

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 intensivierten 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

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 1173

vom 11. Mai 1993

Gemeinde Münchenstein, Aenderung der Gesamtüberbauungsvorschriften "Bündten-Seyis", "Untere Loog", "Birseck", "Teichweg-Neuewelt", "Schwizerhüsli" und der Quartierplanvorschriften "Stöckacker" und "Zollweiden"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein hat am 14. Dezember 1992 die Aenderung der Gesamtüberbauungsvorschriften "Bündten-Seyis", "Untere Loog", "Birseck", "Teichweg-Neuewelt", "Schwizerhüsli" sowie der Quartierplanvorschriften "Stöckacker" und "Zollweiden" beschlossen. Es handelt sich um den Beschluss von Ausnahmebestimmungen bezüglich der Zulässigkeit von Massnahmen, die der Steigerung der Wohnqualität, der Energieeinsparung und Nutzung neuer Energietechniken dienen.

B. Einsprachen sind keine eingegangen.

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

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

- ://: 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein am 14. Dezember 1992 beschlossene Aenderung der Gesamtüberbauungsvorschriften "Bündten-Seyis", "Untere Loog", "Birseck", "Teichweg-Neue-

welt", "Schwizerhüsli" sowie der Quartierplanvorschriften "Stöckacker" und "Zollweiden" wird genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 43/GÜ/4/4 (Mutation Bündten-Seyis), 43/GÜ/3/1 (Mutation Untere Loog), 43/TZP/2/1 (Mutation Birseck), 43/GÜ/2/1 (Mutation Teichweg-Neuwelt) 43/GÜ/1/1 (Mutation Schwizerhüsli), 43/QR/3/1 (Mutation Stöckacker), 43/QR/4/1 (Mutation Zollweiden) versehenen Exemplare der Gesamtüberbauungs- und Quartierplanvorschriften.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: - Gemeinderat Münchenstein, 4142 Münchenstein
- Kreisgeometerbüro Arlesheim, Domplatz 9,
- 4144 Arlesheim
- Landeskanzlei (Publikation)
- Tiefbauamt
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Vermessungsamt
- Bauinspektorat
- Amt für Orts- und Regionalplanung (18)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1499

vom 17. Juni 1986

Gemeinde Münchenstein, Aufhebung der Gesamtüberbauung "Bündten-Seyis" [Teilgebiet B] und Zuweisung des Gebietes zur Wohnzone [W 2a]

A. Die Gemeindeversammlung Münchenstein hat am 27. März 1985 der Aufhebung der Gesamtüberbauung "Bündten-Seyis" [Teilgebiet B] und der Zuweisung dieses Gebietes zur Wohnzone [W 2a] zugestimmt.

B. Das öffentliche Auflageverfahren ist vom 6. Mai 1985 bis 5. Juni 1985 durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt Nr. 18 vom 3. Mai 1985 sowie im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck vom 3. Mai 1985 publiziert worden. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief von der Planauflage in Kenntnis gesetzt. Innert der Auflagefrist ging die Einsprache von Walter Brunner-Heid, vertreten durch Dr. H.R. Felgenwinter, ein. Aufgrund der durchgeführten Verhandlungen wurde die Einsprache mit Schreiben vom 10. September 1985 zurückgezogen.

C. Mit Schreiben vom 9. Oktober 1985 ersucht der Gemeinderat Münchenstein um die regierungsrätliche Genehmigung des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 27. März 1985. Auf Antrag des Amtes für Orts- und Regionalplanung fand am 26. Februar 1986 eine Besprechung mit der Gemeinde Münchenstein statt, an der für das fragliche Areal die Möglichkeiten für den Erlass von Zonenvorschriften, die zu einer verdichteten Siedlungsform führen würden, vom Vertreter des Amtes für Orts- und Regionalplanung vorgestellt wurden. Mit Schreiben vom 8. April 1986 ersucht der Gemeinderat Münchenstein, angesichts der Vorgeschichte der bereits beschlossenen Umzonung, nochmals um die regierungsrätliche Genehmigung des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 27. März 1985. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Die Gemeinden sind gestützt auf die §§ 3 und 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes erwachsen solche Vorschriften nicht in materielle Rechtskraft, sondern sie können unter Beachtung bestimmter Prinzipien auch wieder geändert werden [BGE 90 I 333]. Besondere Verfahrensvorschriften, die bei den Änderungen zu beachten wären, sind im Baugesetz nicht enthalten. Demnach gelten hiefür nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen die gleichen Regeln wie bei der erstmaligen Aufstellung.

II.

Gemäss § 3 des Baugesetzes bedürfen die kommunalen Bauvorschriften der Genehmigung durch den Regierungsrat. Die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung beschränkt sich dabei auf eine Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses Münchenstein vom 27. März 1985 betreffend die Aufhebung der Gesamtüberbauung "Bündten-Seyis" [Teilgebiet B] und die Zuweisung des Gebietes zur Wohnzone [W 2a] folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Die Gesamtüberbauung "Bündten-Seyis", Münchenstein wurde mit Beschluss Nr. 2209 vom 18. Juli 1972 und Nr. 3890 vom 4. Dezember 1973 vom Regierungsrat genehmigt. Als rechtsverbindliche Unterlagen beinhaltet diese Planung einen Vertragsplan 1:500 sowie eine von allen Grundeigentümern unterzeichnete und im Grundbuch angemerkte öffentliche Urkunde. Entsprechend den damals geltenden gesetzlichen Bestimmungen wurde diese Planung nicht von der Gemeindeversammlung, sondern lediglich vom Gemeinderat beschlossen. Im Zusammenhang mit der Gesamtüberbauung "Bündten-Seyis" stellte sich somit zu Recht die Frage, welches Verfahren bei einer Aufhebung dieser Plangrundlage anzuwenden sei. Die Bau- und Landwirtschaftsdirektion kam im Rah-

men des Vorprüfungsverfahrens zum Schluss, dass - gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 - das heute geltende ordentliche Verfahren [Gemeindeversammlungsbeschluss, Auflageverfahren, Genehmigung Regierungsrat] anzuwenden sei. Der Regierungsrat vermag sich diesen Ueberlegungen anzuschliessen.

1.2 Die im Rahmen der Vorprüfung durch das Amt für Orts- und Regionalplanung festgehaltenen Planungsempfehlungen konnten von der Gemeinde Münchenstein nicht berücksichtigt werden.

Der Regierungsrat möchte festhalten, dass für die Verkehrserschliessung des Gebietes ab Hauptstrasse die Bestimmungen gelten, wie sie für die Gesamtüberbauung "Bündten-Seyis" festgelegt wurden.

1.3 Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass sowohl formell-rechtlich als auch materiell-rechtlich die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt sind.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Keine Bemerkungen.

- ://: 1. Die Gemeindeversammlung Münchenstein hat am 27. März 1985 der Aufhebung der Gesamtüberbauung "Bündten-Seyis" [Teilgebiet B] und der Zuweisung des Gebietes zur Wohnzone [W 2a] zugestimmt. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird dieser Beschluss im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 43/ZP/1/21 und 43/Gü/4/3 versehenen Planexemplare.
3. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an Gemeinderat Münchenstein, 4142 Münchenstein
Bauverwaltung Münchenstein, 4142 Münchenstein

Grundbuchamt Arlesheim,
Domplatz 9 - 13, 4144 Arlesheim
Landeskanzlei [Amtsblatt]
Bauinspektorat [2]
Tiefbauamt
Amt für Liegenschaftsverkehr
Amt für Orts- und Regionalplanung [7]
Bau- und Landwirtschaftsdirektion [2]

Der Landschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a series of loops and a final vertical stroke.

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 453

vom 23. Februar 1982

Gemeinde Münchenstein, Nachtrag II zur öffentlichen Urkunde betreffend die Gesamtüberbauung "Bündten-Seyis"

A. Der Gemeinderat hat am 14. Juli 1981 eine Aenderung der öffentlichen Urkunde betreffend die Gesamtüberbauung "Bündten-Seyis" genehmigt, welche in der Folge von allen betroffenen Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich verkündet wurde. Um den veränderten Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen, wurde Ziffer 8 der Gestaltungsvorschriften durch eine flexiblere Fassung ersetzt.

B. Die öffentliche Planaufgabe hat vom 23. November bis 22. Dezember 1981 stattgefunden. Sie wurde durch Publikation im Amtsblatt für das Birseck und Dorneck bekanntgegeben. Alle Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 14. Januar 1982 ersucht der Gemeinderat Münchenstein um die regierungsrätliche Genehmigung des Nachtrages II zur öffentlichen Urkunde der Gesamtüberbauung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gestützt auf die kantonalen Zonenreglements-Normalien (ZR 9/63, Ziffer 2) sowie die kommunalen Zonenvorschriften ist der Gemeinderat für das Verfahren bei Gesamtüberbauungen zuständig.

Die Randbedingungen sind durch Gemeindeversammlungsbeschluss in den kommunalen Zonenvorschriften festgelegt worden. Gesamtüberbauungsvorschriften unterliegen einer öffentlichen Auflagefrist von 30 Tagen und müssen zudem durch den Gemeinderat dem Regierungsrat zur Genehmigung überwiesen werden.

Die öffentliche Urkunde ist ein Bestandteil dieser Gesamtüberbauung. Für Änderungen der Gesamtüberbauung oder deren Bestandteile gelten nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen die gleichen Regeln wie bei der erstmaligen Aufstellung.

II.

Sowohl formell-rechtlich als auch materiell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung der Änderung des Gesamtüberbauungs-Vertrages erfüllt.

- ://: 1. Gestützt auf die kantonalen Zonenreglements-Normalien (ZR 9/63, Ziffer 2) sowie die kommunalen Zonenvorschriften wird der Beschluss des Gemeinderates vom 14. Juli 1981 betreffend Änderung des Gesamtüberbauungs-Vertrages "Bündten-Seyis" genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 43/Gü/4/2 versehenen Gesamtüberbauungs-Verträge.

Mitteilung an Gemeinderat Münchenstein, 4142 Münchenstein
Bezirksschreiberei Arlesheim, Domplatz 9/13,
4144 Arlesheim
Bodenamt
Planungsamt (4)
Baudirektion (2)

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 3890

vom 4. Dezember 1973

Aenderung des Gesamtüberbauungsvertrages "Bündten-Seyis", Münchenstein

A. Mit Schreiben vom 2. November 1973 ersucht der Gemeinderat Münchenstein um die regierungsrätliche Genehmigung eines Nachtrages der öffentlichen Urkunde betreffend die Gesamtüberbauung "Bündten-Seyis" in Münchenstein.

B. Im Rahmen der vorgenannten Gesamtüberbauung und der damit verbundenen Landumlegung wurden der Einwohnergemeinde Münchenstein die Parzellen 904 und 925 zwecks Erstellung je eines 1-geschossigen Kindergartens zugewiesen. Aufgrund der damaligen Bedürfnisse wurden zwei Kindergärten als genügend erachtet. Die neuesten Erkenntnisse zeigen jedoch, dass die Realisierung von zwei weiteren Kindergärten unumgänglich wird. Da das zur Verfügung stehende Areal für eine 1-geschossige Ueberbauung - gemäss den Vertragsplänen A und B - nicht ausreicht, ist eine 2-geschossige Ausführung der Kindergartengebäude erforderlich.

Die hiefür notwendigen Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien wurden vom 24. August - 12. September 1973 in einem Nachtrag zur öffentlichen Urkunde betreffend die Gesamtüberbauung "Bündten-Seyis" festgelegt und verurkundet.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss den Zonenvorschriften der Gemeinde Münchenstein und den kantonalen Zonenreglements-Normalien (ZR 9/63, Ziffer 2) bedürfen Gesamtüberbauungen und eventuell Aenderungen derselben ein dreissigtägiges Auflageverfahren. Ferner ist ein Genehmigungsantrag des Gemeinderates zuhanden des Regierungsrates erforderlich.

Das Auflageverfahren wurde ordnungsgemäss von 1. bis 30. Oktober 1973 durchgeführt. Alle Grundeigentümer sind mittels eingeschriebenem Brief auf die Auflage hingewiesen

worden. Die amtliche Publikation erfolgte im Amtsblatt Nr. 39 vom 27. September 1973, im Münchensteiner Anzeiger vom 28. September 1973 und im Wochenblatt für das Birseck.

Gegen den Nachtrag der öffentlichen Urkunde zur Gesamtüberbauung "Bündten-Seyis" sind keine Einsprachen eingegangen.

II.

Die formellen Voraussetzungen zur Genehmigung der Aenderung des Gesamtüberbauungs-Vertrages sind somit erfüllt.

Materiell ist gegen die erwähnte Vertragsänderung nichts einzuwenden.

Die bau- und feuerpolizeilichen Belange, sowie der Entscheid über allfällige Einsprachen gegen die Baugesuche bleiben dem eigentlichen Baubewilligungsverfahren vorbehalten.

- ://: 1. Gestützt auf die Zonenvorschriften der Gemeinde (Normblatt ZR 9/63, Ziffer 2) wird die Aenderung der Gesamtüberbauung "Bündten-Seyis" in Münchenstein genehmigt. Dem eigentlichen Baubewilligungsverfahren bleibt die Behandlung der bau- und feuerpolizeilichen Belange jedoch vorbehalten. Auch wird mit diesem Beschluss der Entscheid über Einsprachen gegen die Baugesuche nicht präjudiziert.
2. Massgebend sind die unter dem heutigen Beschlussdatum unterzeichneten und mit der Inventarnummer 43/GÜ/4/1 versehenen Gesamtüberbauungsverträge vom 24. August / 12. September 1973.

Mitteilung an Gemeinderat Münchenstein (4)

Bauverwaltung Münchenstein

Jsaac Gerber, Hardstrasse 22,
Münchenstein, Präsident der
Baulandumlegungsgenossenschaft
"Bündten". (2)

Wohngenossenschaft, Gundeldinger-
strasse 447, Basel (2)

Walter Brunner-Heid, Lehengasse 6,
Münchenstein

Rudolf Schmidlin-Langlotz, Im
Egg 44, Aesch (3)

Bodenamt (3)

Grundbuchamt Arlesheim

Planungsamt (4)

Baudirektion (2)

Der Landschreiber:

Lehmann

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2209

18. Juli 1972
vom

Gesamtüberbauung "Bündten-Seyis" in Münchenstein

Mit Schreiben vom 30. März 1972 ersucht der Gemeinderat Münchenstein um die Genehmigung der Gesamtüberbauung "Bündten-Seyis" in Münchenstein. Diese Ueberbauung umfasst ein Areal von 39 700 m². Vorgesehen ist eine weiträumige Ueberbauung mit einzelnen Punkthäusern bis zu sechs Geschossen, sowie 3- und 4-geschossige Mehrfamilienhäuser und die erforderlichen Autoeinstellhallen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

Die vorliegende Ueberbauung weicht bezüglich Geschosszahl, Nutzung und Gebäudelänge von den ordentlichen Zonenvorschriften ab. Es ist somit vom kommunalen Recht her eine Ausnahmegewilligung gemäss ZR 9/63 Ziffer 2 erforderlich.

Die erwähnten Dispensbestimmungen schreiben in formeller Hinsicht für Gesamtüberbauungen ein dreissigtägiges Auflageverfahren vor. Ferner ist ein Ausnahmeantrag des Gemeinderates zuhanden des Regierungsrates erforderlich.

Das Auflageverfahren wurde ordnungsgemäss vom 18. Januar bis 17. Februar 1971 durchgeführt. Alle Grundeigentümer sind durch eingeschriebenen Brief auf die Planaufgabe aufmerksam gemacht worden. Die amtliche Publikation erfolgte im Amtsblatt Nr. 2 vom 14. Januar 1971, im Münchensteiner-Anzeiger vom 15. Januar 1971 und im Wochenblatt für das Birseck vom 15. Januar 1971. Innert der Auflagefrist sind die Einsprachen der Landwirtschaftsdirektion und von O.F. Giss eingegangen. Beide Einsprachen konnten auf Grund von Einspracheverhandlungen erledigt werden.

Im bereits erwähnten Schreiben vom 30. März 1972 hat der Gemeinderat einen Ausnahmeantrag gestellt. In formeller Hinsicht sind damit die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung erfüllt.

In materieller Hinsicht fordern die Bestimmungen von Normblatt ZR 9/63 Ziffer 2 die Einhaltung der in der Legende zum Zonenplan enthaltenen Ausnahmekriterien für Gesamt-

Überbauungen (max. Nutzung, max. Gebäudelänge, max. Geschosszahl und min. Ausmass). Ferner wird eine bessere städtebauliche und wohhygienische Quartiergestaltung verlangt als im Falle einer zonemässigen Bauweise. Die mit der Ausnahme verbundenen Auflagen müssen in einer zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde getroffenen vertraglichen Vereinbarung enthalten sein. Alle diese materiellen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall ebenfalls erfüllt. Die Prüfung des Projektes in Bezug auf die Einhaltung der baugesetzlichen Bestimmungen zeigt, dass mit dem nördlichen Punkthochhaus westlich der Lehengasse die Schattenregelung

von § 17 Absatz 4 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Baugesetz nicht eingehalten wird. Der Zweistundenschattenbereich tangiert überbaubare Teile der Nachbarparzellen. Die Schattenwirkung ist jedoch nicht grösser als bei einer zonengemässen Bauweise. Deshalb kann diese Überschreitung des Grenzabstandes, gemäss § 17 Abs. 4 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Baugesetz, bewilligt werden. Beim nördlich gelegenen, 4-geschossigen Wohnblock, ist der Baulinienabstand sowohl an der Lehengasse wie an der Hauptstrasse nicht eingehalten. Besagter Wohnbau ist soweit zu ändern, dass der gesetzliche Baulinienabstand eingehalten wird.

Nachdem die formellen und die materiellen Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung erfüllt sind und auch die Zustimmung der kantonalen Kommission für Gesamtüberbauungen und Hochhäuser zur vorliegenden Gesamtüberbauung vorhanden ist*, steht der Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Massgabe des Gesamtüberbauungsvertrages nichts entgegen. Diese Ausnahmegewilligung erstreckt sich jedoch nur auf die Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften. Die bau- und feuerpolizeilichen Belange sowie der Entscheid über allfällige Einsprachen gegen die Baugesuche bleiben dem eigentlichen Baubewilligungsverfahren vorbehalten.

://: 1. Gestützt auf die Zonenvorschriften der Gemeinde Münchenstein (Normblatt ZK 9/63 Ziffer 2) wird

* Besehl. 26.9.78

für die Gesamtüberbauung "Lündten-Boyis" in Münchenstein die erforderliche Ausnahmebewilligung in bezug auf Geschosshöhe, Nutzung und Gebäudelänge erteilt. Dem eigentlichen Baubewilligungsverfahren bleibt die Behandlung der bau- und feuerpolizeilichen Belange vorbehalten. Auch wird mit diesem Beschluss der Entscheid über Einsprachen gegen die Baugesuche nicht präjudiziert.

2. Die Genehmigung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass mit dem 4-geschossigen Wohnbau auf Parzelle 901 die gesetzlichen Baulinienabstände eingehalten werden.
3. Massgebend sind die unter dem heutigen Beschlussdatum unterzeichneten und mit der Inventarnummer 43/GÜ/4/0 versehenen Gesamtüberbauungsverträge vom 30. Dezember 1971/18. Februar 1972 und den dazugehörenden Plänen..

Mitteilung an Gemeinderat Münchenstein

Bauverwaltung Münchenstein

Löw und Manz, Architekten, Basel (2)
Dufourstrasse 29

Einwohnergemeinde Münchenstein

Robert Brodbeck, Münchstrasse 4,
Münchenstein

Adolf Brodbeck-Martin, Münchstrasse 4,
Münchenstein

Walter Brunner-Heid, Lehengasse 6,
Münchenstein

Frau Jeanine Eckenstein-Geigy, Nauchstrasse 63a, Basel

Kirchen- und Schulgut Baselland, Herrn Hans-Peter Tschopp, Verwalter, Sommerhaldenweg 12, Liestal

Gustav Salathe-Maurer, Tramstrasse 30,
Münchenstein

Frau Josephine Spehr-Hirschle, Mittelweg 6, Münchenstein (2) für sich und ihren Sohn Alexander Eduard Salathe-Lutz

Basler Wohngenossenschaft, Gundel-
dingerstrasse 447, Basel

Theodor Heinrich Müller-Stöcklin,
Ulmenstrasse 8, Münchenstein (25)
für sich und die durch ihn vertretenen
Grundeigentümer laut öffentlicher Ur-
kunde betreffend Gesamtüberbauung
"Bündten-Seyis" in Münchenstein vom
30. Dezember 1971 / 18. Februar 1972

Grundbuchamt Arlesheim

—Planungsamt (3)

Baudirektion (3)

Der Landschreiber:

Ulmen