



---

Quartierplanung «Apfhalter»

# Planungsbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV (Bund) und § 39 RBG (BL)

---

## Beschlussfassung



## Impressum

Auftraggeberin

Pensionskasse Basel-Stadt  
vertreten durch Immobilien Basel-Stadt  
Fischmarkt 10  
Postfach  
4001 Basel

Auftragnehmerin



**STIERLI + RUGGLI**  
INGENIEURE + RAUMPLANER AG

Bearbeitung

Philipp Spinatsch

Stand

**Beschlussfassung**

Datum

**25.07.2025**

Dateiname

44035\_QP-Apfhalter\_Planungsbericht\_20250725\_Beschlussfassung.docx

## Inhaltsverzeichnis

|       |                                                                                     |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Einleitung .....                                                                    | 4  |
| 1.1   | Verortung .....                                                                     | 4  |
| 1.2   | Bestand .....                                                                       | 4  |
| 1.3   | Entwicklungsabsicht .....                                                           | 5  |
| 1.4   | Vision Siedlungsentwicklung St. Jakob-Strasse .....                                 | 6  |
| 1.5   | Städtebauliches Verfahren .....                                                     | 6  |
| 1.6   | Richtprojekt .....                                                                  | 6  |
| 1.7   | Planungsinstrument .....                                                            | 8  |
| 1.8   | Verfahren .....                                                                     | 8  |
| 2     | Quartierplanvorschriften .....                                                      | 9  |
| 2.1   | Bestandteile der Quartierplanung .....                                              | 9  |
| 2.2   | Quartierplanperimeter .....                                                         | 10 |
| 2.3   | Nutzung .....                                                                       | 10 |
| 2.3.1 | Art der Nutzung .....                                                               | 10 |
| 2.3.2 | Lärmschutz .....                                                                    | 11 |
| 2.4   | Bauten und Anlagen .....                                                            | 13 |
| 2.4.1 | Hauptbauten .....                                                                   | 13 |
| 2.4.2 | Baubereiche für Balkone und Laubengänge .....                                       | 16 |
| 2.4.3 | Nebenbauten .....                                                                   | 16 |
| 2.4.4 | Baubereich Rampe .....                                                              | 17 |
| 2.4.5 | Unterirdische Bauten und Anlagen .....                                              | 17 |
| 2.4.6 | Dächer .....                                                                        | 18 |
| 2.4.7 | Tierschutz .....                                                                    | 19 |
| 2.4.8 | Gestaltung der Bauten und Anlagen .....                                             | 19 |
| 2.5   | Umgebungsfläche .....                                                               | 20 |
| 2.5.1 | Grundsätze .....                                                                    | 20 |
| 2.5.2 | Bepflanzung und Begrünung .....                                                     | 20 |
| 2.5.3 | Bäume .....                                                                         | 21 |
| 2.5.4 | Neophyten .....                                                                     | 22 |
| 2.5.5 | Flächen und Bereiche .....                                                          | 23 |
| 2.5.6 | Einfriedungen und Sichtschutzelemente .....                                         | 23 |
| 2.5.7 | Terrain .....                                                                       | 23 |
| 2.6   | Mobilität .....                                                                     | 24 |
| 2.6.1 | Erschliessung und Parkierung .....                                                  | 24 |
| 2.6.2 | Mobilitätsmassnahmen .....                                                          | 24 |
| 2.6.3 | Ereignisfahrzeuge .....                                                             | 25 |
| 2.7   | Energie und Nachhaltigkeit .....                                                    | 25 |
| 2.7.1 | Ökologische und energetische Bauweise .....                                         | 25 |
| 2.7.2 | Energieversorgung .....                                                             | 26 |
| 2.7.3 | Energiekonzept .....                                                                | 26 |
| 2.7.4 | Lichtemissionen .....                                                               | 27 |
| 2.7.5 | Meteorwasser .....                                                                  | 27 |
| 2.7.6 | Entsorgung .....                                                                    | 28 |
| 2.8   | Realisierung .....                                                                  | 28 |
| 3     | Rahmenbedingungen .....                                                             | 30 |
| 3.1   | Bund .....                                                                          | 30 |
| 3.1.1 | Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) .....            | 30 |
| 3.1.2 | Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ..... | 30 |
| 3.2   | Kanton .....                                                                        | 31 |

|       |                                                                                                |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.2.1 | Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG).....                                              | 31 |
| 3.2.2 | Strassengesetz.....                                                                            | 35 |
| 3.2.3 | Kantonaler Richtplan (KRIP) .....                                                              | 35 |
| 3.3   | Gemeinde MuttENZ.....                                                                          | 38 |
| 3.3.1 | Zonenvorschriften Siedlung.....                                                                | 38 |
| 3.3.2 | Erschliessungsplanung .....                                                                    | 39 |
| 3.3.3 | Energieplanung .....                                                                           | 40 |
| 3.3.4 | Entwässerungsplanung .....                                                                     | 41 |
| 3.3.5 | Naturförderung im Siedlungsgebiet.....                                                         | 42 |
| 3.4   | Kulturgüter.....                                                                               | 43 |
| 3.4.1 | Archäologie.....                                                                               | 43 |
| 3.4.2 | Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)..... | 44 |
| 3.4.3 | Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) .....                           | 45 |
| 3.5   | Umweltschutz und Sicherheit .....                                                              | 45 |
| 3.5.1 | Altlasten.....                                                                                 | 45 |
| 3.5.2 | Störfall .....                                                                                 | 46 |
| 3.5.3 | Nichtionisierende Strahlung.....                                                               | 47 |
| 3.5.4 | Grundwasser .....                                                                              | 47 |
| 3.5.5 | Naturgefahren.....                                                                             | 47 |
| 3.5.6 | Geologie .....                                                                                 | 50 |
| 3.6   | Nicht relevante Rahmenbedingungen.....                                                         | 51 |
| 4     | Interessenabwägung .....                                                                       | 52 |
| 4.1   | Ermittlung der Interessen .....                                                                | 52 |
| 4.2   | Bewertung und Abwägung der Interessen .....                                                    | 52 |
| 4.2.1 | Interessen an der bestehenden Nutzung .....                                                    | 52 |
| 4.2.2 | Interessen an einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen.....                       | 53 |
| 4.2.3 | Interessen an einem ausreichenden und vielfältigen Wohnungsangebot .....                       | 54 |
| 4.2.4 | Interessen an der Abstimmung von Siedlung und Verkehr .....                                    | 54 |
| 4.2.5 | Interessen am Lärmschutz.....                                                                  | 55 |
| 4.2.6 | Interessen von Umwelt, Ökologie und Nachhaltigkeit .....                                       | 55 |
| 4.2.7 | Übergeordnete, rechtliche Vorgaben und raumplanerische Rahmenbedingungen .....                 | 56 |
| 4.2.8 | Interessen der Nachbarschaft .....                                                             | 56 |
| 4.3   | Fazit .....                                                                                    | 57 |
| 5     | Planungsverfahren .....                                                                        | 58 |
| 5.1   | Beteiligte .....                                                                               | 58 |
| 5.2   | Planungsablauf .....                                                                           | 59 |
| 5.3   | Informationsveranstaltungen .....                                                              | 60 |
| 5.4   | Öffentliche Mitwirkung .....                                                                   | 60 |
| 5.5   | Kantonale Vorprüfung.....                                                                      | 60 |
| 5.5.1 | Quartierplan.....                                                                              | 60 |
| 5.5.2 | Quartierplanreglement.....                                                                     | 61 |
| 5.5.3 | Planungs- und Begleitbericht.....                                                              | 66 |
| 5.5.4 | Verkehrsgutachten .....                                                                        | 67 |
| 5.5.5 | Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung .....                                         | 68 |
| 5.6   | Beschlussfassung .....                                                                         | 69 |
| 5.7   | Referendum .....                                                                               | 69 |
| 5.8   | Planaufgabe .....                                                                              | 69 |
| 6     | Genehmigungsantrag .....                                                                       | 70 |

## **Beilagen**

- |           |                                                                                                              |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beilage 1 | Dokumentation Richtprojekt der Nord GmbH Architekten und der META Landschaftsarchitektur GmbH vom 06.06.2024 |
| Beilage 2 | Lärmschutznachweis betreffend Strassenverkehrslärm der Kuster + Partner AG vom 28.08.2024                    |
| Beilage 3 | Lärmschutznachweis betreffend Industrie- und Gewerbelärm der Kuster + Partner AG vom 28.08.2024              |
| Beilage 4 | Verkehrsgutachten der IBV Hüsler AG vom 24.07.2025                                                           |
| Beilage 5 | Mitwirkungsbericht der Gemeinde Muttenz vom 25.07.2025                                                       |

# 1 Einleitung

## 1.1 Verortung

Das Areal der Quartierplanung «Apfhalter» ist identisch mit der Parzelle Nr. 4896 der Gemeinde Muttenz, weist eine Fläche von 16'530 m<sup>2</sup> auf und ist im Eigentum der Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS). Das Areal liegt zentral im Siedlungsgebiet von Muttenz und grenzt im Süden an die St. Jakob-Strasse und im Norden an die Gartenstrasse.



Abbildung 1 Quartierplanperimeter (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

## 1.2 Bestand

Die Siedlung Apfhalter wurde Anfang der 1970er Jahre für die Pensionsstiftung der Sandoz AG von Burckhardt Architekten entworfen. Die Siedlung besteht aus vier Gebäudereihen um einen zentralen Innenhof. Insgesamt besteht die Überbauung aus vier dreigeschossigen und drei viergeschossigen Einheiten. Typologisch wiederholen sich zwei ähnliche Grundtypologien mit durchgehenden Grundrissen auf Split-Levels (um eine halbe Geschosshöhe gegeneinander versetzte Ebenen einer Wohnung) und einer zentralen Erschliessung.





**Abbildung 2** Satelliten-/Luftbild Areal Apfhalter, 2024 (Quelle: Google Earth, Google LLC)

### 1.3 Entwicklungsabsicht

Die Wohnüberbauung Apfhalter ist in den 1970er-Jahren erstellt worden, entspricht den heute geltenden Normen nur noch teilweise und muss in nächster Zeit dringend saniert werden. Diese Erkenntnis ergab sich einerseits aus einer Bewertung des GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone) aus dem Jahr 2019, wo bezüglich Gebäudehülle und Haustechnik durchwegs dringender Handlungsbedarf festgestellt wurde, und andererseits aus einer Objektanalyse ebenfalls aus dem Jahr 2019, die kurz- bis mittelfristig einen umfassenden Sanierungsbedarf ausgemacht hat.

Aufgrund des starken Bevölkerungswachstums, der damit einhergehenden Wohnungsknappheit, einer hohen Nachfrage nach Wohnraum sowie steigender Preise auf dem Wohnungsmarkt entspricht die Schaffung von mehr Wohneinheiten auf gleicher Parzellenfläche und die Erweiterung des bestehenden Wohnangebots einem aktuellen Bedürfnis der Gemeinde Muttenz und des Kantons Basel-Landschaft. Dies korrespondiert mit der allgemeinen Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen, sprich der Verdichtung der bestehenden Siedlungsgebiete an dafür geeigneten Orten anstelle der Schaffung neuer Bauzonen auf der grünen Wiese oder der Verdichtung in peripheren, ungeeigneten Lagen. Vor diesem Hintergrund ist die bauliche Dichte der bestehenden Überbauung Apfhalter unter Berücksichtigung der Lage in Muttenz, eine bedeutende Agglomerationsgemeinde der Region Basel, als tief zu bewerten. Das Verdichtungspotenzial ist entsprechend als hoch einzustufen. Die Absicht ist deshalb, die Überbauung im Zuge der bevorstehenden Sanierung teilweise mit Aufbauten und teilweise mit sorgfältig gesetzten (Ersatz-)Neubauten gezielt zu verdichten, gleichzeitig aber einen möglichst hohen Anteil der Bestandsbauten bzw. bestehenden Bausubstanz zu erhalten. Dabei ist zu beachten, dass die heutige Überbauung viele Qualitäten aufweist, die es im Rahmen der Neukonzeption auf alle Fälle zu bewahren gilt. So sind die Wohnungen mit ihren familienfreundlichen Grundrissen zeitlos und

beliebt. Auch der grosszügige, durchgrünte Innenhof ist ein beliebter Ort der Begegnung und des Aufenthalts. Dem Erhalt und der Stärkung der vorhandenen Qualitäten der Überbauung wird grosse Bedeutung beigemessen.

Die Schaffung von neuem Wohnraum soll zudem einen Beitrag zur sozialen Durchmischung der Siedlung leisten. Die Bauphasen sollen so etappiert werden, dass die heutige Bewohnerschaft auf dem Areal bleiben kann. Trotz des absehbaren, grossen baulichen Eingriffs sollen Sanierung und Verdichtung der Siedlung möglichst in bewohntem Zustand erfolgen.

#### **1.4 Vision Siedlungsentwicklung St. Jakob-Strasse**

Die «Vision Siedlungsentwicklung im Gebiet St. Jakob-Strasse / Zum Park» aus dem Jahr 2023, die in einem Workshopverfahren mit der Gemeinde, den Grundeigentümerschaften und Fachplanern entstand und die sechs Leitsätze zu übergeordneten städtebaulichen Anforderungen zum Inhalt hat, dient als Grundlage für Arealentwicklungen entlang der St. Jakob-Strasse. Die Vision muss in den entsprechenden städtebaulichen Verfahren bestmöglich umgesetzt werden. Das Verfahren für das Areal Apfhalter bestand im Studienauftrag Apfhalter (vgl. Kapitel 1.5), in dem die Umsetzung der Vision aufgezeigt und geprüft wurde.

#### **1.5 Städtebauliches Verfahren**

Zur Findung einer hochwertigen städtebaulichen und architektonischen Konzeption wurde ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Studienauftrags mit fünf eingeladenen Planungsteams durchgeführt.

Beim Verfahren handelte sich um einen einstufigen, nicht anonymen Studienauftrag in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 (Ausgabe 2009). Die Durchführung des Verfahrens erfolgte unter stetem Einbezug der Einwohnergemeinde MuttENZ. Ziel des Verfahrens war die Ermittlung des bestmöglichen Projekts für die Sanierung und Verdichtung der Wohnüberbauung Apfhalter und des geeigneten Partners für die Weiterbearbeitung (Projektierung und Realisierung).

Es fanden eine Begehung, eine schriftliche Fragenbeantwortung, eine Zwischenbesprechung und eine Schlusspräsentation statt. Die Beurteilung der Projekte fand am 29. und 31. August 2023 in MuttENZ statt. Die Beurteilung erfolgte anhand der im Programm festgehaltenen Beurteilungskriterien. Das Beurteilungsgremium entschied, sämtliche Projekte zur Beurteilung zuzulassen. Nach zwei Beurteilungsrundgängen wurden zwei der fünf Projektbeiträge ausgeschlossen. Nach dem dritten Beurteilungsrundgang empfahl das Beurteilungsgremium aufgrund einer abschliessenden Gegenüberstellung und in Abwägung aller gestalterischen und technischen Qualitäten gemäss Programm einstimmig das Projekt des Teams rund um das Büro Nord GmbH Architekten BSA SIA zur Weiterbearbeitung.

Das Verfahren, die Projektbeiträge und deren Beurteilungen sind im Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag Apfhalter vom 12. Dezember 2023 beschrieben (nicht Beilage dieses Planungsberichts).

#### **1.6 Richtprojekt**

Das vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlene Richtprojekt der Nord GmbH Architekten und der META Landschaftsarchitektur GmbH (vgl. Abbildung 3) wurde ausgewählt, weil das Projekt der einfachen, aber klaren städtebaulichen Idee folgt, die heutigen Qualitäten des grossen, grünen und gemeinschaftlichen Innenhofs beizubehalten und zugleich eine ortsangemessene Haltung zu entwickeln, die dem



bereits stattfindenden Wandel der St. Jakob-Strasse gerecht wird. Anders gesagt hat das Richtprojekt eine ausgewogene Balance zwischen der Weiterentwicklung der Siedlung und der Wahrung bestehender Qualitäten gefunden. So kommt das Richtprojekt durch einen geschickt gewählten, punktuellen Abbruch und Ersatz eines bestehenden Gebäudeblocks mit einer geringen Eingriffstiefe aus und kann dadurch einen hohen Anteil der in den Bestandsbauten verbauten grauen Energie bewahren. Durch Aufstockungen trägt das Richtprojekt dennoch zu einer ansehnlichen Verdichtung bei. Der Baukörper entlang der Gartenstrasse wird nicht aufgestockt und bildet den Übergang zum nördlichen Wohnquartier. Die konsequente Orientierung von Zugangsbalkonen und zusätzlichen Nord- und Ostbalkonen zum Innenhof stärkt das Zusammenleben. Durch den gestaffelt angeordneten Ersatzneubau entlang der St. Jakob-Strasse werden strassenseitig drei unterschiedliche, freiräumliche Bereiche gebildet. Der westliche, näher an der Strasse gesetzte Gebäudeteil nimmt die zu erwartende Entwicklung auf den Nachbargrundstücken auf. Im mittleren Teil entsteht ein selbstverständlicher Ankunftsplatz, der nicht zuletzt durch den auch ökologisch vorteilhaften Erhalt des baumbestandenen Erdwalls im Osten bereits von Anfang an eine hohe Aufenthaltsqualität verspricht. Begrüsst wird auch der öffentliche Weg entlang der Grundstücksgrenze im Westen, der die Hierarchie der öffentlichen Räume klärt und zur Porosität des Quartiers beiträgt.

Das Richtprojekt behebt bestehende Defizite der Überbauung und wertet die vorhandenen Qualitäten auf, insbesondere die Grosszügigkeit und Durchgrünung des Innenhofs. Zudem hat das Richtprojekt aufzeigen können, dass die Bauphase so etappiert werden kann, dass die heutige Bewohnerschaft durch mögliche Umläge auf dem Areal bleiben kann.



**Abbildung 3** Modellfoto Richtprojekt, Süd-Ost-Ansicht, Stand Studienauftrag  
(Quelle: Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag Apfhalter vom 12.12.2023)

Am 20. Dezember 2023 hat der Gemeinderat von Muttenz den Bericht des Beurteilungsgremiums zur Kenntnis genommen und als Grundlage für die weitere Planung beschlossen.

Aufgrund der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums bezüglich der Weiterbearbeitung des Richtprojekts wurde das Richtprojekt gemeinsam mit der Gemeinde weiterentwickelt und überarbeitet. Das überarbeitete Richtprojekt ist in der Beilage 1 dokumentiert. Es ist Grundlage für die Quartierplanvorschriften und richtungsweisender Bestandteil im Zusammenhang mit der Umsetzung der Quartierplanung.

## 1.7 Planungsinstrument

Aktuell bestimmt der rechtskräftige Quartierplan «Apfhalter» die Nutzungsordnung des Areals (vgl. Kapitel 3.3.1). Die Entwicklungsabsicht lässt sich innerhalb der bestehenden Quartierplanvorschriften nicht umsetzen. Deshalb wird mit vorliegender Planung der bestehende Quartierplan «Apfhalter» durch einen neuen Quartierplan «Apfhalter» ersetzt. Der Einsatz des Instruments der Quartierplanung ist folgerichtig. Einerseits liegt bereits eine Quartierplanung vor, andererseits wäre ein anderes Planungsinstrument, wie beispielsweise die Festlegung einer ordentlichen Zone der Rahmennutzungsplanung, nicht zielführend.

Bei der Wahl des Planungsinstruments kommt es darauf an, welche Planungsinstrumente die übergeordnete Rechtslage zulässt und welches der zur Verfügung stehenden Planungsinstrumente im Einzelfall das zielführendste ist. Das wiederum hängt davon ab, welche konkrete Planungsaufgabe zu erfüllen ist. Die Planungspflicht (§ 5 Abs. 1 RBG) wird erfüllt, wenn bei der Erfüllung raumplanerischer Aufgaben das angemessene Planungs- bzw. Entscheidungsinstrument zum Einsatz gelangt. Für die Parzelle Nr. 4896 stellt sich die Aufgabe, ein bestehendes Areal mit vorwiegender Wohnnutzung auf Grundlage des ausgearbeiteten Richtprojekts qualitativ weiterzuentwickeln und die bestehenden Qualitäten zu bewahren.

Die Festlegung mit einer bestehenden, ordentlichen Wohnzone beispielsweise wäre nicht im Stande, das Richtprojekt betreffend die Bebauung (unterschiedlichste Gebäudehöhen und Gebäudestrategien wie Erhalt, Aufstockung, Ersatzneubau), betreffend die Umgebungsfläche (Schaffung neuer und Bewahrung bestehender Qualitäten durch örtliche und inhaltliche Differenzierung der Flächen) sowie betreffend die Mobilität (Erschliessungsordnung, Reduktion der Parkplätze, Mobilitätsmassnahmen) adäquat umzusetzen. Die Schaffung eines neuen Zonen-Typs innerhalb der Rahmennutzungsplanung ist für ein Areal dieser Grössenordnung nicht verhältnismässig. Für den Erlass einer Teilzonenplanung ist das Areal zu klein.

Das Instrument der Quartierplanung ist geeignet, verhältnismässig und angemessen. Der Gemeinderat überschreitet mit dem Einsatz dieses Planungsinstruments den ihm aufgrund der Gemeindeautonomie (§ 2 RBG) zustehenden Ermessensspielraum nicht.

## 1.8 Verfahren

Gemäss § 41 Abs. 1 lit. b RBG erlässt die Gemeindeversammlung nach dem Verfahren über die Aufstellung der Zonenvorschriften Quartierpläne ausserhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht. Damit ist das ordentliche Quartierplanverfahren durchzuführen. §§ 37 - 47 RBG sind die massgebenden kantonalen gesetzlichen Grundlagen, in denen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind. Die vorliegenden kommunalen Quartierplanvorschriften bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungsplanung für die Parzelle Nr. 4896 und sind als solche parzellenscharf und grundeigentumsverbindlich.

## 2 Quartierplanvorschriften

### 2.1 Bestandteile der Quartierplanung

Die Quartierplanung besteht aus folgenden Dokumenten.

---

#### **Quartierplan** (Situation und Schnitte, 1:500)

Der Quartierplan enthält die planerischen Darstellungen der Quartierplanvorschriften.

---

#### **Quartierplanreglement**

Das Quartierplanreglement enthält die textlichen Inhalte der Quartierplanvorschriften. Plan und Reglement bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplanvorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Planauflageverfahrens und des Genehmigungsverfahrens.

---

#### **Quartierplanvertrag**

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser erforderlichen privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplanvertrag gemäss § 46 RBG, mit welchem die Grundlagen für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt werden.

---

#### **Planungsbericht**

Der vorliegende Planungsbericht umfasst die nach Art. 47 RPV und § 39 RBG geforderte Berichterstattung für die Quartierplanung. Im Planungsbericht werden die inhaltlichen Schwerpunkte der Planung, die Durchführung und die Ergebnisse des Planungsverfahrens sowie die Berücksichtigung der planerischen und rechtlichen Vorgaben dargelegt. Der Planungsbericht dient der Begründung und Nachvollziehbarkeit der Planungsmassnahmen und fungiert als Auslegungshilfe bei der Anwendung der Quartierplanvorschriften.

Die Fachberichte zu Verkehr und Mobilität sowie zum Lärmschutz ergänzen den Planungsbericht.

---

#### **Mitwirkungsbericht**

Im Mitwirkungsbericht werden, gestützt auf § 2 RBV, die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens (Eingaben aus der Bevölkerung und von interessierten Kreisen sowie diesbezügliche Stellungnahmen des Gemeinderates) dokumentiert.

---

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte der Quartierplanung (Plan und Reglement) erläutert. Standardisierte oder formelle Bestimmungen und Festlegungen, welche der üblichen Form einer Quartierplanung entsprechen oder selbstredend sind, werden nachfolgend nicht oder kurz behandelt.

## 2.2 Quartierplanperimeter

Der Quartierplanperimeter ist identisch mit der Parzelle Nr. 4896 und nimmt eine Fläche von 16'530 m<sup>2</sup> ein.



Abbildung 4 Situationsplan des Quartierplans, Stand 21.07.2025 (Quelle: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG)

## 2.3 Nutzung

### 2.3.1 Art der Nutzung

Die im Quartierplanareal zulässigen Nutzungen entsprechen denjenigen der Wohnzone gemäss § 21 Abs. 1 RBG. Demnach umfassen Wohnzonen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind auch nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.



### 2.3.2 Lärmschutz

#### Lärmempfindlichkeitsstufe

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen und damit auch Quartierplanungen (Sondernutzungsplanungen) einer Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) zuzuweisen. Das Quartierplanareal ist heute gesamthaft der LES II zugewiesen (vgl. Abbildung 5). Aufgrund der gemäss Quartierplanvorschriften zugelassenen Nutzung (vgl. Kapitel 2.3.1) bleibt das Quartierplanareal in der LES II. Dies folgt aus § 21 Abs. 1 RBG in Verbindung mit Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV, wonach die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen gilt, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen.



Abbildung 5 Lärmempfindlichkeitsstufen, Ausschnitt (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

#### Lärmschutznachweis

Zwei Lärmschutzberichte haben das Richtprojekt betreffend den umliegenden Strassenverkehrslärm (vgl. Beilage 2) und betreffend den Eigenlärm des Areals, sprich die Ein-/Ausfahrten der Autoeinstellhallen, die oberirdischen Autoabstellplätze, die Entsorgungsstationen und allfällige Rückkühler auf den Dächern von Baubereich A und B (vgl. Beilage 3), untersucht und beurteilt.

Betreffend Strassenverkehrslärm verursacht der Verkehr auf der St. Jakob-Strasse an den Gebäudefassaden innerhalb der Baubereiche A und B Überschreitungen von bis zu 9 dB tagsüber und 11 dB nachts. Beim Baubereich C betragen die Überschreitungen an der Fassade 4 dB tagsüber und 6 dB nachts. Bei den übrigen Baubereichen werden die Immissionsgrenzwerte aufgrund der grösseren Distanz zur St. Jakob-Strasse sowie der Abschirmung durch die Gebäude entlang der St. Jakob-Strasse eingehalten.

Die detaillierten Berechnungen an den Fenstern zeigen folgendes Bild. Bei den Gebäuden innerhalb der Baubereiche A und B verfügt jeder lärmempfindliche Raum über mindestens ein Fenster, an welchem die Belüftung unter Einhaltung der Grenzwerte erfolgen kann. Dies aufgrund der durchgesteckten Räume, die das Richtprojekt vorsieht. Beim Gebäude innerhalb des Baubereichs C sind gemäss Richtprojekt lärmwirksame Loggien vorgesehen. Die genannten Massnahmen, zu denen der Lärmschutzbericht detaillierte Beschreibungen enthält, führen dazu, dass die Immissionsgrenzwerte und somit die Anforderungen der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung an den berechneten Fenstern am Tag wie auch in der Nacht eingehalten werden können.

Für die sehr wenig befahrene Gartenstrasse im Norden des Quartierplanareals liegen keine Verkehrszahlen vor. Die Emissionen der Gartenstrasse können aufgrund ihrer Geringfügigkeit vernachlässigt werden und sind nicht im Lärmschutzbericht abgehandelt.

Betreffend Eigenlärm des Areals haben die Lärmberechnungen ergeben, dass die Planungswerte für sämtliche Fenster lärmempfindlicher Räume am Tag wie auch in der Nacht eingehalten werden können. Auch dazu beschreibt der Lärmschutzbericht Massnahmen, die für die Einhaltung der Planungswerte umzusetzen wären.

Die in den beiden Lärmschutzberichten beschriebenen Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte werden nicht generell in die rechtsverbindlichen Quartierplanvorschriften übernommen, weil das definitive Bauprojekt möglicherweise noch Anpassungen und Optimierungen gegenüber dem hier untersuchten Richtprojekt erfahren wird. Dadurch würde die Lärmsituation anders liegen und allenfalls anders gelöst werden und muss so dann neu beurteilt werden. Auf Stufe Quartierplanung durchgesteckte Räume oder bestimmte lärmwirksame Loggien vorzuschreiben, ist nicht stufengerecht. Denn Lärmsituationen lassen sich auf unterschiedliche Arten lösen, weshalb starre Vorschriften die Lösungsfindung unverhältnismässig einschränken und andere gangbare Lösungen zum Vornherein ausschliessen. Gleich verhält es sich mit den Massnahmen zum Eigenlärm. Vorschriften zu Schalleistungspegeln oder zu den Aufstellorten von allfälligen Rückkühlern, zu Leerungszeit und -dauer von Unterflurcontainern (ohnehin abhängig vom externen Entsorgungsunternehmen) sowie zur Absorption der Einstellhalleneinfahrten sind nicht stufengerecht. Die Anzahl Parkfelder sind im Quartierplanreglement bereits aus verkehrsplanerischen Gründen limitiert (vgl. Kapitel 2.6). Im Baubewilligungsverfahren ist das definitive Bauprojekt betreffend Lärm nochmals zu prüfen und sind – sofern die Planungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte überschritten werden – darauf abgestimmte Lärmschutzmassnahmen zu formulieren. Auf Stufe Quartierplanung haben die beiden Lärmschutzberichte ihren Zweck erfüllt, indem sie die Bestätigung erbringen können, dass die geplanten Nutzungen und Bebauungen lärmrechtlich realisierbar sind. Und sie haben Massnahmen zur Reduktion punktueller Überschreitungen auf ein zulässiges Mass aufzeigen können. Die Massnahmen sind technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar. Die definitive Behandlung und Beurteilung der Lärmsituation sowie die Festlegung von allfälligen Massnahmen ist aber Aufgabe des Baubewilligungsverfahrens.

Im Quartierplanreglement werden nur diejenigen Lärmminderungsmassnahmen rechtsverbindlich festgehalten, deren Wirkungen auf jeden Fall und unabhängig der Ausgestaltung des konkreten Bauprojekts gewünscht werden und die auch im Lärmschutzbericht zum Eigenlärm (vgl. Beilage 3) als Hinweis erwähnt sind. Dies sind im Zusammenhang mit den Ein- und Ausfahrten zur unterirdischen Autoeinstellhalle einerseits lärmarm ausgebildete Abdeckungen von Regenrinnen im Bereich der Rampen (fest montierte Abdeckungen) und andererseits Einfahrtstore, die dem Stand der Lärmminderungstechnik zu entsprechen haben. Weiter lässt das Quartierplanreglement bauliche Massnahmen, die nachweislich dem Lärmschutz dienen, auch ausserhalb des Baubereichs Rampe und des Baubereichs B zu. Dies, um den Spielraum für alternative Lösungen offen zu halten. Diese letztgenannten baulichen Massnahmen dürfen ein zweckdienliches Mass aufweisen. Das



heisst, die Massnahmen sind nur in einem Umfang zulässig, der zur Zielerreichung erforderlich, sachlich geeignet und im Verhältnis zum angestrebten Zweck angemessen ist. Der entsprechende Nachweis obliegt der Bauherrschaft.

## 2.4 Bauten und Anlagen

### 2.4.1 Hauptbauten

#### Baubereiche

Die Bebauung des Quartierplanareals mit Hauptbauten hat innerhalb der im Quartierplan festgelegten Baubereiche zu erfolgen. Die Baubereiche begrenzen Lage und Ausdehnung (Länge, Breite, Höhe) der Hauptbauten. Die Geometrien der Baubereiche für Hauptbauten stützen sich auf die Bebauungsflächen und -höhen gemäss Richtprojekt und sehen diesen gegenüber Spielräume auf allen Seiten vor. Die Spielräume werden gelegt, weil erst bei der Erarbeitung des konkreten Bauprojekts und der Prüfung aller Details allfällige Schwierigkeiten oder Anforderungen erkannt werden, auf die dann reagiert werden muss. Die effektive Bebauung kann innerhalb eines Baubereichs verschoben oder anders dimensioniert werden.

Zwischen den Hauptbauten innerhalb der Baubereiche A und B ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Ohne diese Vorgabe könnten die Gebäude sehr nahe zueinander gebaut werden. Dem Gemeinderat ist jedoch wichtig, dass die städtebauliche Geste eines grosszügigen Durchgangs zwischen den beiden Baukörpern und die dadurch generierte Öffnung zwischen der Strasse und dem Innenhof realisiert wird.

#### Bauteile ausserhalb Baubereiche

Die Begrenzung der Baubereiche gilt grundsätzlich für sämtliche einer Hauptbauteile zugehörigen Bauteile. Das Quartierplanreglement nennt Ausnahmen bzw. bestimmte Bauteile, die die Baubereiche horizontal um ein bestimmtes Mass überschreiten dürfen. Vorbehalten ist das übergeordnete Recht, das die genannte Bestimmung allenfalls derogiert, sprich übersteuert. Denn betreffend Bauteile, die Strassenbaulinien oder gesetzliche Abstände überschreiten dürfen, gilt § 53 Abs. 2 RBV, und betreffend Bauteile, die den Grenzabstand zu Nachbarparzellen überschreiten dürfen, gilt § 53 Abs. 1 RBV.

Die genannten, offenen Wetterschutzelemente beinhalten Bauteile oder Installationen zum Schutz vor den Zuständen der Atmosphäre, sprich Sonnenschein, Regen, Wind, Hitze, Kälte etc. Unter dieser Bestimmung nicht zulässig wäre beispielsweise die Erstellung eines geschlossenen Windfangs.

Das Mass von maximal 0.5 m betreffend die Begrünungsanlagen an Fassaden bezieht sich nur auf die bauliche Installation, nicht auch auf die Pflanzen selbst. Bezüglich Fassadenbegrünung verlangt die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung (BGV) die Einhaltung folgender Punkte:

- Betreuung des Projekts durch einen Brandschutzexperten / Brandschutzplaner;
- Erstellung einer Brandschutzplanung (Brandschutzkonzept, Bepflanzungskonzept, Bewässerungskonzept, sowie ein Wartungs- und Unterhaltskonzept für die Bepflanzung);
- Anwendung von immergrünen Pflanzen;
- der Brandüberschlag darf nicht mehr als über zwei Geschosse erfolgen;
- Erstellung eines Soll-/Ist-Zustands mit entsprechenden Brandschutzmassnahmen für die Bepflanzung;
- Vorgängige Einreichung des Konzepts zur Beurteilung an die BGV. Es empfiehlt sich bereits in der Konzeptphase, entsprechende Entwürfe der BGV zuzustellen, damit diese eingesehen werden können;
- Beurteilung des Objekts durch die BGV als Einzelobjekt ohne Präjudiz.

Diese Voraussetzungen werden nicht im Rahmen der Quartierplanvorschriften festgelegt, da diese übergeordnet zu beachten sind. Sofern eine Fassadenbegrünung ausgeführt werden soll, ist im Rahmen des Bauprojekts eine entsprechende Brandschutzplanung durchzuführen.

#### Gebäudehöhe

Die Definition der zulässigen Gebäudehöhe einer Hauptbaute innerhalb der Baubereiche erfolgt mittels Meeresskoten in Metern über Meer (m ü.M.) und wird im Quartierplan für jeden Baubereich, oder wo der Quartierplan bei einem Baubereich unterschiedliche Gebäudehöhen definiert auch für Teile eines Baubereichs, festgelegt. Massgebend dafür ist die Oberkante des fertigen Dachrandes. Der Dachrand ist die Dachaufkantung zum Abschluss der Dachfläche. Die Dachfläche wiederum beinhaltet den Dachaufbau, also die oberhalb der rohen Dachkonstruktion liegenden Dämmungen, Trennschichten, Dampfsperren, Abdichtungen etc. Die Oberkante des fertigen Dachrandes darf nicht höher sein als die im Quartierplan festgelegte Gebäudehöhe.

#### Bauten und Anlagen auf dem Dach

Technisch und betrieblich bedingte Bauteile und Anlagen wie Oberlichter, Lüftungs-, Kühlungs- und Klimaanlage etc. sollen nicht auf dem Dach in Erscheinung treten, also nicht oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe erstellt werden können. Diese Bauteile sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen oder in die Gebäude zu integrieren.

Gewisse Anlagen sind jedoch darauf angewiesen, dass sie auf dem Dach erstellt werden können und die zulässige Gebäudehöhe überschreiten können. Diese Möglichkeit ist für Anlagen zur Energiegewinnung (Wärme und Elektrizität) bis maximal 1.0 m sowie für Liftüberfahrten, Dacherschliessungsanlagen (z.B. Dachluken, Lift- und Treppenanlagen aufs Dach etc.) und Pergolen bis maximal 2.5 m vorgesehen. Die zulässige Höhe dieser Bauteile und Anlagen auf dem Dach bemisst sich unabhängig von der effektiv erstellten Höhe des fertigen Dachrandes, sondern ist abhängig von der im Quartierplan definierten Meeresskote, zu der das zulässige Mass dazugerechnet werden kann. Im Ergebnis können diese Bauten und Anlagen auf dem Dach auch höher als das zulässige Mass sein, sofern das Gesamtmass eingehalten wird. Werden solche Anlagen auf dem Dach erstellt, müssen sie um das Mass ihrer effektiven Höhe hinter die Hauptfassadenflucht zurückversetzt sein.

Betreffend Mobilfunkanlagen auf Dächern gilt § 104a Abs. 1 RBG, wonach Mobilfunkanlagen nur auf Dächern errichtet werden dürfen, wenn sie die kommunalen Bestimmungen über Dachaufbauten einhalten, nicht innerhalb des Gebäudes untergebracht werden können und die Dachlandschaft nicht verunstalten. Masten und all jene Bestandteile einer Mobilfunkanlage, welche aus technischen Gründen auf dem Dach angebracht werden müssen, sind nicht an die Mass- und Situierungsbestimmungen für Dachaufbauten gebunden, jedoch an das Verunstaltungsverbot.

Betreffend Solaranlagen auf Dächern ist seit dem 1. Januar 2025 der § 45a des eidgenössischen Energiegesetzes (EnG) in Kraft, wonach beim Bau neuer Gebäude mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m<sup>2</sup> auf den Dächern oder an den Fassaden eine Solaranlage, beispielsweise Photovoltaik- oder Solarthermieanlage, zu erstellen ist. § 14a der kantonalen Energieverordnung (EnV BL) regelt bis zum Inkrafttreten der kantonalen Gesetzesbestimmungen die Ausnahmen. Das kantonale Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) hat die Vollzugshilfe «Pflicht zur Sonnenenergie-Nutzung bei Neubauten» (März 2025) herausgegeben. Die Erfüllung der Anforderungen ist mit einem Formular nachzuweisen. Die Solaranlage sowie die zugehörigen Anlagenteile müssen in den Baugesuchsunterlagen bezeichnet werden.

Ansonsten gilt § 104b Abs. 1 RBG, wonach Solaranlagen in Bauzonen und in Landwirtschaftszonen grundsätzlich baubewilligungsfrei und lediglich vor der Realisierung der zuständigen Behörde zu melden sind. Das

kantonale Recht ist in dieser Sache abschliessend und lässt keine kommunalen Bestimmungen zu. Die oben erwähnten Anlagen zur Energiegewinnung können im Rahmen der kommunalen Quartierplanvorschriften geregelt werden, soweit es sich nicht um Solaranlagen handelt. Denn der Begriff der Anlage zur Energiegewinnung beinhaltet weit mehr als eine Solaranlage, die sich auf die Technologie der Gewinnung von Strom oder Wärme durch die Sonnenenergie beschränkt. So sind aber beispielsweise Wärmepumpen, Blockheizkraftwerke, Windanlagen bzw. Kleinwindanlagen wie Windgeneratoren, Windzäune, Windwände etc. ebenfalls Anlagen, die auf einem Dach möglich sein sollen, die aber von § 104b RBG nicht gedeckt werden. Deshalb haben die Gemeinden eine diesbezügliche Regelungskompetenz.

#### Nutzungsmass der Hauptbauten

Das zulässige Mass der baulichen Nutzung der Hauptbauten wird mittels der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) pro Baubereich festgelegt. Im Quartierplanreglement wird definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile zur BGF bzw. nicht zur BGF gezählt werden. Die Festlegung der BGF erfolgte auf Basis des Richtprojekts, wobei die dortigen Masse im Quartierplan aufgerundet sind (um rund 3 %), um in der Realisierung einen gewissen Spielraum gegenüber dem Richtprojekt zu gewährleisten.

Die Baubereiche weisen folgende maximal zulässigen BGF auf:

| Baubereich   | BGF gemäss Richtprojekt     | Maximale BGF gemäss Quartierplan |
|--------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Baubereich A | 2'600 m <sup>2</sup>        | 2'680 m <sup>2</sup>             |
| Baubereich B | 2'693 m <sup>2</sup>        | 2'780 m <sup>2</sup>             |
| Baubereich C | 2'541 m <sup>2</sup>        | 2'620 m <sup>2</sup>             |
| Baubereich D | 2'029 m <sup>2</sup>        | 2'090 m <sup>2</sup>             |
| Baubereich E | 1'079 m <sup>2</sup>        | 1'110 m <sup>2</sup>             |
| Baubereich F | 1'079 m <sup>2</sup>        | 1'110 m <sup>2</sup>             |
| Baubereich G | 2'060 m <sup>2</sup>        | 2'120 m <sup>2</sup>             |
| Baubereich H | 2'923 m <sup>2</sup>        | 3'010 m <sup>2</sup>             |
| <b>Total</b> | <b>17'004 m<sup>2</sup></b> | <b>17'520 m<sup>2</sup></b>      |

Der Transfer von BGF zwischen den Baubereichen ist zulässig, wobei die maximal zulässige BGF pro Baubereich gemäss Quartierplan bis maximal 10 % bei den Baubereichen A und B und bis maximal 5 % bei allen anderen Baubereichen überschritten werden darf. Der Grund für die unterschiedliche Handhabung liegt darin, dass bei den beiden Baubereichen A und B Neubauten erstellt werden, wo grössere Spielräume notwendig und auch möglich sind, im Gegensatz zu den übrigen Baubereichen, wo die Bestandsbauten erhalten und entweder aufgestockt oder lediglich saniert werden.

Zum Beispiel kann die BGF der Hauptbaute innerhalb des Baubereichs A maximal 2'948 m<sup>2</sup> betragen (2'680 m<sup>2</sup> gemäss Quartierplan + 10 % bzw. 268 m<sup>2</sup>). Die über den Quartierplan gesamthaft zulässige BGF für Hauptbauten von maximal 17'520 m<sup>2</sup> darf nicht überschritten werden. Beim vorherigen Beispiel muss also bei einem anderen Baubereich oder mehreren anderen Baubereichen die BGF um insgesamt 268 m<sup>2</sup> tiefer ausfallen als die im Quartierplan angegebenen Ziffern.

#### Ausnützungsziffer

Für die Ermittlung der Ausnützungsziffer (AZ) wird die gesamte Fläche des Quartierplanareals bzw. Parzellenfläche (16'530 m<sup>2</sup>) verwendet und ins Verhältnis zur maximal zulässigen BGF für Hauptbauten (17'520 m<sup>2</sup>) bzw.

inklusive möglicher geschlossener Balkonreihen ( $17'520 \text{ m}^2 + 320 \text{ m}^2 = 17'840 \text{ m}^2$ ) gesetzt. Die AZ des Quartierplanareals beträgt 1.06 ( $17'520 \text{ m}^2 \div 16'530 \text{ m}^2$ ) bzw. 1.08 ( $17'840 \text{ m}^2 \div 16'530 \text{ m}^2$ ).

#### 2.4.2 Baubereiche für Balkone und Laubengänge

Die Balkon- und Laubengangreihen, die das Richtprojekt vorsehen, werden im Quartierplan nicht in die Baubereiche für Hauptbauten integriert, weil ansonsten dort auch Hauptnutzflächen erstellt werden könnten. Da aber in diesen Reihen effektiv nur Balkone, Laubengänge oder auf Höhe Erdgeschoss auch Sitzplätze erstellt werden sollen, ist ein eigener Baubereichstyp dafür geschaffen worden.

Innerhalb der Baubereiche für offene Balkone und Laubengänge an Hauptbauten können offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone, Laubengänge und Sitzplätze erstellt werden. Innerhalb der Baubereiche für geschlossene Balkone und Laubengänge an Hauptbauten können offene oder geschlossene Balkone, Laubengänge und Sitzplätze erstellt werden. Der letztgenannte Baubereichs-Typ liegt ausschliesslich an der Südseite des Baubereichs C. Die dortige Lärmsituation entlang der St. Jakob-Strasse macht es erforderlich, beim Baubereich C mit lärmwirksamen Loggien oder ähnlichen Massnahmen reagieren zu können (vgl. Kapitel 2.3.2). Die Bauteile müssen aber nicht geschlossen ausgeführt werden. Kann die Lärmsituation anders gelöst werden, können in den Baubereichen für geschlossene Balkone und Laubengänge auch offene Bauteile erstellt werden. Werden geschlossene Bauteile erstellt, werden sie relevant für die Berechnung der Bruttogeschossfläche, weil sie dann als unbeheizte Zwischenklimaräume gemäss Quartierplanreglement gelten. In diesem Fall dürfen sie insgesamt eine Bruttogeschossfläche von maximal  $320 \text{ m}^2$  einnehmen. Dieses Mass gilt unabhängig bzw. zusätzlich zum maximal zulässigen Nutzungsmass der Hauptbauten gemäss Quartierplanvorschriften und entzieht sich den Transfermöglichkeiten mit anderen Baubereichen in beide Richtungen.

Die Höhe des obersten Bauteils dieser Balkon- und Laubengangreihen darf die maximal zulässige Gebäudehöhe der entsprechenden Hauptbaute um 0.5 m überschreiten. Diese Bauweise ist im Richtprojekt vorgesehen und wird vorliegend übernommen bzw. ermöglicht.

#### 2.4.3 Nebenbauten

Der Begriff der Nebenbaute enthält einerseits Kleinbauten, die freistehend auf der Umgebungsfläche stehen oder beliebig nahe an eine Hauptbaute gestellt werden können, sowie Anbauten, die mit einer Hauptbaute zusammengebaut sind und mit der Hauptbaute intern verbunden werden können. Nebenbauten sind beispielsweise überdeckte Sitzplätze, Pavillons, Garten- und Gewächshäuser, Materialschränke, Geräteschuppen, Lageräume, Velounterstände, gedeckte Entsorgungsanlagen etc.

Das Quartierplanreglement definiert eine Nebenbaute als Baute oder Anlage, die oberirdisch eingeschossig in Erscheinung tritt, die die Höhe von 3.5 m ab tiefstem Punkt des neu gestalteten Terrains bis Oberkante oberstes Bauteil nicht überschreiten darf, die nur Nebennutzflächen enthält (eine beheizte Wohn- oder Arbeitsfläche wäre nicht zulässig) und die der quartierplanmässigen Nutzung und Bebauung dient (nicht zulässig wäre beispielsweise eine Nebenbaute, deren Flächen unabhängig einer arealbezogenen Hauptnutzung extern vermietet werden).

Die Kleinbaute Gartenstrasse 67c im Innenhof des Areals ist eine solche Nebenbaute, dient als Zugang in die unterirdische Einstellhalle (Treppenhausanlage) und bleibt Teil auch der neuen Bebauungskonzeption. Deshalb wurde für diese Baute ein eigener Baubereich für Nebenbauten festgelegt.

Daneben soll einem Bauprojekt die Möglichkeit und Flexibilität für die Erstellung weiterer Nebenbauten zugestanden werden, weil spätere Erfordernisse und Bedürfnisse im Rahmen eines Quartierplanverfahrens noch

nicht alle bekannt sind. Die Umgebungsfläche soll aber dennoch nicht durch eine Vielzahl von Nebenbauten verstellt werden, denn grundsätzlich sind die benötigten Flächen in den Hauptbauten bzw. innerhalb der Baubereiche unterzubringen.

Unter Berücksichtigung dieser beiden Interessen legt das Quartierplanreglement fest, dass Nebenbauten ausserhalb der Baubereiche an zweckdienlichen und angemessenen Standorten erstellt werden können, wobei eine einzelne Nebenbaute die Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> und alle Nebenbauten zusammen die Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen. Unter Beachtung der gesetzlichen Grenzabstände von Nachbargrundstücken (§ 90 RBG), der Vorschriften zu den Abständen von Verkehrswegen (§ 95 RBG) bzw. der Strassenbaulinien und den dazu beschränkten Möglichkeiten für Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien bzw. innerhalb der Abstandsvorschriften (§ 54 RBV) sowie der Bestimmungen zur Umgebungsfläche in den Quartierplanvorschriften sind die Möglichkeiten zur Setzung von Nebenbauten auf der Umgebungsfläche beschränkt.

Bauten und Anlagen auf Dachflächen gelten nicht als Nebenbauten im Sinne der Quartierplanvorschriften.

#### 2.4.4 Baubereich Rampe

Die Rampe zur Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Einstellhalle an der Gartenstrasse (Nordportal) wird als eigener Baubereich im Quartierplan festgelegt, weil die Rampe eine eigenständige Anlage auf dem Areal darstellt, die von den übrigen Elementen des Quartierplans abweicht bzw. nicht abdeckt werden kann. Innerhalb des «Baubereichs Rampe» gemäss Quartierplan ist eine zweispurige, offene Rampe als Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Einstellhalle mit funktionalem Bodenbelag, Stützmauern, Tor und dergleichen zulässig.

#### 2.4.5 Unterirdische Bauten und Anlagen

Unterirdische Bauten und Anlagen liegen unabhängig von einem oberirdischen Gebäude mit Ausnahme weniger Bauteile vollständig unter dem Terrain. Zu unterirdischen Bauten und Anlagen enthalten die Quartierplanvorschriften gesonderte Bestimmungen. Demgegenüber werden Untergeschosse (Geschosse, die abhängig von einem oberirdischen Gebäude stehen und bis zu einem bestimmten Mass über die Fassadenlinie hinausragen können) und Unter-Niveau-Bauten (Gebäude, die höchstens bis zu einem zulässigen Mass über das Terrain hinausragen) nicht gesondert reglementiert und haben vollständig innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten zu liegen.

Abgesehen von den Flächen innerhalb der «Bereiche Baumpotenzial» gemäss Quartierplan, wo keine unterirdischen Bauten und Anlagen errichtet werden dürfen, sind unterirdische Bauten und Anlagen auf allen übrigen Flächen des Quartierplanareals zulässig. Eine weitere Einschränkung betrifft die unterirdische Einstellhalle, bei der lediglich eine einzige, zusammenhängende und nur eingeschossige Anlage mit zwei Ein- und Ausfahrten (Nord- und Südportal) zulässig ist. Für übrige unterirdische Bauten und Anlagen gelten diese Einschränkungen nicht, das heisst, die Anzahl dieser unterirdischen Bauten und Anlagen sowie deren Geschosse bzw. deren Bautiefen sind grundsätzlich frei. Zu beachten sind aber die übergeordneten rechtlichen Rahmenbedingungen (z.B. Kapitel 3.5.4) sowie die Vorgabe, dass die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung (insbesondere der Umgebungsfläche) nicht beeinträchtigt werden dürfen und dass die unterirdischen Bauten und Anlagen kompakt und effizient zu dimensionieren sind.



#### 2.4.6 Dächer

##### Dachform

Die Hauptbauten haben ein Flachdach aufzuweisen. Als Flachdach gilt eine Neigung der Dachfläche bis zu 5°. Die Dachform der Nebengebäude ist frei, hat jedoch bei solchen derselben Art einheitlich zu sein.

##### Dachnutzung

Tieferliegende Dachflächen dürfen von den daran angrenzenden Wohneinheiten als Dachterrassen genutzt und gestaltet werden. Dabei müssen Wohneinheit und Dachfläche zur gleichen Hauptbauteil gehören. Beispielsweise darf eine Wohneinheit innerhalb des Baubereichs F gemäss Quartierplan die östliche, tieferliegende Dachfläche innerhalb des Baubereichs F als Dachterrasse nutzen, nicht aber die westliche, tieferliegende Dachfläche des Baubereichs E. Zudem darf die Dachfläche nur zur Hälfte einer Dachterrasse dienen, wobei es der Bauherrschaft offensteht, wie diese Hälfte angeordnet wird. Auf der als Dachterrasse genutzten Fläche darf auf einer Fläche von maximal 10 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit eine Pergola (gedeckter Sitzplatz) installiert werden, wobei es der Bauherrschaft wiederum offensteht, wo sie diese anordnet. Traditionell ist eine Pergola ein Rankengerüst für Pflanzen. Heute versteht man unter einer Pergola eine auf Dauer angelegte Konstruktion, die fest mit dem Boden – oder dem Dach – verbunden (abgestützt) ist und die darunterliegende Fläche durch feste oder bewegliche technische Einrichtungen gegen Wettereinflüsse jeglicher Art schützt (Überdachung). Solche baulichen Anlagen sind abstandsrelevant und bewilligungspflichtig.

Die Dachflächen der Hauptbauten sind grundsätzlich zu begrünen, also mit einer Dachbegrünung zu versehen. Davon ausgenommen sind Bauten, Bauteile oder Anlagen auf dem Dach, die eine Begrünung nachweislich nicht zulassen. Dazu gehören die in den Quartierplanvorschriften explizit zugelassenen Anlagen wie die Liftüberfahrten, Dacherschliessungsanlagen und die Dachterrassen. Weitere Elemente dieser Kategorie sind beispielsweise Zugangswege auf dem Dach für Betrieb und Unterhalt, innerhalb der Baubereiche befindliche technisch und betrieblich bedingte Bauteile und Anlagen wie Oberlichter, Lüftungs-, Kühlungs- oder Klimaanlage (vgl. Kapitel 2.4.1, Bauten und Anlagen auf dem Dach) und anderes (die vorliegende Aufzählung ist nicht abschliessend).

Anlagen zur Energiegewinnung sind möglichst mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Diese Formulierung zielt vor allem auf Photovoltaikanlagen, die sich in den meisten Fällen aufständern lassen und die aufgeständert eine Begrünung darunter zulassen. Weil aber kommunale Vorschriften formell keine verpflichtenden Vorgaben zu Photovoltaikanlagen machen dürfen und deshalb eine Aufständigung von Photovoltaikanlagen aus Sicht des übergeordneten Rechts nicht direkt verlangt werden kann (vgl. Kapitel 2.4.1, Bauten und Anlagen auf dem Dach), wird der übergeordnete Begriff «Anlagen zur Energiegewinnung» eingesetzt. Diese Formulierung wiederum beinhaltet auch Anlagen wie Wärmepumpen, Blockheizkraftwerke oder dergleichen, bei denen eine Begrünung darunter kaum umsetzbar ist, was durch den Begriff «möglichst» berücksichtigt wird. Die Gemeinde will nun durch die hier dargelegte Kombinationspflicht bei Anlagen zur Energiegewinnung, verknüpft mit der prinzipiellen Pflicht zur Dachbegrünung und der Nachweispflicht im Falle einer Nicht-Begrünung, die Aufständigung von Photovoltaikanlagen und Kombination mit der Dachbegrünung indirekt erreichen.

##### Dachbegrünung

Die Eigenschaften, die Dachbegrünungen aufzuweisen haben, werden im Quartierplanreglement beschrieben. Eine zu begrünende Dachfläche ist erstens als Retentionsdach auszubilden. Retentionsdächer halten Wasser auf der Dachfläche zurück und ermöglichen so die natürliche Verdunstung wie auch die zeitverzögerte und gedrosselte Einleitung des Überschussswassers zur Versickerung oder in die Kanalisation. Beim Substrat sind unterschiedliche Substrattypen zu verwenden und unterschiedliche Stärken zu setzen. Die Ausgangsstärke liegt

bei mindestens 14 cm. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Saat-, Stauden- und Kleingehölzmischungen zu verwenden. Substrattypen und Pflanzmischungen sind so zu wählen und einzusetzen, dass sie auf ihren jeweiligen Standort, ihre Exposition und die Substratstärke abgestimmt sind.

#### 2.4.7 Tierschutz

##### Vögel

Glas als lichtdurchlässiger Baustoff stellt für alle sich optisch orientierenden Tiere eine Gefahr dar. Glas als nicht wahrnehmbare Barriere verletzt und tötet Vögel. Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind deshalb anerkannte Massnahmen gegen Vogelkollisionen vorzusehen. Es sind die jeweils aktuellen Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu beachten. Zurzeit aktuell ist das Dokument «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte Sempach und weiteren Organisationen aus dem Jahre 2022.

##### Kleintiere

Weiter stellen Schächte, Treppenabgänge etc. häufig unbemerkte Kleintierfallen dar. Diese potenziellen Fallen sollen vermieden werden. Je nach Situation und Möglichkeiten ist für die Kleintiere die Durchlässigkeit zu gewährleisten, der Zugang zu einem Bauteil zu verhindern oder dann eine Ausstiegsmöglichkeit zu bieten. Die sorgfältige und fachgerechte Ausführung ist dabei entscheidend. Das Infoblatt «Amphibienschutz vor der Haustüre» der karch (Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz) liefert Informationen zu möglichen Massnahmen zur Vermeidung von Kleintierfallen.

#### 2.4.8 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Um den erarbeiteten städtebaulichen und architektonischen Ausdruck des Richtprojekts sicherzustellen, wird das Bebauungskonzept als Anhang zum Quartierplanreglement aufgeführt und als richtungsweisend definiert. Betreffend Gestaltung wird im Quartierplanreglement festgehalten, dass Bauten und Anlagen hinsichtlich Form, Gestaltung, Material und Farbe so aufeinander abzustimmen sind, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht. Die Gemeinde kann zur Prüfung der Vorgaben und ihrer Umsetzung ein Gestaltungskonzept verlangen bzw. bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Daher fordert die Gemeinde Muttenz die Bauherrschaft im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts, also noch vor Einreichung eines Baugesuches, auf, mit den zuständigen Fachstellen der Gemeinde die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der Bauten und Anlagen zu besprechen.

Die Gemeinde Muttenz erwartet von einem Gestaltungskonzept unter anderem folgende Inhalte:

- Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der Fassaden der Hauptbauten und ihrer Bauteile;
- Nutzung, Gestaltung und Materialisierung der Dachflächen;
- Nutzung, Lage, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Nebengebäuden;
- Umsetzung des Tierschutzes.

## 2.5 Umgebungsfläche

### 2.5.1 Grundsätze

Die Umgebungsfläche ist jene Fläche einer Parzelle oder eines Areals, die nicht von Bauten bedeckt ist. Die Umgebungsfläche ist Bestandteil des Richtprojekts und in den Quartierplanvorschriften betreffend ihre Gliederung, Nutzung und Gestaltung definiert. Gleich der Bebauung wird auch betreffend die Umgebungsfläche das Aussenraumkonzept als Anhang zum Quartierplanreglement aufgeführt und als richtungsweisend definiert, um die erarbeiteten städtebaulichen und gestalterischen Elemente zu gewährleisten.

Grundsätzlich ist die Umgebungsfläche hinsichtlich Anordnung, Gestaltung, Material und Farbe im Zusammenhang mit der Bebauung als städtebauliche Einheit auszubilden und so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht. Sie ist möglichst naturnah, begrünt und versickerungsfähig auszugestalten. Sie hat einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich und zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und Verminderung der Wärmebelastung zu leisten. So sind beispielsweise versiegelte oder anderweitig wasserundurchlässige Kies- oder Schottergärten (z.B. mit Vlies, Plastikfolie, Betonschicht etc. unterlegt) nicht gestattet, weil diese Flächen keine Lebensräume für Tiere und Pflanzen bieten können und damit ökologisch wertlos sind. Zudem nehmen solche Flächen mehr Wärme auf und verstärken damit die Wärmebelastung. Demgegenüber wären naturnahe Ruderal- oder Schotterflächen in einem untergeordneten Masse gestattet.

Zur Sicherstellung und Beurteilung einer den Vorgaben entsprechenden Umgebungsgestaltung kann die Gemeinde einen Umgebungsplan verlangen bzw. bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Daher fordert die Gemeinde Muttenz die Bauherrschaft im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts, also noch vor Einreichung eines Baugesuches, auf, mit den zuständigen Fachstellen der Gemeinde die Gestaltung der Umgebungsfläche zu besprechen.

Die Gemeinde Muttenz erwartet von einem Umgebungsplan unter anderem folgende Inhalte:

- Bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
- Anschlüsse und Schnittstellen betreffend die an das Quartierplanareal angrenzenden Flächen;
- Lage, Gestaltung und Materialisierung der Erschliessungsflächen und übrigen Flächen und Bereiche;
- Lage, Dimensionierung, Gestaltung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen auf der Umgebungsfläche (Einrichtungen und Möblierungen, Nebenbauten, Brunnen, Entsorgungseinrichtungen, Spielflächen, Beleuchtungen, weitere technische Einrichtungen etc.);
- Lage, Art und Gestaltung der Bepflanzungen und Begrünungen auf der Umgebungsfläche (Pflanzplan);
- Umgang mit dem Meteorwasser.

### 2.5.2 Bepflanzung und Begrünung

Sämtliche Bepflanzungen und Begrünungen (inklusive Bäume) müssen artenreich und mit standortgerechten Arten erfolgen. Grundsätzlich sind einheimische Arten zu verwenden, wobei aus klimatischen Gründen davon abgewichen werden kann. Pflanzung von klimatoleranten Arten werden notwendig, weil die veränderten klimatischen Bedingungen die langfristige Überlebensfähigkeit einheimischer Arten in Frage stellen. Werden zugunsten der langfristigen Lebensfähigkeit gebietsfremde Arten gepflanzt, sollten diese einen möglichst hohen ökologischen Wert aufweisen. Es darf sich dabei aber nicht um invasive Neophyten handeln (vgl. Kapitel 2.5.4).

### 2.5.3 Bäume

Das Quartierplanreglement schreibt vor, dass im Rahmen der Umsetzung der Quartierplanung bestehende Bäume, sofern möglich und sinnvoll, zu erhalten sind. Der Begriff «möglich» berücksichtigt die Tatsache, dass einige Bäume aufgrund der quartierplanmässigen Bebauung, Erschliessung, Feuerwehruzufahrten und -stellflächen oder dergleichen weichen und gefällt werden müssen. Der Begriff «sinnvoll» berücksichtigt die Tatsache, dass gewisse Bäume schon alt, krank oder anderweitig nicht längerfristig überlebensfähig sind und eine Fällung aufgrund der fehlenden Vitalität angezeigt ist.

Gemäss Zustandsbeurteilung der Baumplaner Lucas Paganelli LA vom 4. November 2022 (nicht Beilage dieses Planungsberichts) stehen 119 Bäume auf dem Quartierplanareal, die in folgende Kategorien eingeteilt werden:

- 9 Bäume der Kategorie «rot» (Baum absterbend, mit grossen strukturellen Schäden, intensiver Schädlingsbefall, kann nicht erhalten werden);
- 38 Bäume der Kategorie «gelb» (Geschwächte Vitalität, strukturell beeinträchtigt, kann mit baumpflegerischen Massnahmen erhalten werden);
- 72 Bäume der Kategorie «grün» (Gute Vitalität, gesunder Holzkörper, ausgewogene Wuchsform).

Das Richtprojekt sieht vor, dass von den 119 bestehenden Bäumen auf dem Areal deren 61 erhalten bleiben können und deren 58 gefällt werden müssen (vgl. Abbildung 6). Von den 58 zu fällenden Bäumen gehören 9 zur Kategorie «rot», 24 zur Kategorie «gelb» und 25 zur Kategorie «grün». Von den 61 Bäumen, die erhalten werden können, sind 14 in der Kategorie «gelb» und 47 in der Kategorie «grün».

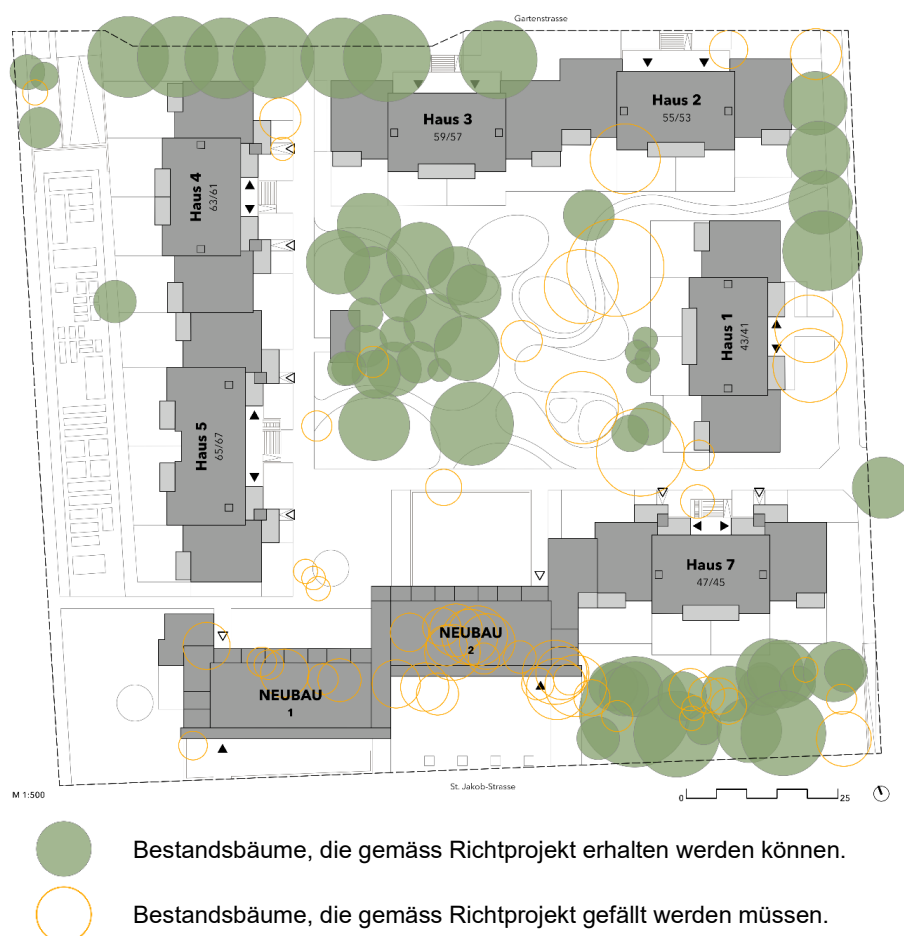


Abbildung 6 Umgang mit Baumbestand gemäss Richtprojekt, Stand 06.06.2024 (Quelle: Meta Landschaftsarchitektur GmbH)

Um die wegfallenden Baumbestände zu ersetzen und quantitativ an die bestehende Situation anzuknüpfen, nennt das Quartierplanreglement mindestens 120 Bäume, die nach der Umsetzung der Quartierplanung auf dem Quartierplanareal stehen müssen. Von diesen 120 Bäumen müssen 40 Bäume zu den grosskronigen Arten zählen, was einem Drittel des zu erreichenden Gesamtbestands entspricht. Gemäss Richtprojekt können voraussichtlich 32 bestehende, grosskronige Bäume erhalten werden. Mit etwas Spielraum und unter Berücksichtigung allfälliger Unwägbarkeiten im Rahmen des Bauprojekts sind die 40 grosskronigen Bäume eine realistische Anzahl, die auf dem Areal errichtet werden kann. Die übrigen zu pflanzenden Bäume können mittel- und kleinkronige Bäume oder Solitärsträucher sein. Die Bäume und Sträucher sind im Sinne einer nachhaltigen und biodiversen Umgebungsfläche sinnvoll zu kombinieren.

Der Quartierplan zeigt orientierend diejenigen bestehenden Bäume, die vom Richtprojekt voraussichtlich nicht betroffen werden und bei denen ein Erhalt möglich erscheint, wobei der jeweilige Zustand eines Baumes nicht berücksichtigt ist. Die neu zu pflanzenden Bäume zeigt der Quartierplan nicht, weil deren Anzahl und Art in Abhängigkeit der Bestandsbäume stehen und weil deren Lage auf Stufe Quartierplanung noch nicht bestimmt werden kann.

In qualitativer Hinsicht ist für eine gesunde Entwicklung und Lebensfähigkeit eines Baumes essenziell, dass der Standort, die Art und die Zusammensetzung des Baumbestands aufeinander abgestimmt sind. Die neuen Bäume sollen so gepflanzt werden, dass die Voraussetzungen für deren langfristige Entwicklung gegeben sind. Faktoren wie entsprechende Ausbildung des Wurzelraums und Platzverhältnisse im Kronenraum sowie weitere Standortfaktoren wie Verfügbarkeit von Wasser, klimatische Bedingungen und Schutz vor Schädigungen (Streusalzeintrag, Schadstoffe, Verkehr etc.) sind zu beachten. Betreffend Zusammensetzung des Baumbestands ist im Sinne der Biodiversität und der Pflanzengesundheit eine vielfältige Mischung unterschiedlicher Baumarten vorzusehen.

Die Bäume können in der Nähe von Hauptbauten eine säulenförmige Krone aufweisen. Die Möglichkeit der Setzung von Bäumen mit säulenförmiger Krone soll sich auf Baumstandorte nahe an Gebäuden beschränken, an denen ein grosskroniger Baum einerseits seine grosse Krone nicht bilden kann und andererseits die Wohnhygiene der angrenzenden Wohneinheiten einschränkt.

Als Empfehlung für zukunftsfähige Baumarten dient die Liste «Standortgerechte Bäume im Kanton Basel-Landschaft» des Zentrums Ebenrain oder die Strassenbaumliste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK). Die Sicherheit ist wichtig und kann in erster Linie durch vitale und stabile Bäume, welche fachgerecht gepflegt und kontrolliert werden, gewährleistet werden. Regelmässige Kontrollen und Dokumentation zur Früherkennung von Schäden werden empfohlen.

#### 2.5.4 Neophyten

Neophyten sind vom Menschen absichtlich oder unabsichtlich eingeführte gebietsfremde Pflanzenarten, die sich in einem Gebiet ansiedeln können, in dem sie natürlicherweise nicht vorkommen. Als invasiv werden diejenigen gebietsfremden Arten bezeichnet, von denen bekannt ist oder angenommen werden muss (potenziell invasiv), dass sie durch ihre Ausbreitung in der Schweiz die biologische Vielfalt, Ökosystemleistungen und deren nachhaltige Nutzung beeinträchtigen oder Mensch und Umwelt gefährden können.

Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind auf dem Quartierplanareal nicht zulässig. Die betroffenen Arten sind in den Artenlisten im Anhang der Publikation «Gebietsfremde Arten in der Schweiz – Übersicht über die gebietsfremden Arten und ihre Auswirkungen», Stand 2022, des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) ersichtlich.



#### 2.5.5 Flächen und Bereiche

Die gemäss Quartierplan festgelegten Flächen und Bereiche auf der Umgebungsfläche werden im Quartierplanreglement beschrieben.

Der Platz vor dem Baubereich B weist eine gemischte Festlegung auf. Dort soll grundsätzlich eine sickerfähige Fläche erstellt werden. Weil aber diverse Nutzungen wie Entsorgungsstation, Parkplätze, Anlieferung, Zufahrts- und Stellfläche für Entsorgungsfahrzeuge, Zufahrts- und Stellfläche für Feuerwehrfahrzeuge etc. auf dieser Fläche stattfinden müssen, kann nicht mit Sicherheit für die Umsetzbarkeit einer vollständig sickerfähigen Fläche gebürgt werden. Damit auch versiegelte Flächen machbar sind, wurde für den Platz diese Signatur gewählt. Wo notwendig, kann die Fläche auch versiegelt werden.

#### 2.5.6 Einfriedungen und Sichtschutzelemente

Einfriedungen, ob bauliche (Gartenmauern, Steinriegel, Zäune etc.) oder natürliche (Hecken, Erdwälle etc.), sind grundsätzlich auf der gesamten Umgebungsfläche zulässig. Sichtschutzelemente jeglicher Art sind auf der Umgebungsfläche grundsätzlich nicht zulässig. Einzig bei den «Privatgärten», beim Standort für Entsorgung und beim Standort für Kompost sind Sichtschutzelemente zulässig.

Einfriedungen und Sichtschutzelemente müssen einen bestimmten Zweck aufweisen. Die geforderte Verhältnismässigkeit des Masses betrifft sowohl Dimensionierung und Ausmass eines einzelnen Elements, die nicht über den erforderlichen Zweck hinausgehen sollen, als auch die örtliche Verteilung und zahlenmässige Menge der Elemente auf dem Quartierplanareal.

Einfriedungen unterstehen der Baubewilligungspflicht gemäss § 120 Abs. 1 lit. e RBG. Diese Regelung im Quartierplanreglement stützt sich direkt auf den genannten Paragraphen, wonach eine Baubewilligung für Einfriedungen erforderlich ist, sofern die Gemeinden sie unter die Baubewilligungspflicht stellen. Die Gemeinde MuttENZ stellt die Einfriedungen im Bereich des Quartierplanareals mit dem Erlass der Quartierplanvorschriften unter die Baubewilligungspflicht.

#### 2.5.7 Terrain

Die Umsetzung der quartierplanmässigen Überbauung hat Einfluss auf die Ausgestaltung des Terrains. Gegenüber dem Ist-Zustand sind Eingriffe ins Terrain notwendig, wie beispielsweise die Auffüllung der heutigen Einstellhalleneinfahrt an der St. Jakob-Strasse, eine teilweise Abtragung des Lärmschutzwalls entlang der St. Jakob-Strasse (Erdwall zwischen Baubereich C und St. Jakob-Strasse), Abtragungen künstlicher Terrassenaufschüttungen auf der Westseite des Areals, Auffüllungen künstlicher Absenkungen beim Innenhof (Hartplatz), Abtragungen künstlicher Hügel vor Hauseingängen, Aufschüttungen bei Eingangsbereichen und Aufschüttungen über den neuen Einstellhallenbereichen für eine ansprechende Bodenschicht.

Für die meisten Eingriffe ist ein Mass von 2.5 m ausreichend, das einen gewissen Spielraum schon beinhaltet. Deshalb schreibt das Quartierplanreglement vor, dass Abgrabungen und Aufschüttungen, inklusive Stützmauern und dergleichen, gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen maximal 2.5 m betragen dürfen. Da die Gemeinde das generelle Mass nicht höher als 2.5 m festlegen will, aber gewisse Eingriffe allenfalls auf ein höheres Mass angewiesen sein werden, lässt das Quartierplanreglement Ausnahmen zu. So können Eingriffe im Umfeld bestehender oder geplanter Ein- und Ausfahrten in die unterirdische Einstellhalle, im Bereich zwischen St. Jakob-Strasse und Baubereich C (Erdwall), zu Gunsten natürlicher und angemessener Baumquartiere und Pflanzbereiche sowie in weiteren begründeten Fällen dieses Mass überschreiten.

## 2.6 Mobilität

### 2.6.1 Erschliessung und Parkierung

Die Erreichbarkeit des Areals mit dem MIV, ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr, die damit zusammenhängenden Voraussetzungen für eine Herabsetzung der Parkplätze für Personenwagen, der Bedarf und das Angebot an Parkplätzen für Personenwagen und an Abstellplätzen für Velo/Mofa, die Auswirkungen der Quartierplanung auf das Strassennetz und den öffentlichen Verkehr sind im Verkehrsgutachten beschrieben (vgl. Beilage 4).

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die Lage des Areals «Apfhalter» gute Voraussetzungen dafür bietet, dass der tägliche Bedarf autofrei gedeckt werden kann, dass ein attraktives Wegnetz für den Fuss- und Veloverkehr und ein grosses Potenzial für die Nutzung von Velos und E-Bikes besteht, dass das Areal gut mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar ist (ÖV-Gütekategorie B), dass das Areal sehr gut an das überregionale Strassennetz angeschlossen ist, dass deshalb das Parkplatzangebot reduziert werden kann und dass das vorgesehene Projekt keinen massgeblichen Einfluss auf die Auslastung des öffentlichen Verkehrs hat und keine Angebotsanpassung (z.B. Taktverdichtung) erforderlich ist (vgl. Beilage 4).

Betreffend Parkierung werden mit der quartierplanmässigen Überbauung, abgesehen von drei oberirdischen Parkplätzen für Besucher und Sharing-Angebote, sämtliche Parkplätze für Personenwagen unterirdisch zu platzieren sein. Es sind maximal 115 Parkplätze zulässig, wobei heute bereits 68 Parkplätze bestehen. Das Areal wird mit der Quartierplanung 292 Fahrten pro Tag generieren, was 122 Fahrten pro Tag mehr sind als im Ist-Zustand. Dieser Wert ist vertretbar (vgl. Beilage 4).

Betreffend Leistungsfähigkeit des Strassennetzes wird die Arealerschliessung nicht nur über das kommunale Strassennetz, also die Gartenstrasse, erfolgen, sondern wie im Ist-Zustand über die Gartenstrasse und die St. Jakob-Strasse. Das Verkehrsgutachten hat aufgezeigt, dass der Vollanschluss über die Garten- und die St. Jakob-Strasse für die Leistungsfähigkeit des Strassennetzes die beste Lösung ist, denn durch die beidseitige Erschliessung des Areals wird der Quell-Ziel-Verkehr in vier Richtungen verteilt und eine gleichmässige Belastung der umliegenden Knoten erreicht. Es ist nicht zu erwarten, dass die zusätzlichen Fahrten zu signifikanten Leistungseinbussen im übergeordneten Strassennetz führen werden (vgl. Beilage 4).

### 2.6.2 Mobilitätsmassnahmen

Aufgrund der reduzierten Anzahl Parkplätze sind entsprechende Mobilitätsmassnahmen vorzusehen. Das Quartierplanreglement legt diejenigen Mobilitätsmassnahmen aus dem Verkehrsgutachten (vgl. Beilage 4) rechtsverbindlich fest, die aufgrund ihres Inhaltes in die Quartierplanvorschriften übernommen werden können. Denn Quartierplanungen legen Vorschriften für die Nutzung und Bebauung eines Areals fest (§ 38 Abs. 1 RBG). Die Bestimmungen sind darauf angewiesen, dass sie im Baubewilligungsverfahren überprüft und angewendet werden können. Dies gilt auch für die Mobilitätsmassnahmen. In den Quartierplanvorschriften können demnach nur Massnahmen festgelegt werden, die als Bau- bzw. Nutzungsvorschriften verstanden und umgesetzt werden können. Alle anderen Regelungsgegenstände sind im Quartierplanvertrag zu vereinbaren. Gleiches gilt auch für die Überwachung und Steuerung. Sie sind für ein langfristiges Gelingen des Mobilitätskonzepts wichtig. Ihre Festlegung im Quartierplanreglement scheitert jedoch an der dafür fehlenden Verfahrens- bzw. Gesetzesgrundlage.

### 2.6.3 Ereignisfahrzeuge

Die Zufahrten zum Areal für Ereignisfahrzeuge (Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge) erfolgen über die St. Jakob-Strasse und die Gartenstrasse. Insgesamt sind sieben Stellflächen für Ereignisfahrzeuge vorgesehen. Aufgrund der Schleppkurven der Löschfahrzeuge bei der nordöstlichen Einfahrt müssen an der Gartenstrasse zwei öffentliche Parkplätze aufgehoben werden. Die Gemeinde plant, sie möglichst in der Nähe zu ersetzen, so dass das öffentliche Parkplatzangebot keine Einschränkungen erfährt. Das Konzept wurde mit der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV) und der Brandschutzpolizei abgestimmt.

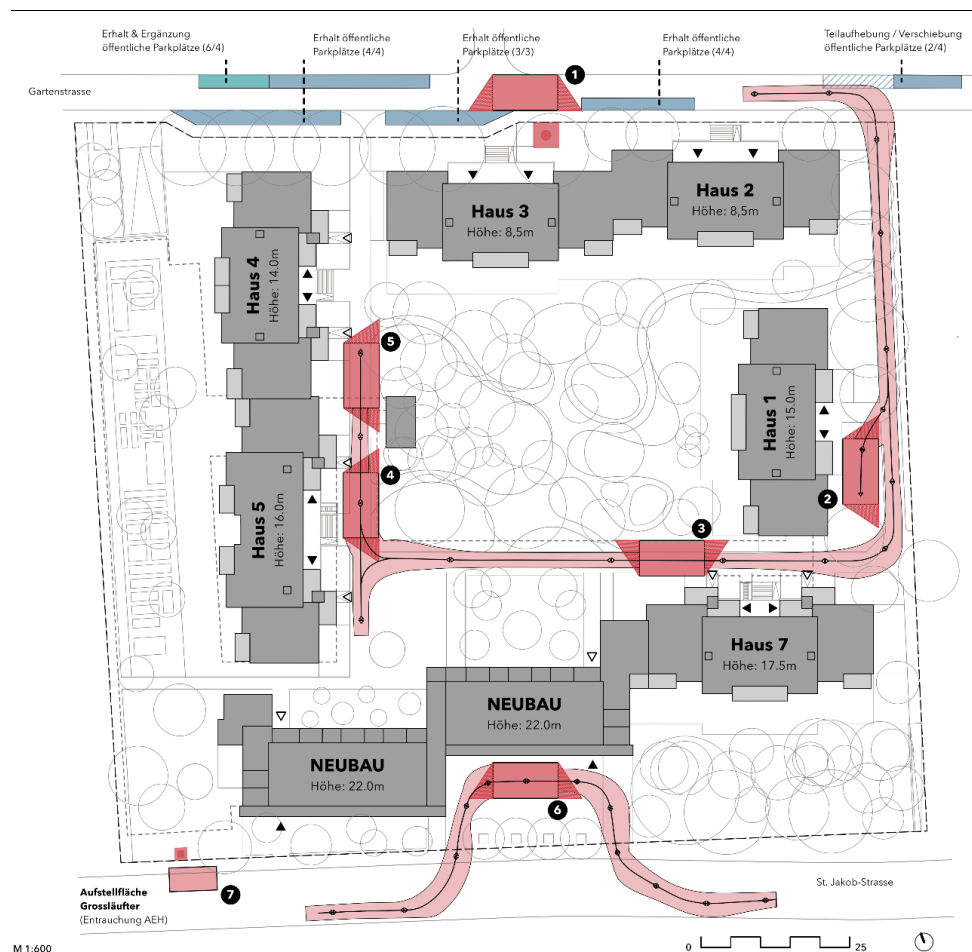


Abbildung 7 Feuerwehzufahrten und -stellflächen, Stand 06.06.2024 (Quelle: Meta Landschaftsarchitektur GmbH)

## 2.7 Energie und Nachhaltigkeit

### 2.7.1 Ökologische und energetische Bauweise

Aus dem Mitwirkungsverfahren (vgl. Beilage 5) kam die Forderung, verbindliche Vorgaben zur energetischen Qualität der Gebäudehülle vorzusehen. Der Gemeinderat hat bewusst auf die Einhaltung eines spezifischen Gebäude- oder Energiestandards verzichtet, um alternative und ganzheitliche Ansätze zur Nachhaltigkeit nicht einzuschränken. Durch die Einhaltung von Gebäudestandards wird die Qualität der Gebäudehülle nicht zwingend besser bzw. ökologischer. Beispielsweise schreiben Gebäudestandards wie «Minergie» oft bestimmte technische Lösungen vor (z.B. Einbau von Komfortlüftungen), die nicht immer dem tatsächlichen

Bedarf oder einem ökologisch sinnvollen Gesamtkonzept entsprechen. Ausserdem verteuert die Umsetzung von Gebäudestandards das Bauen, was anderen Anliegen widerspricht. Der Gemeinderat hat die Forderung aber aufgenommen und legt den Fokus nicht nur auf die Gebäudehülle, sondern auf eine möglichst tiefe CO<sub>2</sub>-Bilanz über den gesamten Gebäudezyklus sowie auf Prinzipien der Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft. Ausserdem sollen Errichtung und Betrieb der Gebäude darauf abzielen, den Energieverbrauch zu minimieren. Das Quartierplanreglement wurde deshalb im Nachgang zum Mitwirkungsverfahren um die Abschnitte «Ökologisches Bauen» und «Energetisches Bauen» ergänzt.

#### 2.7.2 Energieversorgung

Das Quartierplanreglement schreibt vor, dass die Deckung des Bedarfs an Wärmeenergie (Heizung und Warmwasser) in erster Priorität durch Fernwärme zu erfolgen hat und dass, sofern ein Anschluss an das Fernwärmenetz nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar ist, die Wärmeversorgung durch umweltfreundliche, lokale Systeme (z.B. Wärmepumpen) zu erfolgen hat.

Diese Vorgaben resultieren aus der Energieplanung der Gemeinde Muttenz (vgl. Kapitel 3.3.3). Der Anschluss an ein Fernwärmenetz soll angestrebt werden, jedoch ist im Umfeld des Quartierplanareals noch kein anschlussfähiges Fernwärmenetz gelegt. Die Primeo Energie hat anfangs 2024 bestätigt, dass die Liegenschaft in rund zwei bis drei Jahren (2026 / 2027) an den Wärmeverbund Polyfeld angeschlossen werden kann und dass die Wärmeerzeugung mehrheitlich mit erneuerbarer Energie erfolgen wird. Da zurzeit noch unklar ist, ob ein Anschluss technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar sein wird, lässt das Quartierplanreglement in zweiter Priorität auch umweltfreundliche, lokale Systeme zu.

Für diesen Fall müssen die alternativen Systeme, insbesondere Wärmepumpen-Systeme, aller Voraussicht nach auf den Dachflächen platziert werden. Die Vorschriften betreffend die Bauten und Anlagen auf dem Dach lassen aber für Anlagen zur Energiegewinnung nur eine zusätzliche Höhe von maximal 1.0 m zu, weil die Gemeinde aufgrund der kommunalen Energieplanung den Anschluss an das Fernwärmenetz und nicht die Wärmepumpen-Systeme anstrebt. Der Gemeinderat sieht deshalb für Energieanlagen, die die Höhenvorgaben überschreiten, den Weg über den Ausnahmeantrag vor. Das entsprechende Vorgehen ist in den Schlussbestimmungen zum Quartierplanreglement definiert, wo die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch Anlagen zur Energiegewinnung explizit als Anwendungsfall aufgeführt ist.

Die Stromversorgung hat vorwiegend durch umweltfreundliche, lokale Elektrizitätserzeugungsanlagen zu erfolgen. Der Strombedarf soll zu einem grossen Teil mit Photovoltaikanlagen gedeckt werden. Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern und an den Fassaden möglich. Da eine hundertprozentige Abdeckung des Stromverbrauchs durch Solarstrom – unter Berücksichtigung, dass dieser auch allfällige Wärmepumpen unterstützen müsste – nicht mit Sicherheit gewährleistet werden kann, wurde der Begriff «vorwiegend» eingefügt, so dass allenfalls auch externer Strom bezogen werden kann.

Auf dem Areal besteht eine Transformatorenstation (TS), die sich unterirdisch im Bereich der Einstellhalle in einem separaten Raum neben der Rampe des Nordportals befindet. Sollte eine Erweiterung mit weiteren Transformatorenstationen notwendig werden, kann dies entweder innerhalb des bestehenden Raums stattfinden, oder der bestehende Raum kann unterirdisch erweitert werden.

#### 2.7.3 Energiekonzept

Das Quartierplanreglement verpflichtet die Bauherrschaft, betreffend die quartierplanmässige Bebauung ein Energiekonzept zu erstellen. Mit dem Energiekonzept soll die Umsetzung der Vorgaben zum ökologischen

und energetischen Bauen sowie zur Deckung des Energiebedarfs aufgezeigt werden. Weil gemäss § 4 Abs. 4 Energiegesetz (EnG BL) die Gemeinden im Rahmen von kommunalen Quartierplanungen weitergehende energetische Anforderungen an Gebäude oder an die Nutzung erneuerbarer Energien festlegen können, als dies das kantonale Recht verlangt, muss die Gemeinde auch in der Lage sein, die Umsetzung zu prüfen. Diese Prüfung geschieht mit dem Energiekonzept.

Die Gemeinde fordert die Bauherrschaft im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts, also noch vor Einreichung eines Baugesuches, auf, mit den zuständigen Fachstellen der Gemeinde Muttenz und des kantonalen Amts für Umweltschutz und Energie die Fragen der Bauweise und der Energie zu beraten.

#### 2.7.4 Lichtemissionen

Übermässiges künstliches Licht auf die Nachtlandschaft, auf Tiere und Pflanzen sowie den Menschen gilt als Umweltbelastung (Lichtemissionen) im Sinne der eidgenössischen Gesetzgebung (NHG: Nachtlandschaft/Artenvielfalt; USG: Schutz vor schädlichen und lästigen Einwirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen). Weil die kantonale Umweltschutzgesetzgebung bisher keine spezifischen Vorschriften über Lichtemissionen erlassen hat, können die Gemeinden eigene Bestimmungen dazu erlassen, was die Gemeinde Muttenz mit § 27 des Polizeireglements vom 18. Juni 2015 getan hat.

---

##### § 27 Lichtemissionen

<sup>1</sup> Bei der Installation starker Lichtquellen ist auf Dritte Rücksicht zu nehmen. Aussenbeleuchtungen müssen gegen oben abgeschirmt, nach unten ausgerichtet und zeitlich begrenzt sein. Die Beleuchtung von Objekten hat zielgerichtet und lichteffizient zu erfolgen. Davon ausgenommen sind Weihnachtsbeleuchtungen vom 20. November bis 6. Januar.

<sup>2</sup> a. Zwischen 23.00 Uhr und 06.00 Uhr ist es verboten, Gebäude von aussen und Schaufenster zu beleuchten oder äussere Beleuchtungsvorrichtungen brennen zulassen.

b. Ausgenommen hiervon sind Gewerbebetriebe mit längeren Öffnungszeiten. Bei diesen gilt das Verbot ab Betriebsende bis 06.00 Uhr.

c. Weihnachtsbeleuchtungen in der Zeit vom 20. November bis 6. Januar sind in der Zeit von 00.30 Uhr bis 06.00 Uhr auszuschalten.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

---

Das Polizeireglement gilt auf dem ganzen Gebiet der Gemeinde Muttenz, somit auch auf dem Quartierplanareal. Dennoch will die Gemeinde die Problematik der Lichtverschmutzung explizit im Quartierplanreglement erwähnt wissen und stellt zusätzliche Regelungen zum Polizeireglement auf.

#### 2.7.5 Meteorwasser

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben und Erkenntnisse (vgl. Kapitel 3.3.4) schreibt das Quartierplanreglement vor, dass das bei Hauptbauten anfallende, nicht verschmutzte Meteorwasser in erster Linie zu retinieren ist. Dies betrifft vor allem das Regenwasser, das auf den Dachflächen anfällt. Die Retention des Dachwassers soll vorwiegend durch die Dachbegrünung erfolgen, die retentionsfähig zu erstellen ist (vgl. Kapitel 2.4.6). Wo keine Dachbegrünung erstellt und die Retention nicht über sie wahrgenommen werden kann, müssen andere Systeme zur Retention vorgesehen werden. Weiter schreibt das Quartierplanreglement vor, dass das bei Hauptbauten anfallende, nicht verschmutzte Meteorwasser in zweiter Linie innerhalb des Quartierplanareals zu versickern ist. Dies gilt für überschüssiges Regenwasser, das nicht mehr retiniert werden kann. Die Versickerung ist jedoch nur möglich, sofern die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen werden kann. Andernfalls ist das Regenwasser in die Kanalisation abzuleiten. Diese Einschränkung gründet auf der Beschaffenheit des Bodens (vgl. Kapitel 3.3.4).

Versiegelte Umgebungsflächen sind, wo möglich, über die Schulter zu entwässern und innerhalb des Quartierplanareals zu versickern. Lediglich die Eingangsbereiche der Bestandsbauten sowie die Zufahrten zur Einstellhalle müssen direkt über die Kanalisation entwässert werden. Eine Versickerung im Bereich der vorhandenen Altlasten (vgl. Kapitel 3.5.1) ist erst nach einer Sanierung möglich.

Die detaillierte Planung zur Entwässerung des Areals inklusive der Art der Versickerung erfolgt mit der Erarbeitung des Bauprojekts und kann erst im Baubewilligungsverfahren konkret geprüft werden.

#### 2.7.6 Entsorgung

Das Entsorgungskonzept sieht Entsorgungsmöglichkeiten für Kehricht, Altpapier und Schnittgut vor. Für Kehricht und Altpapier geht das Richtprojekt von einem System mit Unterflurcontainern aus, für das Schnittgut wird eine Mulde vorgesehen. Kehricht und Altpapier sollen vor den Baubereichen B und E entsorgt werden, das Schnittgut neben dem Baubereich Rampe. Auf Stufe Quartierplanung werden weder die Abfallarten, ihre Aufteilung auf die Entsorgungsstandorte noch die Entsorgungssysteme näher spezifiziert. Dies wäre nicht stufengerecht und würde die notwendige Flexibilität für die weiteren Projektierungsphasen einschränken. Der Bauherrschaft soll die Möglichkeit belassen werden, allenfalls andere Entsorgungssysteme anzuwenden. Das endgültige Entsorgungskonzept und -system ist mit dem Bauprojekt zu konkretisieren. Die Quartierplanvorschriften schreiben lediglich vor, dass im Umfeld der «Standortbereiche für Entsorgung» gemäss Quartierplan Entsorgungsanlagen wie Unterflurcontainer, Halbunterflurcontainer, Bereitstellungsanlagen für Rollcontainer, Mulden oder dergleichen zu erstellen sind. Das von der Gemeinde beauftragte Entsorgungsunternehmen ist für die Abholung zuständig.

Zusätzlich soll auf der Fläche der Nachbarschaftsgärten die Kompostierbarkeit organischer Abfälle ermöglicht werden.

### 2.8 Realisierung

Gemäss Bauherrschaft ist geplant, die Sanierungen, Aufstockungen und Neubauten in Etappen bzw. gestaffelt vorzunehmen. Um der bestehenden Mieterschaft zu erlauben, während der Bauphase auf dem Areal bleiben zu können, sollen gemäss Bauherrschaft Leerstände und befristete Mietverträge dazu beitragen, dass Rochadewohnungen zur Verfügung gestellt werden können.

Zu den Auswirkungen während der Bauphase, zur Dauer der Bauphase, zu den Transportwegen oder zur Organisation der Baustelle kann der Gemeinderat zum jetzigen Zeitpunkt keine verlässlichen Aussagen machen. Denn die Bauphase ist erst Teil des Baubewilligungsverfahrens und nicht schon Teil des vorliegenden Quartierplanverfahrens. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass die Bauphase negative Auswirkungen auf die Mieterschaft und Nachbarschaft haben wird. Die Realisierung eines bewilligten Projekts (Bauphase) unterliegt der Einhaltung von Normen und Gesetzen. Der Kanton wird mit Erteilung der Baubewilligung diesbezügliche Auflagen machen (zum Beispiel Anforderungen an die Gerätschaft auf der Baustelle betreffend Lärmschutz und Luftreinhaltung oder Anforderungen an Rückbau und Entsorgung des Bestands betreffend Bauabfälle und Schadstoffe etc.).

Der Gemeinderat wird die Auswirkungen in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft möglichst zu minimieren versuchen, auch im Bereich Verkehr und Parkierung. So plant die Gemeinde Muttenz unter anderem, im Rahmen der Bauprojektierung zusammen mit der Bauherrschaft ein Baustellen-Verkehrskonzept zu erarbeiten, das auch die Schulwegsicherheit berücksichtigt soll. Dem Gemeinderat ist es auch ein Anliegen, dass



über Dauer und Etappen der Bauphasen sowie ihre Auswirkungen etc. auf die Mieterschaft und Nachbarschaft genügend kommuniziert wird.

Betreffend Baustellenlogistik ist geplant, den Hauptbaustellenverkehr via die St. Jakob-Strasse zu führen, was jedoch mit den entsprechenden Fachstellen des Kantons Basel-Landschaft noch erörtert werden muss. Die Lagerflächen sollen vorwiegend auf der bestehenden Einstellhalle stehen. Der Innenhof mit seinem Baumbestand soll geschont werden. Zum aktuellen Zeitpunkt sind diese Aussagen eine erste Einschätzung. Das definitive Baustellenkonzept kann erst nach Vorliegen der Baubewilligung und im Rahmen der Realisierungsphase erstellt und kommuniziert werden.



Abbildung 8 Schema Baustellenlogistik, Stand 21.05.2024 (Quelle: Nord GmbH Architekten)

Der Gemeinderat möchte an dieser Stelle aber auch darauf hinweisen, dass Beeinträchtigungen während der Bauphase bis zu einem gewissen Grad hinzunehmen sind und dass Mieterschaft und Nachbarschaft eine erhöhte Duldungspflicht haben.

Das Quartierplanareal darf neu parzelliert werden. Die Vergabe von Baurechten, also die Bildung von Baurechtsparzellen, ist auch möglich. Sofern das Areal parzelliert wird, dürfen Parzellengrenzen nicht durch Hauptbauten und ihnen jeweils zugehörige Bauteile verlaufen. Damit sind jegliche Parzellengrenzen gemeint, also auch diejenigen von Baurechtsparzellen. Das heisst, dass die Baubereiche A, B und C gemäss Quartierplan in der gleichen Parzelle sein müssen. Gleiches gilt für Baubereich D, für die Baubereiche E und F sowie für die Baubereiche G und H gemäss Quartierplan. Die Gemeinde MuttENZ möchte die Bildung von Stockwerkeigentumseinheiten vermeiden. Die Details werden im Quartierplanvertrag geregelt.

### 3 Rahmenbedingungen

#### 3.1 Bund

##### 3.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Die Quartierplanung unterstützt bzw. setzt die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (Art. 3 Abs. 3 RPG) wie folgt um:

| <b>Planungsgrundsätze RPG</b>                                                                                                                                                                                                      | <b>Umsetzung in der Quartierplanung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Grundsatz Siedlung a:<br/>Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.</i>                                                              | Die Quartierplanung beherbergt zwar vorwiegend Wohnnutzung, liegt aber in einem gemischt genutzten Gebiet und ist Teil des Entwicklungsprojekts St. Jakob-Strasse (vgl. Kapitel 1.4). Das Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe diverser Einkaufsmöglichkeiten und weist mit der ÖV-Güteklasse B eine gute Erschliessungsqualität durch die öffentlichen Verkehrsmittel auf (vgl. Kapitel 2.6 und Beilage 4). |
| <i>Grundsatz Siedlung a<sup>bis</sup>:<br/>Massnahmen sollen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.</i> | Die Quartierplanung lässt eine Ausnützungsziffer von 1.06 bzw. 1.08 zu und ermöglicht damit eine dichtere, aber gleichwohl qualitätsvolle Bebauung der bestehenden Siedlungsfläche.                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Grundsatz Siedlung b:<br/>Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.</i>                                                         | Im Umfeld des Quartierplanareals sind keine übermässigen Belastungen hinsichtlich Luftverschmutzung oder Erschütterungen zu erwarten. Die Lärmemissionen wurden im Rahmen des Lärmschutznachweises untersucht (vgl. Kapitel 2.3.2).                                                                                                                                                                               |
| <i>Grundsatz Siedlung c:<br/>Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.</i>                                                                                                                                          | An den bestehenden Fuss- und Velowegnetzen wird nichts geändert. Das Quartierplanareal bietet neue Durchwegungsmöglichkeiten, die der Öffentlichkeit offenstehen (vgl. Quartierplan).                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Grundsatz Siedlung d:<br/>Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.</i>                                                                                           | Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen ist durch das Nutzungsangebot im umliegenden Gebiet gewährleistet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Grundsatz Siedlung e:<br/>Die Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.</i>                                                                                                                                      | Mit den in den Quartierplanvorschriften festgelegten Umgebungsflächen sowie den entsprechenden Vorschriften zur Gestaltung und Bepflanzung wird gewährleistet, dass das Quartierplanareal eine dem Standort und dem Projekt angemessene Bepflanzung und Begrünung aufweist.                                                                                                                                       |

##### 3.1.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden. Da das Areal der Quartierplanung bisher bereits als Bauzone ausgeschieden war, bebaut und erschlossen ist, muss ein Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG bei der vorliegenden Quartierplanung nicht vorgenommen werden.

## 3.2 Kanton

### 3.2.1 Kantonaes Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

#### Quartierplanung

Die Quartierplanung (Sondernutzungsplanung) wird in den §§ 37 ff. RBG behandelt.

Gemäss § 40 RBG kann mit einer Quartierplanung für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht. Vorliegend besteht bereits eine Quartierplanung, die durch eine neu ersetzt wird.

Gemäss § 37 RBG bezwecken Quartierpläne eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. Die Quartierplanung bzw. das ihr zugrundliegende Richtprojekt erfüllen diese Vorgaben (vgl. Kapitel 1.6, Beilage 1, Kapitel 2).

§ 39 RBG verlangt das Aufzeigen der Folgekosten. Die Kosten betreffend Planung und Realisierung der Bebauung und des Aussenraums trägt die Bauherrschaft. Auf Seiten Gemeinde fallen Personalkosten von Politik und Verwaltung an. Diese Arbeiten sind Teil des gesetzlichen Auftrags und die entsprechenden Kosten werden nicht spezifisch ausgewiesen. Sachkosten z.B. für Infrastrukturerweiterungen oder -anpassungen etc. können in diesem Verfahrensstand noch nicht beziffert werden.

#### Quartierplanvertrag

Gemäss § 46 Abs. 2 RBG wird die Genehmigung einer Quartierplanung durch den Regierungsrat nur erteilt, wenn die Eigentumsverhältnisse sowie weitere private Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag oder in einem Baulandumlegungsverfahren hinreichend geregelt und sichergestellt sind. Im Quartierplanvertrag sind alle privat-rechtlichen Belange der Beteiligten einer Quartierplanung so zu regeln, dass die Umsetzung der Quartierplanung privat-rechtlich gesichert oder zumindest durchsetzbar ist. Die Inhalte von Quartierplanverträgen fallen in den Kompetenzbereich und die Verantwortlichkeit der jeweiligen Vertragspartner. Diese haben um die Gewährleistung der Umsetzbarkeit der jeweiligen Quartierplanung in privat-rechtlicher Hinsicht besorgt zu sein. Der Regierungsrat prüft im Rahmen des Genehmigungsverfahrens formell, ob ein in korrekter Form abgeschlossener Quartierplanvertrag vorliegt, sofern ein solcher erforderlich ist. Ein entsprechender Quartierplanvertrag hat die allseitige Unterzeichnung durch die Vertragsparteien und die notarielle Beurkundung vorzuweisen. Der Quartierplanvertrag ist die Grundlage für entsprechende Eintragungen im Grundbuch.

#### Grenzabstände

Die Grenzabstände von Bauten und Anlagen gegenüber Nachbarparzellen richten sich grundsätzlich nach § 90 RBG und § 52 RBV.

Im Westen und Osten grenzt der Quartierplanperimeter an Nachbarparzellen, so dass dort § 90 RBG zum Tragen kommt. Die Berechnung der Grenzabstandspolygone, die die Grenzabstände von Bauten und Anlagen gegenüber Nachbarparzellen gemäss § 90 RBG nachbilden, tangieren die benachbarten Parzellen nicht (vgl. Abbildung 9).



### Abstände gegenüber Verkehrswegen

Im Bereich des Quartierplanareals liegen im Süden die St. Jakob-Strasse (Kantonsstrasse) und im Norden die Gartenstrasse (Gemeindestrasse). Entlang der St. Jakob-Strasse liegt eine rechtskräftige kantonale Strassenbaulinie (vgl. Abbildung 10). Sie wurde mit dem Bau- und Strassenlinienplan (BSP) «St. Jakobstrasse»



(Plannummer 667, 1-4) festgelegt und mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2503 vom 26. August 1950 genehmigt. Die Strassenbaulinie ist eine Baulinie nach § 97 Abs. 1 lit. a RBG. Sie ist im Quartierplan orientierend eingetragen. Die Bebauungskonzeption der Quartierplanung hält sich an die bestehende Strassenbaulinie, weshalb sie nicht widersprüchlich zur Quartierplanung ist und deshalb nicht unter Ziffer 7 Absatz 7 des Quartierplanreglements fällt, wonach im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehende frühere Vorschriften für das Quartierplanareal als aufgehoben gelten.

Entlang der Gartenstrasse liegt keine Strassenbaulinie. Dort gilt der gesetzliche Abstand zu Verkehrswegen. Gemäss § 95 Abs. 1 lit. b RBG gilt an Gemeindestrassen ein Minimalabstand von 4 m von der Strassenlinie und mindestens 7 m von der Strassenachse. Die Bebauungskonzeption der Quartierplanung hält sich an diese Abstände.



Abbildung 10 Ausschnitt Bau- und Strassenlinienplan (Quelle: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

### Schattenwurf

§ 20a RBV sieht die Pflicht zum Nachweis des Schattenwurfs eines Projekts nur bei Hochhäusern vor, also bei Gebäuden ab einer Höhe von 30 m. Diese Höhe wird mit der vorliegenden Quartierplanung nicht erreicht. Der Schattenwurf wäre deshalb nicht nachzuweisen. Um dennoch die Schattenwirkung aufzeigen zu können, wurde ein entsprechendes Schattendiagramm erstellt, wobei für die Berechnung auf die gesetzlichen Vorgaben der RBV abgestellt wurde. Das Diagramm zeigt den 3-Stunden-Schatten, also diejenigen Flächen, die an einem mittleren Wintertag (8. Februar oder 3. November) in der Zeit von 08:00 Uhr bis 17:00 Uhr vom Projekt mehr als 3 Stunden verschattet werden.

Die Grundstücke nördlich und westlich des Quartierplanareals werden an den genannten Tagen, wenn der Sonnenverlauf flach ist, minimal tangiert. Die Parzellen nördlich der Gartenstrasse werden im Bereich zwischen Strasse und Baulinie tangiert, so dass die bebaubaren Bereiche der Parzellen nicht berührt werden.

Die Parzellen westlich des Quartierplanareals werden mehrheitlich im Grenzabstandsbereich zu Nachbarparzellen tangiert, so dass auch dort die bebaubaren Bereiche mehrheitlich nicht berührt werden. In den übrigen Jahreszeiten, wenn der Sonnenverlauf steiler ist, wird die Verschattung noch weniger spürbar sein. Die Verschattung darf als verträglich beurteilt werden.



Abbildung 11 Schattendiagramm, 3-Stunden-Schatten (Quelle: Nord GmbH Architekten)

### Hindernisfreiheit

§ 108 Abs. 1 RBG schreibt für Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang vor, dass sie so zu gestalten sind, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist. § 108 Abs. 2 RBG enthält für Wohnnutzungen mit mehr als sechs Wohneinheiten Vorschriften betreffend die Rollstuhlgängigkeit, die auch für Arbeitsnutzungen sinngemäss gelten. Dabei wird die Anpassungsfähigkeit der Wohneinheiten bzw. Arbeitsplätze an die Bedürfnisse Behinderter verlangt. Die Zugänge zu den Wohnungen und Nebenräumen sowie Aussenanlagen sind jedoch auf jeden Fall hindernisfrei (rollstuhlgängig) zu gestalten. Gemäss § 70a Abs. 1 RBV richtet sich die Beurteilung nach dem eidgenössischen Behindertengleichstellungsgesetz und der entsprechenden Verordnung sowie dem kantonalen Behindertenrechtsgesetz. Gemäss § 70a Abs. 2 RBV haben sich die erforderlichen baulichen Massnahmen nach den Richtlinien «Hindernisfreie Bauten» des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) zu richten (Stand RBV vom 01.03.2025: Norm SIA 500:2009 «Hindernisfreie Bauten» inkl. Korrigenda C1-C4).

Die Vorgaben des RBG und der RBV werden als hinreichend erachtet, so dass in den Quartierplanvorschriften keine weitergehende Hindernisfreiheit verlangt wird. Dem Bauprojekt soll die verbliebene Flexibilität belassen werden. Ebenfalls wird darauf verzichtet, redundante Formulierungen ins Quartierplanreglement aufzunehmen.

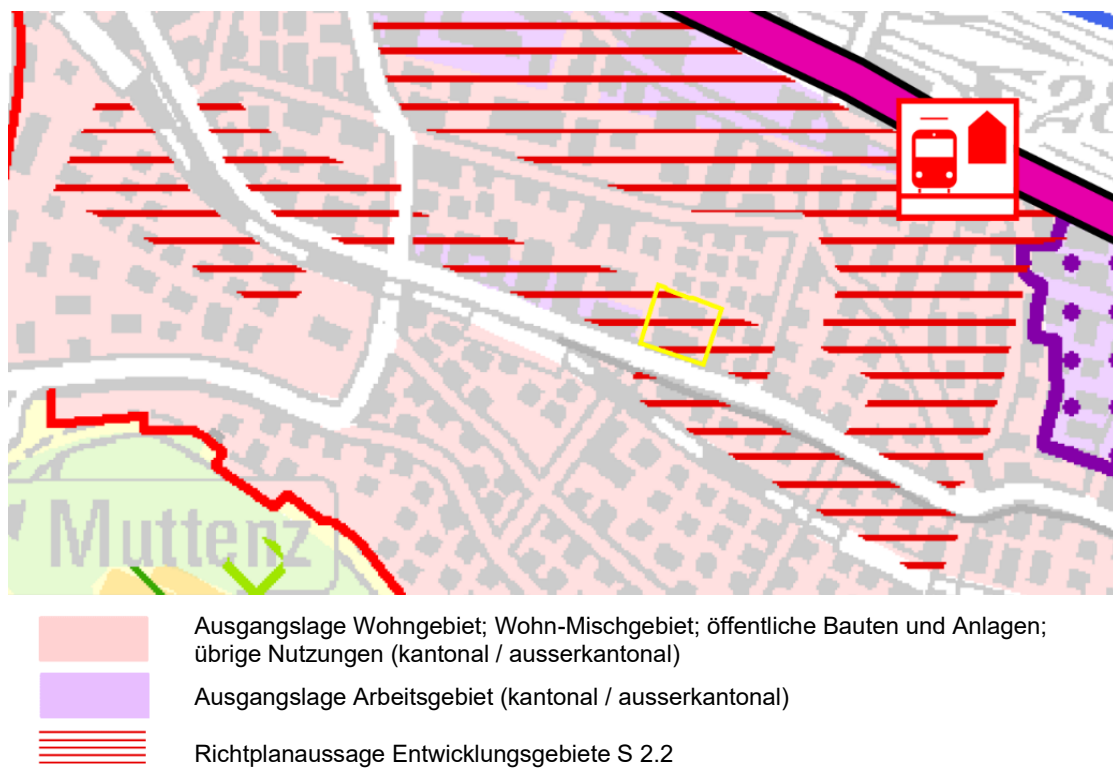


### 3.2.2 Strassengesetz

Gestützt auf § 18 Strassengesetz hat der Kanton Versorgungsrouten bezeichnet. Die St. Jakob-Strasse (Kantonsstrasse) ist eine kantonale Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte des Typs 2 mit bestimmten Ausbaugrössen gemäss Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1972. Grundsätzlich sind die Versorgungsrouten dauernd offenzuhalten und ist jede Beeinträchtigung der Versorgungsrouten durch Bauten oder Bauarbeiten untersagt. Ist eine Beeinträchtigung jedoch unumgänglich, so ist vor Inangriffnahme der Bauarbeiten durch den Verursacher eine gleichwertige Ersatzroute bereitzustellen, sofern die Beeinträchtigung länger als eine Woche dauert und nicht im Zusammenhang mit dem Ausbau oder dem Unterhalt der Versorgungsrouten steht (§ 7 Abs. 2 der Verordnung). Führt die Projektierung von Bauten und Anlagen dazu, dass das vorgeschriebene Lichtraumprofil, die Linienführung, das Längenprofil oder die Tragfähigkeit der Versorgungsrouten beeinträchtigt werden, ist die kantonale Baudirektion (Tiefbauamt) frühzeitig zu unterrichten und zur Vorprüfung der Projektpläne anzuhalten (§ 7 Abs. 1 der Verordnung).

### 3.2.3 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Im KRIP aus dem Jahr 2010 (Aktueller Stand: Anpassung 2018, Bundesratsbeschluss vom 26.04.2021) wird das Gebiet des Quartierplanareals mit der Ausgangslage Wohngebiet als Entwicklungsgebiet festgelegt.



**Abbildung 12** Ausschnitt aus der Richtplan-Gesamtkarte / Quartierplanperimeter = gelbes Polygon  
(Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

Die Planungsgrundsätze bzw. -anweisungen in den Objektblättern des KRIP konkretisieren die raumplanerischen Vorgaben des Kantons. Die untenstehende Zusammenstellung zeigt die für die Quartierplanung relevanten Planungsgrundsätze und -anweisungen gemäss KRIP sowie deren Berücksichtigung in der Quartierplanung.

## Objektblatt S 1.2 Bauzonen

| <b>Planungsgrundsätze / -anweisungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Berücksichtigung in der Quartierplanung:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Planungsgrundsatz a:</i><br/>Die erforderlichen Wohnflächen werden durch planerische Massnahmen in folgender Prioritätenfolge sichergestellt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verdichtung bebauter WMZ (Wohn-, Misch- und Zentrumszone), dichte Bebauung unbebauter WMZ;</li> <li>2. Umzonungen (Transformation) von OeWA-Zonen, Arbeitszonen und anderer Bauzonen zu WMZ insbesondere in den Entwicklungsgebieten gemäss Objektblatt S 2.2;</li> <li>3. Einzonungen.</li> </ol> | <p>Die Quartierplanung kommt der Planungsmassnahme der 1. Priorität nach, indem eine bestehende und bebaute WMZ verdichtet wird. Der Quartierplan nimmt ebenfalls den Charakter einer WMZ ein.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><i>Planungsgrundsatz b:</i><br/>Umzonungen zu WMZ setzen ...</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Da sowohl der bestehende als auch der zukünftige Quartierplan einer WMZ entsprechen, liegt vorliegend keine Umzonung im Sinne dieses Planungsgrundsatzes vor.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><i>Planungsgrundsatz c:</i><br/>Einzonungen von WMZ ...</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Mit der Quartierplanung wird keine Einzonung vorgenommen (vgl. Kapitel 3.1.2).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><i>Planungsgrundsatz d:</i><br/>Neu geschaffene WMZ sollen dicht überbaut werden. Die im Zonenplan festzulegende bauliche Dichte hat einem Ausnutzungszifferäquivalent von mindestens 0.6 in ländlichen Gemeinden bzw. 0.8 in den übrigen Gemeinden des Kantons zu entsprechen, sofern keine überwiegenden Interessen dagegenstehen. Zudem ist mittels Nutzungsvorschriften eine hohe städtebauliche Qualität (Aussenraum, Volumetrie, Architektur) sicherzustellen.</p>                          | <p>Abgesehen davon, dass – wie oben dargelegt – keine neue WMZ geschaffen wird, erfüllt die Quartierplanung mit einer AZ von 1.06 bzw. 1.08 den Planungsgrundsatz. Betreffend Interessenabwägung vgl. Kapitel 4.</p> <p>Durch einen sorgfältig durchgeführten Studienauftrag (vgl. Kapitel 1.5) und dem entsprechenden Richtprojekt (vgl. Beilage 1) konnte eine hohe städtebauliche Qualität in allen Bereichen erreicht und in den Quartierplanvorschriften verankert werden.</p> |

## Objektblatt S 2.1 Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen

Gemäss Objektblatt S 2.1 «Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen» sollen die Siedlungsgebiete gestärkt und künftige Entwicklungen durch eine Verdichtung der Nutzung innerhalb des festgelegten Siedlungsgebiets realisiert werden. Durch die Siedlungsentwicklung nach innen werden bestehende Infrastrukturen besser genutzt und Quartiere und Ortskerne belebt; dabei gewinnen die bestehenden Qualitäten (Städtebau, Freiraum, Ortsidentität, historisch bedeutsame Objekte) an Bedeutung. Deshalb formuliert der Richtplan das Ziel, die Anzahl Einwohner und Beschäftigte im bestehenden Siedlungsgebiet sowie die Siedlungsqualität durch standortgerechtes, massgeschneidertes Ausschöpfen des Nutzungspotenzials zu erhöhen. Dies bedingt die Konzentration der Verdichtung an dafür geeigneten Standorten.

| <b>Planungsgrundsätze / -anweisungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Berücksichtigung in der Quartierplanung:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Planungsgrundsatz a:</i><br/>Die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte ist von kantonalem Interesse.</p>                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Durch die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten der Quartierplanung werden die Voraussetzungen für eine dichtere Nutzung und Bebauung und damit eine Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte geschaffen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><i>Planungsgrundsatz b:</i><br/>Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen, insbesondere an mit ÖV gut erschlossenen Lagen, quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden.</p> | <p>Das Quartierplanareal liegt in einer ÖV-Güteklasse B (gute Erschliessung).</p> <p>Dank eines sorgfältig durchgeführten Studienauftrags (vgl. Kapitel 1.5) und des entsprechenden Richtprojekts (vgl. Beilage 1) konnte eine hohe städtebauliche Qualität in allen Bereichen erreicht werden. Das Richtprojekt baut auf dem Bestand auf, berücksichtigt mit der Setzung und Höhenentwicklung der Baukörper die umliegenden Gebiete und schafft grosse und attraktive Umgebungsflächen. Das Areal wird auch für die Öffentlichkeit zugänglich und durchlässig und wird sich mit attraktiven Aufenthaltsflächen ins Quartier integrieren.</p> |

| <b>Planungsgrundsätze / -anweisungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Berücksichtigung in der Quartierplanung:</b>                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Mit der Quartierplanung werden diese Qualitäten massgeschneidert öffentlich-rechtlich festgelegt.                                         |
| <i>Planungsgrundsatz c:<br/>Generelle zonenweise Erhöhungen der Nutzung durch Mutation der Zonenvorschriften ...</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Betreffend Planungsinstrument vgl. Kapitel 1.7.                                                                                           |
| <i>Planungsanweisung a:<br/>Ländliche Gemeinden ...</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Das Planungsgebiet ist davon nicht betroffen.                                                                                             |
| <i>Planungsanweisung b:<br/>Bauliche Verdichtungen in Ortskernen ...</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Das Planungsgebiet ist davon nicht betroffen.                                                                                             |
| <i>Planungsanweisung c:<br/>Städtisch geprägte Gemeinden schaffen die notwendigen planerischen Voraussetzungen, damit Projekte zur Siedlungserneuerung bzw. Siedlungsverdichtung mit dem Ziel einer Erhöhung der Nutzungsdichte (Arealentwicklungen, Transformation von Arealen mit gewerblichen oder öffentlichen Nutzungen) realisiert werden können. Dazu stellen sie fest, welche Areale sich dafür besonders eignen und welche Planungsinstrumente dazu dienlich sind.</i> | Die Gemeinde MuttENZ hat mit der Vision Siedlungsentwicklung St. Jakob-Strasse (vgl. Kapitel 1.4) die planerischen Grundlagen erarbeitet. |

#### Objektblatt S 2.2 Entwicklungsgebiete

| <b>Planungsgrundsätze / -anweisungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Berücksichtigung in der Quartierplanung:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Planungsgrundsatz a:<br/>Entwicklungsgebiete bestehen heute aus Wohn-, Misch- und Zentrumsgebieten sowie Transformationsgebieten (Arbeitsgebiete / Gebiete für öffentliche Nutzungen). Mindestens 75% der Gesamtfläche der Entwicklungsgebiete weist eine ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser auf. Sie sollen zu hochwertigen Verdichtungsgebieten für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen entwickelt werden.</i> | Das Quartierplanareal liegt in der ÖV-Güteklasse B und erfüllt die formulierte Bedingung an die ÖV-Erschliessungsgüte.<br>Dank eines sorgfältig durchgeführten Studienauftrags (vgl. Kapitel 1.5) und des entsprechenden Richtprojekts (vgl. Beilage 1) konnte eine hohe städtebauliche Qualität in allen Bereichen sowie eine entsprechende Verdichtung erreicht und in den Quartierplanvorschriften verankert werden.                                                                                                              |
| <i>Planungsgrundsatz b:<br/>Die Verdichtungsaktivitäten der Gemeinden erfolgen prioritär in den Entwicklungsgebieten sowie in Bahnhofsgebieten gemäss Objektblatt S 2.3. Die Gemeinden richten die Zonenvorschriften in Entwicklungsgebieten an den Mindestnutzungsdichten gemäss Örtlichen Festlegungen Buchstabe b) dieses Objektblattes aus.</i>                                                                      | Das Quartierplanareal liegt in einem Entwicklungsgebiet (vgl. Abbildung 12).<br>Die Minstdichte von 125 Einwohner und Beschäftigten pro Hektare wird erfüllt. Das Quartierplanareal ist rund 1.65 Hektaren gross, womit rund 206 Einwohner und Beschäftigte das Areal belegen müssten. Mit den geplanten 134 Wohnungen würde die Vorgabe dann erreicht, wenn jede Wohneinheit eine Belegung von mindestens 1.54 Personen aufwiese, was aufgrund der geplanten hohen Anzahl an 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen angenommen werden darf.  |
| <i>Planungsgrundsatz c:<br/>Gewerbliche Nutzungen sind weiterhin möglich.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Das Quartierplanareal ist in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind aber auch nicht störende Betriebe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Planungsanweisung:<br/>Die Gemeinden zeigen in ihrem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV auf, welche zusätzlichen Kapazitäten an Einwohnern und Beschäftigten durch die vorgesehenen Umzonungen geschaffen werden sollen, wie sie die Minstdichten gemäss Örtlichen Festlegungen realisieren, und wie sie eine hochwertige Siedlungs- und Freiraumqualität sicherstellen.</i>                                          | <u>Zusätzliche Kapazitäten:</u> heute befinden sich 68 Wohnungen auf dem Areal. Mit der Quartierplanung sind rund 134 Wohnungen geplant, was einer Verdoppelung entspricht. Das Quartierplanareal ist zwar in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten, zugelassen sind aber auch nicht störende Betriebe. Die Kapazität nimmt durch die Quartierplanung also markant zu.<br><u>Minstdichte:</u> vgl. Planungsgrundsatz b.<br><u>Sicherstellung Siedlungs- und Freiraumqualität:</u> vgl. Beilage 1, Kapitel 1.5, 1.6 und Kapitel 2. |

### Objektblatt S 3.3 Lärmschutz

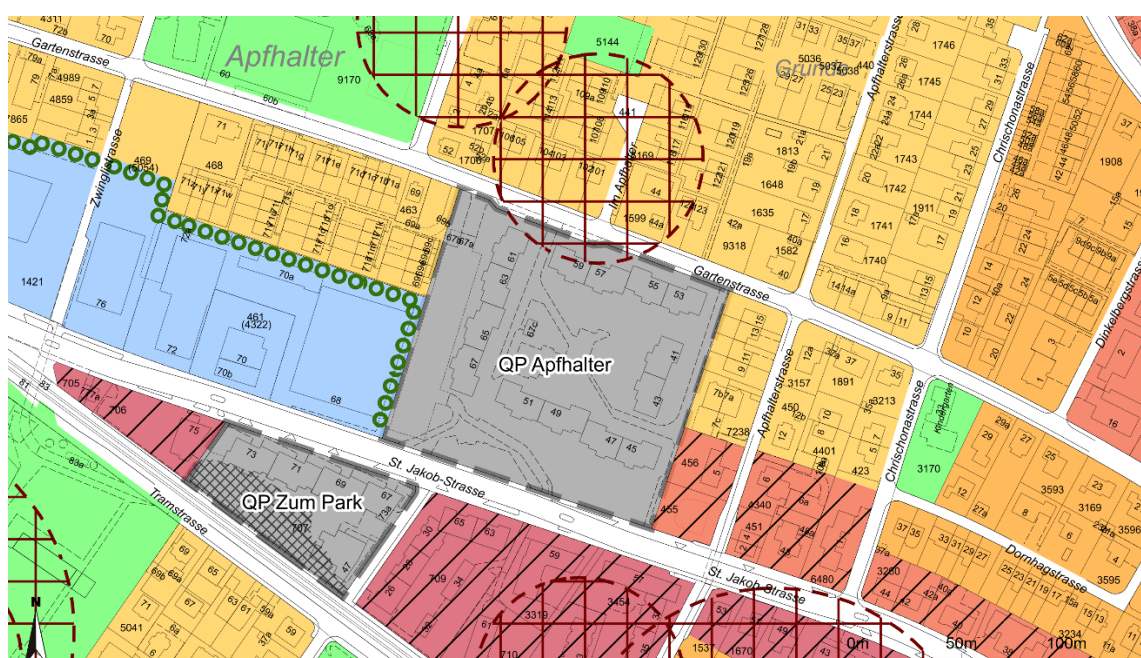
| Planungsgrundsätze / -anweisungen                                                                                                                | Berücksichtigung in der Quartierplanung:                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungsgrundsatz a:<br>Ein wirksamer Lärmschutz fördert die Wohn- und Siedlungsqualität.                                                        | Die Lärmemissionen wurden im Rahmen des Lärmschutz-nachweises untersucht (vgl. Kapitel 2.3.2). |
| Planungsgrundsatz b:<br>Der Lärmschutz ist bei allen städtebaulichen Wettbewerben und Planungsvorhaben als integraler Bestandteil einzubeziehen. | Vgl. Planungsgrundsatz a.                                                                      |

## 3.3 Gemeinde MuttENZ

### 3.3.1 Zonenvorschriften Siedlung

Der rechtskräftige Zonenplan Siedlung der Gemeinde MuttENZ legt auf der Parzelle Nr. 4896 bereits einen Quartierplan «Apfhalter» fest (vgl. Abbildung 13). Die aktuell rechtskräftigen Quartierplanvorschriften «Apfhalter» wurden mit Regierungsratsbeschluss Nr. 623 vom 13. Februar 1973 vom Regierungsrat genehmigt, nachdem sie von der Einwohnergemeindeversammlung am 16. Dezember 1971 beschlossen worden sind.

Mit den vorliegenden Quartierplanvorschriften (Quartierplan und Quartierplanreglement) werden für den Geltungsbereich der Quartierplanung neue Nutzungs- und Bauvorschriften festgelegt. Diese neuen Vorschriften sind formell und inhaltlich für das Quartierplanareal abschliessend und werden mit ihrer Inkraftsetzung die aktuell rechtskräftigen Quartierplanvorschriften aufheben (§ 40 Abs. 2 RBG).



**Abbildung 13** Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde MuttENZ, 21.10.2024  
(Quelle: Geoportal der Gemeinde MuttENZ, Geoinfo Applications AG)

Das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde MuttENZ vom 22. November 2005 schreibt in § 36 Abs. 2 vor, dass Quartierplanungen im ordentlichen und vereinfachten Verfahren von der Grundeigentümerschaft ab einer Grösse von 3'000 m<sup>2</sup> veranlasst werden können. Diese Minimalanforderung wird vorliegend erfüllt. Das vorliegende Quartierplanverfahren wird im ordentlichen Verfahren durchgeführt (vgl. Kapitel 1.8).

Weiter schreibt § 38 Abs. 1 Zonenreglement Siedlung vor, dass die Abweichungen für einen Quartierplan im ordentlichen Verfahren gewährt werden können, wenn:

- die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist;
- die geplante Überbauung bau- und siedlungsökologischen Anforderungen entspricht;
- es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohngygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert;
- grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorgesehen sind und abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen erstellt werden;
- die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, zweckmässig angelegt werden;
- besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden.

Gemäss § 38 Abs. 2 müssen diese Anforderungen an Quartierpläne nicht kumulativ erfüllt werden, sondern der Gemeinderat entscheidet pro Projekt über deren Gewichtung. Gemäss § 38 Abs. 3 kann der Gemeinderat die Gewährung von Abweichungen für Quartierpläne im ordentlichen Verfahren auch von der Durchführung eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens mit mindestens drei unabhängigen Projektverfasserschaften abhängig machen, wobei die Gemeinde am Auswahlverfahren zu beteiligen ist.

Der Gemeinderat sieht die Anforderungen von § 38 Abs. 1 Zonenreglement Siedlung je für sich allein schon erfüllt, ohne Hinzuziehen des dem Gemeinderat zugestandenen Spielraums in der Gewichtung gemäss § 38 Abs. 2. Mit der Durchführung des Studienauftrags wurde auch ein entsprechendes Verfahren gemäss § 38 Abs. 3 unter Beteiligung der Gemeinde durchgeführt (vgl. Kapitel 1.5).

Der Gemeinderat sieht jedoch vorliegend die Voraussetzungen von § 38 Abs. 4 nicht gegeben, wonach er bauliche Veränderungen, angemessene Erweiterungen bestehender Bauten sowie ausnahmsweise Neubauten von der Quartierplanpflicht befreien kann, wenn die Veränderungen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Quartierpläne geschaffen wird.

### 3.3.2 Erschliessungsplanung

Der Strassennetzplan Siedlung der Gemeinde MuttENZ, von der Einwohnergemeindeversammlung am 22. November 2005 beschlossen und vom Regierungsrat mit Regierungsratsbeschluss Nr. 386 vom 18. März 2008 genehmigt, weist auf dem Areal Apfhalter Fusswegverbindungen auf, die mit der Mutationsplanung aus dem Jahr 2018 Eingang in die Strassennetzplanung gefunden haben (Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 13. Dezember 2018, Genehmigung durch den Regierungsrat vom 10. September 2019).

Die mit dem Quartierplan festgelegte, öffentliche Durchwegung weicht im Westen von der Linienführung gemäss Strassennetzplan ab und verzichtet auf die Durchwegung mitten durchs Areal. Die öffentlichen Interessen an einer Durchwegung lassen sich auf diese Weise am besten mit den privaten Interessen vereinbaren.

Um die Verkehrssicherheit bei der Mündung des westlichen öffentlichen Wegs in die Gartenstrasse, die zwischen die Einstellhallen-Einfahrt des Nordportals und derjenigen der Parzelle Nr. 8058 zu liegen kommt, zu gewährleisten, sind dort geeignete Massnahmen zu ergreifen (z.B. Poller, Markierungen am Boden, Spiegel etc.).



Das Prinzip der Planbeständigkeit wird vorliegend nicht strapaziert, weil erst mit der Entwicklungsabsicht und der vorliegenden Quartierplanung bestehende Gegebenheiten verändert und neue Möglichkeiten geschaffen werden, die zum Zeitpunkt der Mutation des Strassennetzplans im Jahr 2018 noch nicht bekannt waren. Die neue Situation rechtfertigt eine Anpassung der öffentlichen Durchwegung durch das Areal. Die Anpassung des Strassennetzplans erfolgt jedoch nicht im Zusammenhang mit dem vorliegenden Quartierplanverfahren, sondern aus Gründen der Verhältnismässigkeit im Rahmen einer späteren Revision oder Mutation des Strassennetzplans, im Sinne einer Nachführung.

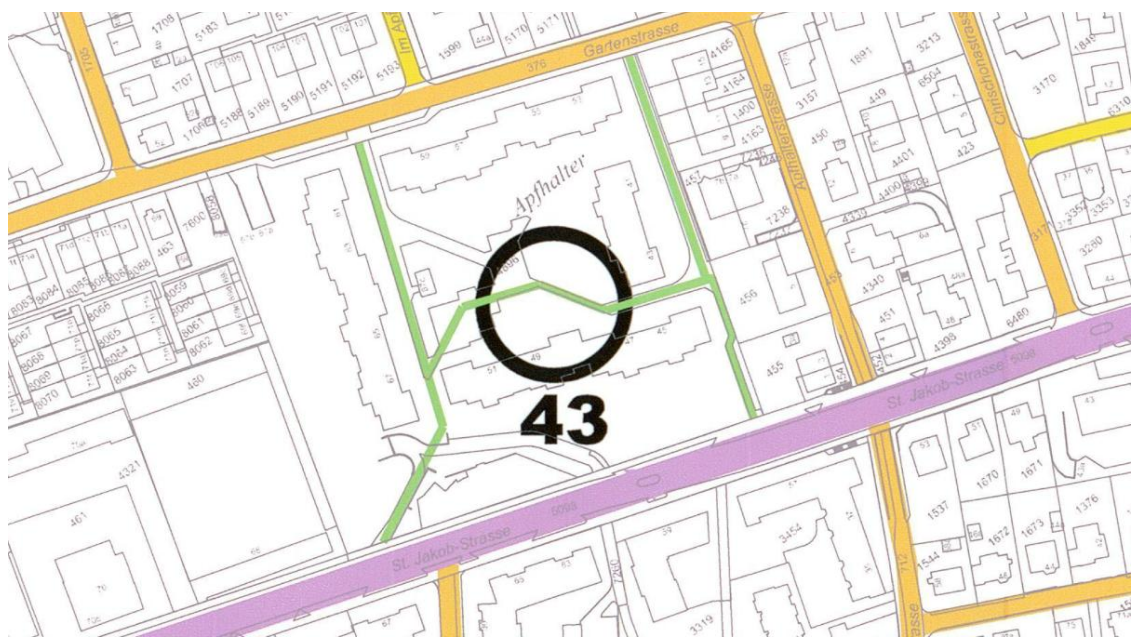


Abbildung 14 Ausschnitt Strassennetzplan Siedlung, 13.12.2018 (Quelle: Gemeinde MuttENZ)

Betreffend Bau- und Strassenlinienplanung vgl. Kapitel 3.2.1, Abstände gegenüber Verkehrswegen.

### 3.3.3 Energieplanung

#### Energiesachplan

Der Energiesachplan der Gemeinde MuttENZ aus dem Jahr 2008 verfolgt eine aktive Energiepolitik der Gemeinde mit dem Ziel einer nachhaltigen Energieversorgung. Der Energiesachplan soll durch eine neue Energieplanung ersetzt werden. Aktuell ist der Energiesachplan aber noch gültig und nennt folgende Prioritätensetzung:

1. Energieeffizienz;
2. Verdichtung/Ausbau bestehender Wärmeverbünde;
3. Nutzung ortsgebundener Abwärme, Umweltwärme und erneuerbarer Energieträger;
4. Nutzung regional vorhandener, erneuerbarer Energieträger;
5. Nutzung örtlich ungebundener Umweltwärme und Sonnenenergie;
6. Nutzung leitungsgebundener fossiler Energieträger (Erdgas);
7. Nutzung frei einsetzbarer fossiler Energieträger (Heizöl).

Die Energieeffizienz (1. Priorität) wird im Rahmen der Quartierplanung erreicht. Dies durch den Erhalt eines grossen Teils des Bestands (Vermeidung grauer Energie), durch die Sanierung und energetische Ertüchtigung desselben, durch die kompakte Setzung der Neubauten entlang der St. Jakob-Strasse sowie durch die Vorgaben zum ökologischen und energetischen Bauen (vgl. Kapitel 2.7.1). Die Nutzung bzw. der Anschluss an einen Wärmeverbund (2. Priorität) ist geplant, weshalb das Quartierplanreglement auch vorschreibt, dass die Deckung des Bedarfs an Wärmeenergie (Heizung und Warmwasser) in erster Priorität durch Fernwärme zu erfolgen hat und dass, sofern ein Anschluss an das Fernwärmenetz nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar ist, die Wärmeversorgung durch umweltfreundliche, lokale Systeme (z.B. Wärmepumpen) und auch die Stromversorgung vorwiegend durch umweltfreundliche, lokale Elektrizitätserzeugungsanlagen zu erfolgen hat (5. Priorität).

Für das Quartierplanareal untauglich ist die Nutzung ortsgebundener Abwärme, Umweltwärme und erneuerbarer Energieträger (3. Priorität), weil Anlagen wie Abwasserkanäle, Abfallverbrennungs- und Industrieanlagen, Wasserkraft- oder Windenergieanlagen nicht in naher Umgebung des Quartierplanareals zur Verfügung stehen oder deren Potenziale gering sind. Ebenfalls ist die Nutzung regional vorhandener, erneuerbarer Energieträger wie Holz oder Biogas (4. Priorität) vorliegend nicht zielführend, weil gerade die Verbrennung von Holz aufgrund der knappen lokalen Verfügbarkeit und der Emission von Luftschadstoffen mittlerweile nicht mehr als nachhaltig gilt.

#### Energiestrategie

Die Energiestrategie der Gemeinde Muttenz aus dem Jahr 2021/2022 beschreibt Handlungsfelder und entsprechende Massnahmen.

Das Handlungsfeld «Gebäude» will unter anderem energetische Anforderungen in den Planungsgrundlagen einführen. So sollen im Zonenreglement und in Quartierplänen Anreize und erhöhte Anforderungen für energetische Sanierungen und vorbildliche Neubauten inkl. erneuerbare Stromproduktion und erneuerbare Wärmeversorgung geprüft und integriert werden. Die Quartierplanvorschriften berücksichtigen diese Vorgaben (vgl. Kapitel 2.7.1 und 2.7.2) und stellen damit eine umweltfreundliche Energieversorgung sicher.

Betreffend Handlungsfeld «Mobilität» sollen unter anderem in sehr gut erschlossenen Lagen autoarme Nutzungen angestrebt werden, attraktive Sharing-Angebote die Nutzung multimodaler Mobilität steigern und die Anteile der Elektromobilität am MIV gesteigert werden, indem die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur unterstützt wird und indem entsprechende Anforderungen in Quartierplänen aufgenommen werden. Die Quartierplanvorschriften legen eine gegenüber dem gesetzlichen Minimum reduzierte Anzahl Parkplätze pro Wohneinheit fest, limitieren die gesamte Anzahl Parkplätze auf dem Quartierplanareal, verpflichten auf die Erstellung einer genügenden Anzahl Abstellplätze für Velo/Mofa mit entsprechender Infrastruktur und fordern zwei Autoabstellplätze für Sharing-Angebote, Lademöglichkeiten für E-Bikes sowie Leitungsinfrastruktur für E-Autos.

Das Handlungsfeld «Erneuerbare Energien» will die Nutzung erneuerbarer Energien in Gebäuden fördern und den Umstieg auf erneuerbare Energien beim Heizungsersatz und die Nutzung des Solarstrompotenzials durch Anreize unterstützen. Die Quartierplanvorschriften berücksichtigen diese Vorgaben (vgl. Kapitel 2.7.2).

#### 3.3.4 Entwässerungsplanung

Nach Art. 7 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) ist nicht verschmutztes Abwasser versickern zu lassen. Die Versickerung dient der Verminderung extremer Abflussspitzen in der Kanalisation und den Fliessgewässern, der Entlastung der Abwasserreinigungsanlagen und Verbesserung der Reinigungswirkung sowie der Förderung der Grundwasseranreicherung. Nur wenn die örtlichen Verhältnisse

eine Versickerung nicht erlauben, kann das nicht verschmutzte Abwasser in ein öffentliches Gewässer (Bach) eingeleitet werden. Dabei ist durch Rückhaltemassnahmen eine Abflusssdämpfung zu erwirken. Die Abgrenzung zwischen verschmutztem und nicht verschmutztem Abwasser definiert Art. 3 der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die kantonale Gewässerschutzfachstelle entscheidet bei der Prüfung eines Baugesuchs, ob Regenabwasser verschmutzt ist und vor einer Versickerung oder Gewässereinleitung zu behandeln ist.

Die Richtlinie Retention des Kantons Basel-Landschaft aus dem Jahr 2024 ist bei Quartierplanungen zu beachten. Gemäss der Richtlinie gilt folgende Priorisierung:

1. das Abfließen des Regenwassers ist zu vermeiden oder zu minimieren sowie vor Ort zu nutzen;
2. das anfallende Regenwasser ist bei vorgängiger Retention zu versickern, sofern möglich;
3. Ableitung in ein Gewässer;
4. Einleitung in die Mischwasserkanalisation.

Das Abwasserreglement der Einwohnergemeinde Muttenz vom 16. Juni 1998 (Fassung vom 18. Juni 2015) regelt in § 9, dass nicht verschmutztes Abwasser in erster Linie auf dem Grundstück selbst zu versickern ist (Abs. 1), und, sofern das Versickern nicht möglich ist, dass der GEP festlegt, ob es in ein oberirdisches Gewässer oder in eine kommunale Sauberwasserleitung eingeleitet werden soll (Abs. 2).

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) ist ein behördenverbindliches Instrument der strategischen Planung im Bereich der Siedlungsentwässerung. Gemäss Versickerungskarte zum GEP der Gemeinde Muttenz vom 9. Juni 2004 liegt der Quartierplanperimeter in einem Gebiet, in dem die Versickerungsmöglichkeiten im Lockergestein gut bis sehr gut sind. Das entsprechende Entwässerungskonzept zum GEP vom 16. Dezember 2005 kommt zum Schluss, dass nur in den Hangbereichen schlecht durchlässige Böden vorhanden sind und dass im übrigen Gebiet die Böden im Allgemeinen gut durchlässig sind. Das Entwässerungskonzept plädiert dafür, dass der Abfluss von Regenwasser im Mischsystem möglichst geringgehalten werden soll und dass Regenwasser wenn immer möglich zu versickern oder in ein Gewässer abzuleiten ist. Einleitungen in die Mischwasserkanalisation sind nur dann vertretbar, wenn das Kostenverhältnis einer getrennten Ableitung von Schmutz- und Regenwasser sehr ungünstig liegt. Regenwasser der Dachflächen mit einem hohen Anteil an Materialien mit Kupfer, Zink und Blei dürfen nur mit entsprechenden Vorbehandlungsmassnahmen, wie Absorber, versickert werden.

Die von der Bauherrschaft in Auftrag gegebene Baugrunduntersuchung der Geotest AG vom 19. Juli 2024 (nicht Beilage dieses Planungsberichts) beurteilt die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds differenzierter. Demnach eignen sich die bereichsweise oberflächennah anstehenden Schwemmsedimente grundsätzlich nicht für eine konzentrierte Dachwasserversickerung, wohingegen sich die oberflächennah anstehenden Niederterrassenschotter grundsätzlich gut bis sehr gut für eine konzentrierte Versickerung von Meteorwasser eignen. Der Bericht kommt zum Schluss, dass Platzwasser über die Schulter entwässert werden kann, dass aber eine konzentrierte Dachwasserversickerung als kritisch und daher nicht als empfehlenswert beurteilt wird, dass die Zulässigkeit einer Dachwasserversickerung mit dem Amt für Umweltschutz und Energie des Kantons abzuklären sei und dass, sofern eine Versickerung nicht möglich ist, das Dachwasser über die Kanalisation abzuleiten sei.

### 3.3.5 Naturförderung im Siedlungsgebiet

Die Gemeinde Muttenz hat im Jahr 2018 ein Informationsblatt herausgegeben, das die Möglichkeiten zur Förderung der Natur im Siedlungsgebiet, auf Verkehrsflächen, an Gebäuden sowie mit Bäumen, Hecken und Grünflächen beschreibt. Zur Naturförderung im Siedlungsgebiet besteht seitens Gemeinde eine Artenliste, in



der die gemäss Gemeinde geeigneten Arten betreffend Wildhecken, Schnitthecken, Fassaden- und Dachbegrünungen und Grünflächen aufgelistet sind. Spezifisch zu Quartierplanarealen in Muttenz besteht das Konzept «Naturförderung im Polyfeld und in Quartierplanarealen in Muttenz» aus dem Jahr 2017, wonach gewisse Leitarten gefördert werden sollen, so die Gruppe der Wildbienen, vier Wirbeltier- und fünf Pflanzen-Arten. Das Konzept enthält Massnahmen, wiederum für Verkehrsflächen, Grün- und Freiflächen, Bäume und Hecken, Gebäude (Fassaden und Dächer), sowie Anleitungen für Gestaltung und Pflege.

Die Quartierplanvorschriften, vorwiegend die Vorgaben zur Umgebungsfläche, unterstützen diese Absichten der Naturförderung. Die konkrete Umsetzung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

### 3.4 Kulturgüter

#### 3.4.1 Archäologie

Das Quartierplanareal ist im Norden von einer archäologischen Zone mit der Zonen-ID 44.11 und der Bezeichnung «Bronzezeitliche Siedlung Gartenstrasse» betroffen. Die Zone wird wie folgt beschrieben: bei Bauarbeiten wurden die Reste einer Feuerstelle und bronzezeitliche Keramikfragmente erfasst, die auf eine Siedlung hinweisen. Es ist damit zu rechnen, dass sich in der Umgebung noch weitere Siedlungsreste im Boden erhalten haben.



Abbildung 15 Archäologische Zonen (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

Die archäologischen Zonen stützen sich auf das Archäologiegesetz (ArchG) und sind erforschte und unerforschte Gebiete, Schichtzusammenhänge, Geländeformationen usw., an denen sich nachweislich archäologische Spuren menschlichen Wirkens erhalten haben oder wo solche mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind (§ 4 Abs. 2 ArchG).

Gemäss § 8 ArchG haben die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Schutzzonen zur Erhaltung dieser archäologischen Zonen zu erlassen, in den Zonenvorschriften zu bezeichnen und zu umschreiben. Gestützt auf den Kantonsgerichtsentscheid 810 12 270 vom 10. April 2013 verzichtet die Gemeinde MuttENZ im Rahmen der Quartierplanung auf die rechtsverbindliche Festlegung einer archäologischen Schutzzone im Sinne von § 19 Abs. 2 RBV. Inhalt dieser Zone wäre es sicherzustellen, dass jeweils vorgängig eines Bauvorhabens eine archäologische Untersuchung durchgeführt werden kann. Die kantonale Rechtsprechung ist der Meinung, dass die kantonale Fachstelle bereits gestützt auf das Archäologiegesetz und unabhängig vom Bestehen einer archäologischen Schutzzone über genügend diesbezügliche Möglichkeiten verfügt. Denn archäologische Zonen dürfen ohne Bewilligung weder verändert, zerstört, in ihrem Bestand gefährdet noch in ihrem Wert oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden (§ 5 Abs. 1 ArchG). Und die Fachstelle erhebt gegen Bauvorhaben, von denen bekannt oder zu vermuten ist, dass sie archäologische Stätten oder Zonen berühren oder beeinträchtigen, im Rahmen des Baugesuchsverfahrens Einsprache und verlangt die Einplanung einer archäologischen Untersuchung in das Bauvorhaben (§ 13 ArchG). Die Festlegung einer archäologischen Schutzzone würde keinen weitergehenden Schutz bewirken, als er bereits durch die bestehenden Befugnisse der kantonalen Fachstelle gewährleistet ist.

Im Quartierplan ist die archäologische Zone orientierend dargestellt. Der Bauherrschaft wird empfohlen, vor Einreichung eines Baugesuches die Fachstelle Archäologie Baselland zu konsultieren.

#### 3.4.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Für den Kanton und die Gemeinden besteht eine Berücksichtigungspflicht des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) in der Richt- und Nutzungsplanung. Die Gemeinden sind verpflichtet, den inventarisierten Objekten mit den ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln Schutz zu gewähren, wobei sie über einen relativ grossen Umsetzungsspielraum verfügen. Dies gilt auch im Rahmen von Sondernutzungsplanungen. Die Gemeinden haben die Aussagen, Hinweise und Empfehlungen des ISOS zu den einzelnen Perimetern in gebührender Qualität und Vertiefung zu reflektieren und raumwirksame Vorhaben auf mögliche Zielkonflikte mit den aus dem ISOS abgeleiteten Schutzziele zu überprüfen. Die im Rahmen einer Interessenabwägung getroffenen Entscheidungen müssen im Planungsbericht begründet und dokumentiert werden.

Gemäss Aufnahmeplan des ISOS der Gemeinde MuttENZ (Bundesamt für Kultur 2008, Korrigendum 2014) liegt das Areal im Bereich der Umgebungsrichtung (U-Ri) XI, der mit «Wohn- und Gewerbequartiere, 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts, Grosssiedlung der chemischen Industrie in gemischter Bauweise an der Prattelerstrasse, 1961 - 66» beschrieben und mit dem Erhaltungsziel b versehen wird. Auch wenn das Quartierplanareal nicht an der Prattelerstrasse liegt, ist die Situation zu prüfen.

Bereiche der «Umgebungsrichtung» sind Bereiche von ein- oder mehrseitig unbegrenzbarer Ausdehnung, meist von Bedeutung für den weiträumigen Bezug zwischen Bebauung und Landschaft, z.B. Vorder-/Hintergrund, angrenzendes Kulturland, Talhänge, Uferpartien, Flussraum, Neuquartiere. Für das Erhaltungsziel b gilt die Vorgabe, dass die Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, zu erhalten sind. Als Erhaltungshinweise schlägt das ISOS den Erlass von Gestaltungsvorschriften und von Auflagen für Neubauten, Bepflanzung usw. vor. Als Massnahme sind geeignete Nutzungsanweisungen zu formulieren, um den Bereich vor überdimensionierter Überbauung zu bewahren.

Die Quartierplanung und das ihr zugrundeliegende Richtprojekt schränken das Erhaltungsziel nicht ein. Die bauliche Entwicklung bzw. Veränderung des Areals fällt moderat aus und berücksichtigt neben Neubauten



auch den Erhalt und die sanfte Aufstockung bestehender Bauten. Der Grundcharakter des Areals wird beibehalten. Die angrenzenden Ortsbildteile werden in ihren Eigenschaften nicht beeinträchtigt. Die Quartierplanung ist mit dem ISOS vereinbar.

### 3.4.3 Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Historische Verkehrswege, deren Geländeformen (z.B. Böschungen, Hohlwege) oder begleitende Elemente (z.B. Wegkreuze, Brücken) gelten als Kulturdenkmäler, also als von Menschenhand geschaffene Werke von besonderer Bedeutung. Beim Schutz der historischen Verkehrswege geht es um den Erhalt des historischen Kulturgutes, gleichzeitig aber auch um den Erhalt landschaftsprägender Elemente.

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS), das am 1. Juli 2010 in Kraft trat, ist ein Inventar nach Art. 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Die Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS) regelt deren Schutz. Vom IVS und der VIVS sind nur die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung betroffen.

Der Kanton Basel-Landschaft hat die Strecken von regionaler und lokaler Bedeutung erheben und dokumentieren lassen, deren Schutz im Kantonalen Richtplan, Objektblatt V 3.4 «Historische Verkehrswege», geregelt ist.

Die St. Jakob-Strasse ist Teil des historischen Verkehrswegs «Basel - Liestal (- Jurapässe)» und ist von nationaler Bedeutung mit historischem Verlauf. Die VIVS umfasst die Objekte mit der Klassierung «historischer Verlauf mit viel Substanz» und Objekte mit der Klassierung «historischer Verlauf mit Substanz» und somit nur einen Teil der historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung. Ein Objekt mit lediglich «historischem Verlauf» ist eine Zusatzinformation zum Bundesinventar und zeigt historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung ohne oder mit nur geringer baulicher Substanz, deren Linienführung heute noch ablesbar ist. Diese Verläufe sind nicht Bestandteil des Bundesinventars und stehen daher nicht unter dem besonderen Schutz, der gemäss VIVS den Objekten des Bundesinventars zukommt. Abgesehen davon kann festgehalten werden, dass die St. Jakob-Strasse ausserhalb des Quartierplanperimeters liegt und dass die quartierplanmässige Bebauung den historischen Verkehrsweg bzw. seinen Verlauf nicht beeinträchtigt.

## 3.5 Umweltschutz und Sicherheit

### 3.5.1 Altlasten

Der Kataster belasteter Standorte zeigt alle im Kanton Basel-Landschaft im Sinne der Altlasten-Verordnung (AltIV) belasteten Standorte. Belastete Standorte sind Ablagerungsstandorte, Betriebsstandorte, Schiessanlagen und Unfallstandorte, bei denen mit Belastungen im Untergrund gerechnet werden muss. Der Kataster ist ein dynamisches Instrument und wird regelmässig aktualisiert. Aufgrund von Untersuchungen werden Standorte neu bewertet oder Angaben ergänzt. Ein Standort kann aus dem Kataster gelöscht werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Untergrund gemäss Abfallverordnung (VVEA) unverschmutzt ist.

Im Süden des Quartierplanareals ist ein Bereich im Kataster der belasteten Standorte als belasteter Betriebsstandort (Tankstelle) mit einem Betriebszeitraum von 1958 bis 1980 aufgeführt (Standortnummer 2770120768). Betriebsstandorte sind Standorte, deren Belastung von stillgelegten oder noch in Betrieb stehenden Anlagen oder Betrieben stammt, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Art. 2 Abs. 1 lit. b AltIV). Im Jahr 2012 wurde eine Altlastenuntersuchung, bestehend aus einer historischen

Untersuchung (HU) und einer technischen Untersuchung (TU), durchgeführt. Der Standort ist weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Dennoch gilt, dass der Standort durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur verändert werden darf, wenn er durch das Vorhaben nicht sanierungsbedürftig wird (Art. 3 lit. a AltIV) oder seine spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird oder der Standort, soweit er durch das Vorhaben verändert wird, gleichzeitig saniert wird (Art. 3 lit. b AltIV).



Abbildung 16 Altlastenkataster (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

### 3.5.2 Störfall

Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) ist bei einer Änderung der Richt- oder Nutzungsplanung zu prüfen, ob sich das betroffene Gebiet ganz oder teilweise innerhalb eines Konsultationsbereichs für Störfallvorsorge befindet. Ist dies der Fall, so ist eine Abklärung der Störfallrelevanz vorzunehmen. Das Quartierplanareal ist nicht von einem Konsultationsbereich für Störfallvorsorge betroffen.

Jedoch birgt die St. Jakob-Strasse ein «Transportrisiko Strasse». Das Risiko entsteht durch den Transport gefährlicher Güter auf den Strassen und betrifft Personen, Naturwerte, den Boden sowie Grund- und Oberflächengewässer. Über 90 % der auf den Strassen transportierten Gefahrgüter sind Mineralölstoffe.

Gemäss Planungshilfe des Bundes betreffend die Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge (Version vom Juni 2022) sind nur Strassen mit einem DTV (durchschnittlicher Tagesverkehr) von über 20'000 relevant (Anhang 1, Referenzwerte Bevölkerung). Mit einem DTV von 14'500 wird dieser Wert nicht übertroffen. Die St. Jakob-Strasse ist somit nicht risikorelevant. Eine Abklärung der Störfallrelevanz entfällt. Es besteht kein Koordinationsbedarf.

### 3.5.3 Nichtionisierende Strahlung

Die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) soll Menschen vor schädlicher oder lästiger nichtionisierender Strahlung schützen. In der Verordnung sind Immissionsgrenzwerte festgelegt. Sie müssen überall eingehalten werden, wo sich Menschen – auch nur kurzfristig – aufhalten. Ein Immissionsgrenzwert berücksichtigt die Gesamtheit der an einem Ort auftretenden hochfrequenten Strahlung.

Im Umfeld des Quartierplanareals befinden sich auf der Parzelle Nr. 707 (QP Zum Park) drei Mobilfunkanlagen mit je einem Strahlungssperimeter von rund 100 m Radius, womit das Quartierplanareal im südwestlichen Bereich von diesen Strahlungssperimetern betroffen ist. Ein Strahlungssperimeter zeigt den kritischen Einwirkungsbereich, in dem die Einhaltung der Grenzwerte für nichtionisierende Strahlung geprüft werden muss. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Die Grundeigentümerschaft bzw. Bauherrschaft seitens Quartierplanareal erfährt keine planerischen oder baulichen Einschränkungen aufgrund des Strahlungssperimeters. Sie muss einzig die messtechnische Untersuchung auf dem Areal zulassen. Bei Überschreitung der Grenzwerte steht die Betreiberin der Mobilfunkanlage in der Pflicht.

### 3.5.4 Grundwasser

Gemäss den Daten des Kantons Basel-Landschaft gibt es im Bereich des Quartierplanareals keine ausgewiesenen dauerhaften Grundwasservorkommen. Auch die Baugrunduntersuchung der Geotest AG vom 19. Juli 2024 (nicht Beilage dieses Planungsberichts) hat aufgrund von Messungen keine Wasserpegel oder Wasserzutritte festgestellt. Bei den zwei Grundwasserbeobachtungsrohren im Bereich der Rennbahnkreuzung haben Messungen vom Juni 2020 einen Grundwasserspiegel auf einer Kote von ca. 258 m ü.M. und somit ca. 23 m unter dem Niveau der St. Jakob-Strasse ergeben.

Dennoch befindet sich der Quartierplanperimeter in einem Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> (unterirdisch). Gemäss Art. 29 Abs. 1 lit. a GSchV hat der Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> den Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer zum Ziel. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 GSchV dürfen in den Gewässerschutzbereichen A<sub>u</sub> keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Auch dürfen Anlagen nicht unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, wobei die Behörde Ausnahmen bewilligen kann, soweit die Durchflussskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird.

Sofern im Bereich des Quartierplanareals Grundwasser fliessen sollte, liegt dessen Pegel derart tief, dass aufgrund der vorliegenden Quartierplanung keine Eingriffe ins Grundwasser zu erwarten sind. Deshalb werden in den Quartierplanvorschriften keine Regelungen zum Grundwasserschutz erlassen. Andernfalls gilt das übergeordnete Recht.

### 3.5.5 Naturgefahren

#### Überschwemmung

Seit 2011 verfügt der Kanton Basel-Landschaft über Naturgefahrenkarten für das Baugebiet. Der kantonale Richtplan, Objektblatt L 1.3 «Naturgefahren», Planungsanweisung a), schreibt vor, dass der Kanton und die Gemeinden die Naturgefahrenkarten bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen und die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen festzulegen haben. Im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanungen obliegt die Umsetzung der Gefahrenkarten den Gemeinden. Die Gefahrenhinweiskarte hat in diesem Fall keine Relevanz, da das Siedlungsgebiet von Muttenz vollständig von der Naturgefahrenkarte des Kantons abgedeckt wird.



Die Naturgefahrenkarte des Kantons bildet die Gefährdungssituation im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung von Eintretenswahrscheinlichkeit und Intensität von Naturgefahrenereignissen ab. Es handelt sich dabei um eine Fachexpertise mit hohem Detaillierungsgrad. Die Naturgefahrenkarte ist Grundlage für eine darauf aufbauende parzellenscharfe Festlegung von Gefahrenzonen in der Nutzungsplanung, die die Erkenntnisse der Naturgefahrenkarten berücksichtigen und umsetzen muss.

Der Quartierplanperimeter ist im westlichen Bereich von einer kleinen Fläche mit Restgefährdung infolge Überschwemmung betroffen. In Gebieten mit Restgefährdung sind die vorhandenen Intensitäten der Ereignisse nicht bestimmt, können jedoch alle Intensitätsstufen (vorliegend Überschwemmungsgefahrenstufen rot, blau und gelb) erreichen, lediglich mit einer sehr geringen Eintretenswahrscheinlichkeit, d.h. seltener als einmal in 300 Jahren. Dies hat keine grundsätzlichen Einschränkungen in der Nutzungsplanung zur Folge, weshalb in den Quartierplanvorschriften keine Regelungen zu den Naturgefahren erlassen werden.

Jedoch sind in Gebieten mit Restgefährdung sehr sensible Nutzungen und Nutzungen, die der Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung dienen, zu vermeiden. Sehr sensible Nutzungen umfassen Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (Spitäler, Heime, Schulen etc.) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (Campingplätze u.a.), Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (z.B. Schalt- und Telefonzentralen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen) sowie Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen etc.). Die im Rahmen der Quartierplanung vorgesehenen Nutzungen im Bereich der ausgewiesenen Restgefährdung stellen keine sehr sensiblen Nutzungen dar.



Abbildung 17 Naturgefahrenkarte Kanton Basel-Landschaft (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

### Oberflächenabfluss

Oberflächenabfluss entsteht, wenn Boden und Untergrund das Regenwasser nicht mehr verarbeiten können und das Regenwasser deshalb nicht versickern kann und über offenes Gelände abfließt. Häufigere und intensivere Starkniederschläge sowie die Zunahme des Siedlungsgebiets, der Versiegelung und der Trockenheit von Böden führen dazu, dass sich der Oberflächenabfluss in den letzten Jahren zu einer ernst zu nehmenden Naturgefahr entwickelt hat.

Die in der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss dargestellten Überschwemmungsgebiete wurden über das gesamte Gebiet der Schweiz mit einer einheitlichen Methode erstellt. Sie beruhen auf einer Modellierung ohne Verifizierung oder Plausibilisierung im Gelände. Sie kennzeichnen diejenigen Gebiete, die bei seltenen bis sehr seltenen Ereignissen potenziell betroffen sind. Sie geben eine grobe Gesamtübersicht über die Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Sie kennzeichnen nicht die Gebiete, die durch Überschwemmung aus Fließgewässern betroffen sind und berücksichtigen keine Schutzbauten oder Strassenunterführungen oder Durchlässe in Bahndämmen (so erscheinen z.B. SBB-Dämme im DTM als durchgehender Damm ohne Durchlass). Diese Karte erlaubt eine Grobabschätzung über die Gefährdung durch Oberflächenabfluss, sofern keine detaillierte Gefahrenkarte vorhanden ist. Die geschätzte Wiederkehrperiode ist grösser als 100 Jahre, das heisst, dass über lange Sicht gesehen ein solches Ereignis im Mittel einmal in hundert Jahren auftritt. Es ist nicht auszuschliessen, dass Oberflächenabfluss auch auf Flächen auftritt, die in der Karte als nicht betroffen erscheinen. Sie darf nicht in einem Massstab verwendet werden, der detaillierter als 1:12'500 ist, um Fehler in der Interpretation von betroffenen und nicht betroffenen Gebieten zu vermeiden. Die Karte hat keine Rechtsverbindlichkeit, es steht aber den Kantonen frei, sie als Gefahrenhinweiskarte in ihre Gefahrengrundlagen zu übernehmen und sie im kantonalen Geoportal zu publizieren. Der Kanton Basel-Landschaft hat die Daten im GeoView BL publiziert und weist darauf hin, dass die Daten in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind.

Gemäss diesen Daten bewegen sich die Fliesstiefen der Gefährdungsgebiete Oberflächenabfluss innerhalb des Quartierplanperimeters zwischen 0 und 0.25 m und unbestimmt höher. Die unbestimmt hohen Gefährdungsgebiete liegen in den Bereichen der heutigen Ein- und Ausfahrten zur unterirdischen Autoeinstellhalle und einzelner Gebäudeeingänge. Im Vergleich zur Hochwassergefahr fehlt beim Oberflächenabfluss ein verbindliches raumplanerisches Instrument. Aufgrund der oben beschriebenen Vorbehalte und Ungenauigkeiten betreffend die Daten der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss verzichtet die Gemeinde Muttenz auf die Festlegung von nutzungsplanerischen Massnahmen im Zusammenhang mit den Gefährdungsgebieten Oberflächenabfluss. Das Thema ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und zu prüfen. Die SIA-Norm 261/1 beschreibt Massnahmen zur Bewältigung und zum Schutz betreffend Oberflächenabfluss.



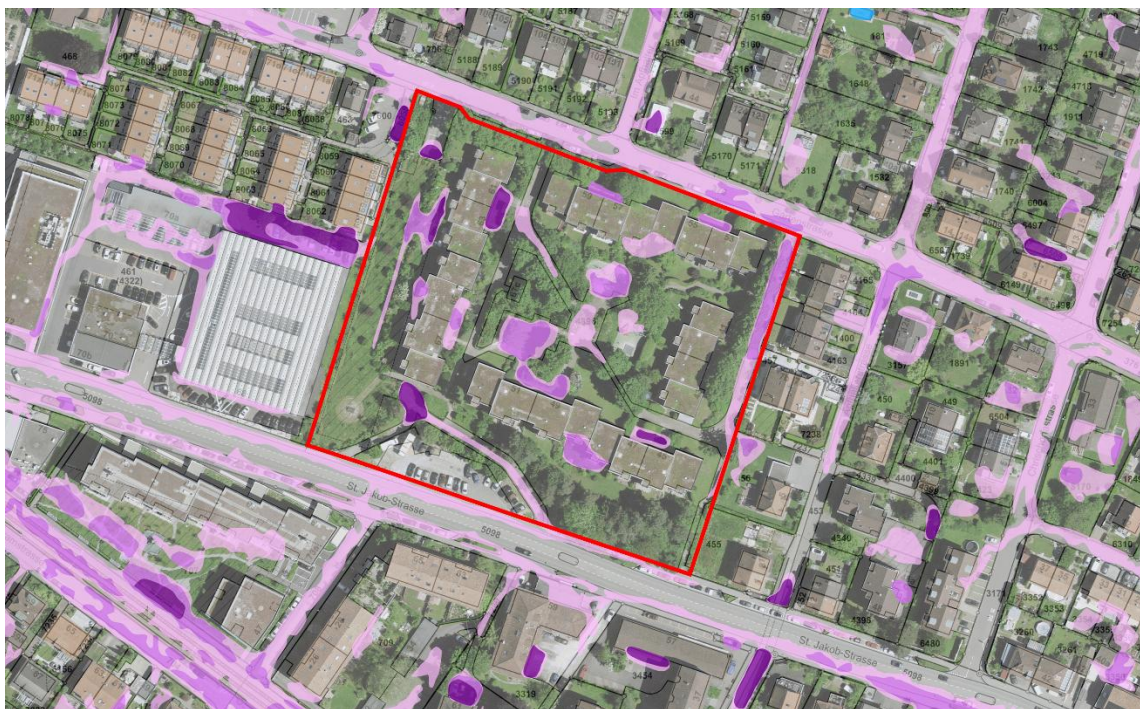


Abbildung 18 Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

### 3.5.6 Geologie

Grundsätzlich liegt der Quartierplanperimeter in einem durch Erdfälle / Dolinen und Senkungen gefährdeten Gebiet. Gemäss der Baugrunduntersuchung der Geotest AG vom 19. Juli 2024 (nicht Beilage dieses Planungsberichts) liegen die Gelände-Deformationen im Quartierplanareal in der Grössenordnung von ca. - 1 mm/a bis + 0.5 mm/a (im Südwesten leichte Geländesenkungen, im Nordosten leichte Geländehebungen). Es wird davon ausgegangen, dass im Bereich des Quartierplanareals keine Dolinenstruktur die festgestellten Senkungsraten massgeblich verursacht hat. Jedoch kann das Vorhandensein einer unverbrochenen, noch intakten Dolinenstruktur in der unmittelbaren Umgebung oder unterhalb des Quartierplanareals auf Basis der verfügbaren Daten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Geländesenkungen werden massgeblich auf tiefer ablaufende Salzlösungs-Prozesse zurückgeführt. Die Ursachen für die leichten Geländehebungen sind nicht bekannt. Gemäss Bericht kommen dafür grundsätzlich unter anderem quelfähige Gesteine im Untergrund in Frage.

Der Bericht kommt zum Schluss, dass die angenommenen geologisch-geotechnischen Verhältnisse aus bautechnischer Sicht voraussichtlich beherrschbare Herausforderungen darstellen. Es gibt ein geringes, aber verbleibendes Restrisiko für Hohlraumstrukturen (Dolinen) im Untergrund. Damit verbunden ist ein Restrisiko für höhere Senkungsraten relativ zu den bisher festgestellten Senkungsraten. Die Gelände-Deformationsraten sind bei allen weiteren bautechnischen Planungen zu berücksichtigen. Weiter beschreibt der Bericht Fundationsmöglichkeiten für die Neubauten und Fundationsertüchtigungen für die Bestandsbauten. Im Rahmen der Quartierplanung sind keine weiteren Schritte notwendig.

### 3.6 Nicht relevante Rahmenbedingungen

- Gewässerraum nach GSchG
- Biologische Risiken
- Kantonales Inventar der geschützten Kulturdenkmäler (IKD)
- Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB)
- Kantonale und kommunale Naturschutzzonen und Naturobjekte
- Schweizerisches Kulturgüterschutzinventar (KGS)
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)
- Inventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB)

## 4 Interessenabwägung

Gemäss Art. 3 RPV sind die Behörden verpflichtet, in Bezug auf ihre Planungsmassnahmen eine Interessenabwägung vorzunehmen, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln (Ermittlung der Interessen), diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen beachten (Bewertung der Interessen) sowie diese Interessen aufgrund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen (Abwägung der Interessen).

Es fallen nur rechtlich anerkannte Interessen in Betracht. Die Interessen müssen sachlich erheblich sein. Sie müssen im Wirkungsbereich der jeweiligen Planung liegen und von der Planungsmassnahme betroffen sein. Interessen, die von der Planungsmassnahme nicht beeinträchtigt werden, fallen ausser Betracht. Gleiches gilt für Interessen, die allenfalls erst in einem nachgelagerten Verfahren stufengerecht aufgegriffen werden können. Die Interessen müssen auch aus zeitlicher Sicht beachtlich sein. Dies trifft grundsätzlich nur auf aktuelle Interessen zu.

### 4.1 Ermittlung der Interessen

Eine Interessenabwägung ist nur betreffend diejenigen Themen notwendig, die eine bestimmte Relevanz aufweisen und wo Interessenkonflikte bestehen könnten. Folglich bedürfen folgende Themen einer vertieften Betrachtung:

- Interessen an der bestehenden Nutzung;
- Interessen an der Siedlungsentwicklung nach innen;
- Interessen an einer hohen Siedlungsqualität;
- Interessen an einem ausreichenden und vielfältigen Wohnungsangebot;
- Interessen an der Abstimmung von Siedlung und Verkehr;
- Interessen am Lärmschutz;
- Interessen betreffend Umwelt, Ökologie und Nachhaltigkeit;
- Interessen an der Einhaltung der übergeordneten, rechtlichen Vorgaben und raumplanerischen Rahmenbedingungen;
- Interessen der Nachbarschaft.

### 4.2 Bewertung und Abwägung der Interessen

#### 4.2.1 Interessen an der bestehenden Nutzung

Am 7. und 13. Mai 2024 fanden zwei Informationsanlässe für die Mieterschaften der bestehenden Bebauung des Quartierplanareals statt. Die Bauherrschaft hat dort über die notwendige Erneuerung der Überbauung und die entsprechende Planung informiert sowie die Absicht kommuniziert, der bestehenden Bewohnerschaft weiterhin eine Wohnung auf dem Areal anzubieten und dazu auch Rochade-Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Damit ein nahtloser Wechsel in eine neue Wohneinheit auf dem Areal gewährleistet werden kann, soll die Überbauung etappiert erfolgen. Der Bewohnerschaft kann ein Auszug aus den gemieteten Wohnungen und ein Umzug in eine neue Wohnung auf dem Quartierplanareal oder eine Suche nach einer neuen Wohneinheit anderswo grundsätzlich zugemutet werden, zumal das Erfordernis für die Sanierung und Entwicklung des Areals nachgewiesen ist, die Bewohnerschaft frühzeitig informiert wurde und genügend Vorlaufzeit besteht.

#### 4.2.2 Interessen an einer qualitätvollen Siedlungsentwicklung nach innen

Die Interessen an einer qualitätvollen Siedlungsentwicklung nach innen sind von nationaler, kantonaler und kommunaler Bedeutung und dementsprechend als hoch zu bewerten.

##### Interessen an der Siedlungsentwicklung nach innen

Die raumplanerischen Interessen am Richtprojekt und an der Quartierplanung werden in den Ausführungen zu den Planungsgrundsätzen nach RPG, zum KRIP und zur Vision Siedlungsentwicklung St. Jakob-Strasse der Gemeinde Muttenz dargelegt. Grundsätzlich geht es darum, den Auftrag der haushälterischen und sinnvollen Nutzung des Bodens zu erfüllen, Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen in Bauzonen zu treffen, eine qualitätvolle Siedlungsentwicklung nach innen voranzutreiben und der Zersiedelung Einhalt zu gebieten. Durch die gewählte bauliche Dichte und gleichzeitige Schaffung der entsprechenden Nutzungsdichte wird die haushälterische Bodennutzung gewährleistet.

Ohne die Planungsmassnahme wären mehr Zersiedelung und damit verbunden der Verlust von Kultur- oder Naturland sowie höhere Infrastrukturkosten die Folgen. Kompakte Siedlungsstrukturen schonen nicht nur Landschaften, sondern auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen, denn in dichteren und gut erschlossenen Quartieren und Gebieten steigen die Anteile des Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehrs. Das Areal «Apfhalter» bietet dazu gute Voraussetzungen. Ohne die Planungsmassnahme würde eine Chance verpasst, eine Erhöhung der Dichte dort herbeizuführen, wo sie sinnvoll herbeigeführt werden kann. Ohne die Planungsmassnahme oder mit einer nur geringen Erhöhung der Nutzung würde der Status quo für die nächsten Generationen zementiert, was den beschriebenen Interessen diametral entgegenlaufen würde. Die Potenziale in der Gemeinde Muttenz nicht dort zu aktivieren, wo die Gemeinde ökonomisch sowie demografisch wachsen kann, wäre nicht nur ein Versäumnis, sondern auch ein Verstoss gegen die beschriebenen, auf allen Staatsstufen als hoch eingestufteten Interessen.

- Vision Siedlungsentwicklung St. Jakob-Strasse (Kapitel 1.4)
- Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem RPG (Kapitel 3.1.1)
- Kantonaler Richtplan (Kapitel 3.2.3)

##### Interessen an einer hohen Siedlungsqualität

Bei den Interessen an einer hohen Siedlungsqualität geht es um die Erreichung eines qualitätvollen Städtebaus in all seinen Facetten (Bebauung, Umgebung, Verkehr und Mobilität, Ver- und Entsorgung), zumal das städtebauliche Konzept die Grundlage einer von der Öffentlichkeit gewährten Sondernutzung darstellt. Dementsprechend ist das Interesse an einer hohen Siedlungsqualität hoch.

Der sorgfältig durchgeführte Studienauftrag war geeignet und zweckmässig, ein qualitätvolles städtebauliches Projekt zu erarbeiten und das öffentliche Interesse an einem qualitätvollen Städtebau zu erfüllen. Begleitet wurde das Projekt auch durch Vertreter des Gemeinderats, der Gemeindeverwaltung sowie der Bau- und Planungskommission. Im Studienauftragsverfahren wurden Varianten erarbeitet, geprüft und gegeneinander abgewogen. Der Prozess war ergebnisoffen und transparent. Städtebauliche Interessenabwägungen wurden bereits auf Stufe der Projektentwicklung vorgenommen und führten zum Richtprojekt. Das aus dem Verfahren resultierende Richtprojekt darf als ein sorgfältig ausgearbeitetes, ausgewogenes städtebauliches Konzept bezeichnet werden, das die Vorgabe eines qualitätvollen Städtebaus erfüllt.

Die Bebauungskonzeption ermöglicht eine hohe Wohnqualität. Durch die Setzung und Höhenstaffelung der Baukörper wird grösstmögliche Rücksicht auf die umliegenden Gebiete genommen. Die verschiedenen, qualitätvollen und vielseitig nutzbaren öffentlichen, halb-öffentlichen und privaten Frei- und Grünflächen sowie

die vorwiegend mit Bäumen bepflanzten Bereiche führen zu einer hohen Attraktivität des Areals und tragen zum Wohlbefinden und zu einer guten Siedlungsatmosphäre bei. Die Quartierplanvorschriften sichern die erarbeiteten städtebaulichen Qualitäten.

- Städtebauliches Verfahren (Kapitel 1.5)
- Richtprojekt (Kapitel 1.6)
- Dokumentation Richtprojekt (Beilage 1)
- Quartierplanvorschriften (Kapitel 2)

#### Zusammenfassung

Zusammengefasst ist das Interesse an der baulichen Entwicklung und an der Verdichtung an diesem Ort aus raumplanerischer Sicht hoch. Das Richtprojekt gewährleistet durch die gewählte bauliche Dichte und die Schaffung der entsprechenden Nutzungsdichte eine haushälterische Bodennutzung und bietet gleichzeitig eine verhältnismässige und ortsverträgliche Lösung an. Die Quartierplanvorschriften sichern die erarbeiteten städtebaulichen Qualitäten bzw. stellen hohe Ansprüche an die Qualität der Bebauung und Umgebungsfläche. Die Entwicklung ist damit angemessen und verträglich. Die vorliegende Quartierplanung ist geeignet und zweckmässig, die genannten Ziele und Interessen zu erfüllen.

#### 4.2.3 Interessen an einem ausreichenden und vielfältigen Wohnungsangebot

Das Interesse an einem ausreichenden und vielfältigen Wohnungsangebot ist von nationaler, kantonaler und kommunaler Bedeutung und ist nicht nur ein raumplanerisches, sondern auch ein soziales Interesse. Es ist zentrales Element in der öffentlichen Daseinsvorsorge sowie für die gesellschaftliche und wirtschaftliche Stabilität. Ein ausreichendes Wohnungsangebot dient dem Ausgleich auf dem Wohnungsmarkt und damit der Mietpreisregulierung. Weiter sorgt ein vielfältiges Wohnungsangebot für Alternativen, was den Menschen erlaubt, je nach Lebensphase von unpassenden Wohnungen in passendere zu wechseln (Wohnungsmobilität oder Wohnungsdurchlässigkeit). Dies wiederum fördert die soziale und berufliche Mobilität und sorgt für eine effizientere Nutzung des Wohnraums insgesamt.

#### 4.2.4 Interessen an der Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Das Interesse an einem funktionierenden Verkehrssystem ist ebenfalls hoch. Die Lage des Areals bietet gute Voraussetzungen, dass der tägliche Bedarf autofrei gedeckt werden kann. Es besteht ein attraktives Wegnetz für den Fuss- und Veloverkehr und ein grosses Potenzial für die Nutzung von Velos und E-Bikes. Das Areal ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar (ÖV-Güteklasse B). Das vorgesehene Projekt hat keinen massgeblichen Einfluss auf die Auslastung des öffentlichen Verkehrs, wodurch keine Angebotsanpassung (z.B. Taktverdichtung) erforderlich ist.

Das Areal ist sehr gut an das überregionale Strassennetz angeschlossen. Für das Projekt muss keine zusätzliche Strassenverkehrserschliessung erstellt werden. Das Projekt wird mehr Autofahrten generieren als im Ist-Zustand, die zusätzliche Belastung ist aber vertretbar. Die Arealerschliessung wird nicht nur über das kommunale Strassennetz, also die Gartenstrasse, erfolgen, sondern wie im Ist-Zustand über die Gartenstrasse und die St. Jakob-Strasse. Das Verkehrsgutachten hat aufgezeigt, dass der Vollanschluss über die Garten- und die St. Jakob-Strasse für die Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems die beste Lösung ist, denn durch die beidseitige Erschliessung des Areals wird eine übermässige Belastung der verkehrsberuhigten Gartenstrasse vermieden und eine gleichmässige Belastung der umliegenden Knoten ermöglicht. Das Parkplatzangebot kann gegenüber dem ordentlichen Bedarf reduziert werden. Passende Mobilitätsmassnahmen federn



die Reduktion ab. Abgesehen von drei oberirdischen Parkplätzen für Besucher und Sharing-Angebote werden mit der quartierplanmässigen Überbauung sämtliche Autoparkplätze unterirdisch platziert.

- Mobilität (Kapitel 2.6)
- Verkehrsgutachten (Beilage 4)

#### 4.2.5 Interessen am Lärmschutz

Einzig der Strassenverkehrslärm auf der St. Jakob-Strasse verursacht an den dortigen Gebäudefassaden Überschreitungen der Grenzwerte. Bei den übrigen Baubereichen werden die Immissionsgrenzwerte aufgrund der höheren Distanz zur St. Jakob-Strasse sowie der Abschirmung durch die Gebäude entlang der St. Jakob-Strasse eingehalten. Durch gestalterische Massnahmen (z.B. Grundriss, Anordnung der empfindlichen Nutzungen, Anordnung der Loggien und ihrer Fenstertüren) und / oder bauliche Massnahmen (z.B. massive Brüstungen, Dämmung der Untersicht) können die Immissionsgrenzwerte und somit die Anforderungen der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung eingehalten werden.

- Lärmschutz (Kapitel 2.3.2)
- Lärmgutachten (Beilage 2 und Beilage 3)

#### 4.2.6 Interessen von Umwelt, Ökologie und Nachhaltigkeit

Das Interesse an einer nachhaltigen und umweltgerechten Entwicklung ist hoch.

##### Naturwerte

Durch die Quartierplanung werden bestehende Naturwerte zu einem guten Teil erhalten werden können, vor allem in den bereits heute gut durchgrünten Bereichen im Innenhof, entlang der Gartenstrasse und beim Erdwall entlang der St. Jakob-Strasse. Durch die Neubauten entlang der St. Jakob-Strasse, die Ausweitung der unterirdischen Einstellhalle, die Bauphasen und die Anpassungen an den Umgebungsflächen werden die übrigen Naturwerte teilweise entfernt werden müssen. Im Gegenzug sieht das Richtprojekt eine qualitativ hochwertige Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung (inklusive Bäume) der Umgebungsfläche vor, die mit den Quartierplanvorschriften gesichert werden. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass es Zeit in Anspruch nehmen wird, bis die entsprechenden Elemente, vor allem die neuen Bäume, ihre vollständige Grösse und Wirkung erreicht haben werden. Aus Sicht des geplanten Endzustandes und der übergeordneten Ziele ist der Gemeinderat der Meinung, dass dem neuen Gesamtkonzept der Vorrang gegenüber dem ungeschmälernten Erhalt der bestehenden Naturwerte und des Baumbestands zu geben ist.

- Richtprojekt (Kapitel 1.6)
- Umgebungsfläche (Kapitel 2.5)
- Dokumentation Richtprojekt (Beilage 1)

##### Nachhaltigkeit

Das Quartierplanareal ist bereits bebaut und durch eine Autoeinstellhalle unterkellert. Die Kombination von Erhalt, teilweiser Aufstockung und teilweiser Erneuerung der Bestandsbauten stellt eine äusserst nachhaltige Ausführung der Siedlungsentwicklung nach innen dar, weil mit einer geringen Eingriffstiefe ein hoher Anteil der in den Bestandsbauten verbauten grauen Energie bewahrt werden kann.

Darüber hinaus enthalten die Quartierplanvorschriften Vorgaben betreffend ökologisches und energetisches Bauen. Unter anderem durch eine material- und energieeffiziente Bauweise sowie die Wiederverwendbarkeit der Baustoffe (Kreislaufwirtschaft) sollen Klima, Umwelt und Ressourcen geschont werden.

- Richtprojekt (Kapitel 1.6)
- Dokumentation Richtprojekt (Beilage 1)
- Ökologische und energetische Bauweise (Kapitel 2.7.1)

#### Energieversorgung

Betreffend Energie wird durch die Vorgabe der Deckung des Bedarfs an Wärmeenergie (Heizung und Warmwasser) in erster Priorität durch Fernwärme, und wenn ein Anschluss an das Fernwärmenetz nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar ist durch umweltfreundliche, lokale Systeme (z.B. Wärmepumpen), eine fast fossilfreie Energieversorgung möglich. Ebenfalls wird ein hoher Eigenversorgungsgrad mit Strom erreicht werden, da die Stromversorgung vorwiegend durch umweltfreundliche, lokale Elektrizitätserzeugungsanlagen zu erfolgen hat.

- Energieversorgung (Kapitel 2.7.2)

#### Übrige Themen

Die übrigen umweltrelevanten Themen werden hier im Planungsbericht behandelt. Die rechtlichen Vorgaben werden eingehalten oder deren Einhaltung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

- Umweltschutz und Sicherheit (Kapitel 3.5)

#### 4.2.7 Übergeordnete, rechtliche Vorgaben und raumplanerische Rahmenbedingungen

Die übergeordneten, rechtlichen Vorgaben und raumplanerischen Rahmenbedingungen sind je nach dem von nationaler, kantonaler oder kommunaler Bedeutung. Wie im Planungsbericht beschrieben, werden sie durch die vorliegende Quartierplanung eingehalten.

- Rahmenbedingungen (Kapitel 3)

#### 4.2.8 Interessen der Nachbarschaft

Das Quartierplanareal liegt in einem sich entwickelnden Gebiet der Gemeinde MuttENZ, das als Ganzes zu einem verdichteten Arbeits- und Wohngebiet werden soll. Die Entwicklung wird von der Gemeinde MuttENZ und dem Kanton gewünscht und entsprechend angetrieben (vgl. Kantonaler Richtplan, Vision Siedlungsentwicklung St. Jakob-Strasse) und von der Öffentlichkeit, der Politik und den Grundeigentümerschaften grundsätzlich getragen. Die entsprechenden Entwicklungen sind Folge davon.

#### Beeinträchtigung durch neue Bauten oder Bauteile

Das Richtprojekt ist ein sorgfältig ausgearbeitetes, ausgewogenes städtebauliches Konzept. Durch die Setzung und Höhenstaffelung der Baukörper wird grösstmögliche Rücksicht auf die umliegenden Gebiete genommen. Die Grenzabstände, die Abstände gegenüber Verkehrswegen und die bestehenden Baulinien werden überall eingehalten. Entlang der Gartenstrasse und der St. Jakob-Strasse sind strassenaufwertende und sichtschützende Baumreihen geplant.

Auf Seiten der Gartenstrasse im Norden des Quartierplanareals werden die Gebäude im Rahmen der bestehenden Volumina erhalten und lediglich saniert. Diesbezüglich liegen keine Beeinträchtigungen vor. Auf der westlichen und östlichen Seite des Quartierplanareals werden die bestehenden Bauten massvoll aufgestockt. Die diesbezüglichen Beeinträchtigungen sind für die Nachbarschaften nicht erheblich. Die Neubauten werden entlang der St. Jakob-Strasse entstehen, wo jedoch aufgrund des bestehenden, durch Verkehr und Strassenlärm belasteten Strassenraums und der damit zusammenhängenden grösseren Abstände gegenüber der

Nachbarschaft im Süden des Quartierplanareals kaum Beeinträchtigungen resultieren. Das Gewerbeareal westlich des Quartierplanareals weist hinsichtlich der Neubauten eine geringere Sensitivität auf. Vor diesem Hintergrund erscheinen das Richtprojekt und die Quartierplanung verträglich und angemessen.

#### Beeinträchtigung durch Verkehr

Von Teilen der Grundeigentümer- und Bewohnerschaft in der näheren Umgebung, vor allem entlang der Gartenstrasse, sind Bedenken gegenüber dem Projekt an die Gemeinde herangetragen worden, die sich vorwiegend um den Verkehr drehen. Es besteht die Sorge betreffend die Entstehung von Mehrverkehr und der damit zusammenhängenden Beeinträchtigung der Sicherheit auf der Gartenstrasse. Der Verkehr wird mit der Quartierplanung nach wie vor sowohl über die Garten- als auch über die St. Jakob-Strasse abgewickelt werden können, so dass keine übermässige Belastung der Gartenstrasse stattfinden wird. Betreffend die Sicherheit auf der Gartenstrasse werden verkehrspolizeiliche und strassengestalterische Massnahmen diese erhöhen können. Die Gemeinde Muttenz ist daran, Lösungen zu prüfen. Die Umsetzung allfälliger Massnahmen erfolgt jedoch in einem anderen Verfahren.

#### Beeinträchtigung während der Bauphase

Betreffend Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft während der Bauphase werden in vorliegendem Planungsbericht entsprechende Ausführungen gemacht.

- Realisierung (Kapitel 2.8)

#### Zusammenfassung

Die Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft sind nicht erheblich. Das Richtprojekt und die darauf aufbauende Quartierplanung sind verträglich, angemessen und verhältnismässig. Varianten wurden erarbeitet, geprüft und gegeneinander abgewogen. Vor diesem Hintergrund sind die beschriebenen Interessen an der geplanten Entwicklung des Areals höher zu gewichten als allfällige Interessen an der Erhaltung des Status quo.

### **4.3 Fazit**

Aufgrund des unter dem Kapitel 4 Gesagten besteht für die Quartierplanung eine gesetzliche Grundlage. Die Quartierplanung ist vereinbar mit den übergeordneten rechtlichen, strategischen und planerischen Rahmenbedingungen und Prinzipien. Die Quartierplanung ist geeignet und zweckmässig, das städtebauliche Konzept öffentlich-rechtlich umzusetzen. Die Quartierplanung unterstützt die angestrebte räumliche Entwicklung und berücksichtigt ihre Auswirkungen auf Raum und Umwelt. Die öffentlichen Interessen an einer baulichen Entwicklung an diesem Ort und an der Festlegung der entsprechenden Quartierplanvorschriften sind hoch. Private Interessen gegen die vorliegende Quartierplanung oder an der Beibehaltung des Status quo bestehen allenfalls, können das Interesse an der Quartierplanung jedoch nicht überwiegen.

Die Gemeinde Muttenz hat als mit der Planungsaufgabe betraute Behörde einen ihr zustehenden Ermessensspielraum (Art. 2 Abs. 3 RPG) sowie eine diesbezügliche Kompetenz und Autonomie (§ 2 RBG). Der damit zusammenhängende Gestaltungsspielraum wird von der Gemeinde Muttenz vorliegend nicht überschritten. Die Quartierplanung ist angemessen und der Planungsentscheid erweist sich als zweckmässig, weshalb er rechtens und zu respektieren ist, unabhängig davon, ob sich weitere, ebenso zweckmässige Lösungen erkennen lassen (vgl. KGE 810 12 270 vom 10. April 2013).

## 5 Planungsverfahren

### 5.1 Beteiligte

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundeigentümerschaft und Bauherrschaft              | Pensionskasse Basel-Stadt<br>vertreten durch Immobilien Basel-Stadt, Fischmarkt 10, 4001 Basel                                                                                                                                                                                                                                        |
| Richtprojekt                                         | Nord GmbH Architekten, Turnerstrasse 30a, 4058 Basel<br>Meta Landschaftsarchitektur GmbH, Wallstrasse 14, 4051 Basel                                                                                                                                                                                                                  |
| Fachplaner                                           | IBV Hüsler AG, Olgastrasse 4, 8001 Zürich (Verkehr)<br>Kuster + Partner AG, Sagenriet 9, 8853 Lachen (Lärm)<br>Waldhauser + Hermann AG, Florenzstrasse 1d, 4142 Münchenstein (Energie)<br>Geotest AG, Freilager-Platz 3, 4142 Münchenstein (Baugrund)<br>Schmid + Partner Bauingenieure AG, Bachlettenstrasse 52, 4054 Basel (Statik) |
| Quartierplanung, Verfahrensbegleitung                | Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gemeinde MuttENZ                                     | Bauverwaltung<br>Bau- und Planungskommission<br>Gemeinderat<br>Gemeindeversammlung                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bevölkerung, Stimmberechtigte und Planungsbetroffene | Bevölkerung und interessierte Kreise (im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens)<br>Stimmberechtigte (im Rahmen der Beschlussfassung)<br>Planungsbetroffene (im Rahmen des Planauflageverfahrens)                                                                                                                                           |
| Kanton Basel-Landschaft                              | Amt für Raumplanung (federführendes Amt)<br>Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)                                                                                                                                                                                                                                                       |

## 5.2 Planungsablauf

Nachfolgend sind die wichtigsten Verfahrensschritte und Meilensteine aufgeführt.

|                                                                                                                                                         |                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Studienauftragsverfahren                                                                                                                                | Dezember 2022 - August 2023 |
| Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag                                                                                                     | 14. November 2023           |
| Beschluss Gemeinderat betreffend Bericht des Beurteilungsgremiums                                                                                       | 20. Dezember 2023           |
| Überarbeitung Richtprojekt                                                                                                                              | Januar - April 2024         |
| 1. Informationsanlass zum Richtprojekt für die Mieterschaft                                                                                             | 7. Mai 2024                 |
| 2. Informationsanlass zum Richtprojekt für die Mieterschaft                                                                                             | 13. Mai 2024                |
| Informationsanlass zum Richtprojekt für die direkte Nachbarschaft                                                                                       | 14. Mai 2024                |
| Öffentliche Informationsveranstaltung zum Richtprojekt                                                                                                  | 21. Mai 2024                |
| Sitzung Bau- und Planungskommission betreffend Richtprojekt                                                                                             | 10. Juni 2024               |
| Beschluss Gemeinderat betreffend Richtprojekt und Start des Quartierplanverfahrens                                                                      | 26. Juni 2024               |
| Erarbeitung Quartierplanunterlagen                                                                                                                      | August - Oktober 2024       |
| Kommunale Vorprüfung der Quartierplanung                                                                                                                | Oktober - Dezember 2024     |
| Sitzung Bau- und Planungskommission betreffend Quartierplanung                                                                                          | 20. Januar 2025             |
| Beschluss Gemeinderat betreffend die Freigabe der Quartierplanung zur Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens und der kantonalen Vorprüfung | 5. Februar 2025             |
| Öffentliche Informationsveranstaltung zur Quartierplanung                                                                                               | 31. März 2025               |
| Öffentliches Mitwirkungsverfahren                                                                                                                       | 31. März - 29. April 2025   |
| Kantonale Vorprüfung                                                                                                                                    | 13. Februar - 23. Juni 2025 |
| Überarbeitungsphase aufgrund Mitwirkung und Vorprüfung                                                                                                  | Juni - Juli 2025            |
| Sitzung Bau- und Planungskommission betreffend Quartierplanung                                                                                          | ...ausstehend               |
| Beschlussfassung Gemeinderat                                                                                                                            | ...ausstehend               |
| Beschlussfassung Gemeindeversammlung                                                                                                                    | ...ausstehend               |
| Referendumsfrist                                                                                                                                        | ...ausstehend               |
| Planauflageverfahren                                                                                                                                    | ...ausstehend               |
| Genehmigungsverfahren                                                                                                                                   | ...ausstehend               |



### 5.3 Informationsveranstaltungen

Zur Vorstellung des Vorhabens und des geplanten Richtprojekts fanden am 7. und 13. Mai 2024 zwei Informationsanlässe für die Mieterschaft der bestehenden Bebauung des Quartierplanareals, am 14. Mai 2024 ein Informationsanlass für die direkte Nachbarschaft und am 21. Mai 2024 eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit statt.

Am 31. März 2025 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung zu den Quartierplanvorschriften im Hinblick auf das öffentliche Mitwirkungsverfahren statt.

### 5.4 Öffentliche Mitwirkung

Das Verfahren betreffend die öffentliche Mitwirkung ist in der Beilage 5 dokumentiert.

### 5.5 Kantonale Vorprüfung

Die Gemeinden haben gemäss § 6a Abs. 1 RBG die Möglichkeit, ihre Planungen vor der Beschlussfassung den zuständigen kantonalen Ämtern für eine Vorprüfung zu unterbreiten. Im Rahmen der Vorprüfung wird abgeklärt, ob eine Planung rechtmässig ist, mit den übergeordneten kantonalen Planungen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen berücksichtigt. Damit wird gewährleistet, dass die Planung genehmigungsfähig ist.

Mit Schreiben vom 13. Februar 2025 an das Amt für Raumplanung wurden die Quartierplanunterlagen dem Kanton zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Mit Brief vom 23. Juni 2025 hat der Kanton seinen diesbezüglichen Bericht der Gemeinde Muttenz zukommen lassen.

Gemäss den Kapiteln des kantonalen Vorprüfungsberichts gegliedert, laufend nummeriert und mit dem jeweiligen Thema betitelt, sind im Folgenden die Eingaben des Kantons wiedergegeben, jeweils gefolgt von der entsprechenden Stellungnahme des Gemeinderats von Muttenz, die jeweils nach Grad der Berücksichtigung gemäss folgender Legende bewertet ist.

- ✓ = Eingabe berücksichtigt
- (✓) = Eingabe teilweise berücksichtigt
- = Eingabe nicht berücksichtigt
- K = Kenntnisnahme

#### 5.5.1 Quartierplan

Keine Bemerkungen seitens des Kantons.

## 5.5.2 Quartierplanreglement

### 2.1 Ziffer 3 QR

|                                       |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.1.1</b>                          | <b>✓</b> | <b>Abs. 3 bezüglich Bauteile ausserhalb Baubereich für Hauptbauten</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Kanton:<br>Redaktionelle<br>Korrektur |          | Das Wort «grundsätzlich» würde generelle Ausnahmen von der Regel zulassen, dass einer Hauptbaute zugehörige Bauteile nicht zwingend innerhalb des entsprechenden Baubereichs anzuordnen sind. Damit lediglich die explizit aufgeführten Ausnahmen zulässig sind, ist die Formulierung unter Ziffer 3 Abs. 3 wie folgt oder sinngemäss anzupassen: <i>«<del>Grundsätzlich sind</del> <u>Sämtliche</u>, einer Hauptbaute zugehörigen Bauteile <u>sind</u> innerhalb des entsprechenden Baubereichs anzuordnen. <u>Ausgenommen davon dürfen</u> folgende einer Hauptbaute zugehörigen Bauteile, <del>dürfen</del> den jeweiligen Baubereich horizontal überschreiten:».</i> |
| Stellungnahme<br>Gemeinderat          |          | Ziffer 3 Absatz 3 QR wurde gemäss der vorgeschlagenen Formulierung angepasst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.1.2</b>                    | <b>(✓)</b> | <b>Abs. 5 bezüglich Mobilfunksendeanlagen auf Gebäudedächern</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Kanton:<br>Zwingende<br>Vorgabe |            | <p><i>Mit der angestrebten Verdichtung dürfte ein erhöhter Bedarf an Mobilfunkdiensten einhergehen. Generell, nicht erst nach einer Verdichtung, sollten aus der Sicht des Schutzes vor nichtionisierender Strahlung Anlagen zur Versorgung mit Mobilfunkdiensten (Mobilfunksendeanlagen) so nahe wie möglich dort installiert werden, wo diese Dienste benötigt werden.</i></p> <p><i>Absatz 5 umfasst keine Sendeantennen von Mobilfunksendeanlagen, was den künftigen Betrieb solcher Anlagen auf den Gebäudedächern ausschliessen kann. Der Einschluss von Sendeantennen für Mobilfunksendeanlagen ist unter Berücksichtigung von § 52a des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (SGS 400) zu prüfen. Zu klären ist dabei auch, ob Sendeantennen, welche um mindestens das Mass ihrer Höhe hinter die Hauptfassadenflucht zurückversetzt werden müssten, sinnvoll eingesetzt werden können, oder ob sie von dieser Regel ausgenommen werden müssen.</i></p> |
| Stellungnahme<br>Gemeinderat    |            | <p>Der Gemeinderat hat den Einschluss von Mobilfunkanlagen geprüft und ist zu folgendem Schluss gekommen.</p> <p>§ 52a RBG behandelt den Fall, dass Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Einschränkungen betreffend Standorte für Mobilfunkanlagen einführen wollen. Dies will der Gemeinderat vorliegend nicht, weshalb die Quartierplanvorschriften auch keine diesbezügliche Reglementierung enthalten.</p> <p>Weiter gilt § 104a RBG, wonach <i>Mobilfunkanlagen nur auf Dächern errichtet werden dürfen, wenn sie die kommunalen Bestimmungen über Dachaufbauten einhalten, nicht innerhalb des Gebäudes untergebracht werden können und die Dachlandschaft nicht verunstalten. Masten und all jene Bestandteile einer Mobilfunkanlage, welche aus technischen Gründen auf dem Dach angebracht werden müssen, sind nicht an die Mass- und</i></p>                                                                                                           |

*Situierungsbestimmungen für Dachaufbauten gebunden, jedoch an das Verunstaltungs-  
verbot.*

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass kommunale Zonenvorschriften betreffend Zulässigkeit, Standort, erlaubte Höhe, Abstand von der Hauptfassadenflucht etc. von Mobilfunkanlagen nicht notwendig sind, um das vom Kanton formulierte Anliegen zu erfüllen. Denn § 104a RBG ist kantonales Recht und lässt diejenigen Anlagen und Bestandteile von Anlagen, welche auf dem Dach angebracht werden müssen, in jedem Fall und unabhängig von den jeweiligen kommunalen Zonenvorschriften zu. Das kantonale Recht derogiert das kommunale Recht. Damit ist für den Gemeinderat klar, dass unabhängig von den Quartierplanvorschriften Mobilfunkanlagen auf Dachflächen erstellt werden können, dass sie höher sein können als andere Bauteile und dass sie auch näher an die Hauptfassadenflucht gesetzt werden können als andere Bauteile. Jedoch gilt das Verunstaltungsverbot als Bestandteil des kantonalen Rechts in jedem Fall und wiederum unabhängig von kommunalen Zonenvorschriften und kann von der Gemeinde weder ausser Kraft gesetzt oder sonst interpretiert werden.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass das RBG das Thema der Mobilfunkanlagen abschliessend, ausreichend und im Sinne der vorliegenden Vorgabe des Kantons regelt. Aus diesen Gründen verzichtet der Gemeinderat auf eine diesbezügliche Anpassung des Quartierplanreglements.

|                                 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1.3                           | ✓ | <b>Abs. 17 bezüglich Bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit Ein- und Ausfahrt AEH</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kanton:<br>Zwingende<br>Vorgabe |   | <i>Gemäss den Bestimmungen unter Abs. 17 wird offengelassen, was mit baulichen Massnahmen im Zusammenhang mit den Ein- und Ausfahrten in die unterirdische Einstellhalle, die nachweislich dem Lärmschutz dienen, genau gemeint ist. Welche Massnahmen ausserhalb zulässig sind, ist konkret mit einem zulässigen Mass festzulegen (Art. 18 RBG).</i>                             |
| Stellungnahme<br>Gemeinderat    |   | Ziffer 3 Absatz 17 QR wurde wie folgt ergänzt:<br><br>«Bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit den Ein- und Ausfahrten in die unterirdische Einstellhalle, die nachweislich dem Lärmschutz dienen, können ausserhalb des «Baubereichs Rampe» (Nordportal) oder des «Baubereichs B» (Südportal) gemäss Quartierplan liegen <u>und dürfen ein zweckdienliches Mass aufweisen.</u> » |

## 2.2 Ziffer 4 QR

|                                 |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.2.1                           | (✓) | <b>Abs. 1 betr. Beachtung des Aussenraumkonzepts</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Kanton:<br>Zwingende<br>Vorgabe |     | <i>Hinsichtlich der Anordnung, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung sind die Festlegungen in den Quartierplanvorschriften massgebend. Das Aussenraumkonzept ist kein verbindliches Planungsinstrument, welches im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingehalten werden muss. Des Weiteren bedürfen Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung im ortsüblichen Rahmen gemäss § 94 Abs. 1 lit. g RBV keiner Baubewilligung. Sollten spezifische Gestaltungsmassnahmen aus dem Aussenraumkonzept im</i> |

|                                 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 |   | <p><i>Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingefordert werden können, sind diese in den Quartierplanvorschriften zu regeln.</i></p> <p><i>Die Formulierung « [...] unter Beachtung des dieser Quartierplanung zugrundeliegenden Aussenraumkonzepts (vgl. Anhang 2) [...] » ist aus diesen Gründen zu streichen.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Stellungnahme<br>Gemeinderat    |   | <p>Der Gemeinderat möchte nicht auf eine reglementarische Verknüpfung zu den Anhängen 1 und 2 QR verzichten. Ziffer 4 Absatz 1 QR wurde wie folgt angepasst:</p> <p>«Die Umgebungsfläche (Fläche des Quartierplanareals, die nicht von Bauten bedeckt ist) ist <del>unter Beachtung des dieser Quartierplanung zugrundeliegenden Aussenraumkonzepts (vgl. Anhang 2)</del> hinsichtlich Anordnung, Gestaltung, Material und Farbe im Zusammenhang mit der Bebauung als städtebauliche Einheit auszubilden und so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht. <u>Das dieser Quartierplanung zugrundeliegende Aussenraumkonzept (vgl. Anhang 2) hat richtungsweisenden Charakter.</u>»</p> <p>Ziffer 3 Absatz 25 QR (Gestaltung) wurde ebenfalls in diesem Sinne angepasst.</p> |
| <b>2.2.2</b>                    | ✓ | <b>Abs. 4 betreffend Ersatz von Bepflanzungs- und Begründungselementen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Kanton:<br>Zwingende<br>Vorgabe |   | <p><i>Je älter ein abgegangener Baum ist, umso schwieriger wird es, für einen gleichwertigen Ersatz zu sorgen. Wenn beispielsweise eine 100-jährige Eiche ersetzt werden muss, müssten dafür einhundert 10-jährige Eichen gepflanzt werden, um einen ungefähr gleichen ökologischen Wert zu erreichen. Es ist deshalb sinnvoller, einen Ersatzbaum von adäquater Grösse zu pflanzen und genügend Raum freizuhalten, damit er möglichst ungehindert wachsen kann. Aus diesen Gründen ist die Bestimmung unter Absatz 4 wie folgt oder sinngemäss anzupassen und zu ergänzen: «Bei Verlust ist ein <u>angemessener Ersatz vorzunehmen. Es ist genügend Raum für die natürliche Entwicklung der Ersatzpflanzung freizuhalten.</u>»</i></p>                                                                              |
| Stellungnahme<br>Gemeinderat    |   | <p>Ziffer 4 Absatz 4 QR wurde gemäss der vorgeschlagenen Formulierung angepasst und ergänzt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>2.2.3</b>                    | ✓ | <b>Abs. 15 betreffend «Bereich Baumerhalt»</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kanton:<br>Empfehlung           |   | <p><i>Die Bezeichnung «Bereich Baumerhalt» kann irreführend sein, da in diesem Bereich gemäss den Bestimmungen nicht zwingend Bäume erhalten werden müssen. Wir empfehlen deshalb eine angemessenere Bezeichnung zu wählen.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Stellungnahme<br>Gemeinderat    |   | <p>Der Bereich wurde umbenannt in «Bereich Baumpotenzial».</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.2.4</b>                    | <b>(✓)</b> | <b>Abs. 19 betreffend für Kleintiere passierbare Einfriedungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Kanton:<br>Zwingende<br>Vorgabe |            | Zur Förderung der Vernetzung isolierter Lebensräume (gemäss § 9 Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991; SGS 790) sind Einfriedungen möglichst passierbar zu gestalten. Aus diesem Grund ist die Bestimmung unter Abs. 19 wie folgt zu ergänzen: <u>«Einfriedungen sind für Kleintiere passierbar zu gestalten. Ausnahmen stellen Massnahmen zu deren Schutz dar.»</u> |
| Stellungnahme<br>Gemeinderat    |            | Ziffer 3 Absatz 24 QR (Tierschutz) regelt bereits die Passierbarkeit von Einfriedungen und erfüllt das vom Kanton formulierte Anliegen vollständig. Der Gemeinderat verzichtet auf eine Wiederholung der Regelung in Ziffer 4 Absatz 19 QR.                                                                                                                                                       |

## 2.3 Ziffer 5 QR

|                                 |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.3.1</b>                    | <b>✓</b> | <b>Abs. 6 Abstellplätze Personenwagen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kanton:<br>Zwingende<br>Vorgabe |          | <p>Die Gemeinden haben sich bei Quartierplanungen zu entscheiden, ob sie die Anzahl Parkplätze für Wohnbauten gemäss § 70 Abs. 1 Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (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<sup>bis</sup> RBV spezifisch festlegen. Eine Mischform davon, wie mit den Bestimmungen unter Ziffer 5 Abs. 6 QR vorgesehen, ist rechtlich unzulässig. Es bestehen somit zwei Möglichkeiten, das QR diesbezüglich in eine genehmigungsfähige Form zu bringen:</p> <p>1. Anwendung von § 70 Abs. 1 RBV in Zusammenhang mit Anhang A1/s. 11 und 12 RBV:</p> <p>Das Quartierplanareal hat eine gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Entsprechend ist die ÖV-Gütekategorie (ARE) B massgebend, d.h. der Grundbedarf an Stamm- (1,0) und Besucherparkplätzen (0,3) gemäss Anhang A1/S. 11 RBV kann in Anwendung von Anhang A1/S. 12 RBV ohne weitere Mobilitätsmassnahmen mit 0.7 reduziert werden. Somit resultieren 0.7 Stamm- und 0.21 Besucherparkplätze pro Wohnung. Weitere/andere Reduktionen sind nicht zulässig. Im Zusammenhang mit der Darlegung des maximal plausiblen, ungünstigsten Falls der verkehrlichen Auswirkungen, empfehlen wir zudem, im Quartierplanreglement die maximal zulässige Anzahl Autoabstellplätze festzulegen, wie bereits im QR vorgesehen. In Anwendung dieser rechtlichen Grundlage erachten wir für Ziffer 5 Abs. 6 QR folgende Bestimmung als zielführend: «Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen. Maximal sind xy Autoabstellplätze zulässig.» Die vorgesehene Bestimmung unter Abs. 6 kann auch belassen werden, wenn für Besucher-Autoabstellplätze anstelle des Werts «0.14» der Wert «0.21» festgelegt und die maximale Anzahl Abstellplätze darauf abgestimmt wird. Die Bestimmungen über Mobilitätsmassnahmen gemäss Ziffer 5 Abs. 9 und 10 QR wären in diesem Fall nicht zwingend erforderlich, können aber auch belassen werden.</p> <p>2. Anwendung von § 70 Abs. 2<sup>bis</sup> RBV:</p> |



|                                 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 |   | <p><i>Soll, wie vorgesehen, eine stärkere Reduktion der Besucherparkplätze erfolgen, als dies gemäss § 70 Abs. 1 RBV möglich ist, dann ist der Bedarf an Stamm- und Besucherparkplätzen pro Wohnung gesamthaft gemäss § 70 Abs. 2<sup>bis</sup> RBV zu bestimmen, d.h. sowohl der Grundbedarf wie auch die dazugehörigen Mobilitätsmassnahmen sind öffentlich-rechtlich und unabhängig von der RBV festzulegen. Zudem empfehlen wir auch bei diesem Vorgehen im Zusammenhang mit der Darlegung des maximal plausiblen, ungünstigsten Falls der verkehrlichen Auswirkungen, im Quartierplanreglement die maximal zulässige Anzahl Autoabstellplätze festzulegen. Insofern erachten wir für Ziffer 5 Abs. 6 QR folgende Bestimmung als genehmigungsfähig: «Die Festlegung des Parkplatzbedarfs für Autos bei Wohnnutzung richtet sich nach § 70 Abs. 2<sup>bis</sup> RBV. Der Grundbedarf beträgt 0.7 Stammparkplätze und 0.14 Besucherparkplätze pro Wohnung. Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze bei Nicht-Wohnnutzung richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen. Maximal sind xy Autoabstellplätze zulässig». Die Bestimmungen über die erforderlichen Mobilitätsmassnahmen sind in diesem Fall zwingend beizubehalten.</i></p> |
| Stellungnahme<br>Gemeinderat    |   | Das Quartierplanreglement wurde im Sinne der 2. Option angepasst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>2.3.2</b>                    | ✓ | <b>Abs. 9 lit. d. und e. betreffend Mass für Veloboxen und E-Bikes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kanton:<br>Zwingende<br>Vorgabe |   | <i>Die Formulierung «eine nachfrage orientierte Anzahl» ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kaum überprüfbar. Es ist deshalb ein konkretes, überprüfbares Mindestmass festzulegen.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Stellungnahme<br>Gemeinderat    |   | <p>Ziffer 5 Absatz 10 (früherer Absatz 9) lit. d und lit. e QR wurden wie folgt angepasst:</p> <p>d. «eine abschliessbare Velobox pro 15 Wohneinheiten»</p> <p>e. «eine Lademöglichkeit für E-Bikes pro 25 Abstellplätze für Velo/Mofa»</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>2.3.3</b>                    | ✓ | <b>Abs. 10 betreffend Sicherstellung der Wirkungskontrolle</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Kanton:<br>Zwingende<br>Vorgabe |   | <i>Sowohl die Sicherstellung wie auch die Wirkungskontrolle soll gewährleistet werden. Die Bestimmung ist deshalb wie folgt oder sinngemäss zu ersetzen: «<u>Die Sicherstellung der Mobilitätsmassnahmen sowie eine entsprechende Wirkungskontrolle ist zu gewährleisten.</u>»</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Stellungnahme<br>Gemeinderat    |   | <p>Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die Mobilitätsmassnahmen in Ziffer 5 Absatz 10 (früherer Absatz 9) QR durch ihre Auflistung und Formulierung genügend bestimmt und überprüfbar sind. Die Bestimmung ist, wie das gesamte Quartierplanreglement, für die Grundeigentümerschaft rechtsverbindlich. Der Gemeinderat ist für die Umsetzung, Anwendung und Einhaltung der Quartierplanvorschriften zuständig (Ziffer 7 Absatz 6 QR). Damit sind die Mobilitätsmassnahmen «sichergestellt». Eine explizite Aufforderung, verbindliche Massnahmen des Quartierplanreglements umzusetzen (Grundeigentümerschaft) bzw. zu überprüfen (Gemeinde), käme aus Sicht des Gemeinderats einer doppelten Aufforderung gleich und ist nicht notwendig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Da die vorgeschlagene Formulierung inhaltlich keine weitergehenden Einschränkungen oder Auswirkungen nach sich zieht, wurde Ziffer 5 Absatz 11 (früherer Absatz 10) QR gemäss der vorgeschlagenen Formulierung angepasst.

|                                 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.3.4</b>                    | ✓ | <b>Ziffer 7 Abs. 1 QR betreffend die Parzellierung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Kanton:<br>Zwingende<br>Vorgabe |   | <i>Die Bestimmung, wonach das Quartierplanareal in maximal vier Parzellen (Stammparzellen) unterteilt werden darf, stellen wir grundsätzlich in Frage. Es ist im Planungsbericht zu begründen, inwiefern diese Bestimmung im öffentlichen Interesse liegt und der Eingriff ins Grundeigentum verhältnismässig ist. Im Zweifelsfall schlagen wir vor, die Vorgabe der maximalen Unterteilung in vier Stammparzellen privatrechtlich im Quartierplanvertrag zu regeln und die Bestimmung unter Abs. 1 wie folgt oder sinngemäss anzupassen: «Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, wobei Parzellengrenzen [...]».</i> |
| Stellungnahme<br>Gemeinderat    |   | Ziffer 7 Absatz 1 QR wurde wie folgt angepasst.<br><br>« <del>Das Quartierplanareal kann in maximal vier Parzellen (Stammparzellen) unterteilt werden.</del> Eine Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, wobei Parzellengrenzen nicht durch Hauptbauten und ihnen zugehörige Bauteile verlaufen dürfen. Die Umsetzung der Quartierplanung muss stets gewährleistet sein.»                                                                                                                                                                                                                                                                    |

### 5.5.3 Planungs- und Begleitbericht

|                                 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3.1</b>                      | ✓ | <b>Kapitel 2.6 betreffend die zu erwartende Verkehrserzeugung und ihre Auswirkungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Kanton:<br>Zwingende<br>Vorgabe |   | <i>Quartierpläne bezwecken gemäss § 37 Abs. 1 RBG eine « [...] erschliessungsmässig gute [...] Überbauung». Mit Verweis auf die Aussagen unter Ziffer 4.1, sind die erwartete Verkehrserzeugung sowie ihre Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz (nicht nur die unmittelbaren Knoten) darzustellen und ihre Verträglichkeit zu beurteilen. Der Planungsbericht ist (auf Basis des Verkehrsgutachtens) anzupassen.</i>                                                                                                    |
| Stellungnahme<br>Gemeinderat    |   | Der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>3.2</b>                      | K | <b>Kapitel 3.5.1 bezüglich Altlasten</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Kanton:<br>Hinweis              |   | <i>Wie im Planungsbericht korrekt festgehalten wird, tangiert der Quartierplan einen rechtskräftig im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragenen Betriebsstandort (Ehem. Gulf oil Tankstelle; «Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig»; Standort Nr. 2770120768). Der Standort wurde mit einer altlastenrechtlichen Voruntersuchung untersucht. Es muss mit standorttypischen Belastungen im Untergrund gerechnet werden. Wir weisen Sie darauf hin, dass im Vorfeld des Baugesuchsverfahrens zu prüfen</i> |

|                              |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |          | <i>ist, ob eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchgeführt werden muss, falls Baumannahmen den Betriebsstandort tangieren (Art. 3 Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26. August 1998 (SR 814.680); BAFU-Vollzugshilfe «Bauvorhaben und belastete Standorte» (2016)).</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Stellungnahme<br>Gemeinderat |          | Der Gemeinderat bedankt sich für den Hinweis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>3.3</b>                   | <b>K</b> | <b>Kapitel 3.5.5 bezüglich Gefährdungskarte Oberflächenabfluss</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Kanton:<br/>Hinweis</i>   |          | <i>Gemäss Planungsbericht steht «Aufgrund der oben beschriebenen Vorbehalte und Ungenauigkeiten betreffend die Daten der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss verzichtet die Gemeinde auf die Festlegung von nutzungsplanerischen Massnahmen im Zusammenhang mit den Gefährdungsgebieten Oberflächenabfluss. Das Thema ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und zu prüfen. Die SIA-Norm 261/1 beschreibt Massnahmen zur Bewältigung und zum Schutz betreffend Oberflächenabfluss». Die Gefährdung Oberflächenabfluss wird somit im Baugesuchsverfahren behandelt und von den Fachstellen entsprechend geprüft.</i> |
| Stellungnahme<br>Gemeinderat |          | Der Gemeinderat bedankt sich für den Hinweis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

#### 5.5.4 Verkehrsgutachten

|                                          |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1</b>                               | <b>✓</b> | <b>Verkehrliche Auswirkungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Kanton:<br/>Zwingende<br/>Vorgabe</i> |          | <p><i>Für die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen ist der in der zulässigen BGF maximal plausible «ungünstigste» (also am meisten Verkehr erzeugende) Fall bezüglich Anzahl Wohnungen und weiteren Nutzungen sowie zugehörigen Parkplätzen zu Grunde zu legen (allein auf ein Richtprojekt darf nicht abgestützt werden).</i></p> <p><i>Quartierpläne bezwecken gemäss § 37 Abs. 1 RBG eine « [...] erschliessungsmässig gute [...] Überbauung». Die erwartete Verkehrserzeugung und ihre Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz (nicht nur die unmittelbaren Knoten) sind darzustellen und ihre Verträglichkeit ist zu beurteilen.</i></p> <p><i>Das Verkehrsgutachten ist entsprechend zu überarbeiten und die Bestimmungen unter Ziffer 5 Abs. 6 ff. darauf abzustimmen. Bei Unklarheiten kann Ihnen das kantonale Tiefbauamt (Kontakt: Frau Julia Stalder, Tel. +41 61 552 54 41) Auskunft geben.</i></p> |
| Stellungnahme<br>Gemeinderat             |          | <p>Das Verkehrsgutachten wurde entsprechend überarbeitet.</p> <p>Ziffer 5 Absatz 6 QR wurde entsprechend angepasst.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                       |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.2</b>                            | ✓ | <b>Kapitel 2.4.1 betreffend Wegleitung für die Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Velos und Mofas (ARP, Stand 2004)</b>                                                                                                                                           |
| Kanton:<br>Zwingende<br>Vorgabe       |   | <i>Die Wegleitung ist, wie im Text beschrieben, nicht mehr aktuell und ist daher nicht beizuziehen.</i>                                                                                                                                                                                |
| Stellungnahme<br>Gemeinderat          |   | Das Verkehrsgutachten wurde entsprechend überarbeitet.                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>4.3</b>                            | ✓ | <b>Kapitel 2.6 betreffend die Quantitäten und Qualitäten der Veloabstellplätze</b>                                                                                                                                                                                                     |
| Kanton:<br>Zwingende<br>Vorgabe       |   | <i>Es ist nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen die im Verkehrsgutachten (bsp. Tabelle 8) beschriebenen Quantitäten und Qualitäten der Veloabstellplätze nur in beschränktem Mass in die Quartierplanvorschriften überführt wurden. Dies ist im Planungsbericht zu begründen.</i> |
| Stellungnahme<br>Gemeinderat          |   | Das Verkehrsgutachten wurde bezüglich der für die Quartierplanung relevanten Vorgaben ergänzt, worauf das Quartierplanreglement nun Bezug nimmt.                                                                                                                                       |
| <b>4.4</b>                            | ✓ | <b>Kap. 2.4.2. betreffend die Abbildung 10</b>                                                                                                                                                                                                                                         |
| Kanton:<br>Redaktionelle<br>Korrektur |   | <i>Die Abbildung 10 ist nicht gut ablesbar und deshalb nicht gut nachvollziehbar. Wir bitten um eine bessere Darstellung des Inhalts.</i>                                                                                                                                              |
| Stellungnahme<br>Gemeinderat          |   | Die Abbildung 10 wurde grösser dargestellt.                                                                                                                                                                                                                                            |

#### 5.5.5 Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

|                              |  |                                                                                                                                                                               |
|------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kanton                       |  | <i>Wir verweisen auf die «Allgemeinen Bedingungen zur Vorprüfung». Diese sind Bestandteil der kantonalen Vorprüfung und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.</i> |
| Stellungnahme<br>Gemeinderat |  | Der Gemeinderat bedankt sich für den Hinweis.                                                                                                                                 |

## **5.6      Beschlussfassung**

...ausstehend

## **5.7      Referendum**

...offen

## **5.8      Planaufgabe**

...ausstehend



## 6 Genehmigungsantrag

Der Gemeinderat von MuttENZ stellt dem Regierungsrat den Antrag, die Quartierplanung «Apfhalter» vorbehaltlos zu genehmigen.

MuttENZ, \_\_\_\_\_

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeverwalter

\_\_\_\_\_  
*Franziska Stadelmann*

\_\_\_\_\_  
*Aldo Grünblatt*