

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2094

vom 17. Dezember 2002

Gemeinde Pratteln, Quartierplanung "Bahnhofstrasse"

A. Der Einwohnerrat Pratteln hat am 27. Mai 2002 die Quartierplanung "Bahnhofstrasse" beschlossen. Geplant ist eine Wohn- und Geschäftsüberbauung in zwei Etappen. In einer ersten Etappe ist ein fünfgeschossiger Baukörper mit 11 Wohnungen sowie Ladenlokale und Restaurationsbetriebe im Erdgeschoss vorgesehen. Die zweite Etappe wird lediglich durch ein Baufeld bestimmt. Das Areal umfasst ca. 16 a innerhalb des Teilzonenplanes Zentrum.

B. Die Information und Mitwirkung der Bevölkerung wurde im Oktober/November 2001 durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen eingereicht. Die Referendumsfrist ist unbe-nutzt abgelaufen. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 10. Juni bis 9. Juli 2002 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 23 vom 6. Juni 2002 und im Prattler Anzeiger vom 7. Juni 2002 bekanntgegeben. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigen-tümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist fol-gende Einsprache eingereicht worden:

Anlässlich der gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlung konnte mit den Ein-sprechern keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 24. September 2002 (Eingang 1.10.02) unterbreitet der Gemein-derat Pratteln die erwähnten 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 Zweckmässigkeits-prüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eid-genössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass:

a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, ein-gehalten 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 8. November 2001 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen konnten bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt werden. Der Quartierplan-Vertrag als Genehmigungsvoraussetzung im Sinne von Ziffer 10.4 des Quartierplan-Reglementes wurde von den Vertragsparteien am 25.9.2002 unterzeichnet.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziffer 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. Zur unerledigten Einsprache ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

Die Einsprecher sind als Eigentümer [REDACTED] von der Planung betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich primär gegen die Erschliessung bzw. die Verkehrssituation.

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

1. Die Ein- und Ausfahrt für die geplante Parkgarage in die Augstmattstrasse, sowohl für die erste als auch für eine allfällige zweite Bauetappe, sei unzumutbar. Die Verkehrsverhältnisse in der engen Quartierstrasse würden zahlreiche Fussgänger und Velofahrer gefährden. Dazu kämen parkierte Personen- und Lieferwagen. Nebst dem Sicherheitsrisiko mit Sichtbehinderung aufgrund der Ein- und Ausfahrten der Garage sei damit auch eine drastische Minderung der Wohnqualität verbunden. Es sei dringend eine andere Lösung (z.B. Richtung Bahnhofstrasse) vorzusehen.
2. Der geplante Standort für einen Kompostplatz unmittelbar an der Grenze zu Parzelle [REDACTED] sei für die betroffenen Nachbarn eine Zumutung. Dies sei in Anbetracht einer möglichen, unsachgemässen Benutzung der Anlage kaum verständlich.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

1. Als Erschliessungsstrasse mit lokaler Netzfunktion weist die Augstmattstrasse gemäss Strassennetzplan einen Strassenlinienabstand von 6.50 m auf (inklusive allfälliger Parkstreifen und Trottoirs). Ein rechtsgültiger Bau- und Strassenlinienplan existiert allerdings nicht, weshalb ein Ausbau der bestehenden Strassenbreite von ca. 4.50 m kurzfristig nicht zu erwarten ist. Quartierstrassen mit einer Fahrbahnbreite von weniger als 5 m müssen zwar in Wohn- und Geschäftszonen als eher knapp dimensioniert bezeichnet werden. Andererseits tragen sie auch zu einer massgeblichen Verkehrsberuhigung bei, was die Sicherheit der Fussgänger und Velofahrer erfahrungsgemäss erhöht. Sofern sich infolge des durch das Projekt zu erwartenden Mehrverkehrs eine deutliche Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse ergeben sollte, müssten geeignete Massnahmen aus Gründen der Verkehrssicherheit (Teilausbau, Einbahnregelung) unter Einbezug des Weierweges durch die Gemeinde geprüft werden. Ein zusätzlicher Mehrverkehr aufgrund der zulässigen baulichen Nutzung der Parzellen des Quartierplanareals sowie eine gewisse Verminderung der Wohnqualität sind jedoch unvermeidlich und müssen von den Betroffenen hingenommen werden. Auf Einwände betreffend Geltendmachung von Minderwerten kann im Rahmen dieses Verfahrens nicht eingetreten werden. Gestützt auf § 101 Abs.2 RBG dürfen Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen nicht zu einer Behinderung und Gefährdung der Verkehrsteilnehmer führen. Im Rahmen der Baugesuchsprüfung ist daher auch dem Aspekt der Sichtbehinderung bzw. einer ausreichenden Uebersichtlichkeit der Ein- und Ausfahrt die nötige Beachtung zu schenken. Gemäss kommunalem Strassennetzplan ist die Bahnhofstrasse (ehemals Kantonsstrasse) eine kommunale Sammelstrasse, welche eine übergeordnete lokale Funktion, nämlich das Sammeln des lokalen Durchgangsverkehrs, zu erfüllen hat. Sofern eine Erschliessungsmöglichkeit über "normale" Quartierstrassen besteht, wird daher in der Regel von direkten Ein- und Ausfahrten auf Sammelstrassen abgesehen.
2. Im Gestaltungs- und Umgebungsplan (Nr.6) wird die Lage des Kompostplatzes generell festgelegt. Gestützt auf Ziffer 4.2 des Quartierplan-Reglementes (QR) muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan eingereicht werden. Dabei sind geringfügige Abweichungen gegenüber dem erwähnten Plan Nr. 6 im Rahmen der Detailgestaltung zulässig. Gestützt auf Ziffer 8.3 des QR wird der genaue Standort der Kompostanlage im Umgebungsplan zum Baugesuch definiert. Der Gemein-

derat hat sich zudem bereit erklärt, sich für einen besser geeigneten Standort im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzusetzen.

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

- ///: 1. Die Einsprache von [REDACTED], [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 27. Mai 2002 betreffend die Quartierplanung "Bahnhofstrasse" im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 52/QP/15/0 (Quartierpläne 1-7), 52/ZPS/2/23 und 52/TZP/7/6 (Quartierplan 1) sowie 52/QR/15/0 (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 Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, 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 Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- (alle eingeschrieben)
- Gemeinderat Pratteln, 4133 Pratteln,
 - Felippi Architekten AG, Marksteinweg 8, 4304 Giebenach
 - IMAG Immobilien Augstmatt GmbH, p.A. W. Zimmerli, Wartenbergstr. 33, 4133 Pratteln
 - Landeskanzlei (Publikation)
 - Amt für Liegenschaftsverkehr
 - Amt für Umweltschutz und Energie
 - Bauinspektorat
 - Amt für Raumplanung (12)
 - Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der 2. Landschreiber: