

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft**

Nr. 104

vom 25. Januar 2011

### **Gemeinde Pratteln, Quartierplanvorschriften "Häring"**

A. Der Einwohnerrat Pratteln hat am 25. Mai 2009 die Quartierplanvorschriften "Häring" (Masterplan Häring- und Coop-Areale) beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und den verbindlichen Plänen

- Nr. 1       Bebauung, Aussenraum, Erschliessung und
- Nr. 2       Schnitte.

Die Quartierplanung umfasst die Parzelle Nrn. 846 und 848. Als zulässige Nutzung sind 33'057 m<sup>2</sup> BGF festgelegt.

B. Die Volksabstimmung vom 27. September 2009 bestätigte den Beschluss des Einwohnerrates. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 25. Oktober 2010 unterbreitet der Gemeinderat Pratteln die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass:

a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;

b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;

c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

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

## II.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf die Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen - nach Artikel 14 ff. des RPG - Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

## III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

### 1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist Folgendes zum Quartierplan-Reglement (QR) und zu den Quartierplänen zu bemerken.

#### 1.2 Allgemeine Bemerkungen zu den verwendeten Begriffen

Der Regierungsrat stellt fest, dass in den vorliegenden Quartierplanvorschriften einzelne Begriffe ohne Erläuterungen nicht verständlich und in ihrer Anwendung widersprüchlich sind:

- "Gestaltungsbaulinie" (u.a. § 12 QR): Gemäss § 97 Abs. 2 RBG legen Gestaltungsbaulinien die Flucht eines Gebäudes verbindlich fest. Ein Abweichen davon sieht das RBG nicht vor. Das QR sieht dagegen vor, dass lediglich mehrheitlich an die Gestaltungsbaulinie gebaut werden muss. Der Regierungsrat interpretiert deshalb die "Gestaltungsbaulinie" nicht im Sinne von § 97 Abs. 2 RBG, sondern im Sinne von § 96 RBG als Baulinie in Zusammenhang mit Bauvorschriften, welche die Lage der anschliessenden Bauten bzw. die Gebäudeflucht auf dieser Baulinie regeln.
- "Grenzbaulinie" (u.a. § 12 QR): Die "Grenzbaulinie" ist eine Wortschöpfung, die im RBG nicht existiert. Um Missverständnisse zu vermeiden (z.B. als Vorschrift gemäss § 94 Abs. 1 lit. a RBG, in der festgelegt wird, dass an die Grenze gebaut werden muss), interpretiert der Regierungsrat die "Grenzbaulinie" als Baulinie im Sinne von § 96 RBG. Die Ausführungen in § 12 QR lassen dieselbe Schlussfolgerung zu.
- "Baufeld" (u.a. § 13 QR): Gemäss § 97 Abs. 2 RBG sind Baufelder den Gestaltungsbaulinien gleichgestellt. Somit kann von diesen nicht abgewichen werden. Im Quartierplan werden jedoch Baubereiche festgelegt, welche grundsätzlich eine freie Anordnung der Bauten innerhalb dieser Bereiche ermöglichen. Die im Quartierplan festgelegten und im QR genannten Baubereiche werden allerdings wiederum als "Baufelder" bezeichnet. Insofern interpretiert der Regierungsrat den verwendeten Begriff "Baufeld" lediglich als Bezeichnung der entsprechenden Baubereiche und somit nicht im Sinne von § 97 Abs. 2 RBG.

#### 1.3 Anhänge zum QR

Es ist festzuhalten, dass Fachgutachten, Nachweise und Konzepte nicht als rechtsverbindlich deklariert werden können (Anhänge 2 bis 7). Diese stellen eine fachliche Auseinander-

setzung mit einer Problematik dar, zeigen mögliche Lösungsvorschläge auf und sind somit Grundlage für allfällige Massnahmen. Die Erkenntnisse aus solchen Berichten sind daher mit entsprechenden Festlegungen in den Quartierplanvorschriften auszuführen. Der Regierungsrat stellt fest, dass im vorliegenden Fall zwar Grundlagen erarbeitet wurden und auch auf diese verwiesen wird, es aber in der Regel unterlassen wurde, konkrete verbindliche Massnahmen im QR festzulegen. Der Regierungsrat hält fest, dass auf Grundlage der verschiedenen Berichte (Lärm, Erschütterungen durch Bahn etc.) die entsprechenden Massnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu ergreifen sind.

#### 1.4 § 4 QR Zulässige Nutzungen gemäss Zentrumszone

Ein Quartierplan hebt die Grundnutzung auf und stellt ein eigenständiges Planungsinstrument dar. Der Gemeinde steht es grundsätzlich frei, in einem QR auf Bestimmungen im Zonenreglement Siedlung zu verweisen. Dies ist jedoch eher heikel, da einerseits die Gefahr widersprüchlicher Aussagen besteht und andererseits bei späteren Mutationen oder Revisionen die Abhängigkeiten zwischen den Planungsinstrumenten zu beachten sind. Im vorliegenden Fall ist überdies anzumerken, dass die im Gebiet der Quartierplanung vorgesehenen Zentrumszonen vom Regierungsrat noch nicht genehmigt worden sind und somit noch immer Gewerbezone rechtskräftig sind. Insofern interpretiert der Regierungsrat die vorliegende Bestimmung im Sinne von § 22 Abs. 2 RBG.

#### 1.5 § 12 Grundsatz Baulinien

Grundsätzlich regeln §§ 96-97 RBG und §§ 53-54 RBV abschliessend, welche Baulinienarten möglich sind, wie weit von Baulinien abgewichen werden darf und wie weit Bauteile Baulinien überschreiten dürfen. Der Gemeinderat kann in diesem Zusammenhang keine Erweiterung der Bestimmungen vornehmen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter Ziff. 1.2 verwiesen.

Zur "Grenzbaulinie B" ist im Weiteren anzumerken, dass die massgeblichen Abstände gemäss RBG und RBV gegenüber Parzellen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters ohne entsprechende Vereinbarungen ohnehin einzuhalten sind.

#### 1.6 § 13 Spezielle Bauweise Baufelder D1 und D2

§§ 96-97 RBG und §§ 53-54 RBV regeln abschliessend, wie weit Bauteile Baulinien überschreiten dürfen. Der Gemeinderat kann in diesem Zusammenhang keine Erweiterung vornehmen. Aus diesem Grund wird der Aufzählungspunkt betreffend Auskragungen ("Auskragungen bis max. 3 m über die Gestaltungs- und Grenzbaulinie sind teilweise zulässig, sofern eine überzeugende Gesamtlösung daraus hervorgeht.") gestrichen und muss von der Genehmigung ausgenommen werden.

#### 1.7 § 17 QR Dachflächen, Dachaufbauten, Dachbegrünung

Der Regierungsrat interpretiert die Bestimmung in Abs. 4 dermassen, dass das Dach zu begrünen ist, soweit die Dachfläche nicht für Anlagen zur Energiegewinnung oder für die Gebäudebelichtung benötigt wird, oder eine Dachbegrünung technisch nicht oder nur mit sehr grossem Aufwand machbar ist.

#### 1.8 § 27 Kostenbeiträge

Der Regierungsrat interpretiert die ersten beiden Zeilen von Abs. 1 nicht als Titel, sondern in dem Sinne, dass ausserordentliche Beiträge gemäss Strassenreglement erhoben werden.

Der Regierungsrat stellt im Weiteren fest, dass Abs. 2 eine Fragestellung beinhaltet, welche im Rahmen von privaten Vereinbarungen oder im Strassenreglement zu lösen ist (Anwenderbeiträge) und welche teilweise im Widerspruch zu Abs. 1 steht. Insofern kann diese Be-

stimmung keine Quartierplan-Relevanz haben bzw. ist nicht reglementswürdig. Aus diesem Grund wird Abs. 2 gestrichen und muss von der Genehmigung ausgenommen werden.

#### 1.9 § 31 Lärmschutz

Es ist festzuhalten, dass im Rahmen von Quartierplanungen die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES) unvoreingenommen vorzunehmen ist, also ohne Präjudiz der bestehenden ES und nach den objektiven Kriterien gemäss Art. 43 LSV. Hiernach werden für die Baubereiche B, C1 und C2 die ES II zugeordnet, in denen nicht oder wenig störende Betriebe zulässig sind. Aufgrund von Immissionsgrenzwertüberschreitungen von mehr als 5 dB sind diese Bereiche des Quartiersplans jedoch als aufgestufte Zone ES III zu bezeichnen.

#### 1.10 § 32 Ergänzende Bestimmungen Baubewilligungsverfahren

Das Baubewilligungsverfahren wird im RBG bzw. in der RBV abschliessend geregelt. Zusätzliche Dokumente kann der Gemeinderat in diesem Zusammenhang keine einfordern. Der Regierungsrat interpretiert die Bestimmung deshalb in dem Sinne, dass der Gemeinderat bei Bedarf die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen kann.

#### 1.11 § 36 Sicherheitsmassnahmen

Im Rahmen der Erarbeitung des Quartierplans ist eine Risikobetrachtung der Häring- und Coop-Areale erstellt worden (Risikobetrachtung Häring/Coop-Areale im Raum Pratteln vom 15. Dezember 2009). Diese Studie ist Basis für die weitere Planung. Die enthaltenen Massnahmenansätze sind bei der Detailplanung zu berücksichtigen.

### 2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

#### 2.1 Kantonale Radroute

Gemäss kantonalem Richtplan ist die Zehntenstrasse als kantonale Radroute ausgeschieden. Bei einer Erhöhung der Verkehrsbelastung und/oder baulichen Massnahmen (Verbreiterung, Ein- und Ausfahrten) sind die Belange des Veloverkehrs zu beachten. Es ist das Tiefbauamt des Kantons miteinzubeziehen.

#### 2.2 Ausbau SBB-Linien

Im Rahmen der Angebotsplanung Nordwestschweiz laufen zurzeit im Auftrag des Kantons Studien für den Weiterausbau der Bahninfrastruktur. Aktuell steht dabei für Pratteln die 8-spurige Variante im Vordergrund. Dabei zeichnet sich ab, dass die letzte Ausbaustufe nach 2030 die vorgesehene Erschliessung der Überbauung ab der parallel zur Bahn verlaufenden Zehntenstrasse tangiert.

3. Im Sinne des rechtlichen Gehörs hat das Amt für Raumplanung der Gemeinde Pratteln Gelegenheit gegeben, zu der vorgesehenen Nichtgenehmigung Stellung zu nehmen. Mit Schreiben vom 13. Januar 2011 teilte der Gemeinderat mit, dass sich die Gemeinde mit der Nichtgenehmigung einverstanden erklärt.

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

- ://: 1. Die vom Einwohnerrat Pratteln am 25. Mai 2009 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Häring" werden im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

### Ausnahmen

Von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung zurückgewiesen werden (im Reglement rot gestrichen):

- a) der Aufzählungspunkt betreffend Auskragungen in § 13 Abs. 1 QR,
  - b) § 27 Abs. 2 QR.
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 52/QP/24/0 (Quartierpläne Nr. 1-2), 52/QR/24/0 (Quartierplan-Reglement), 52/ZPS/2/35 (Mutation zum Zonenplan Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
  3. Der Gemeinderat wird ersucht, die von den Ausnahmen in Ziffer 1 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen und ihnen die Rechtsmittelbelehrung zukommen zu lassen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 2 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.
  4. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
  5. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Nichtgenehmigungen) zu übernehmen.

### **Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

### Verteiler:

- Gemeinderat Pratteln, 4133 Pratteln
- Planteam S AG, Sissacherstrasse 20, 4460 Gelterkinden
- Landeskanzlei (Publikation)
- Bauinspektorat
- Amt für Raumplanung (6)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

W. Mundschin