

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1194

vom 16. Juli 2002

Gemeinde Pratteln, Quartierplanung "Jörin-Park"

A. Der Einwohnerrat Pratteln hat am 21. Januar 2002 die Quartierplanung "MFH Jörin-Park" beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Wohnüberbauung mit 2 Mehrfamilienhäusern und 19 Wohnungen auf einem Areal von ca. 28 a innerhalb der Schutzzone des Ortsbildes und des Teilzonenplanes Zentrum. Die Referendumsfrist ist unbenutzt abgelaufen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 4. Februar bis 5. März 2002 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 5 vom 31. Januar 2002 und im Prattler Anzeiger vom 1. Februar 2002 bekanntgegeben. Auswärtige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer waren nicht betroffen. Während der Auflagefrist ist folgende Einsprache eingereicht worden:

- [REDACTED]

Anlässlich der gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlung konnte mit dem Einsprecher keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 13. Juni 2002 unterbreitet der Gemeinderat Pratteln die oben genannten Quartierplanvorschriften 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 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 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 30. Mai 2001 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen konnten bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt werden. Die Erstellung eines Quartierplan-Vertrages als Genehmigungsvoraussetzung im Sinne von Art. 9.2 des Quartierplan-Reglementes hat sich nachträglich als nicht notwendig erwiesen, weshalb darauf verzichtet werden konnte.

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 Gemeindeversammlungsbeschlüssen 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. Zur unerledigten Einsprache ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

Der Einsprecher ist als Eigentümer der angrenzenden Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planung betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Quartierplanung, wobei aber keine konkreten Begehren gestellt werden.

Zur Begründung wird folgendes angeführt:

Gemäss § 37 RBG würden Quartierpläne u.a. eine architektonisch gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Ueberbauung bezwecken. Aufgrund der gegen die projektierte Erweiterung [REDACTED] erhobenen Einsprache der Planungsträger werde geschlossen, dass das Ziel einer angepassten Ueberbauung mit dem Quartierplan nicht erreicht worden sei. Die angebliche Problematik der mangelnden Besonnung hätte sich mittels anderer Anordnung der Baukörper bzw. Grundrissgestaltung vermeiden lassen. Da die Eigentümerin des Quartierplanareals über die Bauabsichten [REDACTED] informiert gewesen sei, hätte bezüglich der Besonnung der neu geplanten Baukörper reagiert werden müssen. Nachdem das Bauprojekt APH alle nachbarrechtlichen und baugesetzlichen Bestimmungen erfülle, wäre eine Anpassung der im öffentlichen Interesse liegenden Bauabsichten der Stiftung zugunsten eines privaten Bauvorhabens unverständlich. Vielmehr müsse die vorliegende Quartierplanung die Gegebenheiten [REDACTED] gebührend berücksichtigen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Durch die winkelförmige Anordnung der Baukörper und die vertikale Rückstaffelung wird eine Anpassung an die umgebenden Baustrukturen angestrebt. Die Haupträume sind süd- bzw. westorientiert, währenddem strassenseitig bzw. zum Innenhof hin (Nord- bzw. Ost-Richtung) hauptsächlich Nebenräume zugeordnet werden. Damit dürfte eine ausreichende Besonnung auch bei Realisierung des Bauprojektes des Einsprechers gewährleistet sein. Die Anordnung und Gestaltung der Baukörper wurde im übrigen mit den Projektverfassern besprochen und das Konzept gemäss vorliegender Planung von den zuständigen kantonalen Fachstellen akzeptiert. Eine Anpassung des Bauprojektes "APH Madle" an die vorliegende Quartierplanung steht im übrigen nicht zur Diskussion. Andererseits erfüllt diese aber grundsätzlich die kantonalen Randbedingungen, weshalb einer regierungsrätlichen Genehmigung derselben nichts im Wege steht. Zudem beinhaltet die Einsprache kein konkretes Rechtsbegehren, in welcher Art und Weise die Planung abzuändern wäre.

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

- :/// 1. Die Einsprache des [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss des Einwohnerrates Pratteln vom 21. Januar 2002 betreffend die Quartierplanung "Jörin-Park" im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 52/QP/13/0 (Quartierpläne 1-6), 52/ZPS/2/21 und 52/TZP/7/5 (Quartierplan 1) sowie 52/QR/13/0 (Quartierplan-Reglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
 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]
(eingeschrieben)
- Gemeinderat Pratteln, 4133 Pratteln,
- tk3 AG, Uferstrasse 90, 4019 Basel
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Amt für Raumplanung (12)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

