

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 0435

vom 28. März 2017

Gemeinde Pratteln, Mutation „Salina Raurica“ zu den Zonenvorschriften Siedlung

1. Erläuterungen

A. Der Einwohnerrat Pratteln hat am 30. Mai 2016 die Mutation „Salina Raurica“ zu den Zonenvorschriften Siedlung beschlossen. Es handelt sich dabei um die nutzungsplanerische Umsetzung der Gebietsplanung „Salina-Raurica“ (Gemeinden Pratteln und Augst), erlassen mit Landratsbeschluss vom 15. Januar 2009.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 8. August bis 6. September 2016 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 31 vom 4. August 2016 und im Prattler Amtsanzeiger vom 5. August 2016 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 2. August 2016) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten nicht zum Rückzug der Einsprachen.

C. Mit Schreiben vom 22. Dezember 2016 unterbreitet der Gemeinderat Pratteln die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. 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 (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.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) sowie auf die Artikel 43 und 44 Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen – nach Artikel 14 ff. RPG – Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Zonenreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 19. Dezember 2014 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt.

1.3 Genehmigungsvorbehalt Bereich Rheinstrasse Neubau/Rückbau
Es besteht zwischen der vorliegenden Planung der Gemeinde und der Planung des Kantons (Neubau und Rückbau der Kantonsstrasse) eine zeitliche Divergenz. Entsprechend können die Planungsinhalte der vorliegenden kommunalen Nutzungsplanung nur unter dem Vorbehalt genehmigt werden, dass zur Umsetzung der Zonenvorschriften der Neubau der Hauptverkehrsstrasse 3/7, der Rückbau der alten Rheinstrasse und die entsprechenden Eigentumsübertragungen vorausgesetzt werden müssen.

1.4 Zone mit Quartierplanpflicht „Gallisacher“, Varianzverfahren, Art. 13 Abs. 5 lit. b.) ZRS
Bei vorgängiger Durchführung eines Varianzverfahrens in der Zone mit Quartierplanpflicht „Gallisacher“ kann gemäss Art. 13 Abs. 5 lit. b.) Zonenreglement Siedlung (ZRS) das vereinfachte Quartierplan-Verfahren angewendet werden. Bei der Zone mit Quartierplanpflicht „Gallisacher“ handelt es sich um die Fortsetzung der Zone mit Quartierplanpflicht „Gallisacher West“ der Gemeinde Augst auf Pratteler Gemeindegebiet (auf dem Areal der bestehenden Rheinstrasse). Es wird festgestellt, dass die Formulierung der Bestimmungen in Art. 13 Abs. 5 lit. b.) ZRS zu Missverständnissen führen kann: Die Durchführung eines Varianzverfahrens darf nicht dazu führen, von den (übrigen) im genannten Artikel festgelegten Randbedingungen und Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung abzuweichen (zweiter bis zwölfter Spiegelstrich in Art. 13 Abs. 5 lit. b. ZRS) oder gar eine Beschlussfassung der Planung durch den Souverän zu umgehen. Wie die Gemeinde Augst gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 1777 vom 13. Dezember 2016 (Siedlungs- und Landschaftsplanung Augst-West) zur Zone mit Quartierplanpflicht „Gallisacher West“ erläutert, dient das Varianzverfahren der Qualitätssicherung und damit dem Erreichen einer guten städtebaulichen, architektonischen sowie aussenräumlichen Gestaltung einer zukünftigen Quartierplanüberbauung. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Bestimmungen über das Varianzverfahren nur in Kombination (und somit nur kumulativ) mit der Einhaltung sämtlicher Bestimmungen des Zonenrechts für die Zone mit Quartierplanpflicht angewendet werden können. Der

Regierungsrat konnte den Ausführungen des Gemeinderats Augst folgen und aufgrund dieser Klarstellung die betreffenden Reglementsbestimmungen in § 25 ZRS der Gemeinde Augst genehmigen.

Es bleibt bezüglich Art. 13 Abs. 5 lit. b.) ZRS der Gemeinde Pratteln deshalb – und in Analogie zur Gemeinde Augst – festzuhalten, dass bei Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren die Durchführung eines Varianzverfahrens weder von der Einhaltung der übrigen Bestimmungen zur Zone mit Quartierplanpflicht entbindet, noch ein Abweichen von diesen erlaubt. Ansonsten würde dies § 42 Abs. 1 RBG klar widersprechen.

1.5 Zu entwickelnde Baumreihen/Alleen, Art. 31 Abs. 2 ZRS

Die Baumreihen, Alleen und Hecken entlang der neuen Kantonsstrasse werden vom Kanton weder geplant noch erstellt und unterhalten. Sie wären neben der Strassenanlage durch die Gemeinde zu organisieren.

Die Baumreihen und Alleen entlang der kommunalen Netzbodenstrasse und der zukünftig vermutlich kommunalen Rheinstrasse (rückgebaute Kantonsstrasse) sind im Vorprojekt „Tramverlängerung Linie 14“ so vorgesehen und können im Rahmen des Tramprojektes weiter geplant werden. Sie werden jedoch weder vom Kanton noch von den Transportunternehmen BLT und BVB finanziert und unterhalten. Dies ist Sache der Gemeinde.

1.6 Wichtige SNP-Inhalte, Zonenplan

Betreffend die im Mutationsplan orientierend dargestellten wichtigen Inhalte aus der Strassennetzplanung „Pratteln Nord“ wird auf die entsprechenden Erwägungen im Regierungsratsbeschluss Nr. 1236 vom 6. September 2016 verwiesen. Im Übrigen ist festzustellen, dass die Einträge im Gebiet Gallisacher teilweise nicht dem Strassennetzplan der Gemeinde Augst entsprechen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

IV.

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. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 Gesetz über die Enteignung (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Absatz 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteientschädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die/der Grundeigentümerin/Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

5. Zu allfälligen Begehren auf Änderung ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG nicht standhalten.

6. Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1 Einsprache von [REDACTED]
Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Mutation der Zonenvorschriften. Es wird im Wesentlichen gefordert, dass die aktuelle Industriezone beibehalten wird, damit Arbeitszeiten von 5:00 bis 22:00 Uhr gewährleistet sind.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- 1) Die Rahmenbedingungen und richtungsweisenden Vorgaben, insbesondere die zulässige Nutzungsart „Wohnen, wenig störende gewerbliche Betriebe“ seien für den Betrieb in Pratteln mit einem Todesstoss gleichzusetzen. Die Arbeitsplätze der nahezu 40 Beschäftigten seien dadurch gefährdet. Die Garage erzeuge Lkw-Verkehr von Montag bis Samstag, jeweils frühmorgens bis spätabends. Zudem sei für Notfälle und Panneneinsätze rund um die Uhr, auch sonntags, Betrieb. Zuweilen würden sich auch Kühlaufleger auf dem Areal befinden, welche ebenfalls rund um die Uhr gewisse Lärmemissionen verursachen würden. Wenn Wohnungen erstellt würden, sei aufgrund des erhöhten Personenverkehrs auch mit Gefahren zu rechnen, da das Areal auch nicht umzäunt sei.
- 2) In einem Garagenwerkstattbetrieb trete unweigerlich Lärm und Verkehr auf. Insofern sei die Bestandessicherheit (§ 109 und 110 RBG) bezüglich Lärmemissionen in Frage zu stellen. Die neuen Anwohner könnten sich gegen das allfällige Lärm-/Verkehrsaufkommen aussprechen.
- 3) Das Grundstück sei 2008 nach jahrelanger vergeblicher Suche gewählt worden, weil der Standort in der Nähe eines Autobahnanschlusses sei (kein Lkw-Verkehr über Quartierstrassen), keine bewohnten Gebiete gestört würden (Lärmemissionen), weder Kindergärten, Schulen noch Altersheime in der Nähe seien, welche sich durch Lkw „bedroht“ fühlten, und die Garage im optimalen Einzugsgebiet von sehr vielen Kunden liegen würde, ohne zusätzliche Emissionen und/oder LSVA zu generieren.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

- 1) Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass mit der vorliegenden Planung im östlichen Areal von Salina Raurica langfristig eine Veränderung der Nutzungszusammensetzung angestrebt wird. Es ist gerade Aufgabe der Raumplanung, die Nutzung eines Areals zukunftsgerichtet zu steuern, insbesondere auch dort, wo erhebliche Konflikte zwischen den verschiedenen Interessen oder aus übergeordneter Sicht und politischem Willen veränderte Entwicklungsabsichten bestehen.

Bereits im Regionalplan Siedlung (Regierungsratsbeschluss vom 12. Mai 1998, Landratsbeschluss vom 25. Januar 2001) wurde festgehalten, dass das „Industriegebiet Pratteln-Nord“ aufgrund zahlreicher Konflikte (nicht zuletzt aufgrund des bei vollständiger gewerblich-industrieller Nutzung des Gebietes nicht zu bewältigenden Verkehrsaufkommens) im Rahmen einer Gesamtplanung zu betrachten sei. Die Untersuchungen im Rahmen der Gesamtplanung „Salina Raurica“ haben sodann ergeben, dass zukünftig eine Differenzierung der Arbeitsgebiete zugunsten von Gewerbe und Dienstleistungen und die Kombination von Geschäftsnutzung und Wohnnutzung erforderlich sind. Eine Änderung der Nutzungsarten wird unweigerlich zu veränderten Verkehrsströmen (MIV, ÖV, LV) führen. Eine Intensivierung und Veränderung des (Publikums-)Verkehrs könnte es jedoch genauso geben, wenn sich in den rechtskräftigen Gewerbe- und Industriezonen neue Betriebe ansiedeln würden – je nachdem, welcher Art und Grösse diese Betriebe wären. Für die Sicherheit auf dem eigenen Areal ist jedoch die Einsprecherin selbst verantwortlich.

Die Parzelle der Einsprecherin liegt – wie auch die benachbarten Parzellen – zukünftig in der Zone mit Quartierplanpflicht „Salina Raurica“, das heisst, eine Bebauung ist erst möglich, wenn Quartierplanvorschriften ausgearbeitet und genehmigt wurden. Mit der Ausarbeitung einer Quartierplanung besteht indes die Möglichkeit – und auch die Aufgabe –, die zukünftige Nutzung besser an die bestehenden Nutzungen anzupassen bzw. diese besser auf die bestehenden Nutzungen abzustimmen.

2) In der Zone mit Quartierplanpflicht gilt für die Parzelle der Einsprecherin § 109 RBG, wonach zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden dürfen, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden. Konkret und auf die Lärmemissionen bezogen bedeutet das Folgendes: Wird auf den benachbarten Parzellen eine Quartierplanung mit lärmempfindlichen Räumen ausgearbeitet, dann muss diese Quartierplanung die bestehende Lärmsituation berücksichtigen und darauf mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen reagieren. Die Pflicht für Massnahmen liegt somit nicht bei der Einsprecherin, sondern bei denjenigen, die lärmempfindliche Räume realisieren möchten. Dies gilt solange, wie die Einsprecherin auf ihrer eigenen Parzelle keine Veränderung der Bauten und Anlagen und des Nutzungszweckes vornimmt. Bei einer Veränderung auf der eigenen Parzelle wären die neuen Auswirkungen der Veränderung hingegen gemäss den gesetzlichen Vorgaben zu prüfen, was wiederum zur Folge haben könnte, dass auch die Einsprecherin zu Massnahmen verpflichtet wäre. Diese Überprüfung hätte bei Veränderungen ohnehin zu erfolgen, unabhängig der vorliegenden Umzonung.

3) Grundsätzlich ist auf Abschnitt IV. Ziffer 4 zu verweisen: Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Die Gemeinde hat die kantonale Richtplanung (KRIP) in ihrer kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Dabei zeigt unter anderem bereits der KRIP, in welche Richtung die zukünftige Nutzung in einem Gebiet zielt. Auch wenn der KRIP (nur) behördenverbindlich ist, kann eine Eigentümerin daraus bereits mögliche Veränderungen für ihr Grundstück abschätzen. Sie weiss – zumindest in groben Zügen – in welche Richtung ihre Parzelle künftig nutzbar sein wird. Die Gebietsplanung (kantonaler Spezialrichtplan) „Salina Raurica“ ist Bestandteil des KRIP und wurde mit Landratsbeschluss vom 15. Januar 2009 erlassen. Sie bildet vorliegend die Grundlage für die kommunale Nutzungsplanung und wurde von der Gemeinde mit dem ihr zustehenden Ermessensspielraum in der Mutation „Salina Raurica“ umgesetzt.

Der 2008 diesbezüglich bereits seit mehreren Jahren laufende Prozess (z.B. fand die öffentliche Vernehmlassung und Mitwirkung vom 1. März bis 20. Mai 2006 statt) hätte ausserdem als Indiz dienen können, dass auf der Parzelle der Einsprecherin in mehr oder weniger absehbarer Zeit eine Änderung der Nutzungszone zu erwarten ist. Zudem gab es in der Planungsphase ein Grundei-

gentümergehremium, in dem sich ständige Vertreter der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aktiv im Planungsprozess beteiligen konnten.

Nichtsdestotrotz ist der heutige Betrieb der Einsprecherin in der Zone mit Quartierplanpflicht auch weiterhin gewährleistet, soweit allfällige Veränderungen der bestehenden Nutzungen und der bestehenden Bauten und Anlagen unter die Bestimmungen der Bestandesgarantie gemäss RBG fallen. Die nun zur Genehmigung vorgelegte Zone mit Quartierplanpflicht hat gegenüber der Regelbauweise den Vorteil, dass die zukünftigen Nutzungen der benachbarten Parzellen im Quartierplanverfahren bzw. mit detaillierten Vorgaben und Bestimmungen in den Quartierplanvorschriften auf die bestehenden Nutzungen und Betriebe abzustimmen sind.

Die tatsächlichen Nutzungsveränderungen im Gebiet bzw. das Tempo der Veränderungen sind letztlich in wesentlichen Teilen von den Vorstellungen und dem Willen der Grundeigentümerinnen und der Grundeigentümer abhängig: Eine Quartierplanung müssen die jeweiligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer initiieren, das heisst, ohne deren Aktivität wird auch keine Nutzungsveränderung stattfinden.

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

6.2 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Mutation der Zonenvorschriften. Es wird im Wesentlichen gefordert, dass die aktuelle Industriezone beibehalten wird.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

1) Eine Aufrechterhaltung des Betriebes könne nicht mehr gewährleistet sein, wenn in unmittelbarer Nähe Wohnraum entstünde. Die Firma habe die Parzelle 2010 erworben, um die Geschäftstätigkeit als [REDACTED] auch in der Zukunft nachgehen zu können. Das Grundstück sei gewählt worden, weil der Standort nahe beim Autobahnanschluss sei (kein Quartierstrassen betroffen) wie auch nahe bei den Auftraggebern, dadurch keine Lärmemissionen in bewohnten Gebieten verursacht und keine Kindergärten oder Altersheime behindert würden und keine unnötige [REDACTED] und [REDACTED] generiert würden.

2) Bei einer Umzonung in die Nutzungsart „Wohnen, wenig störende gewerbliche Betriebe“ würde die Firma mit Einsprachen wegen Lärmbelästigung überhäuft, u.a. weil ein Teil der Fahr- [REDACTED] mit [REDACTED] betrieben werden, welche auch nachts, an Wochenenden und an Feiertagen mit eingeschalteten Kühlgeräten unterwegs oder abgestellt seien. Ein [REDACTED] (nicht zu verwechseln mit einem Logistiker) verursache auch unter grösstmöglicher Vorsichtsmassnahmen einen gewissen Lärm, daher wäre die Firma im Falle einer Änderung der Zonenvorschriften in ihrer Existenz bedroht.

3) Es sei zwar ersichtlich, dass das Gebiet Salina Raurica für die Zukunft interessantes Potenzial an Möglichkeiten hinsichtlich Gestaltung und Nutzung biete. Gleichwohl sei zu befürchten, dass die Bestandesgarantie (§ 109 und 110 RBG) zu wenig Sicherheit für eine langfristige Existenzsicherung biete.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

1) Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass mit der vorliegenden Planung im östlichen Areal von Salina Raurica langfristig eine Veränderung der Nutzungszusammensetzung angestrebt wird. Es ist gerade die Aufgabe der Raumplanung, die Nutzung eines Areals zukunftsgerichtet zu steuern, insbesondere auch dort, wo erhebliche Konflikte zwischen den verschiedenen Interessen oder aus übergeordneter Sicht und politischem Willen veränderte Entwicklungsabsichten bestehen. Bereits im Regionalplan Siedlung (Regierungsratsbeschluss vom 12. Mai 1998, Landratsbeschluss vom 25. Januar 2001) wurde festgehalten, dass das „Industriegebiet Pratteln-Nord“ aufgrund zahlreicher Konflikte (nicht zuletzt aufgrund des bei vollständiger gewerblich-industrieller Nutzung des Gebietes nicht zu bewältigenden Verkehrsaufkommens) im Rahmen einer Gesamtplanung zu betrachten sei. Die Untersuchungen im Rahmen der Gesamtplanung „Salina Raurica“ haben sodann

ergeben, dass zukünftig eine Differenzierung der Arbeitsgebiete zugunsten von Gewerbe und Dienstleistungen und die Kombination von Geschäftsnutzung und Wohnnutzung erforderlich sind. Die Gemeinde hat die kantonale Richtplanung (KRIP) in ihrer kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Dabei zeigt unter anderem bereits der KRIP, in welche Richtung die zukünftige Nutzung in einem Gebiet zielt. Auch wenn der KRIP (nur) behördenverbindlich ist, kann eine Eigentümerin daraus bereits mögliche Veränderungen für ihr Grundstück abschätzen. Sie weiss – zumindest in groben Zügen – in welche Richtung ihre Parzelle künftig nutzbar sein wird. Die Gebietsplanung (kantonaler Spezialrichtplan) „Salina Raurica“ ist Bestandteil des KRIP und wurde mit Landratsbeschluss vom 15. Januar 2009 erlassen. Sie bildet vorliegend die Grundlage für die kommunale Nutzungsplanung und wurde von der Gemeinde mit dem ihr zustehenden Ermessensspielraum in der Mutation „Salina Raurica“ umgesetzt.

Der 2010 diesbezüglich bereits seit mehreren Jahren laufende Prozess (Landratsbeschluss vom 15. Januar 2009, öffentliche Vernehmlassung und Mitwirkung vom 1. März bis 20. Mai 2006) hätte ausserdem als Indiz dienen können, dass auf der Parzelle der Einsprecherin in mehr oder weniger absehbarer Zeit eine Änderung der Nutzungszone zu erwarten ist. Zudem gab es in der Planungsphase ein Grundeigentümergeremium, in dem sich ständige Vertreter der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aktiv im Planungsprozess einbringen konnten.

Im Übrigen ist grundsätzlich auf Abschnitt IV. Ziffer 4 zu verweisen: Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

2) Die Parzelle der Einsprecherin liegt – wie auch die benachbarten Parzellen – zukünftig in der Zone mit Quartierplanpflicht „Salina Raurica“, das heisst, eine Bebauung ist erst möglich, wenn Quartierplanvorschriften ausgearbeitet und genehmigt wurden. Mit der Ausarbeitung einer Quartierplanung besteht indes die Möglichkeit – und auch die Aufgabe –, die zukünftige Nutzung besser an die bestehenden Nutzungen anzupassen bzw. diese besser auf die bestehenden Nutzungen abzustimmen.

In der Zone mit Quartierplanpflicht gilt für die Parzelle der Einsprecherin § 109 RBG, wonach zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden dürfen, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden. Konkret und auf die Lärmemissionen bezogen, bedeutet das Folgendes: Wird auf den benachbarten Parzellen eine Quartierplanung mit lärmempfindlichen Räumen ausgearbeitet, dann muss diese Quartierplanung die bestehende Lärmsituation berücksichtigen und darauf mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen reagieren. Das heisst, dass die Pflicht für allfällige Massnahmen nicht bei der Einsprecherin liegt, sondern bei denjenigen, die mit der Quartierplanung lärmempfindliche Räume realisieren möchten. Dies gilt solange, wie die Einsprecherin auf ihrer eigenen Parzelle keine Veränderung der Bauten und Anlagen und des Nutzungszweckes vornimmt. Bei einer Veränderung auf der eigenen Parzelle wären die neuen Auswirkungen der Veränderung hingegen gemäss den gesetzlichen Vorgaben zu prüfen und könnten zur Folge haben, dass auch die Einsprecherin zu Massnahmen verpflichtet wäre. Diese Überprüfung hätte bei Veränderungen ohnehin zu erfolgen, unabhängig der vorliegenden Umzonung.

3) Der heutige Betrieb der Einsprecherin ist in der Zone mit Quartierplanpflicht auch weiterhin gewährleistet, soweit allfällige Veränderungen der bestehenden Nutzungen und der bestehenden Bauten und Anlagen unter die Bestimmungen der Bestandesgarantie gemäss RBG fallen. Die nun zur Genehmigung vorgelegte Zone mit Quartierplanpflicht hat gegenüber der Regelbauweise den Vorteil, dass die zukünftigen Nutzungen der benachbarten Parzellen im Quartierplanverfahren bzw. mit detaillierten Vorgaben und Bestimmungen in den Quartierplanvorschriften auf die bestehenden Nutzungen und Betriebe abzustimmen sind.

Die tatsächlichen Nutzungsveränderungen im Gebiet bzw. das Tempo der Veränderungen sind letztlich in wesentlichen Teilen von den Vorstellungen und dem Willen der Grundeigentümerinnen und der Grundeigentümer abhängig: Eine Quartierplanung müssen die jeweiligen Grundeigentü-

merinnen und Grundeigentümer initiieren, das heisst, ohne deren Aktivität wird auch keine Nutzungsveränderung stattfinden.

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

2. Beschlüsse

- ://: 1. Die Einsprachen von [REDACTED] und [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Die vom Einwohnerrat Pratteln am 30. Mai 2016 beschlossene Mutation „Salina Raurica“ zu den Zonenvorschriften Siedlung wird gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 52/ZPS/2/45, 52/LES/2/3 (Mutation „Salina Raurica“ zum Zonenplan Siedlung und zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) und 52/ZRS/3/3 (Mutation „Salina Raurica“ zum Zonenreglement Siedlung) versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.
4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
5. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung des Planes und des Reglementes (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Erwägungen 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:

– [REDACTED]
– [REDACTED]

(beide eingeschrieben)

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

Der Landschreiber:

Peter Vetter