Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 1650 vom 29. Juni 1993

Gemeinde Muttenz, Mutation Quartierplan-Reglement "Gempengasse-Ostseite"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Muttenz hat am 6. April 1993 eine Aenderung von Ziffer 3.3 des Quartierplan-Reglementes "Gempengasse-Ostseite" bezüglich Zulassung liegender Dachfenster beschlossen.

B. Einsprachen sind keine eingegangen.

C. Das auf Antrag des Gemeinderates Muttenz vom 15. Juni 1993 durchgeführte Genehmigungsverfahren hat ergeben, dass sowohl die Rechtmässigkeitskontrolle als auch die Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung zu keinen Beanstandungen Anlass gibt. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Aufgrund dieses Prüfungsergebnisses und gestützt auf § 3 Absatz 2 BauG beschliesst der Regierungsrat folgendes:

://: 1. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Muttenz vom 6. April 1993 betreffs Aenderung von Ziffer 3.3 des Quartierplan-Reglementes "Gempengasse-Ostseite" (Zulassung liegender Dachfenster) wird genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 44/QR/11/1 versehenen Mutationsblätter.

3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:
- Gemeinderat Muttenz, 4132 Muttenz
- Bauverwaltung Muttenz, 4132 Muttenz
- Landeskanzlei (Publikation)
- Bauinspektorat
- Amt für Orts- und Regionalplanung (6)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates
des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1055 vom 22. April 1986

Gemeinde Muttenz, Bau- und Strassenlinienplan "Gempengasse"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Muttenz hat am 26. September 1985 den Bau- und Strassenlinienplan "Gempengasse", bestehend aus den Teilstrecken "Hüslimattstrasse - Mühlackerstrasse" und "Mühlackerstrasse - Weiherstrasse", beschlossen. Gleichzeitig wurde der Quartierplan "Gempengasse Ost", zwischen Quartierplanperimeter und neuer Parzellengrenze in Bezug auf die Stützmauer aufgehoben und durch vorliegenden Bau- und Strassenlinienplan ersetzt.

B. Die öffentliche Planauflage fand vom 9. Oktober bis 6. November 1985 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 40 vom 3. Oktober 1985 und im Muttenzer Anzeiger vom 4. Oktober 1985 bekanntgegeben. Die betroffenen auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Innerhalb der Auflagefrist sind folgende zwei Einsprachen eingegangen:

- [redacted]
- [redacted]

Die am 19. November 1985 und in der Folge durchgeführten, gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zu keiner Einigung mit den Einsprechern.

C. Mit Schreiben vom 29. Januar 1986 unterbreitet der Gemeinderat Muttenz den Bau- und Strassenlinienplan zur re-

18 3.80 140 000

gierungsrätlichen Genehmigung und die unerledigten Einsprachen zum endgültigen Entscheid. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Die Gemeinden sind gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 ermächtigt, Bau- und Strassenlinienpläne aufzustellen. Gemäss § 3 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden - und darunter fallen auch die erwähnten Pläne - der Genehmigung des Regierungsrates. Die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung ist dabei auf eine Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung beschränkt.

II.

Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide und der Entscheid über solche Gemeindeversammlungsbeschlüsse 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.

III.

Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Ueberprüfung. Somit

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

IV.

In Berücksichtigung der vorstehenden Kriterien hat die Prüfung des Planes und der unerledigten Einsprachen folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle
Sowohl formell-rechtlich als auch materiell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt, nachdem die Planung gegenüber dem ursprünglichen Projekt deutlich verbessert worden ist. Die am 4. Juni 1985 durchgeführte 2. Vorprüfung durch das Amt für Orts- und Regionalplanung ergab grundsätzlich keine Einwände.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Keine Bemerkungen.

3. Unerledigte Einsprachen
[redacted] begründet seine Einsprache gegen den Bau- und Strassenlinienplan damit, dass

- der bergwärts fahrende Verkehr vom Oberdorf Richtung Egglisgraben seit Jahren mit gestreckter Einmündung über die Mühlackerstrasse geführt werde, der talwärts fahrende Verkehr werde über die Weiherstrasse gelenkt.
- Im vorgesehenen Projekt werde die heutige, schleifende Einmündung durch eine praktisch rechtwinklige Einmündung in die Mühlackerstrasse ersetzt, was eine eindeutige Verkehrsumlenkung beinhalte, vom Gemeinderat jedoch nicht beabsichtigt sei. Gegen die gemeinderätliche Erklärung beständen aber nach wie vor Zweifel, da eine Verkehrsberuhigung nur sinnvoll sei, wenn entsprechende bauliche Massnahmen getroffen würden.

Der Einsprecher erwartet daher vom Gemeinderat, dass er zum Konzpet des bergwärts fahrenden Verkehrs - insbesondere der Lastwagen und Cars etc. - via Mühlackerstrasse Stellung nimmt.

Der Gemeinderat hat in der Folge beschlossen,

- den Verkehr auch nach Korrektion der Gempengasse so zu führen wie bisher, wobei der Wegweiser zur Schönmatt und zum Egglisgraben an der Verzweigung Gempengasse/ Mühlackerstrasse bestehen bleiben solle. Der bergwärts fahrende Verkehrsteilnehmer könne wie bis anhin die einzuschlagende Richtung frei wählen;
- weitergehende bauliche oder signalisationstechnische Massnahmen abzulehnen, auch im Hinblick auf die Situation der betroffenen Anwohner der Gempengasse;
- dass Abmachungen betreffend Verkehrsführung nicht auf ewige Zeiten gelten würden, Planungen für die Gewährung der Rechtssicherheit aber einen gewissen Bestand haben sollen. Dies treffe insbesondere auf die Gempengasse und Weiherstrasse zu, da beide Strassen als Sammelstrassen im Strassennetzplan ausgeschieden seien.

Im Genehmigungsgesuch an den Regierungsrat hält der Gemeinderat fest, dass er der Forderung des Einsprechers, den Einmündungsbereich Gempengasse/Mühlackerstrasse abzuändern bzw. den Bergverkehr via Gempengasse - Weiherstrasse durch signalisationstechnische oder bauliche Massnahmen zu verunmöglichen, im Interesse der Oeffentlichkeit nicht nachkommen könne. Er sei lediglich bereit, die bereits bestehende Wegweisung zu belassen. Im übrigen sei die Strassenhierarchie zu beachten.

[redacted] stellt in der Begründung seiner Einsprache fest, dass die heutige, schleifende Einmündung Gempengasse/ Mühlackerstrasse im neuen Plan durch eine rechtwinklige

Einmündung ersetzt werde. Der Bergverkehr werde dadurch in der Praxis über die Weiherstrasse umgelenkt, zumal keine Massnahmen vorgesehen seien, dieses zu verhindern. Die Diskussion mit den betroffenen Anwohnern über mögliche unerwünschte Auswirkungen einer solchen baulichen Umgestaltung des erwähnten Einmündungsbereiches sei leider unterlassen worden. Die dadurch präjudizierte Verkehrsumlenkung des bergwärts fahrenden Verkehrs bringe aber mehr Verkehr und Belästigung für die Anwohner der Weiherstrasse.

Bezüglich der Stellungnahme des Gemeinderates wird auf die Ausführungen zur Einsprache [redacted] verwiesen. Zudem hält der Gemeinderat fest, dass der Bau- und Strassenlinienplan primär als rechtliche Grundlage für die künftigen Bau- und Strassenlinien diene, nicht aber Hinweise über Verkehrslenkung und Signalisation enthalten könne.

Zu den beiden Einsprachen bzw. zur gemeinderätlichen Stellungnahme hält der Regierungsrat folgendes fest:

Es ist unbestritten, dass die heutige, schleifende Einmündung Gempengasse/Mühlackerstrasse gemäss neuem Bau- und Strassenlinienplan durch eine fast rechtwinklige Einmündung ersetzt werden soll. Durch diese Strassenkorrektion wird eine Einfahrt in die Mühlackerstrasse, mindestens für grössere Fahrzeuge (Lastwagen, Cars etc.), zweifellos erschwert. Die Befürchtung der Einsprecher, dass damit eine - mindestens teilweise - Verkehrsumlenkung präjudiziert wird, was für die Anwohner der Weiherstrasse zu mehr Verkehrslärm führt, ist daher nicht von der Hand zu weisen. Daran ändert auch der Hinweis des Gemeinderates, die heutige Wegweisung beizubehalten, grundsätzlich nichts, solange die Fahrtrichtung frei wählbar ist und keine signalisationstechnischen Massnahmen getroffen werden. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der kommunale Strassennetzplan bezüglich der Strassenhierarchie - mit Ausnahme der Differenzen in der Dimensionierung - keine konkreten Angaben enthält. Die Mühlackerstrasse weist eine Fahr-

bahnbreite von 5.0 m auf, die Weiherstrasse eine solche von 6.0 m. Daraus jedoch ableiten zu wollen, sowohl der Berg- als auch der Talverkehr müsse sich über die Weiherstrasse bewegen, wäre sicher verfehlt. Dies entspricht aber auch nicht der Ansicht des Gemeinderates, andernfalls wäre er nicht bereit, die bestehende Wegweisung zu belassen. Dass damit aber ein Widerspruch besteht zur Zielsetzung, in der Mühlackerstrasse eine Verkehrsberuhigung zu erreichen, scheint offensichtlich zu sein. Dennoch ist dem Gemeinderat beizupflichten, wenn er darlegt, im Rahmen des Bau- und Strasenlinienplanes könnten keine signalisationstechnischen Massnahmen getroffen werden. Durch Korrektionen bzw. Abänderungen von Strassenkonzepten ist es aber andererseits durchaus möglich, Verkehrslenkungen herbeizuführen.

Aus obigen Erwägungen folgt, dass - trotz des erwähnten Widerspruches - der Regierungsrat nicht in der Lage ist, die beiden Einsprachen zu schützen, da grundsätzlich keine planerischen Gründe gegen den abgeänderten Einmündungsbereich Gempengasse/Mühlackerstrasse sprechen. Der Gemeinderat wird jedoch ersucht, der Verkehrssituation und der baulichen Gestaltung des Einmündungsbereiches im Rahmen des Strassenprojektes die erforderliche Beachtung zu schenken und nötigenfalls signalisationstechnische Massnahmen zu treffen.

://: 1. Die Einsprachen werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der von der Einwohnergemeindeversammlung Muttenz am 26. September 1985 beschlossene Bau- und Strassenlinienplan "Gempengasse", bestehend aus den Teilstrecken "Hüslimattstrasse - Mühlackerstrasse" und "Mühlackerstrasse - Weiherstrasse" sowie der damit ver-

bundenen Quartierplanänderung im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 44/BSP/30/0 sowie 44/QP/11/1 versehenen Planexemplare.

4. Die Ziffern 2 und 3 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an [redacted]

(beide eingeschrieben)
Gemeinderat Muttenz, 4132 Muttenz (2)
Bauverwaltung Muttenz, 4132 Muttenz
Kreisgeometerbüro Arlesheim,
Domplatz 9, 4144 Arlesheim
Landeskanzlei (Amtsblatt)
Vermessungsamt
Amt für Liegenschaftsverkehr
Bauinspektorat (2)
Amt für Orts- und Regionalplanung (7)
Bau- und Landwirtschaftsdirektion (2)

Der Landschreiber:

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates
des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2283 vom 25. Oktober 1983

Gemeinde Muttenz, Quartierplanvorschriften "Gempengasse Ostseite"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Muttenz hat am 26. April 1983 die Quartierplanvorschriften "Gempengasse Ostseite", bestehend aus dem Situationsplan Nr. 1 und dem Reglement, beschlossen. Die Richtpläne Nrn. 2 - 7 [Massstab 1:1000] gelten als integrierender Bestandteil der Quartierplanung. Als Richtlinie für die kubische Gliederung der Bauten dient das Modell 1:500. Gleichzeitig wurden alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften aufgehoben.

B. Das öffentliche Auflageverfahren ist vom 9. Mai bis 8. Juni 1983 durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt Nr. 18 vom 5. Mai 1983 sowie im Muttenzer Anzeiger publiziert worden. Die betroffenen auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Innert der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingegangen:

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]
5. [redacted]

Die gemäss § 6 Absatz 2 Baugesetz durchgeführte Verständigungsverhandlung ergab keine Einigung mit den Einsprechern.

C. Mit Schreiben vom 11. August 1983 ersucht der Gemeinderat Muttenz um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanung "Gempengasse Ostseite". Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Das kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 gibt den Gemeinden gemäss § 4 die Befugnis, Quartierpläne sowie die dazugehörenden Reglementsbestimmungen zu erlassen. Diese Quartierplanvorschriften erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Laut § 3 Absatz 2 des Baugesetzes beschränkt sich dabei die der Genehmigung vorausgehende Prüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses auf die Rechtmässigkeit und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

II.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der Quartierplanvorschriften "Gempengasse Ostseite" folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Sowohl formell-rechtlich als auch materiell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt.

Die vorliegende Quartierplanung ist von der kantonalen Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen an ihrer Sitzung vom 5. Februar 1982 behandelt und grundsätzlich gutgeheissen worden.

Zwischen der unteren und oberen Häuserzeile ergibt sich eine Unterschreitung der gesetzlichen Gebäudeabstände. Um die Einheit und den Charakter der Überbauung zu gewährleisten, ist der Regierungsrat gestützt auf § 102 Absatz 1 Baugesetz bereit, diese Abweichung von den gesetzlichen Abstandsvorschriften zu gestatten.

Gemäss Ziffer 6.1 des Quartierplan-Reglementes ist für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen der Umgebungs-

Richtplan wegleitend. Dieser liegt noch nicht vor und ist somit nicht Bestandteil der Quartierplanung. Es ist daher festzuhalten, dass ein Umgebungsgestaltungsplan im Sinne des Richtkonzeptes gemäss Situationsplan erstellt werden muss, welcher als integrierender Bestandteil des Baugesuches gilt.

Hinsichtlich der von Einsprechern erwähnten Problemen des Strassenausbaus bzw. der Gestaltung der Gempengasse sei darauf hingewiesen, dass diese Fragen im Rahmen des vorliegenden Planungsverfahrens vom Regierungsrat nicht zu prüfen sind. Dennoch erachtet es der Regierungsrat als angebracht, den Gemeinderat zu ersuchen, die Strassenverbreiterung sowie die damit zusammenhängenden Gestaltungsfragen nochmals einer näheren Prüfung zu unterziehen. In Anbetracht des besonderen Charakters der Gempengasse mit seiner dorfkernähnlichen Umgebung wäre eine bessere Anpassung im Sinne einer Reduktion der Ausbaubreite sinnvoll.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Aus Gründen der Regionalplanung ergeben sich zur vorliegenden Quartierplanung keine Bemerkungen.

III.

Zu den unerledigten Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über einen solchen Gemeindeversammlungsbeschluss 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 Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten - und darunter fallen auch die Quartierpläne mit den dazugehörenden Reglementsbestimmungen - die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Rechts- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Unter Berücksichtigung dieser Erwägungen ist im Einzelnen zu den unerledigten Einsprachen folgendes zu bemerken:

3.1 Einsprache [redacted]

Der Einsprecher macht geltend, bei der durch die Überbauung und die geplante Neugestaltung der Gempengasse notwendigen Neukonstruktion der Stützmauer an der Ostseite der Gempengasse müsse unbedingt auf die Situation und den Charakter der Gasse Rücksicht genommen werden. Der Ersatz der bestehenden Mauer durch eine Betonmauer passe nicht zu einer Dorfkern-Gasse. [redacted] beantragt deshalb, für die neue Stützmauer Steine der bestehenden Mauer zu verwenden bzw. soweit nötig mit gleichartigen zu ergänzen. Im weiteren ersucht er darum, den Aufgang zum sogenannten Dorfplatz so zu gestalten, dass der Treppenaufgang bezüglich Grösse und verwendeter Materialien weder als Fremdkörper wirke, noch irgendwelche Belästigungen für die betroffenen Anwohner der unteren Gempengasse mit sich bringe.

Der Gemeinderat führt dazu aus, über die Ausführung der Stützmauer bezüglich Materialwahl könne im heutigen Zeitpunkt keine Aussage gemacht werden. Aufgrund eines Antrages an der Gemeindeversammlung vom 26. April 1983 sei jedoch Ziffer 3.3 des Quartierplan-Reglementes wie folgt ergänzt worden:

"Art und Gestaltung der Stützmauer zur Gempengasse soll sich an der heute bestehenden Mauer in bezug auf Materialwahl und Bepflanzung orientieren."

Bezüglich des Treppenaufganges zum Dorfplatz bemerkt der Gemeinderat, die Lage werde zwangsläufig von den geplanten Wohnhäusern bestimmt. Eine Verschmälerung sei im Hinblick auf die Erschliessungsfunktion nicht angebracht. Im übrigen wären auch die befürchteten Belästigungen unbegründet.

Der Auffassung des Einsprechers, die geplante Stützmauer müsse der Situation und dem Charakter der Dorfkern-Gasse angepasst sein, kann sich der Regierungsrat vorbehaltlos anschliessen. Für die Beurteilung der Frage, wie dies zu geschehen habe, bleibt aber zwangsläufig dennoch ein gewisser Ermessensspielraum. Auch mit der erwähnten Ergänzung von Ziffer 3.3 des Reglementes wird keine konkrete Aussage über die Gestaltung der Mauer gemacht. Immerhin darf festgehalten werden, dass versucht worden ist, den Wünschen des Einsprechers teilweise Rechnung zu tragen. Es ist jedoch verständlich, dass sich der Gemeinderat im heutigen Zeitpunkt nicht definitiv festlegen will. Trotzdem sollte die vorliegende Reglementsbestimmung ausreichend gewährleisten, dass dem Problem der Anpassung hinsichtlich Gestaltung und Materialwahl der Mauer beim Detailprojekt die notwendige Beachtung geschenkt wird.

In bezug auf den Treppenaufgang zum Dorfplatz gilt ebenfalls, dass eine optimale Anpassung im Rahmen des Detailprojektes auch im Interesse der Anwohner anzustreben ist. Eine Verschmälerung des Treppenaufganges sollte daher nicht zum vornherein ausgeschlossen werden. Der Gemeinderat wird ersucht, dem berechtigten Anliegen des Einsprechers soweit als möglich Rechnung zu tragen.

Die geplante öffentliche Fusswegverbindung zur Rebgasse, welche den bisherigen Fussweg ersetzen soll, darf jedoch als attraktive Lösung bezeichnet werden, die auch im Interesse der Öffentlichkeit liegt. Die Anliegen und Wünsche

des Einsprechers bezüglich der Gestaltungsfragen können jedoch nicht als eigentliche Einsprache gewertet werden, da sie sich nicht direkt gegen die Quartierplanung richten. Im übrigen wird auf die einleitenden Erwägungen unter Abschnitt II, Ziffer 1, letzter Absatz, verwiesen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kann die Einsprache - soweit darauf eingetreten werden kann - nicht geschützt werden.

3.2 Einsprache [redacted]

Der Einsprecher beanstandet das Vorgehen der Gemeinde, die Quartierplanung vor der Auflage des Bau- und Strassenlinienplanes vorzulegen. Bei einer allfälligen Landabtretung nach Genehmigung des Bau- und Strassenlinienplanes verlange er gleichwertigen Realersatz. Der Bau- und Strassenlinienplan sei deshalb unverzüglich aufzulegen. Bezüglich Mauergestaltung dürften bessere Lösungen wegen geringen Mehrkosten nicht verunmöglicht werden. Das notwendige Geld aus dem Landverkaufsgewinn sei für die Erhaltung der Gempengasse bzw. der Mauergestaltung auf der Ostseite bereitzustellen.

Der Gemeinderat erwidert dazu, es wäre widersinnig gewesen, das Verfahren für den Strassenlinienplan zuerst durchzuführen mit dem Risiko, dass die Gemeindeversammlung nachher den Quartierplan abgelehnt hätte. Die Gestaltungsfrage bezüglich der Stützmauer werde seitens der Quartierplanung bestimmt. Die Anwohner profitierten vom Projekt, da die Strassenverbreiterung einseitig in Richtung Hang erfolge.

Bezüglich des Verfahrens ist zunächst festzuhalten, dass die Auflage des Bau- und Strassenlinienplanes gleichzeitig mit bzw. vor der Quartierplanung nicht zwingend erforderlich war. Die künftige Breite der Gempengasse wird zwar durch die Quartierplanung tangiert. Die im Quartierplan eingetragenen Strassenlinien entsprechen jedoch grundsätzlich dem rechtskräftigen Strassennetzplan. Gestützt auf § 5 des Strassenreglementes ist demnach der Gemeinderat für

die Beschlussfassung des Bau- und Strassenlinienplanes kompetent. Zudem hat der Gemeinderat mit Recht darauf hingewiesen, dass die Anwohner der Westseite durch die Strassenverbreiterung nicht betroffen sind. Auf die Frage der Landabtretung kann im Rahmen dieses Verfahrens nicht eingetreten werden, da diese heute nicht zur Diskussion steht.

In bezug auf den Hinweis betreffs Mauergestaltung ist dem Einsprecher beizupflichten, wenn er die Auffassung vertritt, gute Lösungen dürften nicht aus Kostengründen verunmöglicht werden.

Die Lage der Gempengasse am Rande des Dorfkerns erfordert unbedingt eine sorgfältige Prüfung von Materialwahl und Anpassung im Rahmen des Detailprojektes. Im übrigen ist aber - wie bereits zur Einsprache gemäss Ziffer 3.1 ausgeführt - der Regierungsrat nicht in der Lage, die Einsprache zu schützen. Sie ist daher - soweit darauf eingetreten werden kann - als unbegründet abzuweisen.

3.3 Einsprache [redacted]

Die Einsprecher wenden sich gegen die geplante Einfahrt zur Einstellhalle. Diese brächte zusätzliche Immissionen, besonders, weil sich das Schlafzimmer gegenüber der geplanten Einfahrt befände.

Der Gemeinderat bemerkt dazu, für eine Verschiebung der Einfahrt bestehe keine Alternative, nachdem der Standort nach sehr sorgfältigen Studien festgelegt und auf die Anwohner so gut wie möglich Rücksicht genommen worden sei.

Die Plazierung einer Garageneinfahrt für eine Quartierüberbauung bringt zwangsläufig Nachteile, insbesondere Lärmimmissionen, mit sich. Bei der Standortwahl waren aber offensichtlich topografische Aspekte unter Berücksichtigung der Rutschgefährdung massgebend. Gemäss Projekt ist die Zufahrt zur Einstellhalle zudem weitgehend überdeckt. Als Vorteil für die Einsprecher darf sicher auch gewertet werden, dass das gegenüberliegende Areal unüberbaubar bleibt.

Unter diesem Gesichtswinkel vermag der Regierungsrat keine unzumutbare Beeinträchtigung zu erkennen. Die Einsprache ist deshalb - soweit darauf eingetreten werden kann - als unbegründet abzuweisen.

3.4 Einsprache [redacted]

Der Einsprecher beanstandet ebenfalls die Einfahrt zur Einstellhalle, welche zusätzlichen Verkehr für den Dorfkern und die Gempengasse bringe.

Wie bereits erwähnt worden ist, kann die vorgesehene Erschliessung nicht als unzweckmässig beurteilt werden. Es gelten daher grundsätzlich auch hier die Ausführungen gemäss Ziffer 3.3. Eine Steigerung des Verkehrsaufkommens im Vergleich mit einer "normalen", zonenmässigen Bauweise ist kaum zu erwarten.

Die Einsprache kann daher nicht geschützt werden.

3.5 Einsprache [redacted]

Die Einsprecher wenden sich gegen die Auflösung des Autoabstellplatzes bzw. den teilweisen Einbezug der Parzelle Nr. [redacted] in die Quartierplanung. Zur Begründung wird angeführt, die vom Gemeinderat versprochene Abgeltung durch einen kostengünstigen Platz in der Einstellhalle vermöge sie nicht zu befriedigen, da sie der jetzige gedeckte Einstellplatz nichts koste. Die Einsprecher fordern deshalb einen geeigneten Realersatz.

Die Parzelle Nr. [redacted] liegt im Bereich der Stützmauer östlich der Gempengasse und wird heute als Autoabstellplatz genutzt. Sie fällt etwa zur Hälfte in das künftige Quartierareal, die westliche Hälfte ist für den Ausbau der Strasse vorgesehen. Die Aufhebung des Abstellplatzes ist daher vom öffentlichen Interesse her - vorbehältlich der einleitenden Erwägungen unter Abschnitt II, Ziffer 1, letzter Absatz - unumgänglich. Auf den Einwand betreffend Landabtretung, Realersatz sowie alle Auswirkungen infolge

des Strassenausbaus kann in diesem Verfahren nicht eingetreten werden. Diese Einsprachepunkte sind anlässlich der Auflage des Bauprojektes vorzubringen. Im übrigen werden gegen die Quartierplanung selbst keine Einwände erhoben. Die Einsprache ist daher - soweit darauf eingetreten werden kann - als unbegründet abzuweisen.

://: 1. Die Einsprachen von [redacted] werden - soweit darauf eingetreten werden kann - im Sinne der Erwägungen als unbegründet abgewiesen.

2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die von der Einwohnergemeindeversammlung Muttenz am 26. April 1983 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Gempengasse Ostseite" - bestehend aus dem Quartierplan Nr. 1 und den Quartierplan-Reglement - im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Gestützt auf § 102 Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes werden die durch das Quartierplankonzept bedingten Abweichungen von den gesetzlichen Abstandsvorschriften im Sinne der Erwägungen gestattet.
4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 44/QP/11/0 und 44/ZP/0/33 [Quartierplan] sowie 44/QR/11/0 [Quartierplan-Reglement] versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.
5. Die Ziffern 2 - 4 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an [redacted]

[redacted]

[alle eingeschrieben]
Gemeinderat Muttenz, 4132 Muttenz [2]
Bauverwaltung Muttenz, 4132 Muttenz
Landeskanzlei [Amtsblatt]
Bodenamt
Regionalplanungsstelle beider Basel
Baupolizeiamt [2]
Planungsamt [8]
Baudirektion [2]

Der Landschreiber: