

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2025-833

vom 10. Juni 2025

Gemeinde Münchenstein, Quartierplanvorschriften «Lehengasse West» und Mutation «Parzelle Nr. 915 (Lehengasse)» zur Gesamtüberbauung «Bündten-Seyis»

1. Erläuterungen

1.1. Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein hat am 27. September 2023 die Mutation «Parzelle Nr. 915 (Lehengasse)» zur Gesamtüberbauung «Bündten-Seyis» sowie die Quartierplanvorschriften «Lehengasse West» beschlossen. Die Quartierplanvorschriften bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem verbindlichen Plan «Situation und Schnitte».

Die Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 909 mit einer Gesamtfläche von 9'596 m². Als zulässige Nutzung sind insgesamt 8'455 m² BGF festgelegt. Die Gesamtüberbauung «Bündten-Seyis» wird innerhalb des Quartierplanperimeters und im Bereich der Parzelle Nr. 915 aufgehoben.

1.2. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 11. Januar 2024 bis 9. Februar 2024 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 3 vom 11. Januar 2024 und gleichentags im Wochenblatt Birsack Nr. 1/2 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 10. Januar 2024) benachrichtigt. Während der Auflagefrist hat [REDACTED] eine Einsprache eingereicht.

Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte nicht zum Rückzug der Einsprache.

1.3. Mit Schreiben vom 28. Juni 2024 unterbreitet der Gemeinderat Münchenstein die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprache. Aufgrund eines Schreibens des Amtes für Raumplanung vom 24. Oktober 2024, in dem die Gemeinde auf einen Anpassungsbedarf der Planung in Bezug auf den Nachweis der verkehrlichen Auswirkungen und der Regelung der Abstellplätze hingewiesen wurde, hat der Gemeinderat mit Schreiben vom 14. April 2025 gestützt auf § 31 Absatz 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) folgende geringfügigen Änderungen beantragt:

- a. Ersatzlose Streichung von § 6 Abs. 3 Quartierplanreglement (Parkplatzbedarf)
- b. Änderung der Bestimmungen unter § 6 Abs. 4 Quartierplanreglement durch Regelung des Parkplatzbedarfs nach § 70 Abs. 2^{bis} Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) unter Festlegung des Grundbedarfs der Stammparkplätze und Besucherparkplätze und der verbindlichen Festlegung von Mobilitätsmassnahmen.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

1.4. Gemäss § 2 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 zu den Zielen und Planungsgrundsätzen gemäss Artikel 1 und 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) stehen, da diese Bestimmungen des RPG selbständig, das heisst 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.

1.5. 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.

2. Erwägungen

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Rechtmässigkeitskontrolle Folgendes ergeben:

2.1. Der allseitig unterzeichnete und beurkundete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 RBG, wurde gleichzeitig mit den anderen Unterlagen bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht.

2.2. 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 Amts für Raumplanung vom 4. November 2022 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. An ihrer Sitzung vom 10. Februar 2022 hat diese Kommission die Quartierplanvorschriften «Lehengasse West» behandelt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die angelegten Änderungen der Fachkommission wurden berücksichtigt.

2.3. Bau- und Rückbaubewilligungsverfahren

Allgemein ist festzuhalten, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Bau- und/oder Rückbaubewilligung von Bauten und Anlagen im RBG sowie in der RBV abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Das heisst, dass auch Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, weder eine Bewilligung noch eine Zustimmung des Gemeinderats erfordern. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderats liegen lediglich die Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV. Zudem legt die RBV die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Bau- und Rückbaugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

2.4. Mutation «Parzelle Nr. 915 (Lehengasse)» zur Gesamtüberbauung «Bündten-Seyis»

Mit der Mutation «Parzelle Nr. 915 (Lehengasse)» zur Gesamtüberbauung «Bündten-Seyis» wird die Gesamtüberbauung «Bündten-Seyis» im Bereich der Strassenparzelle Nr. 915 aufgehoben und im verbindlichen Planinhalt als «neu: Strasse innerhalb Zonenplan Siedlung» bezeichnet. Dazu ist zu bemerken, dass Verkehrsflächen bzw. deren Strassenlinien mittels Bau- und Strassenlinienplänen konkretisiert werden (§ 35 Abs. 1 RBG). Strassenlinien begrenzen das Gebiet der bestehenden oder projektierten öffentlichen Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsflächen (§ 98 RBG). Die Darstellung von Verkehrsflächen im Zonenplan Siedlung kann somit nur orientierender Natur sein. In der genannten Mutation ist daher die Aufhebung der bestehenden Gesamtüberbauung im Bereich der Parzelle Nr. 915 eine rechtsverbindliche Festlegung, die «neu: Strasse innerhalb Zonenplan Siedlung» zugewiesene Fläche stellt jedoch lediglich einen orientierenden Planinhalt dar. Massgebend für die Abgrenzung der Verkehrsfläche sind die im Bau- und Strassenlinienplan «Bündten-Seyis» (RRB Nr. 1590 vom 11. Mai 1971) rechtsverbindlich festgelegten Strassenlinien.

2.5. Maximalmass für Mobilfunkanlagen gemäss § 3 Abs. 5 QR

Gemäss § 104a RBG sind Mobilfunkanlagen, welche aus technischen Gründen auf dem Dach angebracht werden müssen, nicht an die Mass- und Situierungsbestimmungen für Dachaufbauten gebunden. Die unter § 3 Abs. 5 QR geregelte Maximalhöhe von 3.0 m ab fertigem Dachrand für technische Einrichtungen gilt deshalb nicht für Mobilfunkanlagen. Aus diesem Grund wird das Wort «Mobilfunkanlagen» in § 3 Abs. 5 QR schwarz gestrichen.

2.6. Standort für Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen

Der Regierungsrat hält fest, dass die Bestimmung unter § 5 Abs. 3 QR insofern zu verstehen ist, als dass sich Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen ausschliesslich auf den im Quartierplan ausgewiesenen Bereichen für intensiverte Aussenraumnutzungen zu beschränken haben.

2.7. Arealinterne Durchwegung gemäss § 5 Abs. 5 QR

Der Regierungsrat geht davon aus, dass mit den Bestimmungen unter § 5 Abs. 5 QR die Gestaltung der Durchwegung und nicht die Lage und Ausdehnung der Durchwegung gemeint ist, die im Plan verbindlich festgelegt ist und von der nicht abgewichen werden darf.

2.8. Nachweis der Umgebungsgestaltung

Die Bestimmung unter § 8 Abs. 1 QR wird in dem Sinne präzisiert, als dass der Gemeinderat, sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, die Einreichung von Dokumenten zum Nachweis der Umgebungsgestaltung bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dies aber mit Verweis auf Ziffer 2.3 nicht selbst einfordern kann.

2.9. Antrag auf geringfügige Änderungen

Die Gemeinden haben sich bei Quartierplanungen zu entscheiden, ob sie die Anzahl Parkplätze für Wohnbauten gemäss § 70 Abs. 1 RBV in Zusammenhang mit Anhang A1/S.11 und 12 RBV bestimmen und reduzieren oder ob sie den Bedarf an Stamm- und Besucherparkplätzen pro Wohnung gemäss § 70 Abs. 2^{bis} RBV spezifisch festlegen. Eine Mischform davon, wie es mit den Bestimmungen unter § 6 Abs. 3 und 4 QR gegeben wäre, ist nicht genehmigungsfähig. Die von der Gemeinde beantragten geringfügigen Änderungen der Bestimmungen unter § 6 QR führen zu einer rechtskonformen Regelung des Bedarfs an Abstellplätzen gemäss § 70 Abs. 2^{bis} RBV, weshalb diese gutzuheissen sind.

3. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

4. Unerledigte Einsprachen

4.1. 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 Zusammenhangs sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem regierungsrätlichen Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

4.2. 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.

4.3. 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 sechs Monaten zu beachten.

4.4. 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.

4.5. 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.

Zur unerledigten Einsprache ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

4.6. Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Mieter an der Lehengasse 42 innerhalb des Quartierplanperimeters von der Planungsmassnahme berührt und bringt ein schutzwürdiges Interesse hervor. Auf die Einsprache ist deshalb einzutreten. Sie richtet sich im Wesentlichen gegen die Festlegung des Baubereichs «C» innerhalb des Quartierplanperimeters. Es werden im Einzelnen folgende Begehren gestellt:

i. Die von der Quartierplanung betroffene Bewohnerschaft an der Lehengasse, konkret in den Liegenschaften innerhalb des Quartierplans, seien mittels einer schriftlichen, neutralen Umfrage anzuhören.

ii. Es sei das Protokoll einer Jahresversammlung der Basler Wohnbaugenossenschaft hinsichtlich der an der Versammlung erwähnten Aussage, dass mit der Quartierplanung kein Hochhaus ermöglicht werde, zu konsultieren.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

a. Der Einsprecher begründet sein Begehren damit, dass ein Teil der Bewohnerschaft aus gesundheitlichen Gründen nicht an Versammlungen der Gemeinde und der Basler Wohnbaugenossenschaft (Grundeigentümerin des Quartierplanareals) hätten teilnehmen können. Es sei jedoch die gesamte Bewohnerschaft anzuhören.

b. Im Weiteren begründet der Einsprecher, dass gemäss Aussagen von Teilnehmenden einer Versammlung der Basler Wohnbaugenossenschaft, die Projektverantwortlichen bestätigt hätten, dass es sich beim Neubau, der mit dem Quartierplan anstelle des ehemaligen Kindergartens an der Lehengasse 39 vorgesehen sei, nicht um ein Hochhaus handeln werde.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

ad a: Es ist aufgrund der vorliegenden Planungsunterlagen festzustellen, dass die Gemeinde das gesetzlich vorgeschriebene Informations- und Mitwirkungsverfahren gemäss § 7 RBG ordentlich durchgeführt hat. Dabei wurde der Bevölkerung die Möglichkeit geboten, sämtliche Planungsunterlagen innerhalb der vorzeitig bekanntgegebenen Mitwirkungsfrist auf der Gemeindeverwaltung und auf der gemeindeeigenen Homepage einzusehen. Die Bewohnerschaft der Lehengasse hatte in diesem Rahmen die Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und ihre Einwendungen und Vorschläge dem Gemeinderat einzureichen. Eine weitergehende schriftliche und neutrale Umfrage der Bewohnerschaft ist im Zuge des Informations- und Mitwirkungsverfahrens gemäss § 7 RBG nicht vorgesehen. Deshalb ist die Einsprache in diesem Punkt, soweit darauf eingetreten werden kann, gegenstandslos.

ad b.: Gemäss § 52c Abs. 1 RBG gelten Bauten, welche Wohn- oder Wohn-Geschäftscharakter aufweisen und deren Gebäudehöhe 30 m übersteigt, als Hochhäuser. Es ist festzustellen, dass mit den Quartierplanvorschriften «Lehengasse West» in den Baubereichen für Hauptbauten keine maximalen Gebäudehöhen festgelegt werden, die über 30 m hohe Gebäude ermöglichen würden. Aus diesem Grund ist die Einsprache in diesem Punkt unbegründet.

5. 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:

10 /BUD

Gemeindebeschluss

Der Regierungsrat hat die von der Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein am 27. September 2023 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Lehengasse West» und die Mutation «Parzelle Nr. 915 (Lehengasse)» zur Gesamtüberbauung «Bündten-Seyis» mit Änderungen genehmigt.

6. Beschluss

://: 1. Auf die Einsprache von [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos ist, als unbegründet abgewiesen.

2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein am 27. September 2023 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Lehengasse West» und die Mutation «Parzelle Nr. 915 (Lehengasse)» zur Gesamtüberbauung «Bündten-Seyis» werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Änderungen genehmigt und damit verbindlich erklärt.

Änderungen:

Gestützt auf § 31 Absatz 5 RBG werden folgende, vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderungen genehmigt, die in den eingereichten Exemplaren des Quartierplanreglements (QR) bereits enthalten sind:

- a) Ersatzlose Streichung von § 6 Abs. 3 QR (Parkplatzbedarf)
 - b) Änderung der Bestimmungen unter § 6 Abs. 4 QR durch Regelung des Parkplatzbedarfs nach § 70 Abs. 2^{bis} RBV unter Festlegung des Grundbedarfs der Stammparkplätze und Besucherparkplätze und der verbindlichen Festlegung von Mobilitätsmassnahmen.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 43/QP/13/0, 43/GÜ/4/5 (Quartierplan «Lehengasse West», Mutation Gesamtüberbauung Bündten-Seyis), 43/QR/13/0, 43/LES/1/13 (Quartierplanreglement «Lehengasse West», Mutation Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) und 43/GÜ/4/5, 43/ZPS/2/7, 43/LES/1/13 (Mutation «Parzelle Nr. 915 (Lehengasse)» zur Gesamtüberbauung «Bündten-Seyis», Mutation Zonenplan Siedlung, Mutation Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
 4. Die Ziffer 2. dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrats im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 5. Die Gemeinde wird angewiesen, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Erwägungen zu übernehmen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert zehn 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:

– 

Verteiler:

- Gemeinderat Münchenstein, 4142 Münchenstein
- Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG (info@stierli-ruggli.ch)
- 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