

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1793

vom 6. August 1985

Gemeinde Pratteln, Teilzonenvorschriften "Zentrum"

A. Der Einwohnerrat Pratteln hat am 26. November 1984 den Teilzonenplan "Zentrum" samt zugehörigen Reglementsbestimmungen beschlossen. Die Referendumsfrist ist am 31. Dezember 1984 unbenützt abgelaufen.

B. Die öffentliche Planaufgabe ist vom 7. Januar bis 5. Februar 1985 durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt sowie im Prattler Anzeiger publiziert worden. Alle Grundeigentümer im näheren Umkreis wurden zudem mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage aufmerksam gemacht. Innerhalb der Auflagefrist sind zwei Einsprachen eingegangen:

1.

2.

Die Verständigungsverhandlung führte zum Rückzug der in Ziffer 1 genannten Einsprache, währenddem mit der zweiten Einsprecherin keine Einigung erzielt werden konnte.

C. Mit Schreiben vom 20. Juni 1985 ersucht der Gemeinderat Pratteln um die regierungsrätliche Genehmigung des Teilzonenplanes "Zentrum" samt integriertem Reglement und um Entscheidung zur unerledigten Einsprache. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Das kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 ermächtigt die Gemeinden, eigene Bauvorschriften aufzustellen. Diese erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Die der Genehmigung vorausgehende Prüfung beschränkt sich dabei gemäss § 3 Absatz 2 des Baugesetzes auf die Rechtmässigkeit und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung. Mit anderen Worten, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. Dabei sind folgende Hauptaspekte zu beachten:

1. Die Einhaltung der Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen.
2. Die Berücksichtigung der kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken. Zentrale Bedeutung kommt dabei der Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, etc.) zu. In diesem Zusammenhang von besonderer Wichtigkeit ist aber auch die Beachtung der selbständig anwendbaren Ziele und Planungsgrundsätze nach Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Artikel 1 und 3).

II.

Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide und der Entscheid über einen solchen Einwohnerratsbeschluss 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.

III.

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, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Rechts- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

IV.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Sowohl formell-rechtlich als auch materiell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt.

Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens hatte die Bau- und Landwirtschaftsdirektion wiederholt Gelegenheit, zur Teilzonenplanung "Zentrum" Stellung zu nehmen (vergleiche Berichte vom 5. Juli 1977 und vom 14. Mai 1982). Den dabei vorgeschlagenen Änderungen bzw. Ergänzungen konnte der Gemeinderat weitgehend Rechnung tragen. Im übrigen ist noch folgendes zu bemerken:

Eine Ausnahmebestimmung sieht vor, dass grössere bauliche Massnahmen sowie Umlagerungen von Nutzungsart und Nutzungsmass nur mittels Quartierplan möglich sind, "ausgenommen wenn die Voraussetzungen gemäss § 31 Baugesetz nicht erfüllt werden können". In diesem Fall kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten. Zur Präzisierung sei dazu erwähnt, dass § 31 Absatz 2 Baugesetz das Quartierplanverfahren in jenen Fällen regelt, wo nicht alle beteiligten Grundeigentümer zustimmen. Voraussetzung dafür, dass ein auf diese Weise beschlossener

Quartierplan vom Regierungsrat allgemeinverbindlich erklärt wird, ist das Einverständnis der Mehrheit der betroffenen Grundeigentümer mit zusammen mindestens einem Drittel der Gesamtfläche. Der Gemeinderat sieht nun eine Ausnahmeregelung im erwähnten Sinne auch für diese Fälle vor, in denen die genannte Voraussetzung nicht erfüllt ist.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Die Absicht der Gemeinde, für die Zentrumsaktivitäten im Schwerpunkt der Siedlung spezielle Zonenvorschriften zu erlassen, entspricht den regionalen, raumplanerischen Zielvorstellungen und steht grundsätzlich auch mit den Intentionen des Landratsbeschlusses betreffs Schaffung neuer Verkaufsflächen in Einklang. Im übrigen entspricht dies auch den Planungsgrundsätzen gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG).

3. Unerledigte Einsprache

Namens und im Auftrag der [REDACTED] erhebt [REDACTED] [REDACTED] Einsprache gegen den Teilzonenplan, soweit dieser die Liegenschaft seiner Mandantin betrifft und das zulässige Maximum für Büros und ähnliche Dienstleistungsbetriebe beschränkt.

Zur Begründung wird angeführt, die Einsprecherin sei eine Tochtergesellschaft des Schweizerischen Bankvereins, welcher als Eigentümer des Objektes eine Bankfiliale betreibe. Es sei damit zu rechnen, dass das Gebäude mit der Zeit durch einen Neubau ersetzt werden müsse. Gemäss den neuen Vorschriften werde der Eigentümerin zugemutet, 36 % der Nutzfläche für Wohnungen vorzusehen, womit eine angemessene Entwicklung des Geschäftsbetriebes verunmöglicht und die Eigentümerin durch die ungerechtfertigte Nutzungseinschränkung schwer getroffen werde.

Im weiteren wird ausgeführt, solche Eingriffe in das Eigentum seien verfassungsmässig nur zulässig, wenn ein erhebli-

ches öffentliches Interesse bestehe und das Prinzip der Verhältnismässigkeit gewahrt sei.

Zudem fehle für Nutzungsvorschriften eine klare gesetzliche Grundlage.

Es wird ferner dargelegt, dass fraglich sei, ob es im allgemeinen Interesse liege, innerhalb eines Gebäudes Büros mit Wohnungen zu vermischen. Es handle sich tagsüber um stark frequentierte Geschäfts- und Büroräume, weshalb bei einer Trennung der Nutzungsarten die Ruhe der Bewohner eher gewährleistet sei. Die Durchmischung des Gebietes mit Gewerbe/Wohnen im Sinne der WG-Zone sei in genügendem Masse gewährleistet, weshalb sich eine Beschränkung im Sinne der vorliegenden Planung nicht aufdränge.

Auch hinsichtlich des Verhältnismässigkeitsprinzips sei die Vorlage nicht haltbar, da das schwache öffentliche Interesse gegenüber demjenigen des Eigentümers kein Gewicht besässe. Es bestehe kein genügender Grund für die Planungsmassnahme, wenn dadurch der Liegenschaftsbesitzer an einer vernünftigen Nutzung in schwerwiegender Weise gehindert werde.

Schliesslich stellt der Einsprachevertreter fest, zufolge Fehlens eines öffentlichen Interesses und Verletzung des Verhältnismässigkeitsprinzips stehe die Planung im Widerspruch zu Artikel 22ter BV, weshalb die neuen Zonenvorschriften unzulässig seien. Auch bestreitet der Einsprecher die gesetzliche Grundlage nach kantonalem Recht (§ 14 Absatz 1 Baugesetz) für die Anwendung der vorgesehenen Aufteilung der Nutzungsart. Deshalb werde die Gutheissung der Einsprache und Nichtgenehmigung der Zonenplanänderung beantragt.

In seiner Stellungnahme zur Einsprache hält der Gemeinderat fest, die von der Einsprecherin gerügten, verbindlich vorgeschriebenen Nutzungsarten entsprächen sowohl baugesetzlichen Bestimmungen als auch raumplanerischen Ziel-

setzungen. Das an der Hauptachse Bahnhof - Dorf gelegene Quartier dürfe auch ausserhalb der Geschäftszeiten keinen ausgestorbenen Eindruck erwecken. Die Erhöhung des Wohnanteils sowie der Schutz von Wohnflächen stehe daher im öffentlichen Interesse und werde auch bundesgerichtlich anerkannt. Für den Fall einer künftigen Erweiterung des Bankgeschäftes könne die fehlende Fläche aufgrund der Zonenvorschriften mit Hilfe eines Nutzungstransportes über ein Quartierplanverfahren ermöglicht werden.

Die von der Gemeinde in ihrer Stellungnahme zur Einsprache vorgebrachten Argumente kann der Regierungsrat vollumfänglich unterstützen. Die Parzelle Nr. [REDACTED] der Einsprecherin befindet sich in der Teilzone WG C, in welcher bei zonenmässiger Bauweise eine Nutzungsziffer von 1.15 zulässig ist. Obwohl die neuen Teilzonenvorschriften bei zonenmässiger Bauweise gegenüber dem heute gültigen Recht eine geringe Nutzungsreduktion beinhalten, kann von einer ungerechtfertigten Nutzungsbeschränkung, welche einen schwer treffenden Eingriff in das Eigentum der Einsprecherin darstelle, nicht die Rede sein. Dies umsomehr, als die Ausnahmebestimmung eine Nutzungsumlagerung im Rahmen des Quartierplanverfahrens grundsätzlich zulässt.

Wie bereits eingangs unter Abschnitt IV, Ziffer 2 erwähnt, ergibt sich ein öffentliches Interesse an den vorliegenden Planungsmassnahmen aus den nationalen, regionalen und kommunalen raumplanerischen Zielsetzungen. Erwähnt seien in diesem Zusammenhang insbesondere die Broschüren "Ziele der Raumordnung beider Basel" (1981) und "Raumordnung Basel - Ziele, Konzepte, Realisierungen" (1983) sowie die Absicht der Gemeinde, ein lebensfähiges Zentrum für Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte und Wohnungen zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Ausserdem gilt es zu beachten, dass eine Nutzungsdurchmischung insbesondere in städtischen oder stadtnahen Gemeinden, welche den Schutz von Wohnflächen zum Ziel haben, auch dem Planungsgrundsatz gemäss RPG Ar-

tikel 3 Absatz 3 lit. a entspricht. Dieser fordert namentlich, dass Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein sollen. Schlecht durchmischte Siedlungen können zu identitätslosen, unattraktiven Schlafstädten führen, welche zudem unnötigen Verkehr verursachen. Im Übrigen hat auch das Bundesgericht in einem Entscheid vom 27. Februar 1985 i.S. Fa.C.AG und K.G.St., Zürich festgestellt, dass raumplanerische Erlasse zum Schutz und zur Erhaltung von Wohnflächen im öffentlichen Interesse liegen und daher rechters sind. Bei diesem Entscheid handelt es sich um die Abweisung staatsrechtlicher Beschwerden gegen den Wohnan teilplan der Stadt Zürich.

Bezüglich den Immissionen bei einer Durchmischung unterschiedlicher Nutzungsarten ist zu bemerken, dass erhebliche und unzumutbare Störwirkungen nicht auftreten können, solange es sich um "wenigstörende Betriebe" im Sinne der WG-Zone gemäss Baugesetz und Kantonalen Zonenreglements-Normalien handelt. Eine teilweise Mischung von Wohnen und Arbeiten ist daher zulässig und nach raumplanerischen und soziologischen Erkenntnissen auch erwünscht. Dass dabei als Folge verstärkter Verkehrsfrequenzen für die Bewohner zu gewissen Zeiten u. a. auch unerwünschte Lärmprobleme entstehen können, soll nicht bestritten werden. Die Vollziehungsverordnung zum kantonalen Baugesetz verbietet jedoch lediglich die Mischung von Industrie- und Gewerbe zonen mit Wohn-, Wohn-/Geschäfts- oder Kernzonen. Daraus ergibt sich auch, dass das Verhältnismässigkeitsprinzip im vorliegenden Fall gewahrt ist. Das öffentliche Interesse am Schutz von Wohnflächen in Mischzonen überwiegt das weniger gewichtige private Interesse, zudem wird der Weiterbestand des Geschäftsbetriebes durch die Planungs massnahme nicht verunmöglicht.

Aus obigen Ausführungen kann geschlossen werden, dass die Teilzonenvorschriften auch nicht im Widerspruch zu Artikel 22ter BV stehen, da der Einwand sowohl bezüglich fehlenden öffentlichen Interesses als auch der Verletzung des Ver-

hältnismässigkeitsprinzips fehlt. Die baugesetzliche Regelung gemäss § 14 Absatz 1 bietet im übrigen eine ausreichende Grundlage für die Festsetzung von Nutzungsart und Nutzungsmass, wie sie die vorliegenden Vorschriften beinhalten.

Aus all diesen Gründen ist der Regierungsrat nicht in der Lage, die Einsprache gutzuheissen.

- ://: 1. Die Einsprache von [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] namens der [REDACTED] [REDACTED] wird - soweit darauf eingetreten werden kann - als unbegründet abgewiesen.
2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der vom Einwohnerrat Pratteln am 26. November 1984 beschlossene Teilzonenplan "Zentrum" samt zugehörigen Reglementsbestimmungen im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 52/TZP/7/0, 52/TZR/7/0 und 52/ZP/1/28 versehenen Planexemplare.
4. Die Ziffern 2 und 3 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 26 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an [REDACTED]

(eingeschrieben)

Gemeinderat Pratteln, 4133 Pratteln (2)

Bauverwaltung Pratteln, 4133 Pratteln

Landeskanzlei (Amtsblatt)

Amt für Liegenschaftsverkehr

Bauinspektorat (2)

Amt für Orts- und Regionalplanung (9)

Bau- und Landwirtschaftsdirektion (2)

Der Landschreiber:

