

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1244

vom 07. September 2010

Gemeinde Sissach, Quartierplanvorschriften "Coop Bau und Hobby"

A. Die Gemeindeversammlung Sissach hat am 15. Dezember 2009 den Quartierplan und das Quartierplanreglement "Coop Bau und Hobby" beschlossen. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um eine Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 21. Januar bis 19. Februar 2010 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 3 vom 21. Januar 2010 und in der Volksstimme vom 21. Januar 2010 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 19. Januar 2010) benachrichtigt. Während der Auflagefrist hat der [REDACTED], Gellertstrasse [REDACTED], 4052 Basel eine Einsprache eingereicht. Anlässlich der gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlung konnte mit dem Einsprecher keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 6. und 31. Mai 2010 unterbreitet der Gemeinderat Sissach die oben genannte Quartierplanung zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprache. 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 (RBG) vom 8. Januar 1998 sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 2 RBG). 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 Planungs-massnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält, bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Die materiell-rechtlichen Aspekte werden in den folgenden Erwägungen abgehandelt.

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Quartierplanung Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 10. September 2009 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen konnten bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt werden.

1.3 Verkaufsfläche

Im Areal des Quartierplanes besteht bereits ein Coop Bau- und Hobbymarkt. Die Verkaufsfläche (Nettoladenfläche nach § 24 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998) beträgt 4990 m². Mit dem vorliegenden Quartierplan soll die Verkaufsfläche auf 7400 m² erhöht werden. Eine solche massive Erhöhung bedingt eine Überprüfung der Erschliessungssituation inklusive Anpassung der Anzahl der benötigten Parkplätze. Dazu ist zwingend ein Verkehrsgutachten zu erstellen. Im Weiteren ist im Planungsbericht aufzuzeigen, ob und in welchem Ausmass das geplante Projekt die Belastung der Umwelt vergrössern wird, und welche Massnahmen getroffen werden, um unerwünschte Belastungen zu vermeiden.

In § 22 RBV ist zudem festgelegt, dass Verkaufseinheiten von mehr als 5'000 m² Nettoladenfläche mit dem öffentlichen Verkehrsmittel gut erreichbar sein müssen. Eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr ist gegeben, wenn bei einer Fusswegdistanz zwischen der Verkaufseinheit und der Haltestelle von bis zu 350 m eine Kursfolge von mindestens 10 Minuten als Grundangebot vorgesehen ist (§ 22a RBV). Vor dem Coop Bau- und Hobbymarkt befindet sich eine Bushaltestelle. Der Bus verkehrt jedoch nur im Stundentakt. Die Erschliessungsvoraussetzungen mit dem öffentlichen Verkehr sind somit nicht erfüllt.

Aus vorgenannten Gründen kann in Artikel 4.3 des Quartierplanreglementes die Erhöhung der Verkaufsfläche auf 7400 m² nicht genehmigt werden. Es gilt weiterhin der Wert von 4990 m².

1.4 Redaktionelle Korrektur

Weil die Erhöhung der Verkaufsfläche nicht genehmigt werden kann, erübrigt sich auch die in Artikel 9 erwähnte Absichtserklärung "Erschliessung".

III.

Unerledigte Einsprache:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindebeschlüssen zu er-

lassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat berechtigt und verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Zur unerledigten Einsprache des [REDACTED]

Der [REDACTED] ist eine Vereinigung in Form einer juristischen Person, die sich gemäss den Statuten als Verkehrs- und Umweltverband ein menschen-, umwelt- und klimagerechtes Verkehrswesen zum Ziel gesetzt hat. Der [REDACTED] widmet sich somit unbestreitbar dem Umweltschutz, was für das Beschwerderecht nach Artikel 55 des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes ausreicht. Ob sich der [REDACTED] auch "hauptsächlich" dem Umweltschutz widmet, wie dies § 31 Absatz 2 lit. b RBG für das Einspracherecht in Nutzungsverfahren voraussetzt, ergibt sich allerdings nicht aus den Statuten. Dies kann im vorliegenden Fall aber offen bleiben, weil die Einsprache als gegenstandslos abgeschrieben werden kann.

In der Einsprache wird der Hauptantrag gestellt, die Quartierplanung "Coop Bau und Hobby" sei in der vorliegenden Form nicht festzusetzen. In verschiedenen Eventualanträgen wird die Genehmigung des Quartierplanes von zusätzlichen Abklärungen und Festlegungen abhängig gemacht. Allen Anträgen gemeinsam ist, dass sie sich auf die Erhöhung der Verkaufsfläche von 4990 m² auf 7400 m² stützen. Da diese Erhöhung vom Regierungsrat nicht genehmigt wird, kann die Einsprache als gegenstandslos abgeschrieben werden.

://: 1. Die Einsprache des [REDACTED] kann als gegenstandslos abgeschrieben werden.

2. Die von der Gemeindeversammlung Sissach am 15. Dezember 2009 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Coop Bau und Hobby" werden im Sinne der Erwägungen mit nachstehender Ausnahme genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahme:

Nicht genehmigt und im Quartierplanreglement rot gestrichen wird in Artikel 4.3 des Quartierplanreglementes die Verkaufsfläche von 7400 m². Es gilt die bisherige Verkaufsfläche von 4990 m².

3. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 62/QP/12/0 (Quartierplan "Coop Bau und Hobby" Nr. 1 bis 4) und 62/QR/12/0 (Quartierplanreglement "Coop Bau und Hobby") versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.

4. Aufgehoben werden der am 28. Mai 1996 genehmigte Quartierplan "Areal Gebr. Frech AG" (62/QP/6/0) und das dazugehörige Quartierplanreglement "Areal Gebr. Frech AG" (62/QR/6/0).

5. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

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, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED] 4052 Basel
(eingeschrieben)
- Gemeinderat Sissach, 4450 Sissach
- Peter Völlmin AG, Hofmattweg 1, 4460 Gelterkinden
- Landeskanzlei (Publikation)
- Bauinspektorat
- Amt für Raumplanung (4)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:
W. Mundschin