

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1478

vom 25. Oktober 2016

Gemeinde Pratteln, „Mutationen 2014“ zu den Zonenvorschriften Siedlung

1. Erläuterungen

A. Der Einwohnerrat Pratteln hat am 26. Oktober 2015 die „Mutationen 2014“ zu den Zonenvorschriften Siedlung beschlossen. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um eine Aufarbeitung der Erwägungen und Nichtgenehmigungen der Regierungsratsbeschlüsse Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 und Nr. 1108 vom 3. Juli 2012.

B. Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen von:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

C. Mit Schreiben vom 30. Juni 2016 unterbreitet der Gemeinderat Pratteln den oben genannten Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

1. Art. 4 Abs. 4 Zonenreglement (ZRS), Nutzungsdifferenzierung

Es wird festgestellt, dass die Formulierungen in Art. 4 Abs. 4 ZRS zu Missverständnissen führen können. Der Regierungsrat hält daher fest, dass die Bestimmung in dem Sinne zu verstehen ist, dass

- a) verkehrsintensive Verkaufsnutzungen,
- b) verkehrsintensive Freizeitnutzungen sowie
- c) Transport-, Verteil- und Logistikutzungen

in denjenigen Gewerbe- und Industriezonen zulässig sind, die in der zu Art. 4 Abs. 4 ZRS gehörenden Tabelle jeweils mit einem X bezeichnet sind. In den übrigen (in der Tabelle nicht mit einem X bezeichneten) Gewerbe- bzw. Industriezonen sind Transport-, Verteil- und Logistikutzungen zulässig, wenn sie einem Produktionsbetrieb an Ort als Nebenfunktion dienen. Der Verkauf von an Ort produzierten Waren (Fabrikläden) ist in allen Gewerbe- und Industriezonen gestattet.

2. Art. 12 Abs. 3 ZRS, Mehrhöhen in den Gewerbe- und Industriezonen

§ 50 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht vor, dass im Rahmen einer „Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan“ im Sinne der verdichteten Bauweise Ausnahmen von den Bebauungs- und Nutzungsziffern, der Gebäudelänge und der Gebäudehöhe gestattet werden können, sofern eine hohe Wohnqualität und gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet sind. Der Wortlaut von § 50 RBG verdeutlicht (Kriterium „hohe Wohnqualität“), dass das Instrument der „Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan“ den Überbauungen mit Wohnnutzung vorbehalten ist. Eine Anwendung in Gewerbe- und Industriezonen macht wenig Sinn, zumal diese Bauzonen aufgrund der fehlenden Nutzungsziffern bereits verdichtet überbaut werden können und die Anwendung der Kriterien fraglich ist. Dies erwog der Regierungsrat im Regierungsratsbeschluss Nr. 1004 vom 19. Juni 2012.

In dem zur kantonalen Vorprüfung eingereichten Reglement der „Mutationen 2014“ war die Bestimmung aufgrund der vorgenannten Erwägung gestrichen worden, was wohlwollend zu Kenntnis genommen wurde. Im nun zur Genehmigung vorliegenden Reglement der „Mutationen 2014“ ist die Bestimmung – teilweise abgeändert – jedoch wiederum enthalten. Insofern gilt es nochmals festzuhalten, dass der Regierungsrat diese Regelung im Sinne einer Ausnahmebestimmung versteht, welche angewendet werden kann, wenn Art. 12 Abs. 4 ZRS – insbesondere letzter Spiegelstrich – eingehalten ist, d.h. im Wesentlichen, wenn die Mehrhöhen einer gewerblichen oder industriellen Baute keine negativen Auswirkungen auf das bewohnte Siedlungsgebiet aufweisen. Zusätzlich wird betont, dass die Gutheissung der Bestimmung bzw. der Änderungen im vorliegenden Fall ohne Präjudiz für zukünftige Planungen erfolgt: Grundsätzlich ist das Instrument der „Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan“ ein Instrument, das nicht für die Anwendung in Gewerbe- und Industriezonen vorgesehen ist.

3. Art. 31 Abs. 1 ZRS, Schützenswerte Einzelbäume

Es ist festzuhalten, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen im RBG sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Das heisst, die Gemeinde hat keine Kompetenz, für die bewilligungsfreie Garten- und Aussenraumgestaltung (§ 94 Abs. 1 lit. g. RBV) ein kommunales Bewilligungsverfahren einzuführen. Sie kann lediglich allfällige Schutzbestimmungen und -massnahmen festlegen, wie es vorliegend richtigerweise auch vorgenommen wurde. Insofern geht der Regierungsrat davon aus, dass der geforderte „Beschluss des Gemeinderates“ kein zusätzliches formales Verfahren auf kommunaler Ebene auslöst.

4. Nutzungsvorschriften (Tabelle im Anhang des ZRS)

Gemäss Tabelle der Nutzungsvorschriften sind in der Wohnzone W1a und W1b jeweils unbeschränkt zwei Vollgeschosse zulässig. Die Bezeichnung W1a bzw. W1b ist dementsprechend irreführend. Insofern wird darauf hingewiesen, dass die beiden Wohnzonen W1a und W1b im kantonalen Verzeichnis gemäss kantonomer Nomenklatur als zweigeschossige Wohnzonen geführt werden.

5. Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) und Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Gemäss § 2 Denkmal- und Heimatschutzgesetz haben Kanton und Gemeinden die Aufgabe, schützenswerte Bauten und Anlagen zu schützen. Der Denkmal- und Heimatschutz ist ein öffentliches Interesse, bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Bauten und Anlagen bzw. für einen allfälligen Erlass von Schutzbestimmungen sind deshalb nicht allein die privaten Interessen der Eigentümer ausschlaggebend. Die Gemeinde hat somit die Schutzwürdigkeit von Bauten und Anlagen fachlich zu prüfen und das Ergebnis ausreichend zu begründen und darzulegen (Interessenabwägung). Es ist nun festzustellen, dass die Gemeinde die Auflagen aus den Regierungsratsbeschlüssen Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 und Nr. 1108 vom 3. Juli 2012 mit vorliegender Planung zwar teilweise umgesetzt und erläutert hat, bezüglich der im Titel genannten Inventare ist eine umfassende Interessenabwägung auf Grundlage einer fachlichen Beurteilung jedoch nicht ersichtlich. Die Gemeinde wird deshalb angehalten, die Schutzwürdigkeit der BIB-Bauten sowie die Empfehlungen des ISOS – insbesondere auch zum ISOS-Objekt Nr. 3.0.15 (ehemaliger Friedhof „Grossmatt“) – bzw. die Notwendigkeit von Schutzbestimmungen für die Objekte baldmöglichst zu prüfen und darzulegen. Es ist selbstredend, dass in den folgenden Planungen (Quartierplanungen, Teilzonenvorschriften „Ortskern“, Revision der Zonenvorschriften Siedlung bzw. Landschaft) die Interessenabwägung bezüglich der genannten Inventare bzw. schutzwürdigen Objekte jeweils detailliert(er) im Planungsbericht darzulegen ist.

Was den Friedhof „Blözen“ betrifft (Abklärung betreffend Unterschutzstellung laufend), ist festzustellen, dass der Friedhof seine Wertigkeit nicht allein durch die Gebäude, sondern insbesondere auch durch die Friedhofsanlage selbst erhält. Der Schutzwert von Einzelbäumen und Baumreihen ist daher sorgfältig abzuklären. Dem Ergebnis entsprechend sind die schutzwürdigen Elemente planungsrechtlich festzulegen.

6. Kantonsstrassenareal

Es ist zu bemerken, dass die kommunalen Festlegungen nur orientierenden Charakter aufweisen können, soweit sie Kantonsstrassenareal betreffen. Dies betrifft namentlich die Signaturen „Schützenswerte Einzelbäume und Baumreihen“ entlang bzw. auf der Frenkendörferstrasse sowie der Krummeneichstrasse.

2. Beschlüsse

- ://:
1. Die vom Einwohnerrat Pratteln am 26. Oktober 2015 beschlossenen „Mutationen 2014“ zu den Zonenvorschriften Siedlung werden gestützt auf § 2 Raumplanungs- und Baugesetz im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 52/ZPS/2/44, 52/TZP/7/9, 52/LES/2/2 („Mutationen 2014“ zum Zonenplan Siedlung, Mutation zum Teilzonenplan Siedlung „Zentrum“, Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) und 52/ZRS/3/2 („Mutationen 2014“ zum Zonenreglement Siedlung) versehenen Exemplare des Planes 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 Erwägungen zu übernehmen.

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:

