

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 267

vom 26. Februar 2002

Gemeinde Pratteln, Mutationen Teilzonenplan Zentrum "Weiherweg" und "Bahnhofstrasse" (Parzellen 919 + 920); Mutation Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan "Weiherweg / Burggartenstrasse"

A. Der Einwohnerrat Pratteln hat am 25. September 2000 und 25. Juni 2001 die Mutationen zum Teilzonenplan Zentrum (TZP Weiherweg) und zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan (LES Weiherweg/Burggartenstrasse) bzw. zum Teilzonenplan Zentrum (TZP Bahnhofstrasse) beschlossen. Es handelt sich dabei um Umzonungen der Parzellen 919+920 von der Wohn-/Geschäftszone WGe in die Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA, Erweiterung Alters- und Pflegeheim), sowie die Zuweisung des Gebietes Weiherweg / Burggartenstrasse von der LES III in die LES II. Die Referendumsfristen sind unbenutzt abgelaufen.

B. Die öffentlichen Planaufgaben fanden vom 9. Oktober bis 7. November 2000 bzw. vom 16. Juli bis 14. August 2001 statt. Sie wurden durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 40 und 28 vom 5. Oktober 2000 bzw. vom 12. Juli 2001 und im Prattler Anzeiger vom 6. Oktober 2000 bzw. vom 13. Juli 2001 bekanntgegeben. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 6. Oktober 2000 bzw. vom 13. Juli 2001) benachrichtigt. Während der Auflagefristen sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum teilweisen Rückzug der Einsprache 1. Mit der Einsprecherin gemäss Ziffer 2 konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 14. Dezember 2001 (Eingang 19.12.01) unterbreitet der Gemeinderat Pratteln die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. 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.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell- und materiell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Im übrigen ist folgendes zu bemerken:

1.2 Die Vorprüfung der Planmutationen durch die kantonalen Fachstellen erfolgte mit Schreiben des Amtes für Raumplanung vom März 1999 bzw. Mai 2000. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden berücksichtigt.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG

Keine Bemerkungen

III.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Einwohnerratsbeschlüssen zu erlassen 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 verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Zu den unerledigten Einsprachen ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

3.1 [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Mutationen des TZP Zentrum (Weiherweg) und des LES-Planes.

Zur Begründung wird folgendes angeführt:

- Es sei nicht nötig, die Parzelle [REDACTED] wegen der vorgesehenen Erweiterung des Altersheims der OeWA-Zone zuzuweisen.
- Infolge der erforderlichen Uebereinstimmung des LES-Planes mit der Nutzungszone sei es nicht richtig, seine Parzelle, welche innerhalb der Zone WGc liege, der gleichen LES zuzuweisen wie die Parzellen [REDACTED] und [REDACTED]. Die neue Zuordnung in die LES II sei daher nicht gerechtfertigt.
- Die Parzelle [REDACTED] könne nach Auffassung des Einsprechers in der LES III belassen werden und das Altersheim könne sich bereit erklären, keine lärmempfindlichen Räume entlang seiner Grundstücksgrenze zu errichten.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Zunächst wird festgestellt, dass der Einsprecher seine Vorbehalte bezüglich Punkt 1 der Einsprache im Rahmen der Verständigungsverhandlung zurückgezogen hat (Zuweisung von Parzelle [REDACTED] in OeWA-Zone).

Die LES wird grundsätzlich in Uebereinstimmung mit der entsprechenden Nutzungszone festgelegt. In der WG-Zone entspricht dies in der Regel der LES II. Davon ausgenommen sind Zentrumszonen mit mässig störenden Betrieben, sowie lärmvorbelastete Gebiete entlang von Kantonsstrassen und stark frequentierten kommunalen Hauptachsen (z.B. Bahnhofstrasse und Hauptstrasse). Zudem ist eine möglichst klare Abgrenzung der LES anzustreben, weshalb der Weiherweg als Begrenzungslinie der LES durchaus zweckmässig und vertretbar scheint. Die Metzgerei gilt im übrigen in der WG-Zone als zonenkonform, deren Emissionen sind daher von den umliegenden Nachbarn zu tolerieren. Bei der Festlegung der LES geht es primär um den Schutz vor Lärmeinwirkungen. Die Liegenschaft bzw. der Betrieb des Einsprechers kann daher durch die Zuweisung zur LES II vor allfälligen Lärmimmissionen von Nachbarparzellen besser geschützt werden. Sofern die betrieblichen Auswirkungen des Metzgereibetriebes im vertretbaren Rahmen sind (keine Schlachtungen, Anlieferung zwischen 7.00 und 19.00 Uhr), hat die Zuweisung des Areals zur LES II für den Einsprecher keine unmittelbaren Lärmschutzmassnahmen zugunsten der Nachbarschaft (im vorliegenden Fall des Alters- und Pflegeheims) zur Folge.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

3.2 [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der angrenzenden Parzellen Nrn. [REDACTED]+[REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Mutation des Teilzonenplans Zentrum, Parzelle [REDACTED] Bahnhofstrasse.

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

- Das zur Umzonung vorgesehene Grundstück habe die Einsprecherin an das Alters- und Pflegeheim (APH) verkauft. Sie sei aufgrund der Aussage des APH davon ausgegangen,

dass das Grundstück als Grünanlage oder allenfalls für eine massvolle, architektonisch befriedigende Ueberbauung verwendet würde. Dies sei beim vorgesehenen Neu- und Umbau keineswegs der Fall.

- Auf dem Grundstück könnten gemäss TZP Zentrum nur 3 Vollgeschosse errichtet werden, ein höherer Bau sei nur mittels Quartierplan-Verfahren möglich. Es könne nicht sein, dass die blossе Handänderung zu einer öffentlichen Institution gute Gründe für die Errichtung einer Zentrumszone ungültig mache.
- Den neuen Eigentümern würde durch die Umzonung ermöglicht, die Besonderheiten der Zentrumszone zu umgehen. Ein solches Vorgehen sei fragwürdig und willkürlich. Die Notwendigkeit der vorgesehenen Umzonung rechtfertige sich im Sinne der Rechtsgleichheit nicht.
- Die Umzonung entwerte das Land der Einsprecherin erheblich. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser müssten Einbussen der Mietzinse bzw. deutliche Reduktionen der Verkaufspreise in Kauf genommen werden.
- Aus vorgenannten Gründen werde beantragt, entweder das der APH verkaufte Grundstück in der bestehenden Zone zu belassen oder auch die Grundstücke der Einsprecherin in eine gleichwertige Zone zu verlegen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Gemeinde legt dar, aus dem Antrag des Stiftungsrates des APH Madle an den Gemeinderat sei ersichtlich, dass der erworbene Landstreifen von 476 m² für die projektierte Erweiterung dringend benötigt werde und für die Realisierung des Bauvorhabens unumgänglich sei. Im übrigen wird die Auffassung der Gemeinde bestätigt, wonach die Umzonung nichts auszusagen vermag über die Qualität der geplanten Ueberbauung. Letztere ist daher nicht Bestandteil der vorliegenden Mutation, da eine entsprechende Prüfung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens erfolgt.

Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) enthält zudem keine konkreten Bestimmungen über die Art der Ueberbauung. In der OeWA-Zone wird die Bauweise unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt, die Durchführung eines Quartierplanverfahrens ist nicht zwingend erforderlich. Hingegen gilt auch für die OeWA-Zone die Bestimmung gemäss Ziffer 3.11.1 des kommunalen Zonenreglementes bezüglich Eingliederung der Bauten in die Umgebung. Für die Ueberbauung des fraglichen Grundstücks auf der bereits vorhandenen bzw. zu erweiternden OeWA-Zone sind demnach nicht die Bestimmungen gemäss Zone WGe massgebend. Die Erweiterung des APH entspricht der OeWA-Zone gemäss § 24 RBG vollumfänglich. Im übrigen gilt aber auch für die Umzonung dasselbe Verfahren wie für eine Quartierplanung.

Aufgrund der für das geplante Bauobjekt rechtmässigen Ausscheidung einer OeWA-Zone im Sinne obiger Ausführungen kann von einem fragwürdigen oder gar willkürlichen Vorgehen keine Rede sein. Das Gebot der Rechtsgleichheit kann für das geplante Bauvorhaben nicht Anwendung finden, da es im konkreten Fall um die Erfüllung öffentlicher Aufgaben geht, welcher nur mittels Umzonung in eine OeWA-Zone Rechnung getragen werden kann.

Die Umzonungsmassnahme bedeutet als solche noch keine Entwertung der fraglichen Parzelle. Die entsprechenden Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke können erst bei Vorliegen des Bauprojektes im Rahmen des Baugesuchverfahrens beurteilt bzw. abgeschätzt werden. Im übrigen kann auf Einwände betreffend Geltendmachung von Minderwerten in diesem Verfahren nicht eingetreten werden.

Auf das Belassen der umzuziehenden Grundstücksteile in der bisherigen Zone WGe kann im Sinne der Erwägungen nicht eingetreten werden. Auch die Verlegung der Grundstücke der Einsprecherin in eine gleichwertige Zone kann der Regierungsrat nicht festlegen, da er Änderungen der kommunalen Planungsbeschlüsse nicht selbständig vornehmen kann.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

///: 1. Die Einsprachen von [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

2. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 werden die Beschlüsse des Einwohnerrates Pratteln vom 25. September 2000 und 25. Juni 2001 betreffend die Mutationen "Weiherweg" und "Bahnhofstrasse" (Parzellen 919+920) zum Teilzonenplan Zentrum sowie die Mutation "Weiherweg/Burggartenstrasse" des Lärm-Empfindlichkeitsstufenplanes genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 52/TZP/7/3 (Mutation Weiherweg) und 52/TZP/7/4 (Mutation Bahnhofstrasse), sowie 52/LES/1/1 (Mutation Weiherweg/Burggartenstrasse) versehenen Exemplare der Mutationspläne.

4. 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 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. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- (beide eingeschrieben)
- Gemeinderat Pratteln, 4133 Pratteln
- Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Amt für Raumplanung (10)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

