörigen Bestimmungen im Reglement verdeutlichen. Innerhalb dieser Zone ist eine Bebauung erst aufgrund eines Quartierplans möglich.

Der Planungsbericht erläutert die Ziele der Planung "Polyfeld" und nennt dabei gleichrangig die Zielsetzung der Schaffung zusätzlichen Wohnraums, als auch die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze in dienstleistungs- und wissensbasierten Branchen sowie eines Wissensstandorts. Wie die Einsprecherin richtig ausführt, ist eine Wohnnutzung in der Gewerbezone grundsätzlich ausgeschlossen (Ausnahmen regelt § 23 Absatz 5 RBG). Eine eigentliche Mischnutzung, wie die Einsprecherin argumentiert, lässt sich demgegenüber aus den Planungsunterlagen nicht per se für das Gebiet Feldreben entnehmen. Der Planungsbericht spricht vielmehr von einer Nutzungsdurchmischung, welche auch durch die zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten erfolgen kann (vgl. Planungsbericht S. 16 und 47). Bereits im Auszug aus dem für die Gemeindebehörde leitenden Masterplan (Abbildung 6 des Planungsberichts) lässt sich eine Differenzierung zwischen Arbeitsgebiet und Wohn- und Geschäftszone im Bereich der besagten Grundstücke erkennen.

Ob sich die Grundstücke der Einsprecherin ebenfalls für eine Wohnnutzung eignen, mag offen bleiben. Die Ortsplanung obliegt den Gemeinden (§ 4 RBG) und entsprechend steht ihnen auch der diesbezüglich notwendige Ermessensspielraum zu, Nutzungszonen abzugrenzen. Wie die Gemeinde Muttens im Protokoll der Verständigungsverhandlung vom 16. September 2015 ausführt, liegt ihre Intention nicht nur bei der Umsetzung des Masterplans, sondern auch in der Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Nutzungen (im Abschnitt "Diskussion" des Protokolls). Mit der Zuweisung in die Gewerbezone G26 sichert sie somit den Fortbestand der gewerblichen Nutzungen mit zonenrechtlichen Massnahmen und lebt damit dem Ziel dieser Planung nach, zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen (vgl. Abbildung 10, blau eingefärbte Arbeitsgebiete, Planungsbericht, S. 16). Die in diesem Zusammenhang von der Einsprecherin angeführte Bestandesgarantie greift zu kurz: Zonenfremde Bauten und Anlagen dürfen zwar erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden (§ 109 RBG). Ein Abbruch und Neubau oder auch schon eine grössere Erweiterung sind damit ausgeschlossen. Die langfristige Erhaltung gewerblicher Nutzungen kann über die Bestandesgarantie nicht gewährleistet werden. Mit der Zuweisung der streitbetroffenen Grundstücke in die Gewerbezone G26 wird die bisherige Nutzung bestätigt. Demgegenüber scheint in der benachbarten Zone mit Quartierplanpflicht (farblich mit einer Wohn- und Geschäftszone WG6 unterlegt) aufgrund der Sanierungsplanung eine definitive Nutzungszuweisung noch nicht möglich (Planungsbericht S. 17 oben). Entsprechend recht- und zweckmässig ist die Festlegung einer Zone mit Quartierplanpflicht anzusehen. Dies bedeutet jedoch auch, dass darin erst aufgrund eines noch zu erstellenden Quartierplans gebaut werden darf. Die vorliegende Planung lebt der Strategie resp. dem Leitbild für die Nutzungsplanung (dem Masterplan "Polyfeld") nach, berücksichtigt dabei die bestehenden gewerblichen Nutzungen und erreicht eine Nutzungsdurchmischung. Das Partikularinteresse der Einsprecherin an der Zuweisung in eine Wohn- und Geschäftszone muss dem öffentlichen Planungsinteresse der Gemeinde und des Kantons nachstehen. Die mit dieser Planung angestrebten Ziele; nämlich die Schaffung zusätzlichen Wohnraums und zusätzlicher Arbeitsplätze, können mit der vorliegenden Planung erreicht werden. Der Erhalt von Arbeitsgebieten ist im kantonalen Richtplan als Planungsgrundsatz a) in Objektblatt S3.1 verankert. Demnach darf der Umfang der Arbeitsgebiete von kantonomer Bedeutung durch Umzonung nicht geschmälert werden, es sei denn, es bestehen zumindest gleichwertige andere Interessen. Eine Umnutzung in eine gewöhnliche Wohn- und Geschäftszone würde demnach auch dem kantonalen Richtplan widersprechen. Die angrenzende der Zone mit Quartierplanpflicht unterlagerte Wohn- und Geschäftszone WG4 darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch ein zukünftiger Quartierplan dem kantonalen Richtplan Rechnung tragen muss. Der Regierungsrat erkennt in den Festlegungen der Gemeinde weder eine Verletzung der Recht- noch der Zweckmässigkeit. Zum Eventualantrag, in der Geschäftszone G26 auch Wohnnutzung zuzulassen, ist festzuhalten, dass die Art der Nutzung von Gewerbezone abschliessend in § 23 des Raumplanungs- und Baugesetzes bestimmt ist. Abweichende kommunale Regelungen zu oder zusätzlicher Wohnraum in Gewerbezone würden besagtem Paragraphen widersprechen und müssten zurückgewiesen werden. Entsprechend muss die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.4 Einsprache der [REDACTED]. Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Teilzonenvorschriften "Polyfeld".

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Es seien die Teilzonenvorschriften "Polyfeld" nicht zu erlassen. Eventualiter sei die Parzelle Nr. [REDACTED] der Einsprecherin der neuen Gewerbezone G26 zuzuteilen und aus dem Bereich für Pocket Parks zu entlassen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Mit den Teilzonenvorschriften "Polyfeld" sollen diverse Bestimmungen in Kraft treten, welche die Rechte der Einsprecherin teilweise massiv einschränken und/oder verletzen. Im Einzelnen werden folgende Punkte moniert:

a. Neue Zone G26a und "Bereich für Pocket Parks"

Das Grundstück der Einsprecherin werde von der Zone G26 in die Zone G26a umgezont. Stossend sei die augenfälligste Einschränkung: Neu solle für die Parzelle eine maximale Ausnutzungszifferbeschränkung gelten. Es seien indes keine sachlichen Gründe dafür ersichtlich, warum das Grundstück der Einsprecherin überhaupt in die restriktivere Zone G26a umgezont werden solle bzw. weshalb dies nicht auch für andere im selben Planungssperimeter liegenden Grundstücke gelten solle. So würden mit der neuen Planung die Grundstücke südlich entlang der Hofackerstrasse in der Zone G26 verbleiben. Auch diese Gewerbezone würden indes wie das Grundstück der Einsprecherin an die neu geplante Wohnzone WG6 angrenzen, worin demnach nicht der Grund für die Unterscheidung liegen könne. Sachliche Gründe seien nicht erkennbar und würden von der Gemeinde auch nicht dargetan.

Sodann werde die Zone G26 auch von diversen Gestaltungsprinzipien ausgenommen, welche den Grundstücken in der G26a auferlegt würden. So habe etwa die Hauptbaute in der Zone G26a gemäss § 16 des Zonenreglements rechtwinklig oder parallel angeordnet zu sein (Abweichung +/- 3%), während dem die Bauten in der Gewerbezone G26 diesen Anforderungen nicht zu entsprechen hätten.

b. Pflichtparkplätze

Mit dem Teilzonenreglement "Polyfeld" solle in der Gemeinde MuttENZ die rechtliche Grundlage für eine Ersatzabgabe bei ungenügendem Parkierungsraum auf privatem Areal auch ausserhalb der Kernzone geschaffen werden. Gemäss § 13 des Teilzonenreglements "Polyfeld" sei eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, wenn die Schaffung des erforderlichen Parkierungsraums auf privatem Areal aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich sei. Das Verfahren und Entgelt solle sich nach dem kommunalen Ersatzabgabereglement richten. Gemäss letzterem ist bislang eine Ersatzabgabe nur in der Kernzone geschuldet (§ 1 Abs. 2 des Ersatzabgabereglements), indes sei mit der Formulierung "Dieses Reglement gilt in der Kernzone sowie nach entsprechender Festlegung in Nutzungs- oder Sondernutzungsvorschriften für das gesamte Gemeindegebiet" bereits für die vorliegende Nutzungsplanung vorgespart. Es rechtfertige sich vorliegend nicht, die Ersatzabgabe vom eigentlichen Kerngebiet von MuttENZ auf das Polyfeld auszudehnen. Im Polyfeld herrsche, anders als im Kerngebiet, augenscheinlich kein Parkplatzmangel. Insbesondere zu beachten gelte es diesbezüglich, dass mit dem neuen Teilzonenplan und -reglement direkt angrenzend an das Grundstück der Einsprecherin eine Sammelparkieranlage vorgesehen sei. Nicht einleuchtend sei sodann, warum für das Gebiet Polyfeld eine Ersatzabgabe geschuldet sein solle, nicht indes für hinsichtlich ihrer Lage vergleichbare Gemeindegebiete ausserhalb der Kernzone. Es liege eine Rechtsungleichbehandlung vor, welche sich nicht durch sachliche Gründe rechtfertigen lasse.

c. Keine Erhöhung der Ausnutzungsziffer bei Minergie P-Standard in G26a

Die Ausnutzungsziffer könne für Bauten, welche mindestens den Minergie P-Standard erreichen, um je 10% erhöht werden. Die Zone G26a werde von diesem Bonus ausgenommen. Vorliegend rechtfertige es sich nicht, die Bauten in der Zone G26a von der Privilegierung auszunehmen. Diese Rechtsungleichbehandlung lasse sich nicht durch sachliche Gründe rechtfertigen. Es lasse sich also nicht argumentieren, dass die Gewerbezone G26 und G26a per se schon gegenüber den

Wohnzonen resp. den Wohn- und Geschäftszonen mit erhöhten Ausnützungsziffern privilegiert seien - eine eigentliche Privilegierung bestehe nur in Bezug auf die Gewerbezone G26.

d. Ästhetikparagraf

Gemäss § 17 des Teilzonenreglements "Polyfeld" hätten sich alle Bauten derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht werde. Dies gelte insbesondere für die Dachgestaltung, Baumassenverteilung, Bauhöhe und Bauform sowie Material und Farbe. Die Ästhetikgeneralklausel ermögliche es den Behörden, ein Baugesuch losgelöst von überprüfbaren Kriterien abzuweisen. Die fragliche Bestimmung stelle eine starke Einschränkung der Grundeigentümer und damit der Einsprecherin dar. Selbst wenn das Material und/oder gar die Farbe einer Baute der Baubehörde nicht zusage, kann ein Bauvorhaben gestützt auf § 17 des Teilzonenreglements "Polyfeld" abgewiesen werden. Die Gemeinde greife damit tief in das jeweilige Eigentumsrecht der Grundeigentümer ein.

e. Dachgestaltung

Auch bezüglich Dachgestaltung greife die Gemeinde unverhältnismässig stark in die Eigentumsfreiheitsrechte der Einsprecherin ein. So wären gemäss § 18 des Teilzonenreglements "Polyfeld" für Neubauten nur Flachdächer zulässig. Warum beispielsweise Pultdächer, Bogendächer, Tonrendächer, Sheddächer, Schmetterlingsdächer oder auch Satteldächer (mit geringer Neigung) nicht zulässig sein sollten, erhelle nicht. So möge es zutreffen, dass Flachdächer in der aktuell zeitgemässen respektive modernen Architektur nach Ansicht der Gemeinde eine zentrale Bedeutung spielen, die Entwicklung in den kommenden Jahr(zehnt)en lasse sich indes nicht vorhersehen. Aufgrund des Grundsatzes der Planbeständigkeit lasse sich diese Vorschrift jedenfalls nicht beliebig korrigieren. Warum den Eigentümern im fraglichen Planungssperimeter derart eingreifende gestalterische Vorschriften gemacht werden sollen, lasse sich sachlich nicht rechtfertigen. Zudem gelte es zu berücksichtigen, dass Flachdächer im Vergleich mit anderen Dachformen relativ wartungs- und damit auch kostenintensiv seien, was durch die vorgeschriebene Begründung noch verstärkt werde. Auch in finanzieller Hinsicht werde damit unverhältnismässig stark in die Wahlfreiheit der einzelnen Grundeigentümer eingegriffen. Dieses obiter dictum entgegen dem Planungsbericht, welcher zu Unrecht festhalte, dass der Teilzonenplan "Polyfeld" keine konkreten Vorschriften zur architektonischen und städtebaulichen Gestaltung der künftigen Bauten und Freiräume enthalten würde (vgl. S. 18 Ziffer 4.1.4).

f. Erdgeschossnutzungen

Ziel dieser Vorschrift sei es, dass im Teilzonenplanperimeter entlang öffentlich zugänglicher Flächen attraktive und belebte Situationen geschaffen werden sollten.

Die geplante Bestimmung betreffend Erdgeschossnutzung weise nicht nur unklare Passagen auf und sei gespickt mit unbestimmten Rechtsbegriffen, überdies erweise sie sich als übermässigen Eingriff in die Eigentumsfreiheit der Einsprecherin resp. der betroffenen Grundeigentümern. So sei nicht einsichtig, warum gewisse Grundstücke des Planungssperimeters Polyfeld mit deutlichen Nutzungsbeschränkungen und restriktiven Gestaltungsvorschriften belegt werden sollen, während andere Grundstücke frei von einengenden Vorschriften bleiben dürfen. So gelte es zu beachten, dass die Erdgeschosse je nach gewünschter Nutzung des

Grundstückes durch den Eigentümer nicht "Schnittstelle" zwischen der spezifischen Gebäudenutzung und der Nutzung des angrenzenden öffentlichen Raumes bilden werden. Alleine aufgrund des Gebäudeabstandes respektive allfälliger Baulinien sei offensichtlich, dass zwischen dem Erdgeschoss und dem öffentlichen Raum Flächen verbleiben würden, die auf Wunsch des Eigentümers nicht öffentlich zugänglich sein würden (zu der diesbezüglichen Problematik betreffend die Pocket Parks vgl. nachfolgender Absatz). Die Erdgeschossgestaltung als "Schnittstelle" zu bezeichnen mache in dieser Hinsicht keinen Sinn.

Sodann sei äusserst fragwürdig, warum einzelne Grundeigentümer gezwungen werden sollten, zu der "öffentlichen Erlebbarkeit" beizutragen (und andere von dieser Verpflichtung nicht berührt wären). Wann ein "wesentlicher Umbau" vorläge, definiere das Gesetz nicht näher, die Grundeigentümer hätten in diesem Sinne keine Planungssicherheit. Zu beachten gelte es überdies, dass bei einem "wesentlichen Umbau" je nach Ausgangslage nur mit einem unverhältnismässig grossen finanziellen Aufwand überhaupt die strengen Vorschriften des § 19 eingehalten werden könnten. Denkbar sei beispielsweise, dass die Erhöhung des Erdgeschosses auf eine lichte Raumhöhe von mindestens vier Metern nur mit einem enormen finanziellen Aufwand zu bewältigen sei. Auch hier

würden die architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten der Grundeigentümer erheblich eingeschränkt. Zusätzlich sollten die Hauptzugänge "ebenerdig" und "auf Strassenniveau" ausgestaltet werden. Ein Haupteingang mit einer Treppe sei damit beispielsweise nicht mehr zulässig, sodann sei die Eigentümerin auch in ihrem Recht zur Anpassung des gewachsenen Terrains in gewissem Ausmasse beschnitten. Was sodann unter "flexible Grundrisse hinsichtlich zusammenhängender Gewerbeflächen" verstanden werden solle, sei völlig unklar. Hier würden den Grundeigentümern offenbar gar Vorschriften hinsichtlich der Form und Struktur des Gebäudes und des eigentlichen Innenausbaus gemacht. An dieser Stelle weist die Einsprecherin (nochmals) darauf hin, dass der Planungsbericht zu Unrecht festhalte, dass das Reglement keine konkreten Vorschriften zur architektonischen und städtebaulichen Gestaltung der künftigen Bauten und Freiräume enthalte. Genau dies tue das Reglement in unrechtmässiger Art und Weise. Interessanterweise gehe auch der Planungsbericht davon aus, dass detaillierte Bauvorschriften unangebracht sind: "Aufgrund der unterschiedlichen Sektoren und ihren vielfältigen Charakteristika ist es unangebracht auf dieser Stufe bereits Bauvorschriften so detailliert zu formulieren, dass sie direkt die Gestaltung eines Gebäudes oder Raumes vorgeben könnten" (Planungsbericht S. 18 Ziffer 4.1.4).

Die geplante Vorschrift betreffend Erdgeschossnutzung erweise sich damit als völlig unverhältnismässiger Eingriff in die Eigentumsfreiheitsrechte der Einsprecherin. Dass die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderats Ausnahmen bewilligen könne (vgl. § 19 Abs. 4), ändere daran offensichtlich nichts.

g. Schutzvorschriften im Grenzbereich

Gemäss Schreiben vom 26. Oktober 2015 Rechtsvertreterin, sei dieser Einsprachepunkt nach der durchgeführten Verständigungsverhandlung obsolet. Entsprechend ist darauf an dieser Stelle nicht mehr einzugehen. Der Einsprachepunkt ist als erledigt abzuschreiben.

h. Freiflächen

Mit der vorgesehenen Bestimmung betreffend Freiflächen werde die Einsprecherin (respektive weitere Eigentümer im Planungsperimeter) faktisch, d.h. materiell enteignet. So habe die Einsprecherin gemäss § 20 des Teilzonenreglements "Polyfeld" in Verbindung mit dem Teilzonenplan "Polyfeld" 20% ihrer Grundstücksfläche für sog. Pocket Parks an die Öffentlichkeit abzugeben, ohne dass dafür eine Entschädigung vorgesehen sei. Dies halte auch der Planungsbericht fest, indem diesem zu entnehmen sei, dass "die öffentliche Zugänglichkeit (...) rechtlich zu sichern ist" (Planungsbericht S.32 Ziffer 4.3.1). Sämtliche Entschädigungsansprüche aus Enteignungsrecht müssten ausdrücklich vorbehalten werden. Nicht nur erweise sich das Vorhaben der Gemeinde per se als völlig unverhältnismässig und unrechtmässig, überdies würden durch die fragliche Bestimmung erneut in willkürlicher Art und Weise einzelne Grundeigentümer unverhältnismässig stark belastet. Betrachte man den Bereich für Pocket Parks gemäss Teilzonenplan "Polyfeld", so falle auf, dass sowohl nördlich der neu geschaffenen Zone WG6 entlang der Hofackerstrasse, als auch im östlichen Bereich der Zone WG6 zwischen Hofacker- und Kriegackerstrasse zwei Gewerbegebiete der Zone G26 und G26a vom Bereich für Pocket Parks ausgenommen werden. Demgegenüber komme das Grundstück der Einsprecherin in den genannten Bereich zu liegen. Diese Unterscheidung lasse sich nicht durch sachliche und/oder planerische Gründe rechtfertigen. Auch dem Planungsbericht lasse sich nicht entnehmen, dass eine derartige Unterscheidung überhaupt vorgesehen sei. So halte der Planungsbericht fest, dass die Pocket Parks im Gebiet zwischen der Hofacker- und der Kriegackerstrasse sowie dem SEK II-Areal geschaffen werden sollten (vgl. Planungsbericht S. 32 Ziffer 4.3.1). Mitumfasst würden damit grundsätzlich auch nunmehr vom Bereich ausgenommene Grundstücke. Warum diese Ungleichbehandlung erfolge, sei nicht ersichtlich. Ein einheitliches Bild respektive klare Planungsgrundsätze liessen sich nicht erkennen.

Zudem sei es bezüglich der Ungleichbehandlung anzumerken, dass nicht auf Kosten privater Gewerbebetriebe das Planungsziel der Gemeinde, nämlich mit der Schaffung von grosszügigen, attraktiven und öffentlich zugänglichen Freiflächen eine hohe Wohnqualität sicherzustellen (vgl. Planungsbericht 5.47 Ziffer 6), erreicht werden dürfe.

Zusätzlich würden für die Gestaltung der Pocket Parks sowie für Strassen, Wege, Bäume und Bepflanzungen sowie für die einheitliche Möblierung (!) und Beleuchtung (!) im "öffentlich wahrnehmbaren Raum" verbindliche Gestaltungsvorschriften (vgl. § 24 lit. b Abs. 4 und § 24 des Teilzonenreglements "Polyfeld") gelten, welche durch den Gemeinderat erst noch erlassen werden sollen. Nicht nur sei es unzulässig, den Erlass von derart einschneidenden "Gestaltungs-

vorschriften" ohne eindeutige Vorgaben in einem Gesetz im formellen Sinne an den Gemeinderat zu delegieren. Insbesondere seien derart weitreichende, in das Eigentumsrecht der einzelnen Eigentümer stark eingreifende Bestimmungen absolut unverhältnismässig und damit unzulässig. Dass selbst die Möblierung z.B. einer allfälligen (hervorzuheben sei: im Privateigentum stehenden) Terrasse durch das Gemeinwesen vorgegeben werden soll, verstosse in eindeutiger Art und Weise gegen das verfassungsmässig garantierte Recht auf Eigentumsfreiheit. Da die Einfriedung der Freiflächen gemäss § 20 Abs. 1 des Teilzonenreglements "Polyfeld" ebenfalls untersagt werden solle (was desgleichen problematisch ist), habe vermutungsweise gemäss Ansicht der Gemeinde das gesamte private Gelände der Einsprecherin als "öffentlich wahrnehmbarer Raum" zu gelten - schliesslich sei das Gelände der Einsprecher von drei Seiten und damit rundherum einsehbar. Unzweifelhaft seien die Folgen der neuen Zonenvorschrift für die Einsprecherin damit enorm. Die Einsprecherin werde durch § 20 der neuen Teilzonenvorschrift "Polyfeld" in der Nutzung ihres Grundstückes und damit in ihrem Eigentumsrecht hochgradig und in unzulässiger Art und Weise eingeschränkt. Auch hier gelte es, die Ungleichbehandlung mit den nach wie vor in der Industriezone G26 verbleibenden Grundstücken sowie mit den Grundstücken, die vom Bereich für Pocket Parks verschont blieben, hervorzuheben. Diese Grundeigentümer könnten im Gegensatz zu der Einsprecherin auch in Zukunft noch ihre volle Parzelle für eigene Pläne in Anspruch nehmen.

i. Ausserordentliche Vorteilsbeiträge

Bedenke man, dass die Grundeigentümer des Planungssperimeters Polyfeld und im Speziellen die Einsprecherin wie dargelegt bereits übermässig stark in ihren Rechten eingeschränkt würden, erschienen die unter dem Titel "Übergangs- und Schlussbestimmungen" enthaltenen, neu vorgesehenen Vorteilsbeiträge als doppelte Beeinträchtigung. Nicht nur werde die Einsprecherin aufgrund der neuen Vorschriften faktisch, d.h. materiell enteignet, respektive habe 20% ihres Grundstückes für öffentliche Zwecke hinzugeben und habe zusätzlich (willkürliche) Gestaltungsvorschriften des Gemeinwesens hinzunehmen und zu finanzieren, vielmehr sollten die Einsprecherin nun auch noch den öffentlichen Raum mit den ausserordentlichen Vorteilsbeiträgen (unbeschränkt) finanzieren. Völlig unklar bleibe, welche "aufwändige Siedlungserneuerung" bei der Gemeinde überhaupt anfallen sollte. Sodann bleibe anzumerken, dass die "Siedlungserneuerung" resp. wohl die Zurverfügungstellung von Strassen und/oder anderem öffentlichen Raum durch das Gemeinwesen bereits durch andere Gebühren, Beiträge und Steuern abgegolten sei. So seien es unzweifelhaft die (privaten) Grundeigentümer, welche die "Siedlungserneuerung" bereits im heutigen Zeitpunkt bezahlten, nunmehr aber mit einer völlig unbegründeten Vorzugslast belegt werden sollten. Dass weitere finanzielle Aufwendungen seitens der Grundeigentümer geschuldet sein sollten, sei nicht einsichtig. Welche "aussergewöhnlichen Standards" die Gemeinde sodann finanziert wissen haben wollte, bleibe schleierhaft. Sodann lasse das Reglement völlig offen, in welcher Höhe die Vorteilsbeiträge konkret anfallen sollten. Eine Bemessung der künftigen Vorteilsbeiträge anhand des Teilzonenreglements sei jedenfalls nicht möglich. Obiter dictum bleibe anzumerken, dass nicht ganz klar sei, warum die Vorzugsbeiträge systematisch unter "Übergangs- und Schlussbestimmungen" in das Reglement aufgenommen worden seien, sei doch nicht etwa eine (zeitliche) Befristung der Beitragslast vorgesehen, auch erhelle nicht, inwiefern es sich bei den ausserordentlichen Vorteilsbeiträgen um eine Schlussbestimmung handeln solle. Vielmehr könne sich die Einsprecherin des Verdachtes nicht erwehren, dass eine Bestimmung mit derart gewichtigen Auswirkungen für den einzelnen Grundeigentümer an dieser Stelle wohl am ehesten überstehen und damit nicht angefochten werde.

Zusammenfassend lasse sich festhalten, dass das Teilzonenreglement "Polyfeld" diverse Bestimmungen vorsehe, die in eindeutiger Art und Weise grundlegende Rechte der Einsprecherin verletzen. Auch werde durch die vorgesehene Zonenzuteilung sowie den überlagernden, willkürlich gesetzten Bereich für Pocket Parks in mehrfacher Hinsicht gegen verfassungsmässig garantierte Rechte der Einsprecherin verstossen. Insgesamt gelte es festzuhalten, dass die Schlussfolgerung gemäss Planungsbericht, nämlich dass generell die baurechtlichen Möglichkeiten erhöht oder mindestens beibehalten würden (Planungsbericht S. 47 Ziffer 6), für die Einsprecherin nicht zutrefte. Ihre Parzelle werde mit unverhältnismässig starken Restriktionen versehen. Das fragliche Teilzonenreglement "Polyfeld" samt dem Teilzonenplan "Polyfeld" sei daher in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

a. Grundlage für die vorliegende Planung bildet der Masterplan "Polyfeld". Er zeigt eine Entwicklungsstrategie auf und stellt ein Nutzungskonzept resp. ein Leitbild dar, welches die Gemeinde mit den Teilzonenvorschriften "Polyfeld" umgesetzt hat. Bereits in diesem konzeptionellen Stadium der Planung war eine Differenzierung der Arbeitsgebiete vorgesehen (vgl. Abbildung 6 des Planungsberichts). In der Folge hat die Gemeinde MuttENZ die Gewerbezone G26 und G26a entsprechend dem Nutzungskonzept des Masterplans "Polyfeld" im betroffenen Gebiet festgelegt. Den Gemeinden obliegt die Ortsplanung (§ 4 RBG). Hierfür steht ihnen auch der notwendige Ermessensspielraum zu, Nutzungszonen abzugrenzen. Die Gewerbezone G26a bildet um die Parzelle der Einsprecherin eine geschlossene, von der Hofacker-, Stegacker- und Kriegackerstrasse begrenzte Einheit und differenziert sich gegenüber der nördlich der Hofackerstrasse gelegenen Gewerbezone G26. Wohl trifft es zu, dass die Gewerbezone G26 gegenüber der Gewerbezone G26a mit weniger Restriktionen belegt ist, dennoch liegt gerade das Festlegen von Art und Mass der Nutzung im Hoheits- und Ermessensbereich der Gemeinde. Die vorliegende Abgrenzung und Differenzierung der Gewerbezone G26 und G26a ist deshalb grundsätzlich als recht- und zweckmässig zu beurteilen.

b. Das Raumplanungs- und Baugesetz (SGS 400) sieht vor, dass die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe an die Gemeinde entrichtet, falls die notwendigen Abstellplätze aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismässig hohem finanziellen Aufwand erstellt werden können (§ 107 Absatz 1 RBG). Dazu erlässt die Gemeinde ein Ersatzabgabereglement (§ 107 Absatz 2 RBG). Besonders in Kernzonen kann es durch die dichte Bebauung des historischen Ortskerns sowie der bestehenden Vorplatz- und Hofstattbereiche dazu führen, dass der notwendige Abstellplatzbedarf nicht ausgewiesen werden kann. Daher ist es nachvollziehbar, wenn die Gemeinde MuttENZ dieses Reglement vornehmlich für die Kernzonen vorsieht. Durch die ergänzende Bestimmung im Ersatzabgabereglement der Gemeinde MuttENZ, welche eine entsprechende Festlegung in den (Teil-)Zonenvorschriften verlangt, hat sie im Teilzonereglement "Polyfeld" auf die zu entrichtende Ersatzabgabe verwiesen. Die gesetzliche Grundlage, eine Ersatzabgabe zu erheben, bildet wie erwähnt § 107 des Raumplanungs- und Baugesetzes. Es ist daher unerheblich, ob im Perimeter des Teilzonensplans "Polyfeld" eine Sammelparkieranlage vorgesehen ist oder hinreichend Parkplätze vorhanden sind. Wohl aber bleibt festzustellen, dass § 13 Absatz 2 des Teilzonensreglements "Polyfeld" zur Zeit keine Anwendung finden kann: Der Regierungsrat hat in seinem Beschluss Nr. 79 vom 21. Januar 2014 zum Reglement über die Ersatzabgabe für notwendige Abstellplätze (Ersatzabgabereglement) der Gemeinde MuttENZ erwogen, dass "das Ersatzabgabereglement und nicht die Zonenvorschriften die Zonen bezeichnet, für welche es Gültigkeit haben soll" (Buchstabe C. des Beschlusses). Damit ist die Gemeinde MuttENZ aufgefordert, die entsprechenden gültigen Zonen oder (Teil-)Zonenvorschriften erst im Ersatzabgabereglement zu bezeichnen, beschliessen und genehmigen zu lassen.

c. Die Festlegung von Art und Mass der Nutzung und damit auch die Festlegung von Boni bei Erreichen eines gewissen Energiestands obliegt den Gemeinden (§ 18 RBG). Sie sind grundsätzlich frei, für unterschiedliche Nutzungszonen unterschiedliche Nutzungsmasse oder Boni festzulegen. Gewerbezone differenzieren sich bereits durch ihren Nutzungszweck von den Wohn- und Geschäftszonen. Gewerbezone können demnach nicht per se den Wohn- und Geschäftszonen gegenübergestellt werden. Die beigezone Gewerbezone G26 kennt weder eine Ausnützungs- noch eine Bebauungsziffer. Demnach kann der Energiebonus in der Gewerbezone G26 ebenfalls keine Anwendung finden (vgl. §§ 2 und 15 des Teilzonensreglements "Polyfeld"). Dadurch wird der Wille der Gemeinde MuttENZ deutlich, den Energiebonus lediglich für Wohn- und Geschäftszonen, nicht aber für Gewerbezone anzubieten. Diese Differenzierung kann durch die Gemeinde vorgenommen werden und ist nicht rechtswidrig. Der Regierungsrat erachtet die vorliegenden Bestimmungen daher sowohl als recht- als auch als zweckmässig.

d. Mit § 17 des Teilzonensreglements "Polyfeld" hat die Gemeinde MuttENZ eine positive Ästhetik Klausel erlassen, die sowohl ein Bauprojekt als auch die Umgebung erfassen kann. Sie zählt zu den Gestaltungsvorschriften und bezweckt die Eingliederung der Bauten in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung. Der Beurteilung durch die Ästhetik Klausel unterliegt jede Baute. Auch wenn die Baute den Bau- und Zonenvorschriften vollumfänglich entspricht, ist sie so zu gestalten,

dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (vgl. BGE 114 Ia 347 E. 4b). Allerdings darf die Anwendung einer Ästhetik Klausel nicht dazu führen, dass generell die Zonenordnung aus den Angeln gehoben wird (Hänni, a.a.O., S. 303; BGE 115 Ia 119 E. 3d). In solchen Fällen vermögen nur klar überwiegende öffentliche Interessen einen Bauabschlag zu rechtfertigen (BGE 115 Ia 367 E. 3a). Dies folgt ebenso aus dem verfassungsrechtlich garantierten Grundrecht auf Eigentum und der in Artikel 36 BV aufgeführten Voraussetzungen einer Einschränkung (Zumstein, a.a.O., S. 41 ff.; Zürcher Verwaltungsgericht in: ZBl 1984, S. 47). Diese Voraussetzungen verlangen ein hinreichendes öffentliches Interesse und die Beachtung des Gebots der Verhältnismässigkeit. (Urteil Nr. 192 vom 16. Oktober 2002 des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht)

Aus dem Gesagten wird deutlich, dass mittels Ästhetik Klausel kein Baugesuch abgewiesen werden darf, bloss weil Farbe bzw. Material einer Behörde nicht zusagen. Die Auslegung des damit zugestandenen Ermessensspielraums bei der Beurteilung eines Baugesuchs muss willkürfrei und den allgemeinen Verfassungsgrundsätzen entsprechend vorgenommen werden. Der Regierungsrat sieht deshalb im vorliegenden Einordnungsgebot kein Widerspruch zur Recht- und Zweckmässigkeit.

e. Das Raumplanungs- und Baugesetz sieht in § 18 Absatz 3 explizit vor, dass die Zonenreglemente mitunter die Dachformen und ihre Ausgestaltung bestimmen. Mit den Festlegungen in § 18 des Teilzonenreglements "Polyfeld" handelt die Gemeinde Muttenz deshalb grundsätzlich in Übereinstimmung mit dem übergeordneten Planungsrecht. Bleibt zu klären, ob der Ausschluss anderer Dachformen und die vorgeschriebene Dachbegrünung unverhältnismässig erscheinen. Teilzonenpläne und Teilzonenreglemente werden für einzelne Teile des Gemeindegebietes erlassen und können besondere Vorschriften enthalten (§ 18 Absatz 1 RBG). Die Teilzonenvorschriften "Polyfeld" beschränken sich auf einen Teil des Siedlungsgebietes der Gemeinde Muttenz und sind demnach auch nur für eine begrenzte Zahl an Bauwilligen anwendbar. In den basellandschaftlichen Gemeinden ist bzw. war es lange Zeit Praxis, in den Zonenvorschriften Siedlung das Satteldach (mit Nebenformen wie Walmdach o.ä.) als einzig zulässige Dachform für die Wohnzonen vorzuschreiben. Einschränkungen der Dachformen tangieren zwar die Bauwilligen in ihrer Wahlfreiheit, dies geschieht jedoch auch bei jeder anderen Festlegung von Art und Mass der Nutzung (Gebäudehöhe, Geschossigkeit, etc.). In dem mit Gewerbe und Schulbauten geprägte "Polyfeld" ist bereits heute das Flachdach vorherrschend. Einzig die Wohnüberbauungen im Osten des Planungssperimeters weisen noch mehrheitlich Sattel- resp. Walmdächer auf. Es ist zwar ein durchaus gewagter architektonischer Schritt, zukünftig generell nur noch Flachdächer zuzulassen. Vor dem Hintergrund, dass diese Vorschriften nur für ein Teilgebiet in Muttenz gelten, in welchem bereits heute das Flachdach vorherrschend ist und damit ein einheitliches Ortsbild hinsichtlich der Dachgestaltung geschaffen werden kann, erachtet der Regierungsrat diese Bestimmungen nicht als unverhältnismässig. Die Einschränkung der zulässigen Dachformen auf das Flachdach ist deshalb sowohl recht- als auch zweckmässig. Stossend bleibt, dass der Planungsbericht - wie die Einsprecherin richtig feststellt - fälschlich festhält, dass die Teilzonenvorschriften "Polyfeld" keine konkreten Vorschriften zur architektonischen und städtebaulichen Gestaltung der künftigen Bauten und Freiräume enthalten würden.

f. Das Teilzonenreglement "Polyfeld" setzt sich in § 19 mit den Erdgeschossnutzungen auseinander und verfolgt damit mitunter das Ziel, dass entlang der öffentlich zugänglichen Flächen attraktive und belebte Situationen geschaffen werden sollen, wobei die Erdgeschosse an den dazu geeigneten Lagen die Schnittstelle zwischen der spezifischen Gebäudenutzung und der Nutzung des angrenzenden öffentlichen Raumes bilden sollen. Die Festlegungen in § 19 Absatz 1 des Teilzonenreglements "Polyfeld" haben beschreibenden Charakter und formulieren eine Zielvorgabe, die mit den Teilzonenvorschriften "Polyfeld" erreicht werden soll. Die folgenden Absätze legen die dazu entsprechenden Vorschriften fest. Für die Gewerbezone G26a, in der sich die Grundstücke der Einsprecherin befinden, sieht § 19 Absatz 2 des Teilzonenreglements "Polyfeld" für die Erdgeschosse nach wie vor eine gewerbliche Nutzung vor. Insofern ergibt sich dadurch für die Einsprecherin keine Einschränkung. Eine öffentliche Zugänglichkeit auf das Privatareal der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer kann selbstredend auch mit den Bestimmungen von § 19 des Teilzonenreglements "Polyfeld" nicht eingefordert werden.

§ 19 Absatz 3 des Teilzonenreglements "Polyfeld" ist eine weitreichende Gestaltungsvorschrift, welche für Erdgeschosse eine lichte Raumhöhe von mindestens 4.0 m, ebenerdige Hauptzugänge auf Strassenniveau und "flexible Grundrisse hinsichtlich zusammenhängender Gewerbeflächen" festschreibt. Im Interesse eines harmonischen Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes können die (Teil-)Zonenreglemente Vorschriften über die Gestaltung, die Baumaterialien und Farbgebung der Bauten und Anlagen enthalten (§ 18 Absatz 4 RBG). Für Neubauvorhaben sind diese Bestimmungen deshalb durchaus als recht- und zweckmässig zu beurteilen. Nicht so für wesentliche Umbauten. Hierzu und zum dritten Spiegelpunkt, den flexiblen Gebäudegrundrissen, wird auf Abschnitt III Ziffer 2.7 dieses Beschlusses verwiesen.

Die Einsprecherin führt korrekt aus, dass der Planungsbericht mit den festgelegten und von der Einwohnergemeindeversammlung Muttenz erlassenen Gestaltungsvorschriften in § 19 des Teilzonenreglements "Polyfeld" in Widerspruch steht. Durch die Einsprache und die anschliessende Verständigungsverhandlung mit der Gemeinde Muttenz geht der Regierungsrat davon aus, dass dieser klare Mangel auf dem Weg der Verständigung erledigt wurde. Aus den Akten entnimmt der Regierungsrat diesbezüglich keine neuen Vorbringen und erachtet deshalb den Mangel als geheilt.

h. Der Regierungsrat verweist auf Ziffer 2.8 dieses Beschlusses. Die Bestimmungen zu den sogenannten "Pocket Parks" (§ 24 Buchstabe b) des Teilzonenreglements "Polyfeld") werden nicht genehmigt. Was die Gestaltungsvorschriften in § 24 Buchstabe a) Absatz 2 des Teilzonenreglements "Polyfeld" und die Einfriedung von Freiflächen anbelangt wird auf Abschnitt III. Ziffer 2.8 dieses Beschlusses verwiesen. Damit erachtet der Regierungsrat diesen Einsprachepunkt, betreffend die Pocket Parks als obsolet, die anderen Rügen werden mit Verweis auf die genannten Ziffern abgewiesen.

i. Der Regierungsrat verweist auf Ziffer 2.12 dieses Beschlusses. Damit erachtet der Regierungsrat diesen Einsprachepunkt als obsolet.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen werden. Ebenfalls muss der Eventualantrag, die Parzelle Nr. [REDACTED] der Einsprecherin der neuen Gewerbezone G26 zuzuteilen, mit Verweis auf Ziffer IV Abschnitt 5 dieses Beschlusses abgewiesen werden.

2. Beschlüsse

- ://: 1. Die Einsprachen [REDACTED] sowie [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann und soweit sie nicht bereits gegenstandslos geworden sind, abgewiesen.
2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Muttenz am 11. Juni 2015 beschlossenen Teilzonenvorschriften "Polyfeld" werden im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen, der genannten Änderung sowie Auflage genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen:

Von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung zurückgewiesen werden (im Plan und Reglement rot gestrichen):

- a) § 11 Absatz 5 des Teilzonenreglements "Polyfeld"
- b) In § 19 Absatz 3 des Teilzonenreglements "Polyfeld" der Wortlaut "oder wesentlichen Umbauten"
- c) § 24 Absatz 1 des Teilzonenreglements "Polyfeld"
- d) In § 24 Absatz 2 des Teilzonenreglements "Polyfeld" der Wortlaut "im öffentlich wahrnehmbaren Raum"
- e) § 24 Buchstabe b) des Teilzonenreglements "Polyfeld" mitsamt Planeintrag
- f) § 29 Absatz 3 des Teilzonenreglements "Polyfeld"
- g) § 30 des Teilzonenreglements "Polyfeld"
- h) § 35 des Teilzonenreglements "Polyfeld"

Änderung:

Gestützt auf § 31 Abs. 5 RBG wird folgende, vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderung und damit Präzisierung von § 27 Absatz 2 des Teilzonenreglements "Polyfeld"

genehmigt. Dieser lautet nun: "Ausserhalb von QP-Pflichtarealen können Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren von den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ab einer Grösse von 9'000 m2 veranlasst werden."

Auflagen:

Die Gemeinde Muttenz wird angehalten:

- a) Konkrete Vorschriften zur Dimensionierung und Anordnung von Pflichtparkplätzen bei kommender Gelegenheit in den Teilzonenvorschriften "Polyfeld" festzulegen und vom Regierungsrat genehmigen zu lassen.
 - b) Die Umsetzung der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Muttenz in den Teilzonenvorschriften "Polyfeld" bei kommender Gelegenheit anzugehen.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 44/TZPS/12/0 und 44/ZPS/1/18 (Teilzonenplan "Polyfeld" und Mutation zum Zonenplan Siedlung), 44/TZRS/12/0 (Teilzonenreglement "Polyfeld") und 44/LES/1/3 (Lärmempfindlichkeitsstufenplan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
 4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden der Teilzonenplan "Überbauung Feldreben" (44/TZP/4/0), das zugehörige Teilzonenreglement "Feldreben" (44/TZR/4/0), der Teilzonenplan "Kriegacker" (44/TZP/9/0), das zugehörige Teilzonenreglement "Kriegacker" (44/TZR/9/0) sowie der Quartierplan "Schulzentrum Kriegacker" (44/QP/19/0) und das zugehörige Reglement (44/QR/19/0) inkl. aller Mutationen aufgehoben.
 5. Der Gemeinderat wird ersucht, die von den Ausnahmen in Ziffer 2 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen und ihnen die Rechtsmittelbelehrung zukommen zu lassen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 3 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.
Der Gemeinderat wird angehalten, die von den Ausnahmen in Ziffer 2 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die entsprechenden Nichtgenehmigungen zu informieren und auf die untenstehende Rechtsmittelbelehrung aufmerksam zu machen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 3 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen.
 6. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 7. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Nichtgenehmigungen) zu übernehmen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 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]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

(alle eingeschrieben)

- [REDACTED]
- Landeskanzlei (Publikation)
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
- BUD, Bereich Immobilien BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- BUD, Bereich Umwelt und Energie
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

Peter Vetter