

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

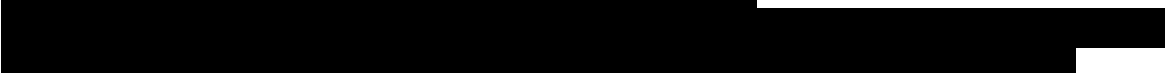
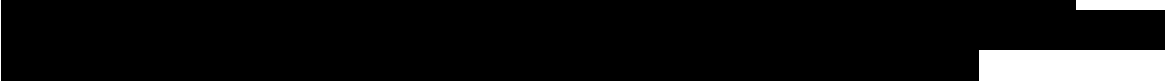
Nr. 0586

vom 29. April 2014

Gemeinde Münchenstein, Mutation „Zone mit Quartierplanpflicht Dychrain/Läckerli Huus (Parzellen Nr. 3230, 3233 und 4678)“ zu den Zonenvorschriften Siedlung und den Teilzonenvorschriften Brüglinger Ebene

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein hat am 18. September 2013 die Mutation „Zone mit Quartierplanpflicht Dychrain/Läckerli Huus (Parzellen Nr. 3230, 3233 und 4678)“ zu den Zonenvorschriften Siedlung und den Teilzonenvorschriften Brüglinger Ebene beschlossen. Damit werden die bisher in der Industriezone J3 liegenden Parzellen 3230 und 3233 (Läckerli-Huus AG) sowie Teile der Parzelle 4678 (Christoph Merian Stiftung), die bisher teilweise in der Gewerbezone G3 und teilweise in der Landwirtschaftszone lagen, in eine Zone mit Quartierplanpflicht mit arealspezifischen Rahmenbedingungen um- bzw. eingezont.

B. Die öffentliche Planauflage fand vom 26. September 2013 bis 25. Oktober 2013 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 39 vom 26. September 2013 und im Wochenblatt Nr. 39 vom 26. September 2013 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 25. September 2013) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. 
2. 
3. 

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten nicht zum Rückzug der Einsprachen.

C. Mit Schreiben vom 28. Februar 2014 unterbreitet der Gemeinderat Münchenstein die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

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

sofern kantonale Anliegen betroffen sind. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass:

- a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;
- b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;
- c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf die Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 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 weitgehend erfüllt. Zu den Änderungsanträgen ist Folgendes zu bemerken.

In der Einladung zur Gemeindeversammlung vom 18. September 2013 wird u.a. die Zone mit Quartierplanpflicht Areale Läckeralhuus und Dychrain mit der dazugehörigen Ergänzungsbestimmung Nr. 32 traktandiert. Diese umfasst allerdings keine arealspezifischen Rahmenbedingungen. Solche, nämlich die Themen 1 - 6, wurden von einer Versammlungsteilnehmerin beantragt, allerdings mit dem Hinweis darauf, der Änderungsantrag sei von den Anwohnern mit dem Gemeinderat ausgearbeitet worden. Der Antrag wurde gemäss den Akten vom Gemeinderat Münchenstein am 12. September 2013 den und nur den Anwohnenden vorgestellt. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 18. September 2013 wurde der Antrag von einem Gemeinderatsmitglied präsentiert, gemäss Protokoll „stellvertretend für die Anwohnerinnen und Anwohner“.

Gemäss § 55 Gemeindegesetz hat die Gemeinde mindestens 10 Tage vor der Gemeindeversammlung einzuladen. Gemäss § 57 Absatz 1 Gemeindegesetz hat der Gemeinderat gleichzeitig mit der Einladung das Geschäftsverzeichnis bekanntzugeben. Ergibt sich nach

der Zustellung der Einladung, dass weitere Geschäfte von der Gemeindeversammlung zu behandeln sind, so kann der Gemeinderat ausnahmsweise Nachträge zum Geschäftsverzeichnis unterbreiten. Diese müssen spätestens vier Tage vor der Versammlung im Besitze der Stimmberechtigten sein. Über Gegenstände, die nicht in der vorgeschriebenen Form angezeigt worden sind, dürfen keine Beschlüsse gefasst werden. Den Genehmigungsunterlagen ist nicht zu entnehmen, dass die Stimmberechtigten über die Vorschläge, die am 12. September 2013 den Anwohnenden der Hardstrasse präsentiert worden sind, informiert worden sind. Es stellt sich daher die Frage, ob die arealspezifischen Themen 1 – 6 regelkonform beschlossen worden sind, sofern sie die Qualifikation einer zwingenden Vorgabe im Hinblick auf den Quartierplan hätten.

Thema 7 (2000-Watt-Gesellschaft) ist gemäss den Akten tatsächlich aus der Mitte der Gemeindeversammlung und offenbar auch für den Gemeinderat überraschend beantragt worden und erfüllt damit die Voraussetzungen zum formal korrekt gefassten Gemeindeversammlungsbeschluss.

Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Zonenreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 12. Juni 2013 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

1.3 Arealsspezifische Rahmenbedingungen

Die Gemeindeversammlungsvorlage beinhaltete keine Festlegung arealspezifischer Rahmenbedingungen. An der Gemeindeversammlung wurden jedoch zwei Änderungsanträge gestellt, nämlich dass der Quartierplan zu verschiedenen Themenbereichen (Themen 1 - 6: Erschliessung, Baustellenverkehr, Freiräume und Ökologie, Denkmalschutz, Grundwasserschutz, Lärmschutz; Thema 7: Energieeffizienz) den Umgang aufzuzeigen hat.

Der Regierungsrat betrachtet diese Aufzählung von verschiedenen Themenkreisen, in der Ergänzungsbestimmung Nr. 32 als „arealspezifische Rahmenbedingungen bezeichnet, nicht als zwingende Vorgaben für den Quartierplan, sondern als eigentliches Pflichtenheft im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Quartierplanung und der entsprechenden Abhandlung im Planungsbericht zum Quartierplan.

Gemäss dem Wortlaut der Rahmenbedingungen hat der Quartierplan dannzumal Möglichkeiten, Vorteile, Lösungen etc. „aufzuzeigen“, d.h. es handelt sich hier nicht um unverrückbare verbindliche QP-Vorgaben. So wurde etwa bezüglich der Energieeffizienz beantragt, die Überbauungen müssten die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft nach SIA 2040 „SIA-Effizienzpfad Energie“ erfüllen, vom Gemeinderatspräsidium wurde dies als Ergänzungsantrag „Anforderung an die 2000-Watt-Gesellschaft“ aufgenommen, und gemäss dem Beschlusstext wird diese arealspezifische Rahmenbedingung nur umschrieben mit „Anforderungen der 2000 Watt-Gesellschaft“; im Beschlusstext wird dann als Thema 7 „Energieeffizienz“ aufgeführt. Beim angesprochenen SIA-Effizienzpfad Energie handelt es sich nicht etwa um eine SIA-Norm, sondern lediglich um ein (jederzeit anpassbares) Merkblatt, das Richt- und Zielwerte auf das Etappenziel 2050 enthält. Betrachtet man die protokollierte Wortmeldung des Antragstellers (Gemeindeversammlungsprotokoll S. 205), so ging es diesem ausschliesslich um die Mobilitätsfrage. Gemäss dem Merkblatt 2040 (S. 19., Ziffer 3.1.5) müssen aber die festgesetzten Richtwerte (je für Erstellung, Betrieb und Mobilität) gar nicht eingehalten werden, entscheidend ist ausschliesslich die Einhaltung des definierten Zielwertes (als Summe der Richtwerte).

Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen arealspezifischen Rahmenbedingungen können und dürfen somit nicht mehr als Pflichtenheftcharakter für die Erarbeitung der nachfolgenden Quartierplanung haben. Es sind keine zwingenden, verbindlichen materiellen Vorgaben, zumal sie teilweise möglicherweise gar nicht umsetzbar sein könnten (z.B. alternative Erschliessung, per Saldo kein MIV-Mehrverkehr auf der Hardstrasse) oder sehr unbestimmt formuliert sind (z.B. zum Thema 4 „Denkmalschutz“ muss der QP die „Ablesbarkeit des neuen städtebaulichen Schrittes“ aufzeigen, was immer das genau heissen mag).

Zudem wäre bei einer Verbindlichkeit in bestimmten Bereichen die Kompatibilität mit dem übergeordneten Recht nicht gegeben (z.B. Erschliessungsvorschriften ausserhalb des QP-Perimeters gehören nicht zu den Bestimmungen über die quartierplanmässige Nutzung und Gestaltung i.S.v. § 25 Absatz 2 RBG, die verkehrliche Lösung des Baustellenverkehrs als Thema 2 gehört nicht in den Quartierplan, sondern ins Bauprojekt, die vorhandene und genutzte rechtsgenüglihe Erschliessung eines Baugebietes kann nicht einfach zum Nachteil des erschlossenen Quartiers gekappt werden).

Es war offensichtlich auch nicht der Wille Gemeindeversammlung, die im Planungsbericht (S.1) klar zum Ausdruck kommende Planungsabsicht zu unterlaufen, die Parzellen 3230, 3233 und Teile der Parzelle 4678 (nordöstlicher Teil) städtebaulich zu entwickeln und einer Wohnnutzung zuzuführen. Der Gemeinderat hat denn auch in den Einsprachebehandlungen jeweils deutlich zum Ausdruck gebracht, aus Sicht der Gemeinde resultiere aus den arealspezifischen Rahmenbedingungen kein Bauverbot. Diese können deshalb nur als im gemeinderätlichen Planungsbericht zum Quartierplan abzuhandelnde Themen (im Sinne eines Pflichtenhefts) betrachtet werden.

Bei der Ausarbeitung des Quartierplans sind insbesondere die planerischen und rechtlichen Vorgaben des Bundes und des Kantons (darunter die in diesem Beschluss enthaltenen Erwägungen und Auflagen) zu beachten. Der Planungsbericht des Gemeinderates im Quartierplanverfahren wird zu den 7 Themen der arealspezifischen Rahmenbedingungen und den respektiven Abklärungen, Untersuchungen, Ergebnissen und Umsetzungen Auskunft geben müssen, damit die Gemeindeversammlung dannzumal in Kenntnis dieser Abklärungen und Folgen über die Quartierplanung beschliessen kann. Insoweit wird die Gemeindeversammlung eine Erfolgskontrolle über die von ihr beschlossenen arealspezifischen Rahmenbedingungen ausüben können.

1.4 Schutz vor nichtionisierender Strahlung

Bauzonen dürfen gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) nur dort ausgeschrieben werden, wo die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

Anlagen mit nichtionisierender Strahlung sind Frei- und Kabelleitungen zur Übertragung von elektrischer Energie, Transformatorenstationen, Unterwerke und Schaltanlagen, Eisenbahnen, Sendeanlagen für Mobilfunk, drahtlose Teilnehmeranschlüsse, Rundfunk und übrige Funkanwendungen sowie Radaranlagen.

Rund 20 m vom heute landwirtschaftlich genutzten Teil der Parzelle Nr. 4678 entfernt, am Teichweg 9a in Münchenstein (Parz. Nr. 3230), betreibt Swisscom eine Sendeanlage für Mobilfunk (Site-ID MUNW). Bei der Erarbeitung der Quartierplanung ist zu berücksichtigen, dass die Nutzung des Bereichs unterhalb der nach West-Südwest ausgerichteten Hauptstrahlrichtungen nicht ohne Weiteres möglich ist, weil der Anlagegrenzwert nach Anhang 1 NISV in Obergeschossen überschritten werden kann. Es muss sichergestellt werden, dass betroffene Geschosse einer künftigen Überbauung keine Orte mit empfindlicher Nutzung enthalten (planerische Massnahme) oder dass das elektromagnetische Feld abgeschirmt wird (bauliche Massnahme).

Im Planungsbericht erläutert die Gemeinde, dass der Vertrag mit der Swisscom über den Betrieb einer Mobilfunksendeanlage auf der Parzelle Nr. 3230 noch bis ins Jahr 2016 laufe. Eine Verlängerung der Vertragsdauer sei nicht vorgesehen. Es könne deshalb davon ausgegangen werden, dass bis zur baulichen Realisierung einer Arealbebauung auf dem Areal keine Mobilfunksendeanlage mehr betrieben werde. Es bestehe daher für die künftige Bewohnerschaft keine Beeinträchtigung durch nichtionisierende Strahlung. Mit dem Genehmigungsantrag zum vorgesehenen Quartierplan muss in diesem Fall eine entsprechende Vereinbarung über die Entfernung der Mobilfunkantenne vorgelegt werden.

Im Übrigen stellt der Regierungsrat fest, dass der Planungsbericht bezüglich der Aussagen zu NIS-Anlagen unvollständig ist.

1.5 Naturwerte

Die Tatsache, dass keine geschützten oder inventarisierten Naturwerte bekannt sind, schliesst das Vorkommen bedeutsamer, schützenswerter Naturobjekte nicht aus. Bedeutsame Naturobjekte sind in § 6 Natur- und Landschaftsschutzgesetz aufgeführt: z.B. Fliessgewässer, Ufervegetation, Hecken, Blumenwiesen etc. Solche Objekte auf Parzelle 4678 (Einzonungsteil) sind möglichst zu erhalten und zu schützen. Die Vorgaben sind im Quartierplan nachzuweisen.

1.6 Lärmschutz

Die im Zonenplanreglement formulierten Bestimmungen (arealspezifische Rahmenbedingungen) zum Lärmschutz sind vage und zu wenig ausreichend festgeschrieben.

Die rechtlichen Festlegungen sind die Folgenden:

- Bei Ausscheidung neuer Bauzonen (Einzonung) sind die Planungswerte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen einzuhalten. Ausnahmen sind nicht möglich. (Art. 29. LSV)
- Da es sich bei der Parzelle 4678 um eine Einzonung handelt, sind im Quartierplan zwingend die Vorgaben nach Art. 29 LSV zu berücksichtigen und zwingend festzuschreiben.
- Bei der Überbauung von bestehenden Bauzonen in lärmbelasteten Gebieten sind die Immissionsgrenzwerte durch bauliche oder gestalterische Massnahmen einzuhalten. (Art. 31 LSV)
- Bei den lärmbelasteten Parzellen 3230 und 3233 ist Art. 31 LSV massgebend und zwingend zu berücksichtigen.

1.7 Erschliessung

Die Ergänzungsbestimmungen (arealspezifische Rahmenbedingungen; s. diesbezügliche Bemerkungen unter Ziffer III. 1.3) bezüglich der Erschliessung könnten, käme ihnen verbindlicher Charakter zu, in der vorliegenden Form nicht genehmigt werden. Das Areal Dychrain/Läckerli Huus ist heute via den Kreisel Zollweiden gesetzeskonform erschlossen und die zu erwartenden zusätzlichen Belastungen durch eine Wohnüberbauung im Bereich der Zone mit Quartierplanpflicht können via das bestehende kommunale Strassennetz abgewickelt werden.

1.8 Denkmalschutz

Die Hammerschmiede am linken Teichufer und die herrschaftliche Landvilla Ehinger auf der erhöhten Geländestufe an der Baselstrasse sind als wertvolle bauliche Zeugen kantonal geschützt. Gemäss Denkmal- und Heimatschutzgesetz (DHG) § 9 gilt dafür auch ein Umgebungsschutz. Das DHG legt dazu fest, dass die geschützten Kulturdenkmäler *durch bauliche oder technische Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Als weitere Umgebung gilt der nähere Sichtbereich des Kulturdenkmals.* Die Siedlung „am Wasserhaus“ ist einer kommunalen Schutzzone zugeordnet.

Für die geplante Mutation resp. für die geplante Überbauung dieses Areals gelten deshalb für die Umgebung der beiden kantonal geschützten Bauten folgende Auflagen:

Zur Villa Ehinger gehört der Landschaftspark. Ein wesentliches Gestaltungsmerkmal dieser Gartengestaltung ist die Einbindung der umgebenden Landschaft in den Park. Dies wird mittels Sichtachsen und Sichtfächern erreicht. Eine zentrale Sichtachse verläuft von der Villa in nordöstlicher Richtung auf die Birsebene. Konkret bedeutet dies, dass eine allfällige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung die Parklandschaft berücksichtigen muss.

Die Hammerschmiede war stets Teil einer kleinen Gewerbe- und Industriesiedlung. Bei einer allfälligen Bebauung der Umgebung ist diese so zu gestalten, dass die Volumetrie einerseits die Typologie einer industriellen Siedlung aufgreift, andererseits die Höhenentwicklung sich an der Traufhöhe der Hammerschmiede orientiert.

Weiter gilt es, die Raumkammer resp. die spezifische Topographie des linken Birsufers zu erhalten. Die terrassenartige Höhenentwicklung von Ost nach West ist noch heute deutlich an der Hangkante nördlich der Villa Ehinger abzulesen. Diese Hangkante gilt es zu erhalten.

1.9 Grundwasserschutz

Die Parzelle 4678 liegt ausserhalb des Generellen Entwässerungsplanes, GEP Münchenstein (genehmigt mit RRB 34 vom 12. Januar 2010). Einem Quartierplan kann daher erst zugestimmt werden, nachdem aufgezeigt wird, dass nach der Vollüberbauung der Parzelle ein sachgemässer Gewässerschutz und eine zweckmässige Siedlungsentwässerung gewährleistet werden können (Art. 5 eidg. GSchV, SR 814.201). Im Wesentlichen ist hierbei aufzuzeigen, dass die GEP-Ziele fristgerecht erreicht werden und sich die Gewässerbelastungen bei Regenwetter auch temporär nicht erhöhen. Beispielsweise darf dem Mischwasserbecken „Grün 80“ gegenüber heute nicht zusätzliches Regenwasser (respektive Mischwasser) zugeleitet werden.

Bei der Entwässerungsplanung ist zu beachten, dass sich die Parzelle 4678 heute in der Grundwasserschutzzone S2 und bei einer allfälligen Schutzzonenüberprüfung in der Grundwasserschutzzone S3 befindet. Versickerungsmöglichkeiten sind dadurch nicht gegeben (S2) oder eingeschränkt (S3).

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

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 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziff. 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteientuschädigung 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 Grundeigentümerin/ der 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 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

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

6.1 Einsprache

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzellen Nr. [REDACTED] und [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen Absatz 3 der Ergänzungsbestimmung Nr. 32 mit dem Begehren auf Nichtgenehmigung.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Die in Absatz 3 der Ergänzungsbestimmung Nr. 32 formulierten arealspezifischen Rahmenbedingungen zur Quartierplanung seien nicht zu genehmigen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- Die arealspezifischen Rahmenbedingungen 1 bis 6 seien formell zwar einem Antrag aus der Versammlungsmitte entsprungen. Materiell sei der Antrag allerdings unter Mitwirkung des Gemeinderates entstanden und verletze demnach § 57 Absatz 3 Gemeindegesetz, gemäss welchem über Gegenstände, die nicht in der vorgesehenen Form angezeigt worden seien, keine Beschlüsse gefasst werden dürften.
- Gemäss § 25 Absatz 2 RBG dürften die Zonenvorschriften für Zonen mit Quartierplanpflicht nur Bestimmungen über die quartierplanmässige Nutzung und Gestaltung enthalten.

- Die arealspezifischen Rahmenbedingungen würden die beiden Areale Dychrain und Läckeralhuus ohne Differenzierung behandeln. Während das Läckeralhuus heute in der Industriezone liege, befände sich das Areal Dychrain in der Landwirtschaftszone und würde durch die Behandlung als Einheit unrechtmässig bevorzugt.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Der Regierungsrat hält fest, dass es sich bei den „arealspezifischen Rahmenbedingungen“ lediglich um einen Teil des Pflichtenheftes für die Erarbeitung der Quartierplanung bzw. des Planungsberichts zum Quartierplan handelt. Als verbindliche, zwingende und grundeigentü-merverbindliche Vorgaben könnten sie vom Regierungsrat aus verschiedensten Gründen, die sich weitgehend mit den Argumenten der Einsprecherin decken, nicht genehmigt werden (vergl. die Ausführungen unter III.1.3. hievor). Aufgrund der Qualifikation der monierten arealspezifischen Rahmenbedingungen als Pflichtenheft für die nachfolgende Quartierplanung erachtet der Regierungsrat die Begehren der Einsprecherin als erfüllt.

Die Einsprache kann deshalb abgeschrieben werden.

6.2 Einsprache

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen den 2. Satz von Absatz 2 und Absatz 3 der Ergänzungsbestimmung Nr. 32 mit dem Begehren auf Nichtgenehmigung.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Satz 2 von Absatz 2 und Absatz 3 der Ergänzungsbestimmung Nr. 32 seien nicht zu genehmigen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- Die genannten Ergänzungsbestimmungen würden gegen die Vorgaben des Raumplanungs- und Baugesetzes und den planerischen Stufenbau des Raumplanungsrechts verstossen. § 25 Absatz 2 RBG umschreibe die möglichen Inhalte der allgemeinen Vorschriften von Zonenreglementen über Zonen mit Quartierplanpflicht. Sie könnten zwar Bestimmungen über die quartierplanmässige Nutzung und Gestaltung enthalten. Weitere Inhalte lasse die Formulierung aber nicht zu.
- Somit befänden sich vorab die Vorgaben über die Erschliessung und über das zulässige Verkehrsaufkommen oder die 2000 Watt-Gesellschaft auf der falschen Planungsebene und verstiessen gegen das RBG.
- Die arealspezifischen Rahmenbedingungen verunmöglichten die Überbaubarkeit der Quartierplanareale und stünden im Widerspruch zu den mit der Umzonung verfolgten Planungsabsichten. Eine Planungsvorgabe, wonach durch die Umzonung der heute bestehende Verkehr auf der Hardstrasse nicht erhöht werden dürfe, würde faktisch zu einem Bauverbot führen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Der Regierungsrat hält fest, dass es sich bei den „arealspezifischen Rahmenbedingungen“ lediglich um einen Teil des Pflichtenheftes für die Erarbeitung der Quartierplanung bzw. des Planungsberichts zum Quartierplan handelt. Als grundeigentü-merverbindliche Vorgaben

könnten sie vom Regierungsrat aus den bereits angeführten Gründen, die sich weitgehend mit den Argumenten der Einsprecherin decken, nicht genehmigt werden (vergl. Ziffer III.1.3. hievor). Aufgrund dieser Qualifikation der arealspezifischen Rahmenbedingungen erachtet der Regierungsrat die Begehren der Einsprecherin als erfüllt.

Die Einsprache kann deshalb abgeschrieben werden.

6.3 Einsprache

Der Einsprecherin verfügt über ein Kaufsrecht an den Parzellen Nr. [REDACTED] und [REDACTED] und ist somit von der Planungsmassnahme betroffen (§ 31 Absatz 2 lit.a RBG). Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Ergänzungsbestimmungen Nr. 32 Absatz 3 Ziffern 1 und 2 (arealspezifische Rahmenbedingungen zur Erschliessung und zum Baustellenverkehr der Areale Läcklerli Huus und Dychrain).

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Die Ergänzungsbestimmungen Nr. 32 Absatz 3 Ziffern 1 und 2 (arealspezifische Rahmenbedingungen zur Erschliessung und zum Baustellenverkehr der Areale Läcklerli Huus und Dychrain) seien nicht zu genehmigen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- Die arealspezifischen Vorgaben, dass durch die Umzonung der heute bestehende Verkehr auf der Hardstrasse nicht erhöht werden dürfe, führe faktisch zu einem Bauverbot auf den Quartierplanarealen, da keine alternativen Erschliessungsmöglichkeiten zur Verfügung stünden.
- Die arealspezifischen Rahmenbedingungen missachten das Gebot der Interessenabwägung, zu welchem das Gemeinwesen gemäss Raumplanungsverordnung verpflichtet sei. Die Rahmenbedingungen würden in unzweckmässiger Weise dem Ergebnis des Quartierplanprozesses vorgreifen und setzten Rahmenbedingungen, die aller Voraussicht nach gar nicht erfüllt werden könnten.
- Die arealspezifischen Rahmenbedingungen widerspiegeln reine Partikularinteressen der betroffenen Anwohner und seien nicht das Resultat einer umfassenden raumplanerischen Interessenabwägung.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Der Regierungsrat hält fest, dass es sich bei den „arealspezifischen Rahmenbedingungen“ lediglich um den Teil eines Pflichtenheftes für die Erarbeitung des Quartierplans bzw. des Planungsberichts zum Quartierplan handelt. Als grundeigentümerverbindliche, zwingende Vorgaben könnten sie vom Regierungsrat aus verschiedensten Gründen, die teilweise auch von der Einsprecherin angeführt werden, nicht genehmigt werden (vergl. Ziffer III.1.3. hievor). Aufgrund dieser Qualifikation der arealspezifischen Rahmenbedingungen erachtet der Regierungsrat die Begehren der Einsprecherin als erfüllt.

Die Einsprache kann somit abgeschrieben werden.

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

://: 1. Die Einsprachen von

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

werden als gegenstandslos abgeschrieben.

2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein am 18. September 2013 beschlossenen Mutationen „Zone mit Quartierplanpflicht Dychrain/Läckerli Huus (Parzellen Nr. 3230, 3233 und 4678)“ zu den Zonenvorschriften Siedlung und den Teilzonenvorschriften Brüglinger Ebene werden im Sinne der Erwägungen und mit nachstehenden Auflagen genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.

Auflagen:

- Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV):
Die notwendigen Einschränkungen und Massnahmen aufgrund der NISV sind zu beachten.
- Naturwerte, Ökologischer Ausgleich/Aufwertung:
Sicherung der Grünraumvernetzung und der ökologischen Aufwertung entlang des St. Albanteichs, Erhaltung der bestehenden Allee/Hecken und der Böschung etc. mit entsprechenden Bestimmungen.
- Lärmschutz:
Für die Parzelle 4678 gelten für den Quartierplan die Bestimmungen nach Art. 29 LSV (Planungswerte).
Für die Parzellen 3230 und 3233 gelten für den Quartierplan die Bestimmungen nach Art. 31 LSV.
- Erschliessung
Die Erschliessung des Areals Dychrain/Läckerli Huus an das kantonale Strassennetz hat über die kommunale Hardstrasse und den Kreisel Zollweiden zu erfolgen.
- Denkmalschutz:
Villa Ehinger und Park: Eine zentrale Sichtachse verläuft in nordöstlicher Richtung auf die Birsebene. Konkret bedeutet dies, dass eine allfällige Bebauung im Gebiet Dychrain / Läckerli Huus in ihrer Höhenentwicklung die Parklandschaft berücksichtigen muss.
Hammerschmiede: Die Hammerschmiede war stets Teil einer kleinen Gewerbe- und Industriesiedlung. Bei einer allfälligen Bebauung der Umgebung ist diese so zu gestalten, dass die Volumetrie einerseits die Typologie einer industriellen Siedlung aufgreift, andererseits die Höhenentwicklung sich an der Traufhöhe der Hammerschmiede orientiert.

- Grundwasserschutz
Vor Ausarbeitung des Quartierplanes Dychrain / Lächerli Huus ist für das Areal aufzuzeigen, dass ein sachgemässer Gewässerschutz und eine zweckmässige Siedlungsentwässerung gewährleistet werden können. Zudem sind die Vorgaben der Grundwasserschutzzone S2 bzw. S3 zu beachten.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 43/ZPS/1/58 und 43/TZPS/5/1 (Mutation „Zone mit Quartierplanpflicht Dychrain/Lächerli Huus [Parzellen Nr. 3230, 3233 und 4678]“ zum Zonenplan Siedlung und zum Teilzonenplan Siedlung und Landschaft Brüglinger Ebene) sowie 43/ZRS/1/19 (Mutation Ergänzungsbestimmung Nr. 32 „Zone mit Quartierplanpflicht“ zum Zonenreglement Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
 4. Für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist, gilt das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB). Ferner gilt dieses Gesetz auch für Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 lit. c BGBB).
 5. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 6. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Erwägungen 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]

(alle eingeschrieben)

- Gemeinderat Münchenstein, 4142 Münchenstein (eingeschrieben)
- Ingenieur- und Planungsbüro Stierli + Ruggli AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- BUD, Bereich Umwelt und Energie
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

Peter Vetter