

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1832

vom 29. Juli 1997

Gemeinde Pratteln, Quartierplanvorschriften "Zurlinden", BR-Parzellen 4925, 4975 und 5017

A. Der Einwohnerrat Pratteln hat am 27. Januar 1997 die Quartierplanvorschriften "Zurlinden", BR-Parzellen 4925, 4975 und 5017, bestehend aus Plan und Reglement beschlossen. Im wesentlichen handelt es sich dabei um die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche im Rahmen der bestehenden Bebauung sowie um einen Ausbau der Parkierungsanlage. Der Landratsbeschluss über das Verfahren bei Schaffung neuer Verrkaufsflächen vom 13.3.1975 erlaubt jedoch Verkaufseinheiten von über 1000 m² Nettoladenfläche nur aufgrund einer rechtsgültigen Quartierplanung.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 7. März bis 5. April 1997 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 10 vom 6. März 1997 und im Prattler Anzeiger Nr. 9/2 und 10/3 vom 28. Februar bzw. 7. März 1997 bekanntgegeben. Alle Grundeigentümer/innen (im Umkreis von 100 m) wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 5. März 1997) benachrichtigt. Während der Auflagefrist haben die Eigentümer [REDACTED] Einsprache erhoben.

Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlung vom 9. Juni 1997 konnte jedoch keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 30. Juni 1997 unterbreitet der Gemeinderat Pratteln die Quartierplanvorschriften "Zurlinden" zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Behandlung der unerledigten Einsprache. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 4, Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 (BauG) sind die Gemeinden befugt, Quartierpläne 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 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.

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 zu bemerken:

1.2 Die kantonale Vorprüfung der Quartierplanvorschriften erfolgte konferenziell im Rahmen von 2 gemeinsamen Sitzungen im November 1996 mit Vertretern der Gemeinde und des Projektverfassers. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

1.3 Die Erweiterungen der Verkaufsflächen und der Parkierungsanlage unterliegen gemäss der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anhang) nicht der UVP-Pflicht, da weder die massgebende Verkaufsfläche von 5000 m² noch die Pflichtparkplatzzahl von 300 Einheiten erreicht wird. Eine UVP-Pflicht drängt sich allenfalls dann auf, wenn im Rahmen der künftigen Ueberbauung nach den Zonenvorschriften der Gewerbezone G2 innerhalb des Quartierplanareals die erwähnten Eckwerte überschritten werden sollten.

1.4 Inbezug auf die aufzuhebende Baulinie auf der Südwest-Seite der Zurlindenstrasse ist zu bemerken, dass die Aufhebung lediglich für den Bereich der BR-Parzelle 5017 gilt.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Keine Bemerkungen.

III.

Unerledigte Einsprache:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über einen solchen Einwohnerratsbeschluss zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, die unerledigte Einsprache mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

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

Zur unerledigten Einsprache ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

Die Einsprecher sind als Eigentümer der im Nahbereich der Quartierplanung liegenden Parzellen am [REDACTED] als indirekt Betroffene zur Einsprache befugt. Auf diese ist somit einzutreten.

Die Einsprecher wenden sich insbesondere gegen Art und Mass der Nutzung, bzw. die vorgesehene Bruttoverkaufsfläche sowie die durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen entstehende Überlastung des Verkehrsknotens [REDACTED]. Es werden keine Rechtsbegehren gestellt.

Zur Begründung wird im wesentlichen angeführt, durch die Nutzungsänderung sei für die neue Wohnsiedlung [REDACTED] eine massiv erhöhte Umweltbelastung durch PW's und LKW's (Anlieferung/Verkauf Möbel etc.) zu erwarten. Die Wohnüberbauung befinde sich schon heute im Spannungsfeld zwischen Kantonsstrasse, Autobahn und Bahnlinie, weiterer Verkehr entstehe durch die geplanten Verkaufsflächen im Gewerbeareal Grüssen. Mit der neuen Verkaufsfläche Zurlinden werde der [REDACTED] in die Kette zwischen den bestehenden und geplanten Zentren eingebunden, ohne diese Einbindung würde der Verkehr nicht in das Wohnquartier gebracht. Eine UVP würde die Gesamtproblematik des Verkehrs genauer ausleuchten.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die Baurechtsparzellen 4925, 4975 und 5017 liegen innerhalb der Gewerbezone G2, wo grundsätzlich auch Verkaufsgeschäfte zulässig sind. Mit der geplanten Bruttoverkaufsfläche von max. 4800 m² (künftige Ausbauphase 3) ist gestützt auf den Landratsbeschluss (LRB) über das Verfahren bei der Schaffung neuer Verkaufsflächen vom 13. März 1975 eine Quartierplanung erforderlich. Die vorgesehene Nettoladenfläche nach Ausbauphase (innerhalb der bestehenden Bauvolumen gemäss Quartierplan) beträgt 2480 m² (Verkaufs- und Ausstellungsfläche). Ein Nachweis betreffend guter Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrsmittels muss gemäss erwähntem LRB erst erbracht werden, wenn 3000 m² Nettoladenfläche überschritten werden. Da auch für den Vollausbau weder die Verkaufsfläche von 5000 m² noch die Pflichtparkplatzzahl von 300 Einheiten erreicht wird, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäss Verordnung über die UVP vom 19.10.1988 nicht notwendig.

Dennoch war es unerlässlich, zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens und des Parkplatzbedarfs ein entsprechendes Verkehrsgutachten anzufordern, wie es auch im Rahmen einer UVP verlangt wird. Das von einem Verkehrsingenieur erstellte Gutachten errechnet das Verkehrsaufkommen für die Phasen 1+2 (Ist- +Neuzustand) gemäss der nach Quartierplanung beabsichtigten Erweiterung der Verkaufsflächen innerhalb der bestehenden Bauvolumen. Über die künftige 3. Phase wird keine detaillierte Aussage gemacht, da die bauliche Nutzung aufgrund der derzeitigen Wirtschaftslage noch völlig offen ist und demzufolge auch keine schlüssigen Berechnungen über das zu erwartende Verkehrsaufkommen möglich sind. Für diese künftige Bauetappe werden daher nur die Konsequenzen auf den

Parkplatzbedarf abgeschätzt, sowie eine generelle Betrachtung über die Leistungsfähigkeit des Knotens " [REDACTED] " angestellt. Das Quartierplan-Reglement enthält jedoch die Auflage, dass bei jeder Aenderung der Nutzflächenanteile das Verkehrsgutachten anzupassen ist. Dies gilt insbesondere auch für ein späteres Bauvorhaben auf BR-Parzelle 5017.

Das Verkehrsgutachten geht davon aus, dass die Gesamtbelastung (ohne die erwähnte Phase 3) um rund 80 PWE/Std oder ca. 5^{1/2} % des Knotens erhöht wird. Es wird festgestellt, dass zwar starke Behinderungen des von der Zurlindenstrasse auf die [REDACTED] ausfahrenden Verkehrs bereits im heutigen Zustand auftreten. Aufgrund der geringen Zunahmemenge wird aber der vorläufige Verzicht auf den Bau einer Lichtsignalanlage aus technischer Sicht als vertretbar erachtet. Hinsichtlich der 3. Ausbauphase kommt hingegen der Verkehrsplaner zum Schluss, dass eine weitere Nutzungserhöhung entweder die Sanierung des Knotens oder die gemäss Strassennetzplan vorgesehene Realisierung der Strassenverbindung zwischen Zurlindenstrasse und Grüssenhölzliweg notwendig macht.

Aber auch ohne die mittels Quartierplan zu realisierende Verkaufsnutzung muss in der Gewerbezone mit einer höheren Umweltbelastung infolge Lärm und Luftverschmutzung gerechnet werden. Zudem darf davon ausgegangen werden, dass den Einsprechern im Zeitpunkt des Erwerbs ihrer Liegenschaften die örtlichen Verhältnisse bekannt waren. Auch in einem übermässig belasteten Gebiet bietet weder das Umweltschutzgesetz noch die Luftreinhalteverordnung eine ausreichende Rechtsgrundlage, die vorliegenden Quartierplanvorschriften von der Genehmigung auszunehmen, zumal diese den geltenden Rechtsvorschriften grundsätzlich genügen. Vom Grundeigentümer bzw. den Baurechtsnehmern kann jedoch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verlangt werden, dass sie alle zumutbaren und geeigneten Massnahmen treffen, um eine übermässige Belastung des angrenzenden Wohngebietes durch privaten Motorfahrzeugverkehr zu vermeiden. Im Falle einer künftigen Ueberschreitung der Verkaufsfläche von 3000 m2 (Nettoladenfläche gemäss erwähntem LRB) wäre zudem auch ein Nachweis betreffs guter Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrsmittels erforderlich.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, aus den dargelegten Gründen abgewiesen werden.

- :/// 1. Die Einsprache der Eigentümer [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, aus den dargelegten Gründen abgewiesen.
2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss des Einwohnerrates Pratteln vom 27. Januar 1997 betreffend die Quartierplanvorschriften Zurlinden (BR-Parzellen 4925, 4975 und 5017), bestehend aus Plan und Reglement, im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 52/QP/8/0 (Quartierplan), 52/QR/8/0 (Reglement), 52/ZP/2/11 (Mutation Zonenplan Siedlung) sowie 52/gBS/27/4 (Mutation Niederfeld-Götzisboden) versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.

4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- (eingeschrieben)
- Gemeinderat Pratteln, 4133 Pratteln
- Bauverwaltung Pratteln, 4133 Pratteln
- Bühler, Brandenberger & Partner AG, Architekten und Raumplaner, Hauptstrasse 90, 4133 Pratteln
- Glaser, Saxer + Partner, Ingenieure/Architekten, Birsigstrasse 10, 4103 Bottmingen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Forstamt beider Basel
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Orts- und Regionalplanung (12) (8 Archiv, ZD, OK, OP, ES)
- 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:

