

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 937

vom 18. Mai 1999

Gemeinde Pratteln, Quartierplanung "Oberematt"

A. Der Einwohnerrat Pratteln hat am 26. Oktober 1998 die Quartierplanung "Oberematt" beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Wohnüberbauung mit 3 Baukörpern und 47 Wohnungen auf einem Areal von ca. 60 a innerhalb der Schutzzone des Ortsbildes.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 9. November bis 8. Dezember 1998 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 45 vom 5. November 1998 und im Prattler Anzeiger vom 6. November 1998 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 5. November 1998) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen gemäss Ziffern 1, 3 + 4. Mit den übrigen Einsprecherinnen und Einsprechern konnte zunächst keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 2. Februar 1999 unterbreitet der Gemeinderat Pratteln die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. In der Folge zogen die Einspracheparteien gemäss Ziffern 2 + 5 ihre Einsprachen mit Schreiben vom 7. Mai 1999 ebenfalls zurück. 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 (§ 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 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 zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Quartierplanung "Oberematt" Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 20. August 1998 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt. Vorgängig hat die Kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen bzw. eine Delegation derselben das Projekt in diversen Sitzungen (März - Mai 1998) beurteilt. Dabei wurde insbesondere die 4-Geschossigkeit des Gebäudes Nr.1 sowie die hohe Ausnutzungsziffer beanstandet. Den Aenderungswünschen wurde jedoch seitens der Gemeinde nicht Rechnung getragen.

1.3 Strassenverkehrslärm entlang der Oberemattstrasse:

Mit einem Lärmschutznachweis ist aufzuzeigen, wie die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) III am Haus 1 durch bauliche oder gestalterische Massnahmen

eingehalten werden können (Art. 31 der Lärmschutzverordnung LSV). Der erwähnte Artikel schreibt vor, dass die IGW zu lärmempfindlichen Räumen - gemessen in der Mitte der offenen Fenster - einzuhalten sind.

1.4 Quartierplan-Reglement:

Die Ziffern 2.1, 3.1, 3.2, 4.4 und 4.5 beinhalten Hinweise auf das früher gültige kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 bzw. zur entsprechenden Verordnung. Die Hinweise werden gestrichen und wo nötig durch die entsprechenden rechtsgültigen §§ gemäss neuem RBG bzw. RBV ersetzt.

2. Zweckmässigkeitsprüfung

a) Gestützt auf § 31 Ziffer 5 bzw. § 41 RBG prüft der Regierungsrat die Vorschriften der Nutzungsplanung auf ihre Zweckmässigkeit, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. Die Prüfung durch den Regierungsrat hat sich aber im wesentlichen auf die Frage zu beschränken, ob überhaupt eine angemessene Lösung getroffen worden ist (Angemessenheitskontrolle).

b) Für die architektonische und städtebauliche Prüfung solcher Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (ABK) eingesetzt. An der Sitzung vom 28. Mai 1998 hat die ABK beschlossen, der Gemeinde die Ueberarbeitung der Quartierplanung zu empfehlen. Begründet wurde der Entscheid primär damit, dass die 4-Geschossigkeit des Baukörpers an der Oberemattstrasse hinsichtlich des Ortsbildes problematisch und quartierfremd sei. Eine Ueberbauung mit mehr als 3 Vollgeschossen sei daher nicht vertretbar, solange kein kommunales Leitbild der Siedlungsentwicklung an den Hauptachsen bestehe. Zudem sei die Ueberbauungsdichte mit einer Ausnutzungsziffer (AZ) von ca. 0.95 eindeutig zu hoch.

Die Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission hat diesen Entscheid grundsätzlich unterstützt und anlässlich ihrer Sitzung vom 8. September 1998 beschlossen, dass das geplante viergeschossige Gebäude in bezug auf die angrenzenden zweigeschossigen Bauten entlang der Oberemattstrasse zu massiv in Erscheinung trete. Dem Massstab der umliegenden Bauten werde zu wenig Beachtung geschenkt. Das geplante Gebäude an der Oberemattstrasse sei daher um mindestens ein Vollgeschoss zu reduzieren. Dies insbesondere aufgrund der Tatsache, dass sich das Gebäude in der Schutzzone des Ortsbildes befinde und dementsprechend ein architektonisch guter Uebergang zur angrenzenden Kernzone entstehen muss, damit das Dorfbild nicht beeinträchtigt wird.

Im Rahmen des kantonalen Vorprüfungsverfahrens wurde erneut auf die Problematik hingewiesen und der Gemeinderat gebeten, das Quartierplanprojekt nochmals zu überprüfen.

c) In bezug auf die Angemessenheitskontrolle wird auf die massgeblichen Beschlüsse der Kantonalen Fachkommissionen - wie unter Absatz b) dargelegt - verwiesen.

Das Areal befindet sich in der Zone WG2, in der die zulässigen Maximalwerte für die Vollgeschosszahl (VG) 2, die Fassadenhöhe (FH) 6.50 m und die Gebäudehöhe (GH) 10 m betragen. Die entsprechenden Werte beim QP-Projekt sind 3 VG, 8.15 m FH und 11.20 m GH. In bezug auf die Ausnutzung beträgt die Nutzungsziffer gemäss Regelbauweise 55%. Das QP-Projekt weist eine AZ von ca. 0.97 auf, d.h. eine Erhöhung von mehr als 40% (absolut), bzw. ca. 75% relativ. Wie erwähnt liegt zudem das Areal innerhalb der Schutzzone des Ortsbildes. Als massgebliche Bestimmung im kommunalen Zonenreglement wird festgelegt, es seien "Bauten so zu gestalten, dass ein architektonisch guter Uebergang zur Kernzone K entsteht und das Dorfbild nicht beeinträchtigt wird."

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Quartierpläne von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten können (§ 40.1 RBG). Quartierpläne bezwecken aber nicht nur eine haushälterische Nutzung, sondern u.a. auch eine der Umgebung angepasste Ueberbauung.

Gestützt auf den Entscheid der genannten Fachkommissionen gelangt der Regierungsrat zur Auffassung, dass der fragliche Baukörper entlang der Oberemattstrasse zu massiv in Erscheinung tritt, die Massstäblichkeit zu den umgebenden Bauten nicht gewährleistet ist, und die massiv erhöhte Nutzung unangemessen ist. Zudem ist festzustellen, dass das Gebäude 1, wie im kantonalen Vorprüfungsbericht erwähnt, einem erheblichen Strassenverkehrslärm ausgesetzt ist. Die vorgesehene Gestaltung bzw. der geplante Bauabstand lässt keinen ausreichenden Spielraum für gestalterische Massnahmen zur Lärmeindämmung. Ein entsprechender Lärmschutznachweis liegt im übrigen noch nicht vor.

d) Aus den genannten Gründen stellt der Regierungsrat fest, dass es sich bei der vorliegenden Quartierplanung nicht um eine angemessene Lösung handelt, weshalb eine Ueberarbeitung bzw. Anpassung derselben erforderlich ist. Dies sowohl was die Massstäblichkeit des Gebäudes an der Oberemattstrasse und dessen Eingliederung in die nähere Umgebung, inklusive Lärmsituation, als auch die Gesamtnutzung des Areals anbelangt. Dabei ist zu beachten, dass eine gute Wohnqualität nicht nur innerhalb des Quartierplanareals, sondern auch für die benachbarten Gebäude erreicht bzw. sichergestellt wird.

Der Regierungsrat ist daher nicht in der Lage, die Quartierplanung in vorliegender Form zu genehmigen, da sie den überkommunalen öffentlichen Interessen unzureichend Rechnung trägt. Die erforderliche Herabsetzung des Gebäudeprofils von Haus 1 muss durch Weglassen eines Vollgeschosses erfolgen. Das projektierte Gebäudevolumen von Haus 1 wird daher von der Genehmigung ausgenommen. Der Gemeinderat wird ersucht, die Quartierplanung im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten und das für den Erlass der Änderungen massgebliche Verfahren gemäss § 47, Abs.1 RBG durchzuführen.

: / / : 1. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss des Einwohnerrates Pratteln vom 26. Oktober 1998 betreffend die Quartierplanung "Oberematt" mit nachstehender Ausnahme genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahme:

Von der Genehmigung ausgenommen im Sinne von Abschnitt III Ziffer 2 der Erwägungen wird das projektierte Gebäudevolumen von Haus 1. Die Gemeinde wird ersucht, die Quartierplanung im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 52/QP/11/0 (Quartierpläne 1-6) und 52/ZPS/2/17 (Quartierplan 1) sowie 52/QR/11/0 (Quartierplan-Reglement) vorgesehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.