

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 718

vom 21. März 1995

Gemeinde Pratteln, Quartierplanung „Ochsenareal“

A. Der Einwohnerrat Pratteln hat am 20. Juni 1994 die Quartierplanvorschriften „Ochsenareal“, bestehend aus den Quartierplänen Nr. 1 - 3 und dem Quartierplanreglement beschlossen. Integrierende Bestandteile dieser Planung sind die Pläne gemäss Anhang 1 - 4, das Richtmodell 1 : 200 sowie der Quartierplanvertrag. Die Referendumsfrist ist am 25. Juli 1994 unbenutzt abgelaufen.

B. Die öffentliche Auflage für die Quartierplanvorschriften hat vom 2. bis 31. August 1994 stattgefunden. Sie wurde durch Publikation im kantonalen Amtsblatt Nr. 30 vom 28. Juli 1994 sowie im Prattler Amtsanzeiger vom 29. Juli 1994 bekanntgegeben. Alle Grundeigentümer im näheren Umkreis wurden zudem mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hingewiesen. Innerhalb der Auflagefrist sind 3 Einsprachen eingegangen. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen gemäss § 6 Absatz 2 BauG haben 2 Einsprecher ihre Einsprachen zurückgezogen. Mit

- [REDACTED]
konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 25. November 1994 ersucht der Gemeinderat Pratteln um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanung „Ochsenareal“ sowie um den Entscheid zur unerledigten Einsprache. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 3 Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes (BauG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 3, Absatz 2 BauG). Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung. 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 Ueberwachung 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 (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.

Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, welche sich gegen Nutzungspläne richten - und darunter fallen auch die unterbreiteten Pläne - die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

III.

Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über Einwohnerratsbeschlüsse zu erlassen sind. Aufgrund des sachlichen Zusammenhanges und in Anbetracht derselben Kognitionsbefugnis des Regierungsrates steht der Behandlung der unerledigten Einsprache zusammen mit dem Genehmigungsentscheid im selben Beschluss nichts entgegen.

IV.

Unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der Quartierplanvorschriften „Ochsenareal“ und der unerledigten Einsprache folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Die gesetzlichen Anforderungen an Quartierplanungen werden in § 29, Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes (BauG) umschrieben. Im Vordergrund steht dabei die Förderung wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich befriedigender Gesamtüberbauungen sowie die Sanierung bestehender Quartiere. Quartierpläne bezwecken ferner eine sinnvolle Erschliessung und Ausnützung des Baulandes in nach Lage, Grösse und Gestaltung geeigneten Gebieten.

Für die architektonische und städtebauliche Prüfung solcher Planungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die „Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen“, eingesetzt. An ihrer Sitzung vom 7. September 1992 hat diese Kommission die Quartierplanung „Ochsenareal“ behandelt und zur teilweisen Ueberarbeitung zurückgewiesen. Anlässlich einer weiteren Kommissionssitzung vom 21. Juni 1993 wurde die Quartierplanung grundsätzlich gutgeheissen.

1.2 Die kantonale Vorprüfung der bereinigten Quartierplanung durch das Amt für Orts- und Regionalplanung erfolgte mit Schreiben vom 22. Dezember 1993 sowie vorgängig im Rahmen einer Besprechung vom 19. August 1993. Den Forderungen und Empfehlungen des Kantons konnte in der Folge weitgehend Rechnung getragen werden.

1.3 In bezug auf die bauliche Gestaltung ist folgendes festzuhalten:

Die nördliche Häuserzeile im Bereich A (Ochsen) liegt direkt neben einem denkmalgeschützten Gebäude. Daher bleibt gestützt auf § 9 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9.4.1992 ein verbindliches Mitspracherecht der Kant. Denkmalpflege bei der Gestaltung der Dachlandschaft und der Fassaden dieses Bauvolumens vorbehalten.

1.4 Soweit sich innerhalb des Quartierplan-Perimeters geringfügige Abweichungen in bezug auf die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände ergeben, ist der Regierungsrat bereit, diese gestützt auf § 102, Absatz 1 BauG zu gestatten. Weitere Baurechte werden im übrigen vertraglich geregelt.

1.5 Das Quartierplan-Reglement sieht im weiteren vor, dass als Voraussetzung für die Genehmigung der Quartierplan-Vertrag von allen beteiligten Vertragsparteien unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist. Nachdem die öffentliche Verurkundung im März 1995 erfolgt ist, sind damit auch diesbezüglich die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Keine Bemerkungen

3. Unerledigte Einsprache

■■■■■ ist als Eigentümer der ■■■■■ Parzelle Nr. ■■■■ indirekt betroffen und damit zur Einsprache befugt.

Es wird beantragt, das Projekt zu redimensionieren bzw. auf der zonenmässigen Nutzung zu belassen und den Schutz der Linde in einem revidierten Projekt zu berücksichtigen.

Zur Begründung wird im wesentlichen angeführt, die Planung verstosse gegen das kantonale Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz, insbesondere § 1 lit. c und § 6 lit. n. Demgemäss müssten bedeutsame Naturobjekte geschützt werden. Durch die geplante Ueberbauung werde das Areal hinter dem Ochsenparkplatz grösstenteils zugebaut und offene, zum Teil durch Hecken gesäumte Flächen würden zum Verschwinden gebracht. Insbesondere müsse eine über 100-jährige Linde sowie weitere grosse Bäume gefällt werden. Durch diese Eingriffe werde das Ortsbild wesentlich beeinflusst und die ökologische Qualität in unzumutbarer Weise gemindert.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Es ist unbestritten, dass durch die geplante Ueberbauung Bäume gefällt und unversiegelte Flächen überbaut werden. Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bzw. der zuständigen Fachstelle handelt es sich dabei jedoch nicht um Objekte, welche im Gesamtzusammenhang von hoher ökologischer Bedeutung sind und das Ortsbild wesentlich mitbestimmen. Die Flächen und Objekte weisen zudem keine kantonale Bedeutung auf, so dass eine entsprechende Ueberarbeitung der Quartierplanung aus kantonaler Sicht unverhältnismässig und daher nicht gerechtfertigt wäre.

Bei der Quartierplanung wurde im übrigen darauf Wert gelegt, dass die verbleibenden Freiflächen nach ökologischen Gesichtspunkten gestaltet werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, wobei insbesondere auch die Massnahmen des ökologischen Ausgleichs berücksichtigt werden müssen (vgl.a. Quartierplan-Reglement, Ziffern 7.3 + 7.4).

Der Regierungsrat ist daher nicht in der Lage, die Einsprache gutzuheissen.

Aufgrund dieses Prüfungsergebnisses beschliesst der Regierungsrat:

- ://: 1. Die Einsprache von [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die vom Einwohnerrat Pratteln am 20. Juni 1994 beschlossenen Quartierplanvorschriften „Ochsenareal“, bestehend aus den Quartierplänen Nrn. 1 - 3 und dem Quartierplan-Reglement im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt. Als Bestandteile der Planung gelten die Pläne mit richtungsweisendem Charakter gemäss Anhang 1 - 4, das Richtmodell sowie der Quartierplanvertrag.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 52/QP/7/0 (Quartierpläne Nrn. 1 - 3) und 52/QR/7/0 (QP-Reglement), sowie 52/ZPS/2/9 (Mutation Zonenplan Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
4. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: - [REDACTED]
(eingeschrieben)

- Gemeinderat Pratteln, 4133 Pratteln
- Bauverwaltung Pratteln, 4133 Pratteln
- Architektengemeinschaft Ochsenareal, p. A.
BBP Bühler, Brandenberger & Partner AG,
Hauptstrasse 90, 4133 Pratteln (4)
- Bezirksschreiberei Liestal, Kreuzboden 2, 4410 Liestal
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Amt für Orts- und Regionalplanung (12)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Rechtsmittelbelehrungen:

1. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungs- und Verwaltungsgericht, Poststrasse 3, 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. Die angefochtene Verfügung oder der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor Verfassungs- und Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.
2. Gegen diesen kommunalen Erlass oder Plan kann zur Überprüfung der Verfassungsmässigkeit innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vier Ausfertigungen 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.
Beschwerdeberechtigt sind nur Personen, die sich bereits am Einsprache- oder Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat beteiligt haben.

Der Landschreiber:

