

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 0525

vom 25. April 2017

Gemeinde Pratteln, Quartierplanvorschriften „Bahnhofstrasse“

1. Erläuterungen

A. Der Einwohnerrat Pratteln hat am 28. September 2015 die Quartierplanvorschriften „Bahnhofstrasse“ beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem Quartierplan „Situation und Schnitte“.

Die Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 4042 mit einer Gesamtfläche von 2'616 m². Als zulässige Nutzung sind 7'000 m² BGF, davon 1'500 m² BGF für Verkauf und Gastronomie, festgelegt.

B. Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zum Rückzug der Einsprache von [REDACTED].

C. Mit Schreiben vom 11. Januar 2016 unterbreitet der Gemeinderat Pratteln die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Der allseitig unterzeichnete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), wurde mit E-Mail vom 16. Juni 2016 bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht. Mit Schreiben vom 21. März 2017 wurde zudem bestätigt, dass auch die übrigen privatrechtlichen Belange (bezüglich abzulösende Quartierplanung „Grabenmatt“) geregelt sind, so dass einer Realisierung der Quartierplanung diesbezüglich nichts mehr im Wege steht. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

1. § 3 Abs. 2 Quartierplanreglement (QR), Nutzungsarten Baubereich Hauptbaute B
Gemäss § 16 QR ist für das gesamte Quartierplanareal die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III festgelegt. Somit sind gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. c Lärmschutz-Verordnung (LSV) auch im gesamten Quartierplanareal mässig störende Betriebe zulässig. Dies führt zu einem Widerspruch mit dem in § 3 Abs. 2 QR verwendeten Begriff „nicht störende Betriebe“. Dieser Begriff entstammt der LSV und ist daher in Art. 43 Abs. 1 LSV definiert. Aus der Definition folgt, dass er nur in Kombination mit einer ES II verwendet werden kann. (Ebenso ist auch der Begriff „mässig störende Betriebe“ untrennbar mit einer ES III verknüpft.) Vorliegend ist gemäss Planungsbericht aber weder eine ES II noch eine (unzulässige) Unterteilung der ES innerhalb des Gebäudes vorgesehen. Somit handelt es sich in § 3 Abs. 2 QR um eine untaugliche Verwendung eines bereits anderweitig belegten Begriffs. Der Regierungsrat präzisiert deshalb, dass (gemäss § 16 QR) im gesamten Quartierplanareal die ES III gilt und somit auch in allen Baubereichen mässig störende Betriebe zulässig sind.

2. § 8 Abs. 4 und § 14 Abs. 2 QR, Sonnenenergie
Seit Inkrafttreten (1. Oktober 2013) der Bestimmungen § 104b RBG sowie § 94 Abs. 1 lit. e und § 94a Verordnung zum RBG (RBV) werden alle Belange die Solaranlagen betreffend abschliessend kantonal geregelt. Das heisst, die Gemeinden haben keine Kompetenz, weitergehende Bestimmungen in ihre kommunalen Reglemente aufzunehmen. Somit haben die diesbezüglichen Bestimmungen in § 8 Abs. 4 QR („wie z.B. Photovoltaik- und Solaranlagen“) und § 14 Abs. 2 QR („Photovoltaikanlagen sind nur auf den Dachflächen des Baubereichs der Hauptbaute B zulässig.“) keine eigenständige Wirkung und können von Gesetzes wegen nicht in Rechtskraft erwachsen bzw. werden durch die kantonale Gesetzgebung derogiert. Sie werden im Reglement gestrichen.

3. § 9 Abs. 3 QR, Umgebungsplan

In § 87 RBV ist abschliessend festgelegt, welche Unterlagen für eine Baueingabe erforderlich sind. Der Regierungsrat präzisiert die vorliegende Bestimmung deshalb in dem Sinne, dass der Gemeinderat die Einreichung eines Umgebungsplanes bei der Baubewilligungsbehörde beantragen kann (wird), sofern dieser zur Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist. Im Weiteren wird präzisiert, dass es sich beim Umgebungsplan nicht um ein Planungsinstrument, sondern um einen Nachweis handelt, welcher im Rahmen des Baugesuchsverfahrens die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften darzustellen hat. Insofern können die in § 9 Abs. 3 QR genannten Themen und Aspekte der Umgebungsgestaltung nur dann als massgebende Inhalte für einen Umgebungsplan vorgegeben werden, wenn sie in den Quartierplanvorschriften rechtsverbindlich festgelegt wurden und deren Umsetzung somit im Umgebungsplan nachzuweisen ist.

4. § 9 Abs. 4 QR, strassenbegleitende Baumreihen

Es ist zu bemerken, dass die vorliegende Bestimmung keinen Rechtssatz darstellt und für die öffentlich-rechtlichen Quartierplanvorschriften auch keinerlei Relevanz aufweist, zumal die strassenbegleitenden Baumreihen ausserhalb des Quartierplanperimeters lediglich orientierenden Charakter aufweisen.

2. **Beschlüsse**

- ://: 1. Die vom Einwohnerrat Pratteln am 28. September 2015 beschlossenen Quartierplanvorschriften „Bahnhofstrasse“ werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen

Von Gesetzes wegen können die folgenden Bestimmungen nicht in Rechtskraft erwachsen (im Reglement rot gestrichen):

- a) § 8 Abs. 4 QR, „wie z.B. Photovoltaik- und Solaranlagen“
 - b) § 14 Abs. 2 QR, „Photovoltaikanlagen sind nur auf den Dachflächen des Baubereichs der Hauptbaute B zulässig.“
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 52/QP/30/0, 52/QP/2/3, 52/eBS/17/2 (Quartierplan, Mutation zur Quartierplanung „Grabenmatt“, Mutation zum endgültigen Bau- und Strassenlinienplan „Baslerstrasse“) und 52/QR/30/0, 52/QR/2/3 (Quartierplanreglement, Mutation zum Quartierplanreglement „Grabenmatt“) versehenen Exemplare des Plans und des Reglementes.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
4. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Nichtgenehmigungen) zu übernehmen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 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:

- Gemeinderat Pratteln, 4133 Pratteln
- Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

The image shows a handwritten signature in dark ink. The signature is written in a cursive, flowing style. The first part of the signature appears to be 'Peter' and the second part appears to be 'Vetter'. The ink is dark and the background is white.