

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2022-913

vom 7. Juni 2022

Gemeinde Münchenstein, Quartierplanvorschriften «Spenglerpark»

1. Erläuterungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein hat am 16. Dezember 2019 die Quartierplanvorschriften «Spenglerpark» beschlossen. Sie wurden am 27. September 2020 in der Volksabstimmung bestätigt. Die Quartierplanvorschriften bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem verbindlichen Plan «Situation und Schnitt 1:1'000».

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 4257 und 4827 mit einer Gesamtfläche von 31'190 m². Als zulässige Nutzung sind bis zu 80'800 m² BGF festgelegt.

Die bisherigen Nutzungszonen des Quartierplanareals (Gewerbezone G30 und Grünzone) werden aufgehoben.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 15. Oktober 2020 bis 15. November 2020 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 42 vom 15. Oktober 2020 und im Wochenblatt Birseck Nr. 42 vom 15. Oktober 2020 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 14. Oktober 2020) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten nicht zum Rückzug der Einsprachen.

C. Mit Schreiben vom 18. November 2021 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 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 bei 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 (Artikel 1 und 3 RPG), 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 die Artikel 13 ff. und 19 ff. Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) sowie auf die Artikel 43 und 44 Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind die Gemeinden verpflichtet, den nach Artikel 14 ff. RPG festgelegten Nutzungszonen Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um verbindliche 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 Der allseitig unterzeichnete und beurkundete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 RBG, wurde bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht.

1.2 Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken: Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Quartierplanvorschriften Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 1. März 2018 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt.

Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die «Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen», eingesetzt. Insbesondere an ihrer Sitzung vom 27. Oktober 2016 hat diese Kommission die Quartierplanvorschriften «Spenglerpark» gemeinsam mit der Denkmal- und Heimatschutzkommission behandelt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die angeregten Änderungen der Fachkommissionen wurden mehrheitlich berücksichtigt.

1.3 Baubewilligungsverfahren

Allgemein ist festzuhalten, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen im RBG sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Dies betrifft unter anderem auch Bestimmungsteile, die eine Absprache mit dem Gemeinderat bzw. der Gemeinde voraussetzen (so in § 4 Absatz 9 Quartierplanreglement oder § 6 Absätze 3 und 5 Quartierplanreglement). Zudem legt die RBV die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

1.4 § 3 Absatz 4 Buchstabe f Quartierplanreglement, «Nicht anrechenbare Flächen und Bauteile»
Im Sinne einer redaktionellen Korrektur und in Rücksprache mit der Gemeinde Münchenstein wird der Verweis «§ 42 QPR» angepasst hin zu «§ 4 Absatz 2 QPR».

1.5 § 4 Absatz 3 Quartierplanreglement, «Weitere feste Einrichtungen» und § 4 Absatz 4 «Standorte von Nebenbauten»

Grundsätzlich ist nicht ausgeschlossen, in Quartierplanvorschriften den Begriff der «Nebenbaute» zu präzisieren oder wie vorliegend, bestimmte «weitere feste Einrichtungen» von den Nebenbauten auszunehmen. Sind im Baubewilligungsverfahren jedoch Abstände von oberirdischen Bauten (Bauten und Bauteile, die über dem gewachsenen Terrain liegen) zu prüfen, bleibt § 57 RBV mit dem darin bestimmten Begriff der Nebenbauten massgebend.

Unabhängig dessen wurden die Baubereiche für Hauptbauten mit Baulinien umfasst. Daher ist insbesondere § 54 RBV «Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien» zu beachten. Die Quartierplanvorschriften vermögen nicht, die in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz abschliessend aufgezählten Bauten und Bauteile zu ergänzen, erweitern oder anderweitig zu interpretieren. Es ist daher offen, wieweit die im Titel genannten Bestimmungen des Quartierplanreglements überhaupt Anwendung finden können.

1.6 § 6 Absatz 7 Quartierplanreglement, «Zustands- und Massnahmenbericht zur Bepflanzung und Gestaltung des Aussenraums»

Die Quartierplanvorschriften legen für neu zu überbauende oder überbaute Quartiere die Vorschriften für die Nutzung und Überbauung bzw. für die Erneuerung und Erhaltung fest (§ 38 RBG). Diese Nutzungs- bzw. Bauvorschriften müssen in einem Baubewilligungsverfahren prüfbar respektive anwendbar sein. Die Einforderung eines «Zustands- und Massnahmenberichts zu den Grundsätzen bezüglich Gestaltung und Pflege des Aussenraums» zu Händen der Gemeinde, alle fünf Jahre nach Fertigstellung der Aussenraumanlage, stellt keine solche Nutzungsvorschrift im Sinne von § 38 RBG dar. Darüber hinaus sieht das Raumplanungs- und Baugesetz kein Verfahren vor, eine in repetitiven Zyklen stattfindende Berichterstattung einverlangen zu können, insbesondere nachdem eine einmal erteilte Baubewilligung Rechtskraft erlangt bzw. die Überbauung erstellt wurde. Aufgrund einer fehlenden gesetzlichen Grundlage zur repetitiven Einforderung eines entsprechenden Berichts ist § 6 Absatz 7 Quartierplanreglement von der Genehmigung auszunehmen. Gleichwohl werden die Anstrengungen sehr begrüsst, für eine attraktive, ökologische Aussenraumgestaltung besorgt zu sein und das nicht nur im Baubewilligungsverfahren, sondern langfristig. Auch wenn die vorliegende Bestimmung von § 6 Absatz 7 Quartierplanreglement nicht genehmigt werden kann, ist hervorzuheben, dass ebendiese Anforderungen im Quartierplanvertrag gesichert sind und deshalb gleichwohl – wenn auch auf anderem Wege – Anwendung finden können. Der Quartierplanvertrag ist das geeignete Instrument, wenn es darum geht, Massnahmen gemeinsam umzusetzen, welche sich nicht direkt im Baubewilligungsverfahren durchsetzen oder prüfen lassen.

1.7 § 7 Absatz 10 Quartierplanreglement, «Monitoring zum Verkehrszustand»

Auch bei diesen Bestimmungen handelt es sich, analog zu den Äusserungen im vorstehenden Abschnitt, um Anforderungen und Modalitäten, die keine Nutzungs- bzw. Bauvorschrift im Sinne von § 38 RBG darstellen. Vielmehr erstrecken sie sich explizit auf einen (oder verschiedene) Zeitpunkt mehrere Jahre nach einem bereits abgeschlossenen Baubewilligungsverfahren. Dem Gemeinderat soll überdies eingeräumt werden, «bei Bedarf» weitere Überwachungen des Verkehrszustands verlangen zu können. Dafür bietet das Raumplanungs- und Baurecht des Kantons Basel-Landschaft keine hinreichende gesetzliche Grundlage. § 7 Absatz 10 des Quartierplanreglements kann deshalb nicht genehmigt werden.

Aus einer fachlichen Perspektive ist es hingegen richtig, Verkehrs- und Mobilitätsmassnahmen nicht nur vorzusehen, sondern auch deren Wirkung zu überwachen und gegebenenfalls nachzusteuern (Monitoring und Controlling). Hierfür ist ebenso der Quartierplanvertrag das geeignete Instrument, Massnahmen nicht nur umzusetzen, sondern auch zu einem späteren Zeitpunkt zu über-

prüfen und ihre Gewichtung allenfalls zu justieren. Die Überwachung und Steuerung wurde gleichfalls im Quartierplanvertrag vereinbart, sodass auch hier das Planungsanliegen durchdringen und Anwendung finden kann.

Ein Hinweis bleibt anzumerken: Die Bestimmung verlangte, dass im Falle einer massgebenden Überschreitung des im Verkehrsgutachten prognostizierten Fahrtenaufkommens oder grösserer Verkehrsprobleme im Umfeld, ein Mobilitätsmanagementkonzept mit Massnahmen zur Reduktion des Fahrtenaufkommens erstellt und umgesetzt werden müsse. Im Rahmen der Quartierplanung «Spenglerpark» wurde die Umweltverträglichkeit beurteilt. Sollte sich nun eine wesentliche Veränderung der verkehrlichen Auswirkungen zeigen, ist ebenfalls zu prüfen, ob bzw. dass die Umweltverträglichkeit gewährleistet bleibt.

1.8 Mobilitätskonzept / -gutachten

Im Zusammenhang mit der Betrachtung verkehrlicher Themen fällt auf, dass der Quartierplanung kein Mobilitätsgutachten beiliegt, obschon das Verkehrsgutachten versucht, ein solches teilweise in sich selbst zu integrieren (vgl. Abschnitt 2.5.3 des Verkehrsgutachtens, Gruner AG vom 28. August 2019). Gleichzeitig schlägt das Verkehrsgutachten im selben Abschnitt folgendes vor: «Um eine autoarme Nutzung sicherzustellen, sollten folgende Elemente in einem Mobilitätskonzept verbindlich festgehalten werden». Ob und wie diese Elemente bzw. der im Gutachten aufgeführte Massnahmenfächer nun Eingang in die Quartierplanung gefunden haben, bleibt damit unklar. Die Umsetzung des zur Parkplatzreduktion führenden Nutzungskonzepts ist jedoch in den Quartierplanvorschriften sicherzustellen, um eine Parkplatzreduktion nach § 70 Absatz 2^{bis} RBV geltend zu machen. Daher müsste mindestens das Verkehrsgutachten und die Berichterstattung in diesem Punkt überarbeitet werden. Mit der Anpassung der RBV vom 18. Januar 2022 besteht jedoch neu die Möglichkeit, für Wohnnutzung eine Reduktion des Abstellplatzbedarfs in Abhängigkeit der Güteklasse des öffentlichen Verkehrs vorzusehen. Eine Anwendung dieser neuen Bestimmungen würde zu einem vergleichbaren Ergebnis führen, wie der Quartierplan als Reduktion vorsieht. Daher sieht der Regierungsrat davon ab, eine Anpassung der Planungsunterlagen nachzufordern.

1.9 Lärmgutachten

Im Lärmgutachten (Gruner AG vom 28. August 2019) wird aufgezeigt, dass sowohl der Industrie- und Gewerbelärm als auch der Strassenverkehrslärm im Quartierplan zu Grenzwertüberschreitungen führt. Als mögliche Lärmschutzmassnahme werden mobile Glaselemente aufgeführt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Vollzug zwischenzeitlich an die aktuelle Rechtsprechung (vgl. BGE 1C_568/2018, E. 4.5.3) angepasst wurde und mobile sowie feste Glaselemente direkt vor den Fenstern als Lärmschutzmassnahmen nicht mehr akzeptiert werden.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

3. Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde die Gemeinde Münchenstein mit Schreiben vom 26. April 2022 über die bevorstehenden Nichtgenehmigungen informiert. Mit Schreiben vom 5. Mai 2022 hat der Gemeinderat dazu Stellung genommen und diese akzeptiert.

2. 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 regierungsrätlichen 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.

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

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzellen Nrn. [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] von der Planungsmassnahme berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen den Quartierplan «Spenglerpark» mit begehren, dem Quartierplan sei die Genehmigung zu versagen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

a. Die vorliegende Quartierplanung stelle eine Sondernutzungsplanung im Sinne von § 37 ff. RPG dar. Dem öffentlich aufgelegten Planungsbericht des Quartierplans Spenglerpark sei zu entnehmen, dass die Gemeinde Münchenstein den Spenglerpark über die im Eigentum der CMS stehende Ruchfeldstrasse zu erschliessen beabsichtige (Ziff. 3.2.7 und Ziff. 5.1.3, S. 16 und 30 des Planungsberichts Spenglerpark). Der Quartierplanperimeter des Quartierplans Spengler werde von drei leistungsfähigen öffentlichen Strassen umschlossen. Das Verfahren der Sondernutzungsplanung müsse ohne Weiteres dazu führen, die Erschliessungssituation zu überdenken und eine direkte Erschliessung ab Bruderholzstrasse oder ab Emil Frey-Strasse in Erwägung zu ziehen. Dies unterlasse die Gemeinde. Stattdessen basiere die ganze Quartierplanung unter Inkaufnahme massiver Umwegfahrten weiterhin auf der unzulässigen Erschliessung über die Ruchfeldstrasse. Indem die Gemeinde Münchenstein auf eine alternative Erschliessungsplanung verzichte, ja diese nicht einmal erwogen habe, werden die raumplanungsrechtliche Planungspflicht und die Planungsgrundsätze von Art. 2 und 3 RPG verletzt.

b. Die Inkaufnahme von vermeidbaren Mehrfahrten auf Lokalstrassenebene missachte zudem das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip. Gemäss diesem ist jede potentiell schädliche oder lästige Umwelteinwirkung unabhängig vom wissenschaftlichen Nachweis der Schädlichkeit auf ein Minimum zu beschränken oder ganz zu vermeiden. Schon hieraus ergebe sich, dass die Quartierplanung mit unheilbaren Mängeln befrachtet und rechtswidrig sei.

c. Die Befürchtung einer starken Überlastung der Ruchfeldstrasse erhalte durch den Umstand zusätzliche Nahrung, dass die Erschliessung der Migros-Verteilzentrale an der Frankfurt-Strasse inskünftig nicht mehr per Eisenbahn erfolgen werde, was der Gemeinde bekannt sei. Mithin sei mit zusätzlichen Belastungen des Strassennetzes im Dreispitzareal, insbesondere aber eben der Ruchfeldstrasse zu rechnen, die bekanntermassen schon heute als Stauraum für LKW diene und hierzu in vermehrtem Masse dienen werde. Die Planung der Gemeinde ignoriere diesen Umstand völlig.

d. Das Vorgehen der Gemeinde lasse schliesslich in krasser Verletzung der Planungspflicht auch jeden Blick auf die übergeordneten Verhältnisse und die Koordination mit der benachbarten Nutzungsplanung vermissen. Das Dreispitz-Areal entwickle sich dynamisch. Es werde von Norden nach Süden durchquert von der Frankfurt-Strasse, die eigentlich in die Bruderholzstrasse münden würde. Hierfür würde sich aus übergeordneter Sicht gemäss der Studie von Rudolf Keller & Partner [Präsentation Rudolf Keller & Partner vom 19. Oktober 2017, Beilage 3 der Einsprache der ■■■ vom 13. November 2020] wahrscheinlich eine Abzweigung oder ein zusätzlicher Kreisel anbieten, über den dann auch das Areal Spenglerpark auf kurzen Wegen erschlossen werden könne.

e. Die Gemeinde Münchenstein plane, den Spenglerpark über eine Privatstrasse (Planungsbericht S. 16) zu erschliessen, die nicht in ihrem Eigentum stehe. Eine Nutzung der Ruchfeldstrasse zur Haupterschliessung des Areals würde entweder die Zustimmung der ■■■ als Grundeigentümerin oder aber die Enteignung durch die Gemeinde voraussetzen. Eine Enteignung durch die Gemeinde Münchenstein sei aber nicht möglich, solange die Ruchfeldstrasse nicht im Bau- und Strassenlinienplan der Gemeinde erfasst sei. Dieser konkretisiere gemäss § 6 des Strassenreglements der Gemeinde Münchenstein (StrR) insbesondere die im Strassennetzplan vorgesehenen Verkehrsflächen und hält die Feinerschliessung für neue Überbauungen fest (§ 35 RBG; vgl. auch VGE 810 15 330 vom 18. Januar 2017, E. 3.2 und 5.1). § 10 Abs. 3 lit. a StrR besage, dass die Gemeinde bestehende private Verkehrsanlagen dann in Eigentum und Unterhalt übernehmen könne, «wenn sie im Strassennetzplan enthalten sind und den Bau- und Strassenlinienplänen entsprechen». Ohne Eintragung der Ruchfeldstrasse im Bau- und Strassenlinienplan sei es ganz grundsätzlich nicht möglich, die Ruchfeldstrasse zu enteignen. Diese Chance habe die Gemeinde mit dem Verzicht der Einbeziehung der Ruchfeldstrasse in die Quartierplanung vertan.

f. Auf den Parzellen ■■■ und ■■■ (der Ruchfeldstrasse) würden Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Parzelle ■■■ und damit des Quartierplanareals in seiner heutigen Ausgestaltung lasten. Gemäss Art. 739 ZGB dürfe dem belasteten Grundstück durch eine Veränderung der Bedürfnisse des berechtigten Grundstücks keine Mehrbelastung zugemutet werden. Eine Erschliessung über die Ruchfeldstrasse würde aber unweigerlich zu einer Mehrbelastung ebendieser führen. Dass es sich bei den geplanten Nutzungsänderungen mit einem Hochhaus anstelle eines Industriegebäudes um geänderte Bedürfnisse handle, sei offensichtlich. Diese Mehrbelastung müsse und würde nicht geduldet werden. Die Erschliessung sei auch unter diesem Gesichtspunkt rechtlich unzulässig.

g. Dem Quartierplanareal fehle im Ergebnis die hinreichende Erschliessung und somit die Baureife gemäss § 83 RBG. Die Gemeinde Münchenstein unterlasse die zwingend nötigen nutzungsplanerischen Massnahmen, um diese Baureife herbeizuführen.

h. Die Gemeinde Münchenstein plane, den Spenglerpark über die im Eigentum der ■■■ stehende Ruchfeldstrasse zu erschliessen. Abgesehen davon, dass dies mangels Zustimmung der ■■■ oder einer rechtlichen Grundlage für eine Enteignung nicht möglich sei, sei die Ruchfeldstrasse auch ausdrücklich nicht vom Quartierplan-Perimeter erfasst (Ziff. 3.2.2, S. 10 des Planungsberichts Spenglerpark).

i. Zudem fände sich im Planungsbericht des Quartierplans Spenglerpark insofern ein Widerspruch, als dass die Ruchfeldstrasse in Ziff. 4.2.2 als Quartiersammeltrasse und in Ziff. 5.1.3 als Quartie-

erschliessungsstrasse aufgeführt werde. Im Strassennetzplan der Gemeinde sei die Ruchfeldstrasse als Sammelstrasse (und nicht als Erschliessungsstrasse) bezeichnet. Es zeige sich somit, dass der Quartierplan Spenglerpark und der dazugehörige Planungsbericht sowohl fehlerhaft als auch widersprüchlich seien. Die Quartierplanung entspreche darüber hinaus nicht den kantonalen Anforderungen an die Qualität und die Regelungsdichte einer Quartierplanung, indem namentlich die Abstimmung mit der erwünschten Siedlungsentwicklung auf Nachbararealen, die Berücksichtigung unterschiedlicher Nutzungsansprüche, die Realisierung optimaler Erschliessungen, die Berücksichtigung erhöhter Anforderungen an den Umweltschutz und die Beachtung ökonomischer und rechtlicher Gegebenheiten unterblieben (Planungshilfe Quartierplanung BL, Amt für Raumplanung [Hrsg.], Februar 2016, Ziff. 2.2 und 4.4).

j. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Verbesserung der Durchlässigkeit zwischen dem angrenzenden Quartier Lange Heid und dem Quartierplanareal solle die Parzelle ■■■ umgestaltet und aufgewertet werden. Diese Parzelle gehöre allerdings nicht der Gemeinde Münchenstein, sondern der ■■■. Sie werde von der Einwohnergemeinde auf unbestimmte Dauer und mit Kündigungsmöglichkeit lediglich gepachtet. Die Gemeinde Münchenstein befinde mithin einfach über benachbartes Dritteigentum und halte es wohl nicht einmal für nötig, diese Parzelle, die für die Umsetzung des Quartierplans offenbar unverzichtbar sei und notfalls enteignet werden müsse, in den Perimeter aufzunehmen. Auch hier erweise sich die Planung der Gemeinde als krass mangelhaft.

k. Die Gemeinde Münchenstein habe im April 2019 einen Infrastrukturvertrag mit der Credit Suisse abgeschlossen. Darin hätten die Parteien vereinbart, dass die Credit Suisse der Gemeinde Münchenstein einen Infrastrukturbeitrag in der Höhe von insgesamt CHF 2'350'000 bezahle, welcher von der Gemeinde unter anderem für die Umgestaltung des notabene im Dritteigentum stehenden Pflanzgartenareals auf Parzelle Nr. ■■■ verwendet werden müsse (vgl. Ziff. 5.3 des Infrastrukturvertrags).

l. Die Gemeinde Münchenstein würde den Infrastrukturbeitrag aber überdies und vor allem «zur Sicherstellung einer funktionstüchtigen und rechtskonformen Erschliessung des Quartierplanperimeters über die Bruderholz- sowie Ruchfeldstrasse, samt Aufwertung der letzteren» (vgl. Ziff. 5.3 des Infrastrukturvertrags) verwenden möchten. Dies führe unweigerlich zu einer Bereicherung der Gemeinde Münchenstein, wenn sie gleichzeitig von der ■■■ verlange, die Ruchfeldstrasse sei an die Gemeinde abzutreten und vorgängig durch diese – zumindest anteilmässig – auf eigene Kosten zu ertüchtigen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

ad a. Der Quartierplan «Spenglerpark» greift auf die bereits bestehende unterirdische Einstellhalle wie auch die oberirdische Erschliessungsfläche mitsamt Warenumschlag zurück. Beide Erschliessungselemente sind an die Ruchfeldstrasse angebunden. Die Ruchfeldstrasse ihrerseits führt auf direktem Weg zur unweit gelegenen Bruderholzstrasse, eine Kantonsstrasse der Kategorie «Hauptverkehrsstrasse». Eine komplette Neuerschliessung des Areals, direkt auf die Kantonsstrasse ist nicht möglich, da die Ruchfeldstrasse dazwischenliegt. Eine Erschliessung auf die Emil-Frey-Strasse würde eine Querung der Tramachse, ein bedeutender Eingriff in den Aussenraum (der eine ökologische Vernetzungsfunktion übernehmen soll) oder eine raumintensive unterirdische Tunnellösung bedingen. Die Anbindung an das übergeordnete Strassennetz erfolgt daher nachvollziehbar, bedingt keine oder wenn nur marginale Eingriffe und beruht auf der heute bestehenden Situation. Die Erschliessung kann daher durchaus als zweckmässig betrachtet werden.

ad b. Weder kann eine Verletzung des umweltrechtlichen Vorsorgeprinzips erkannt werden noch sind massive Umweg- bzw. Mehrfahrten zu erwarten. Der direkte Weg auf das übergeordnete Strassennetz führt, wie dargelegt, über die Ruchfeldstrasse zur Bruderholzstrasse. Ebenso ist keine Verletzung der Planungspflicht oder der Planungsgrundsätze gemäss Raumplanungsgesetz erkennbar. Die entsprechende Behandlung und Würdigung ist im Planungs- und Begleitbericht dokumentiert.

ad c. Die Einsprecherin befürchtet eine Überlastung der Ruchfeldstrasse durch zusätzliche Anlieferfahrten in die Migros-Verteilzentrale, da diese künftig nicht mehr per Eisenbahn erfolgen werde. Die Gemeinde weist im Protokoll des Verständigungsgesprächs (vom 18. Januar 2021) darauf hin, dass die Einsprecherin hierfür verantwortlich sei, indem sie eine zukünftige Bahnanlieferung nicht mehr ermöglichen werde. Treffen diese Aussagen zu, wäre es falsch, diesen Umstand nun dem Quartierplan anzulasten und die Sondernutzungsplanung für eine Mehrbelastung der Ruchfeldstrasse alleinig verantwortlich zu machen. Der Quartierplanung liegt ein Verkehrsgutachten (Gruner AG, in der Fassung vom 28. August 2019) bei, welches im Fazit zum Schluss gelangt, dass die verkehrlichen Auswirkungen der Quartierplanung auf das umliegende Verkehrsnetz als marginal betrachtet werden können (Seite 58). An den Erkenntnissen des Verkehrsgutachtens zweifelt der Regierungsrat nicht und erachtet die getroffenen Schlussfolgerungen als plausibel. Nicht zuletzt kommt auch die von der Einsprecherin in Auftrag gegebene Abklärung bei Rudolf Keller & Partner zur selben Erkenntnis (Seite 13 der Präsentation).

ad d. Die Anbindung des Dreispitz-Areals an das übergeordnete Strassennetz ist für die Dynamik der Entwicklung mit von Bedeutung. Dennoch darf die Einsprecherin nicht von einer selbst in Auftrag gegebenen Abklärung bei einem Verkehrsplaner darauf schliessen, dass ihre Vorstellungen über die verkehrliche Anbindung des Dreispitz-Areals den Vorstellungen der zuständigen Planungsbehörden entsprechen. Der Gemeinde Münchenstein deswegen eine Verletzung der Planungspflicht für die zukünftige Erschliessung des Dreispitz-Areal vorzuwerfen, greift zu weit, zumal auch der kommunale Strassennetzplan – der die Anschlussbereiche an die Kantonsstrasse und an die Feinerschliessung festlegt (vgl. § 34 Absatz 2 RBG) und 2017 erst revidiert wurde – keine entsprechenden neuen Knoten vorsieht.

ad e. Die Ruchfeldstrasse ist heute eine Privatstrasse. Im Strassennetzplan der Gemeinde Münchenstein ist sie als Quartiersammelstrasse festgelegt. Der Hinweis, dass es sich um eine Privatstrasse handelt ist unverbindlich im Plan dargestellt. Kommunale Strassennetzpläne legen in groben Zügen das öffentliche Strassennetz fest und halten die zukünftigen Verkehrsflächen von Überbauungen frei. Sie bezeichnen die Funktion der Strassen und sind massgebend für die kommunalen Bau- und Strassenlinienpläne (§ 34 Absatz 1 RBG). Mit dem rechtskräftigen Erlass des Strassennetzplans wird dem planenden Gemeinwesen auch das Enteignungsrecht für die darin vorgesehenen Werke gewährt (§ 77 Absatz 1 RBG). Entgegen der Annahme der Einsprecherin stellt das Vorhandensein eines Bau- und Strassenlinienplans damit keine Voraussetzung für eine Enteignung der im Strassennetzplan festgelegten Strassen dar. Entgegen der Annahme der Gemeinde Münchenstein (im Protokoll des Verständigungsgesprächs) wird die Ruchfeldstrasse mit dem Eintrag im Strassennetzplan jedoch nicht automatisch zu einer öffentlich zugänglichen oder öffentlich befahrbaren Strasse. Mit der Bezeichnung der Ruchfeldstrasse im Strassennetzplan – als Teil des öffentlichen Strassennetzes – geht vielmehr die Verantwortung einher, diese auch in das Eigentum der Gemeinde zu überführen oder zumindest die öffentliche Zugänglichkeit mittels Dienstbarkeiten sicherzustellen (vgl. dazu § 8 Absatz 2 Strassengesetz, SGS 430).

ad f., g. und h. Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen vorhanden sind bzw. so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist oder die Erschliessungsanlagen gleichzeitig mit dem Neubau erstellt werden (§ 83 Absatz 3 RBG). Dabei wird nicht differenziert, ob die Erschliessung über private oder öffentliche Strassen erfolgt. Das der Quartierplanung bzw. dem Umweltverträglichkeitsbericht zugrundeliegende Verkehrsgutachten geht lediglich von marginalen Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz aus (Seite 58). Es stellt umgekehrt nicht fest, dass die Ruchfeldstrasse den durch die Quartierplanung verursachten Verkehr nicht aufnehmen könnte. Die Erschliessung der Quartierplanung kann damit im Sinne der allgemeinen Bauvorschriften gemäss Ziffer 4. des Raumplanungs- und Baugesetzes als hinreichend und das Grundstück als baureif bezeichnet werden.

Ob der Quartierplan eine Mehrbelastung im Sinne von Artikel 739 ZGB bewirkt, ist nicht Gegenstand des öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahrens der Quartierplanung, sondern wäre als privatrechtliche Auseinandersetzung in einem Zivilprozess mit der Dienstbarkeitsberechtigten zu

führen. Mit dem Vorliegen eines entsprechenden Benützungs- und Fahrrechts für Motorfahrzeuge an der Ruchfeldstrasse ist jedenfalls die Erschliessung, was den öffentlich-rechtlichen Teil der Quartierplanung anbelangt, als hinreichend anzusehen und eine explizite Zustimmung der [REDACTED] oder gar eine Enteignung nicht notwendig.

ad i. Tatsächlich besteht die von der Einsprecherin geschilderte sprachliche Divergenz bei der Bezeichnung bzw. Klassierung der Ruchfeldstrasse im Planungsbericht. Diese redaktionelle Unstimmigkeit (Quartiersammelstrasse bzw. Quartierserschliessungsstrasse) ist unproblematisch, bleibt der Kerngehalt in der Aussage des Planungsberichts doch erkennbar.

Die Regelungsdichte der Quartierplanung ist hoch und das muss sie auch sein, immerhin ermöglicht die Planung ein Hochhaus von 100 m Höhe. Die Quartierplanvorschriften enthalten verschiedene Elemente, welche die städtebauliche und raumplanerische Qualität der Bebauung zu sichern beabsichtigen. Die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten ist dabei durchaus erfolgt und kann dem Planungsbericht entnommen werden. Umgekehrt bedeutet dies nicht, dass die von der Einsprecherin gewünschte Siedlungsentwicklung ihres Areals vollständig abzubilden ist oder gar Berücksichtigung finden muss. Der Regierungsrat kann keine Verletzung des kommunalen Planungsermessens erkennen.

ad j. Weder der Quartierplan noch das Quartierplanreglement machen eine Aussage zur Parzelle Nr. [REDACTED]. Der Planungsbericht weist darauf hin, dass die Parzelle nicht Teil der vorliegenden Planung ist («nicht im Quartierplan-Perimeter»). Eine planerische Festlegung findet nicht statt und die Einsprache ist in diesem Punkt als gegenstandslos zu betrachten.

ad k. und l. Beim sogenannten «Infrastrukturbeitrag» handelt es sich nicht um ein Planungsinstrument. Es ist vielmehr eine spezielle Form des Mehrwertausgleichs. Stützt sich die Vereinbarung auf § 2 Absatz 3 des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten, handelt es sich um einen Vertrag zwischen der Gemeinde und der von der Quartierplanung betroffenen Grundeigentümerschaft. Ob ein solcher Vertrag zustande kommt, ist einzig von den Vertragsparteien abhängig, genauso wie der vereinbarte Inhalt. Wie allfällige Geldleistungen eingesetzt werden, ist für das vorliegende Genehmigungsverfahren der Quartierplanung weder von Relevanz noch können sie Gegenstand einer Einsprache bilden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos ist, als unbegründet abgewiesen werden muss.

6.2 Einsprache [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Quartierplanung «Spenglerpark» und begehrt, diese nachzubessern sowie nochmals öffentlich auflegen zu lassen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

a. Laut § 7 des Reglements erfolge die Arealerschliessung für den motorisierten Individualverkehr «ab der Ruchfeldstrasse gemäss Quartierplan». Gemeint seien damit die (im Grundbuch eingetragenen Baurechts-) Parzellen [REDACTED] und [REDACTED]. Diese stünden im Privateigentum [REDACTED]. Die Parzellen seien unter anderem mit einem Fahrrecht zugunsten der Parzelle [REDACTED] belastet, die der [REDACTED] gehöre. Dort befände sich die [REDACTED]. Die Ruchfeldstrasse sei die einzige Strassenerschliessung der [REDACTED]. In der [REDACTED] würden täglich Güter der Grundversorgung im [REDACTED] (Kantone [REDACTED]) umgeschlagen. Die Ruchfeldstrasse sei für die [REDACTED] essentiell. Überdies trügen die [REDACTED] und die [REDACTED] bis anhin gemeinsam die Kosten des Unterhalts der Strasse. Die Planung gehe über diese Gegebenheiten hinweg. Sie sei in dieser Hinsicht erheblich lücken- und mangelhaft.

b. Es müsse sichergestellt werden, dass die Ruchfeldstrasse durch die vermehrte Inanspruchnahme die Funktion als einzige Strassenerschliessung der [REDACTED] weiterhin

erfüllen könne. Es dürfe nicht sein, dass Mehrverkehr oder Verkehrsmassnahmen zu einer Behinderung des Warenverkehrs führten.

c. Im Planungsbericht werde auf das Lärmgutachten verwiesen, wonach die Betriebszentrale «vor allem nachts kritische Lärmbelastungen», auf die mit verschiedenen Massnahmen reagiert werden würde. Es sei im Rahmen der Planung sicherzustellen, dass die [REDACTED] nicht durch ungenügende Lärmschutzmassnahmen im QP-Bereich in ihrer Tätigkeit eingeschränkt werde. Wohnnutzungen seien im Planungssperimeter nicht unproblematisch.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

ad a. und b. Für die Quartierplanung «Spenglerpark» bzw. den Umweltverträglichkeitsbericht wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, welches (in der Fassung vom 28. August 2019) zum Schluss gelangt, dass die verkehrlichen Auswirkungen der Quartierplanung auf das umliegende Verkehrsnetz als marginal betrachtet werden können (Seite 58). Die Verkehrsqualität der Knoten bleibt demnach unberührt (vgl. Verkehrsgutachten). Der Regierungsrat kann den Ausführungen des Verkehrsgutachtens folgen und geht nicht davon aus, dass die Quartierplanung «Spenglerpark» zu einer Behinderung des Warenverkehrs führt. Von einer lücken- oder mangelhaften Planung ist zusammenfassend nicht auszugehen. Der aufgeworfene Einwand des Strassenunterhalts ist grundsätzlich eine privatrechtliche Angelegenheit der Dienstbarkeitsbetroffenen, der keinen Gegenstand des öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahrens der Quartierplanung «Spenglerpark» darstellt. Auf diesen Punkt der Einsprache ist deshalb nicht einzutreten.

ad c. Im Lärmgutachten vom 28. August 2019 (Gruner AG, Basel) wird aufgezeigt, dass sowohl der Industrie- und Gewerbelärm als auch der Strassenverkehrslärm im Quartierplan zu Grenzwertüberschreitungen führt. Somit muss sich das Bauprojekt gemäss Art. 31 der Lärmschutz-Verordnung selbst mit Lärmschutzmassnahmen ausreichend vor dem bestehenden Lärm schützen. Dies wird auch implizit mit § 8 Absatz 2 des Quartierplanreglements sichergestellt.

Die [REDACTED] wird in ihrer derzeitigen Tätigkeit in der [REDACTED] durch den Quartierplan «Spenglerpark» nicht eingeschränkt, da die bestehenden Lärmemissionen der [REDACTED] von den neuen Wohnnutzungen nicht beanstandet werden können. Jedoch hat die neue Wohnnutzung allenfalls einen Einfluss auf die Entwicklung der [REDACTED], denn sie darf mit ihren Tätigkeiten «nicht lauter» werden. Dieser Umstand gilt aber bereits heute gegenüber den bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld der [REDACTED].

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos oder erledigt ist, als unbegründet abgewiesen werden muss.

3. Kommunikation und Bulletintext

Angabe der Kommunikationsmassnahmen:

☐	Medienkonferenz	☐	Medienmitteilung	☒	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Dienstag (RB Di)	☐	keine Kommunikation gemäss IDG (mit Begründung)
				☐	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Mittwoch (RB Mi)		

Angabe des Textes für das Regierungsbulletin/Begründung keine Kommunikation gemäss IDG:

12 /BUD

Genehmigung Gemeindebeschluss

Der Regierungsrat hat die von der Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein am 16. Dezember 2019 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Spenglerpark» im Sinne der Erwägungen und mit Ausnahmen genehmigt.

Ausnahmen:

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

- a) § 6 Absatz 7 «Zustands- und Massnahmenbericht zur Bepflanzung und Gestaltung des Aussenraums» Quartierplanreglement.
- b) § 7 Absatz 10 «Monitoring zum Verkehrszustand» Quartierplanreglement.

4. Beschluss

- ://:
1. Die Einsprachen [REDACTED] und [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos sind, als unbegründet abgewiesen.
 2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein am 16. Dezember 2019 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Spenglerpark» werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit verbindlich erklärt.

Ausnahmen:

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

- a) § 6 Absatz 7 «Zustands- und Massnahmenbericht zur Bepflanzung und Gestaltung des Aussenraums» Quartierplanreglement.
 - b) § 7 Absatz 10 «Monitoring zum Verkehrszustand» Quartierplanreglement.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 43/QP/12/0, 43/ZPS/2/4 (Quartierplan, Mutation zum Zonenplan Siedlung), 43/QR/12/0 und 43/LES/1/10 (Quartierplanreglement mit Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
 4. Der Gemeinderat wird angewiesen, 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, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal, zuzustellen.
 5. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 6. Die Gemeinde wird angewiesen, 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 per Einschreiben:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Gemeinderat Münchenstein, Schulackerstrasse 4, 4142 Münchenstein

Verteiler:

- Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG (r.christen@stierli-ruggli.ch)
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Tiefbauamt (tiefbauamt@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Bauinspektorat (bauinspektorat@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Amt für Raumplanung (raumplanung@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Has Diehrich