

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

30 E

Nr. 2961

vom 24. November 1987

Gemeinde Pratteln, Revision Zonenvorschriften Siedlung

A. Der Einwohnerrat Pratteln hat die neuen Zonenvorschriften Siedlung an folgenden Daten beschlossen:

- Zonenreglement: 22. Oktober 1984
- Zonenplan: 22./26. November 1984

Diese Beschlüsse wurden im Prattler Amtsanzeiger veröffentlicht mit gleichzeitigem Hinweis auf das fakultative Referendum. Die Referendumsfrist ist am 4. Januar 1985 unbenützt abgelaufen.

B. Die öffentliche Auflage der neuen Zonenvorschriften hat vom 1. April bis 10. Mai 1985 stattgefunden. Sie wurde durch Publikation im Amtsblatt Nr. 13 vom 28. März 1985 sowie im Prattler Amtsanzeiger bekanntgegeben. Die betroffenen auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief auf die Planauflage hingewiesen. Während der Auflagefrist sind folgende 29 Einsprachen eingegangen:

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

[+12a

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19.

[+19a

20.

21.

22.

23.

24.

25.

26.

27.

28.

29.

30.

Die Einspracheverhandlungen fanden vom 11. November 1985 bis 21. November 1986 statt und führten zum Rückzug der unter Ziffern 21, 22 und 23 sowie teilweise der unter Ziffern 12 und 18 genannten Einsprachen. Die Einsprache gemäss Ziffer 29 wurde nur unter einer bestimmten Bedingung zurückgezogen und gilt daher formell-rechtlich als unerledigt. Die Einsprache gemäss Ziffer 20 wurde infolge Erwerb der betroffenen Parzellen durch die Einwohnergemeinde Pratteln sowie des Kantons hinfällig. Das Amt für Liegenschaftsverkehr als Vertreterin des Kantons hat den Verzicht auf die Aufrechterhaltung der letztgenannten Einsprache bestätigt. Mit den übrigen Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden. Auf die Einsprache gemäss Ziffer 30 kann wegen Verspätung nicht eingetreten werden.

C. Mit Schreiben vom 17. Dezember 1986 [Eingang 29. Dezember 1986] unterbreitet der Gemeinderat Pratteln die neuen Zonenvor-

schriften Siedlung zur regierungsrätlichen Genehmigung und die unerledigten Einsprachen zum Entscheid. Im weiteren weist er speziell darauf hin, dass der Einwohnerrat mit Beschluss vom 27. Oktober 1986 im Gebiet "Siebenjurten" nachträglich eine Zonenplankorrektur zum Beschluss vom 22./26. November 1984 vorgenommen hat [Aufhebung der OeW-Zone Pumpwerk Siebenjurten]. Die entsprechenden Unterlagen wurden dem Regierungsrat mit Schreiben vom 26. Mai 1987 zur Genehmigung nachgeliefert.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 3, Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes [BauG] sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung [§ 3, Absatz 2 BauG]. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung. 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 Ueberwachung 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.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich ist die Voraussetzung für eine Genehmigung erfüllt.

Anlässlich diverser Vorprüfungsverfahren hatten die kant. Behörden [damals Baudirektion bzw. Planungsamt] wiederholt zur Revision der Zonenvorschriften oder Teile derselben Stellung genommen [Schreiben vom 27. Mai 1977, 26. November 1979, 22. Juni 1981, 30. Juni 1982 und 20. Juni 1983].

Im Rahmen der gegenseitigen Orientierung über grenzüberschreitende Planungsmassnahmen vom 20. Juni 1984 ist das Bürgermeisteramt Grenzach-Wyhlen von den neuen Zonenvorschriften in Kenntnis gesetzt worden. Mit Schreiben vom 8. Juli 1987 hat es sich mit den Planungsabsichten der Gemeinde Pratteln grundsätzlich einverstanden erklärt.

In Bezug auf das Teilgebiet des Gewerbeareals "Grüssen II" ist zu bemerken, dass die entsprechenden Teilzonenvorschriften bereits mit Beschluss Nr. 720 vom 17. März 1987 vom Regierungsrat im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt wurden.

Zur nachträglich vom Einwohnerrat aufgehobenen OeW-Zone "Siebenjurten" ist festzuhalten, dass der Regierungsrat über dieses Gebiet aus formell-rechtlichen Gründen in einem separaten Verfahren [inklusive Einsprachenbehandlung] zu einem späteren Zeitpunkt beschliessen wird.

Infolge der neuen Baugebietsabgrenzung ist der Perimeter des Zonenplanes mit demjenigen des rechtskräftigen Strassennetzplanes in verschiedenen Bereichen nicht identisch. Eine Anpassung des Strassennetzplanes im Sinne von § 26.1 BauG ist daher zwingend erforderlich. Gleichzeitig sind auch die davon betroffenen Bau- und Strassenlinienpläne aufzuheben bzw. anzupassen.

1.2 In materiell-rechtlicher Hinsicht ist folgendes zu bemerken:

1.2.1 Zonenplan

a) Schutzzone Frenkendörferstrasse / Rheinstrasse:

Westlich bzw. südlich der obgenannten Strassenecke ist eine Schutzzone gemäss § 21 BauG ausgeschieden worden. Eine solche ist jedoch an diesem Standort auch im Hinblick auf die entsprechende Bestimmung im Zonenreglement völlig fehl am Platz. Es ist zudem nicht ersichtlich, weshalb ein solches Areal als Trennelement dienen soll. Die ursprünglich für den Strassenbau seitens des Kantons reservierte Fläche müsste einer zweckmässigeren Nutzung zugeführt werden. Die vorgesehene Zonenzuweisung ist sachlich nicht vertretbar und muss

daher als willkürlich bezeichnet werden. Der Regierungsrat ist deshalb nicht in der Lage, die erwähnte Schutzzone zu genehmigen. Der Gemeinderat wird ersucht, für das entsprechende Areal die Zone neu festzulegen. Bis zu diesem Zeitpunkt werden die bisherigen Zonenvorschriften [Zone 3] als rechtsgültig erklärt.

b) Zonenvorschriften vom 14. Juni 1960:

In den Gebieten "Dürrenhübel - Niderfeldboden", "Aettigraben" und "Zurlinden" sollen die Zonenvorschriften, welche am 14. Juni 1960 in Rechtskraft getreten sind, auch für die vorliegende Zonenplanrevision gültig bleiben. Dies bedeutet, "dass für die erwähnten Gebiete die Industriezone 6 - definitive bzw. zusätzliche Zone - gilt. Eine Ausnahme bildet jedoch die Parzelle 4581 westlich der Netzbodenstrasse, welche gemäss Zonenplanänderung [RRB Nr. 2772 vom 9. September 1975] der Zone für Freiflächen [bzw. OeW-Zone] zugeteilt worden ist. Es wird festgestellt, dass in den erwähnten Gebieten aufgrund der bisherigen Zonenvorschriften eine Industriezone ohne Beschränkung der Gebäudehöhe besteht. Dies entspricht praktisch der neu ausgeschiedenen Zone J4, welche nur für das "speziell" geartete Gebiet "Schweizerhalle" Gültigkeit hat.

In Anbetracht der Tatsache, dass seit dem Inkrafttreten der Zonenvorschriften vom 14. Juni 1960 bald 30 Jahre verfloßen sind und in der Zwischenzeit längstens neuere kantonale und eidgenössische Planungsgesetze bestehen, ist die vorgesehene Zonenausscheidung sowohl in rechtlicher als auch in planerischer Hinsicht fragwürdig. Inbezug auf die unbeschränkte Gebäudehöhe lässt sich die Zonenausscheidung im übrigen auch hinsichtlich des Rheinuferschutzes im besonderen und gestützt auf die Planungsgrundsätze gemäss RPG im allgemeinen sachlich nicht vertreten. Der Regierungsrat ist jedoch

bereit, die bisher gültigen Zonenvorschriften für die erwähnten Gebiete unter der Bedingung zu genehmigen, dass für die Industriezone eine Beschränkung der Gebäudehöhe geschaffen wird. Die Zone hat sich zudem den neueren Rechtsgrundlagen [RPG, BauG und Kantonale Zonenreglementsnormalien] anzupassen. Der Gemeinderat wird ersucht, die neue Zonenzuweisung innert nützlicher Frist vorzunehmen. Bis zur Genehmigung derselben bleiben die bisherigen Zonenvorschriften [Zone 6 bzw. Zone für Freifläche] rechtskräftig, soweit sie nicht im Widerspruch zu den baugesetzlichen Vorschriften stehen.

c) Zonen ausserhalb des Baugebietsperimeters:

Der vorliegende Zonenplan "Siedlung" enthält diverse Zonen ausserhalb des Baugebietes, welche grundsätzlich Bestandteil des im Entwurf vorliegenden Zonenplanes "Landschaft" sind bzw. wären. Es sind dies folgende Zonen:

- Schutzzone "Rheinlehne"
- OeW-Zonen Freizeit- und Sportanlagen "Husmatt" [32/33], Reservoir "Chästeli", "Geisswald" und "Adler" [64-66] sowie "Schiessanlage Lachmatt" [80]
- Grünzonen "Zunftacherrain - Hagenbach" und "Geisswald"
- Rebbauzone
- Spezialzonen für Familiengärten, Kleintierhaltungen usw.
- Aussichtszone [teilweise]

Im Interesse einer sauberen Trennung zwischen Siedlungs- und Landschaftsplanung werden die oben erwähnten Zonen vom Regierungsrat lediglich zur Kenntnis genommen bzw. mit dem Vermerk "nur zur Orientierung" genehmigt. Mit der Genehmigung der Zonenvorschriften Landschaft werden diese Zonen formell aus dem Zonenplan Siedlung entlassen. Die ausserhalb des Baugebietes liegende Naturschutzzone "Ergolzufer"

[Ziffer 2.4] ist bereits im erwähnten Sinne gekennzeichnet. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, dass eine Erweiterung im südlichen Teil der Naturschutzzone im Rahmen der Landschaftsplanung geprüft werden sollte.

d) Redaktionelle Bemerkungen

Die Ziffern gemäss Verzeichnis der öffentlichen Anlagen und Werke stimmen teilweise nicht mit den im Plan enthaltenen Ziffern überein. Sie wird daher im Verzeichnis gemäss Ziffer 4 rot korrigiert.

1.2.2 Zonenreglement

a) Gestaltungsvorschriften Kernzone:

Inbezug auf die Gestaltungsvorschriften für Dachaufbauten ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegenden Vorschriften den heutigen Erkenntnissen und Richtlinien des Kantons zum Teil nicht mehr entsprechen, insbesondere was die Masstäblichkeit der Aufbauten anbelangt. Bereits im Jahre 1983 hat der Kanton "Massvorschriften für Dachaufbauten in Kernzonen" als Richtlinie für die Gemeinden empfohlen, ausserdem liegt ein kantonales "Konzept zur Gestaltung der Dachlandschaft in Ortskernen" im Entwurf vor. In Anbetracht dessen wird der Gemeinderat ersucht, die Gestaltungsvorschriften gemäss Ziffer 3.15.5, insbesondere die Massvorschriften für Dachaufbauten, nochmals zu überarbeiten bzw. in absehbarer Zeit den neueren Erkenntnissen anzupassen.

Unter diesem Vorbehalt ist der Regierungsrat bereit, der erwähnten Reglementsbestimmung die Genehmigung zu erteilen.

b) Bestimmungen für Zonen ausserhalb des Baugebietes:

Für die Spezialzone für Familiengärten und Kleintierhaltungen [Ziffer 3.20 ff], die Rebbauzone [Ziffer 3.21 ff] sowie die Schutzzone entlang des Rheines [Ziffer 3.22] sind spezielle Bestimmungen im Zonenreglement vorgesehen.

Entsprechend den Bemerkungen zu Ziffer 1.2.1, Absatz c) ist der Regierungsrat nicht in der Lage, die erwähnten Bestimmungen als Zonenvorschriften Siedlung zu genehmigen, da sich andernfalls Konflikte zu der in Vernehmlassung befindlichen kommunalen Landschaftsplanung ergeben würden. Damit Präjudizien vermieden werden können, sind die erwähnten Vorschriften demzufolge im Rahmen der letztgenannten Planung festzulegen. In diesem Zusammenhang wird dem Gemeinderat empfohlen, die Bestimmungen für die Zonen ausserhalb Baugebiet im Rahmen der Landschaftsplanung einer nochmaligen Prüfung zu unterziehen und wo nötig anzupassen.

c) Nutzungsfreie Bastelräume:

Ziffer 5.12 sieht vor, dass Bastelräume generell nicht zur Nutzung bzw. als Bruttogeschossfläche angerechnet werden. Gemäss der erwähnten Bestimmung wird davon ausgegangen, Bastelräume seien grundsätzlich als "dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienende oder hiefür nicht verwendbare Flächen" zu betrachten.

Dazu ist zu bemerken, dass eine solche Interpretation aufgrund der bisherigen Praxis der Bewilligungsbehörde nur für Räume im Untergeschoss und im Estrich Gültigkeit haben kann. Massgebend für die Beurteilung ist dabei die Eignung des entsprechenden Raumes zu Wohnzwecken. Eine solche wird bei Voll- und Dachgeschossen als gegeben angesehen, was auch eine entsprechende Anrechnung zur Nutzung zur Folge hat.

Aus diesen Gründen hält der Regierungsrat fest, dass die Nichtanrechnung von Bastelräumen zur Nutzung bzw. zur Bruttogeschosfläche nur erfolgen kann, soweit es sich um nicht zu Wohnzwecken geeignete Räume im Untergeschoss und im Estrich handelt. Insbesondere inbezug auf Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern ist der Regierungsrat nach wie vor der Auffassung, dass diese als nutzungsfrei gelten müssen, um eine sinnvolle, nicht spekulative Nutzung möglichst zu fördern.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

2.1 Teilzonenplan B ["Löli - Im Oos - Wirtslöli"] / Baugebietsperimeter

Dieses Gebiet liegt im Dreieck zwischen der Bahnlinie Basel - Rheinfelden, der Nationalstrasse N2/3 und der Frenkendörferstrasse. Für die revidierte Zonenplanung soll der bisher gültige Teilzonenplan, vom Regierungsrat genehmigt am 4. September 1973, weiterhin rechtskräftig bleiben. Dieser Teilzonenplan sieht eine Spezialzone mit Ueberbauung nach Quartierplan vor, wobei die Nutzungsart auf einer Wohn-/Geschäftszone - unter Berücksichtigung einer regionalen Wasserversorgungsanlage - basieren soll. Dazu ist folgendes zu bemerken:

- a] Die Wasserversorgung Pratteln betreibt heute die vier Pumpwerke Schüracker, Siebenjurten, Löli und Remeli. Für die Pumpwerke Schüracker und Löli können aber wegen der bestehenden Ueberbauungen nur noch behelfsmässige Schutzzonen ausgeschieden werden. Hydrogeologische Abklärungen haben gezeigt, dass eine gleichwertige Grundwassernutzung mit vier Pumpwerken - wovon drei neue - im Gebiet "Löli - Im Oos - Wirtslöli" erfolgen kann. Die Verlegung von drei Pumpwerken und die konzentrierte Nutzung im erwähnten Gebiet bringt

insbesondere auch bezüglich Grundwasserschutz wesentliche Vorteile gegenüber dem jetzigen Zustand. Daher hat sich der Gemeinderat Pratteln im Einvernehmen mit dem Amt für Umweltschutz und Energie für diese Variante entschieden. Nachdem die entsprechenden Vorarbeiten [Sondierbohrungen, Bauprojekt] erfolgt sind, muss noch die planerische Voraussetzung für die Verlegung der Pumpwerke, also die Ausscheidung einer Schutzzone gestützt auf Art. 30 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung [Gewässerschutzgesetz] geschaffen werden.

Aufgrund der im Jahre 1985 durchgeführten geologischen Abklärungen umfassen die für die Trinkwassergewinnungs- und Anreicherungsanlagen auszuscheidenden Schutzzonen I und II den ganzen Perimeter des Teilzonenplanes. Die darin vorgesehene Wohn-/Geschäftsnutzung lässt sich demnach kaum mehr realisieren.

- b] Beim Areal gemäss Teilzonenplan B handelt es sich zudem um ein lärmbelastetes Gebiet [Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm], das gestützt auf das Bundesgesetz über den Umweltschutz [USG, Art. 24.2] und die zugehörige Lärmschutzverordnung [LSV, Art. 30] (in Rechtskraft seit 1. April 1987) nur erschlossen werden darf, wenn die entsprechenden Planungswerte eingehalten sind. Die Lärmmessungen haben ergeben, dass die für die Empfindlichkeitsstufe II [Wohnzonen, OeW-Zonen etc.] massgeblichen Planungswerte - insbesondere bei Nacht - zum Teil deutlich überschritten werden. Dies bedeutet, dass das Gebiet gemäss Teilzonenplan B nur soweit erschlossen werden darf, als durch eine Aenderung der Nutzungsart oder durch gestalterische bzw. bauliche Massnahmen die Planungswerte eingehalten werden können.
- c] Mit dem bisher gültigen und in die neue Zonenplanung integrierten Teilzonenplan "Löli - Im Oos - Wirtslöli" war bei dessen Genehmigung im Jahre 1973 auch eine Baugebietserwei-

terung verbunden, welcher der Landrat im Sinne einer Aenderung des provisorischen Regionalplanes Siedlung in der Folge zugestimmt hat. Das Felderregulierungsverfahren inklusive Einsprachebehandlung basierte zum Teil auf diesen Gegebenheiten. Aufgrund dieser Tatsachen sowie aus Gründen des Vertrauensschutzes gelangt der Regierungsrat zur Auffassung, dass ein Widerruf der Genehmigung bzw. eine Ausserkraftsetzung des Teilzonenplanes nicht in Frage kommen kann. Bei einer allfälligen Realisierung der Spezialzone nach Quartierplan müssen aber die wichtigen Anliegen der Wasserversorgung und des Umweltschutzes im Sinne obiger Erwägungen berücksichtigt werden. Zudem hat die Belassung des Teilzonenplanes in der Bauzone keine präjudizielle Wirkung auf ein allfälliges späteres Quartierplanverfahren. Die Prüfung und Realisierbarkeit eines künftigen Quartierplanes aufgrund der gegebenen Randbedingungen muss daher für den dannzumaligen Zeitpunkt vorbehalten bleiben.

2.2 Zone J2 "Schüracker"

Im Bereich der Industriezone J2 nördlich der Autobahnraststätte "Nord" befindet sich das Pumpwerk "Schüracker", welches für die Wasserversorgung der Gemeinde Pratteln genutzt wird. Infolge der teilweise überbauten Umgebung der Grundwasserfassung lassen sich vorschriftsgemässe Schutzzonen nicht mehr ausscheiden. Deshalb müssen gestützt auf § 22 der Regierungsratsverordnung vom 28. August 1979 über den Schutz von Grundwasser und Quellen behelfsmässige Schutzzonen ausgeschieden werden. Diese behelfsmässige Schutzzone bzw. die OeW-Zone muss solange Bestand haben, bis die geplante Verlegung der Wasserfassung ins Gebiet "Löli" realisiert ist und die Fassung "Schüracker" aufgehoben werden kann.

Aus diesen Gründen muss das Teilgebiet "Schüracker" innerhalb der Zone J2 im Bereich der Parzellen 4629 [Teil], 4631 und 4362

mit Ausnahme der Industriegleisanlage von der Genehmigung ausgenommen werden. Der Gemeinderat wird ersucht, innert nützlicher Frist eine Zone für öffentliche Anlagen und Werke "Pumpwerk Schüracker mit behelfsmässiger Schutzzone" auszuscheiden. Bis zu diesem Zeitpunkt bleiben die bisher gültigen Zonenvorschriften [Zone 6 bzw. Zone für Freifläche] in Rechtskraft, soweit sie nicht im Widerspruch zu den baugesetzlichen Vorschriften stehen.

2.3 Zone G2 "Rheinlehne" / Baugebietsperimeter

Im Gebiet der Rheinlehne sind einzelne zum Teil überbaute Parzellen zwischen Rhein bzw. Uferbestockung und Rheinstrasse als Zone G2 ausgeschieden. Im restlichen, nur mit wenig Bauten belegten Erholungsgebiet ist eine Schutzzone geplant.

Zunächst ist zu bemerken, dass die Abgrenzung des Baugebietes bzw. die Ausscheidung der Gewerbezonen im Bereich der Parzellen 2079 und 2081 planerisch fragwürdig ist. Die Rheinlehne ist Bestandteil eines für die Bevölkerung geeigneten Erholungsgebietes. Die Schutzzone bzw. das Rheinufer inklusive Bestockung werden bereits durch die bestehenden Gewerbebauten massiv eingeengt und beeinträchtigt. Der Erhaltung des Uferbereichs als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Erholungsgebiet kommt daher speziell in den unüberbauten Arealen besondere Bedeutung zu. Eine Ausdehnung der Schutzzone im Rahmen der Landschaftsplanung ist daher geboten, damit das Gebiet vor weiteren störenden Eingriffen geschützt werden kann. Auch die Zuweisung der Liegenschaften 2a und 4 der Parzelle 2081 in die G2-Zone ist im Hinblick auf obige Ausführungen planerisch nicht vertretbar. Längerfristig muss auch hier eine Freihaltung und Sicherstellung des schmalen Uferschutzstreifens angestrebt werden.

Im übrigen wird auf das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz [Art. 18] sowie das RPG [Art. 3 und 17] hingewiesen, welche verlangen, dass Uferbereiche besonders zu schützen und zu

erhalten sind. Aus diesem Gründen ist der Regierungsrat nicht bereit, die Abgrenzung des Baugebietsperimeters bzw. die Zone G2 in den erwähnten Bereichen zu genehmigen. Die entsprechenden Gebiete inkl. Baugebietsperimeter sind im Zonenplan rot durchgestrichen bzw. vermerkt. Der Gemeinderat wird ersucht, die Zoneneinteilung inklusive Perimeter im Sinne der Erwägungen und im Rahmen der Landschaftsplanung neu festzulegen.

Inbezug auf den Gebäudekomplex im westlichen Bereich der Parzelle 2081 ist folgendes zu bemerken:

Die vorwiegend gewerblich genutzten Lager- und Bürogebäude erreichen nicht annähernd die gemäss Zone G2 zulässige Gebäudehöhe von 16 m. Eine solche käme tatsächlich auch einem massiven Eingriff in die nördlich geplante Schutzzone gleich und stellt eine unerwünschte Abwertung der Uferkulisse dar, welche aus der Sicht des öffentlichen Interesses nicht verantwortbar ist. Im übrigen läge dadurch auch eine Verunstaltung des Landschaftsbildes gemäss § 6 der Natur- und Heimatschutzverordnung vor. Dasselbe gilt auch für das der Zone G2 zugewiesene Areal der Tankstelle auf Parzelle 3451. Aus den angeführten Gründen ist der Regierungsrat nicht bereit, die vorgesehene Zone G2 in den erwähnten Bereichen zu genehmigen. Der Gemeinderat wird daher ersucht, diese Zonen [im Zonenplan rot markiert] in angemessener Weise und innert nützlicher Frist neu festzulegen.

2.4 Zone W1b und W2a "Talbach" / Baugebietsperimeter

Dem Wegfall der Grünzone, wie sie bereits im bisher gültigen Zonenplan enthalten ist, kann der Regierungsrat nicht zustimmen. Die Bestimmungen des Bau- bzw. Wasserbaugesetzes sind für den Schutz des Talbaches nicht ausreichend. Dies gilt speziell dort, wo die Breite des zu schützenden Areals den gesetzlichen Gewässerabstand gemäss § 85 BauG übersteigt.

Im übrigen ist festzuhalten, dass die ausserhalb des Baugebietes liegende Grünzone gemäss Regionalplan Landschaft mit einer Naturschutzzone überlagert ist. Der Regierungsrat ist daher nicht in der Lage, den im Bereich des Talbaches ausgeschiedenen Bauzonen W1b bzw. W2a die Genehmigung zu erteilen. Der Gemeinderat wird ersucht, die im Zonenplan markierte Fläche inklusive Baugebietsperimeter im Rahmen der Landschaftsplanung neu festzulegen. Bis zu diesem Zeitpunkt bleiben die bisherigen Zonenvorschriften in Rechtskraft.

III. Unerledigte Einsprachen

1. 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.

2. Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsbe fugnis 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 Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Ob im konkreten Fall der Tatbestand einer materiellen Enteignung erfüllt ist oder nicht, kann dahingestellt bleiben bzw. ist hier nicht zu prüfen. Deshalb kann im Rahmen dieses Verfahrens auf Entschädigungsforderungen nicht eingetreten werden. Solche Begehren können gestützt auf die §§ 75 und 76 des Baugesetzes sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die

Enteignung erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in der letztgenannten Bestimmung festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten. Ebenso kann auf Begehren betreffend Uebernahme der Verfahrenskosten nicht eingetreten werden.

4. Unter Berücksichtigung dieser Erwägungen sind zu den unerledigten Einsprachen grundsätzlich folgende Bemerkungen anzubringen:

Soweit in den Einsprachebegründungen geltend gemacht wird, die neue Zonenzuweisung bzw. die Nutzungsreduktion gegenüber den bisher gültigen Zonenvorschriften sei ungerechtfertigt oder gar willkürlich, muss - insofern der Regierungsrat im Einzelfall nicht zu einem andern Ergebnis gelangt - folgendes festgehalten werden:

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 Falle einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Für die vorliegende Ortsplanungsrevision sind sowohl das öffentliche Interesse als auch die Rechtsgrundlage hinreichend gegeben. Es verstösst auch nicht gegen das Gebot der Rechtssicherheit, wenn eine Ortsplanung nach mehr als 25 Jahren den neuen Zielsetzungen und Rechtsgrundlagen angepasst wird. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie dem Grundeigentümer keinen Anspruch darauf, dass sein Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Die verfassungsmässige Gewährleistung des Eigentums steht einer nachträglichen Aenderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten nicht entgegen. Der

Grundeigentümer hat keinen als wohlerworbenes Recht selbständig gesicherten Anspruch darauf, dass die für seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Zu den Begehren auf Aenderung der Bauzone bzw. Erweiterung des Baugebietes ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Aenderungen der Zoneneinteilung oder Baugebietserweiterungen 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 nicht standhalten.

Soweit Einzonungen gestützt auf Massnahmen im Rahmen der nationalstrassenbedingten Felderregulierung [Bonitierung, Neuzuteilung] begehrt werden, muss darauf hingewiesen werden, dass der zuständige Einwohnerrat, der den Anträgen des Gemeinderates teilweise nicht gefolgt ist, in seinen Beschlüssen frei ist. Die Organe der Felderregulierung haben diesbezüglich keine Weisungsbefugnisse.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen folgendes zu bemerken:

4.1 [REDACTED]

Die Einsprecherin ist Eigentümerin der Parzellen [REDACTED]
[REDACTED] Sie stellt das Rechtsbegehren, die vorgenannten Grundstücke seien der Zone G1 zuzuweisen.

Falls diesem Begehren nicht stattgegeben wird, stellt die Einsprecherin den Eventualantrag, es sei im Bereich ihrer Parzelle

■ auf die Schutzbepflanzung entlang der ■ zu verzichten.

Zur Begründung wird angeführt, die Zuweisung der Grundstücke nördlich der ■ in eine WG 2-Zone trage den tatsächlichen Verhältnissen in keiner Weise Rechnung. Es seien fünf Betriebe angesiedelt, inklusive ■, welche zonenfremd seien. Wenn schon eine Umzonung in eine WG-Zone vorgenommen werde, sei es im übrigen widersinnig, zwischen gleichartigen Zonen eine Schutzbepflanzung, welche nur als Immissionsschutz diene, vorzuschreiben.

In einer Ergänzung zur Einsprachebegründung macht die Einsprecherin geltend, dass gestützt auf das Baugesetz auf bestehende Verhältnisse Rücksicht zu nehmen sei. Für die Einweisung des südlich der ■ liegenden Gebietes in die WG-Zone habe man noch Verständnis, dagegen bedeute die Zuweisung der Nordseite in die WG-Zone für die Mehrzahl der Grundeigentümer eine unzumutbare Erschwerung der Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe. Die meisten Grundstücke würden dadurch schon heute übernutzt und Ausnahmegewilligungen würden erfahrungsgemäss nicht erteilt. Eine allfällige künftige zonenkonforme Nutzung auf Parzelle ■ wäre unsinnig und ergäbe Konflikte zum benachbarten Industriebetrieb. Die Umzonung sei eine wirklichkeitsfremde und zudem wirtschaftsfeindliche Planungsmassnahme. Im weiteren falle die Funktion der Schutzbepflanzung auf Parzelle ■ durch die Zuweisung in die WG-Zone weg, weshalb es sich bei diesem Zufallsentscheid um eine rein willkürliche Anordnung handle.

Vorerst wird auf die grundsätzlichen Ausführungen gemäss Ziffer 4 dieses Abschnitts verwiesen.

Sodann muss davon ausgegangen werden, dass für den Bereich ■ die planerische Zielsetzung galt, den Wohncharakter der bestehenden Liegenschaften längerfristig zu erhalten und sicherzustellen. Mit der Einweisung in die Wohn- und Geschäftszone konnte dieser Zielsetzung Rechnung getragen werden. Die

WG-Zone lässt zudem einen gewissen Spielraum inbezug auf den Immissionsgrad offen, werden doch "wenigstörende Betriebe" zugelassen, wenn sich die Gebäude dem Wohnbaucharakter anpassen. Ferner können Betriebe, soweit sie tatsächlich zonenfremd sind, gemäss ZR 4/63, Abs. 3 weiterbestehen und angemessen erweitert werden, insofern die betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft erträglich sind. Die Besitzstandsgarantie bleibt demnach gewahrt. Ebenso kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse bei solchen Erweiterungsbauten von der zonenmässigen Ausnützung abgewichen werden. Inwieweit allfällige Ausnahmen für die Betriebe bzw. Gebäude der Einsprecherin gerechtfertigt wären, hat jedoch der Regierungsrat im Rahmen dieses Verfahrens nicht zu beurteilen. Von einer wirklichkeitsfremden und wirtschaftsfeindlichen Planungsmassnahme kann jedenfalls nicht gesprochen werden. Obgleich die Ausscheidung einer WG-Zone inmitten des Gewerbegebietes aus planerischer Sicht nicht unproblematisch ist, müssen auch die nicht unberechtigten Anliegen zur Erhaltung der Wohngebäude angemessen berücksichtigt werden.

Im übrigen ist fraglich, ob die Betriebe der Einsprecherin von ihrer Nutzungart her einer Gewerbezone zugeteilt werden müssten. Immerhin ist z.B. ein Restaurant [Wirtschaft] in einer WG-Zone ausdrücklich zulässig. Deshalb geht auch der Einwand fehl, es handle sich bei der Umzonung um eine willkürliche Anordnung. Willkür liegt im allgemeinen dann vor, wenn die Planung sachlich nicht vertretbar ist. Wie die obigen Ausführungen zeigen, ist dies im vorliegenden Fall nicht zutreffend.

In Bezug auf die vorgesehene Schutzbepflanzung drängt sich allerdings eine andere Beurteilung auf. Es ist in der Tat nicht einzusehen, weshalb zwischen ähnlich gelagerten Zonen eine Schutzbepflanzung vorgeschrieben werden soll, umsomehr es sich dabei primär um einen Immissionsschutz handelt, welcher im vorliegenden Fall eines Restaurants nicht stark ins Gewicht fällt. Die bestehende Bepflanzung vor dem Restaurant - auch wenn sie grundsätzlich den neuen Vorschriften entspricht - rechtfertigt

die vorgesehene Massnahme nicht. Eine solche Schutzbepflanzung wäre jedenfalls viel eher als Immissionsschutz gegen die angrenzende Gewerbe- bzw. Industriezone angebracht. In Bezug auf die Zonenzuweisung ist die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen. Betreffs Antrag um Verzicht auf die Schutzbepflanzung ist die Einsprache gutzuheissen. Die entsprechende Markierung wird im Zonenplan rot durchgestrichen und damit von der Genehmigung ausgenommen.

4.2 [REDACTED]

Der Einsprecher stellt das Begehren, die Liegenschaften an der Hertnerstrasse der Gewerbezone zuzuweisen. Mit der neuen Zuteilung befinde sich sein Betrieb [REDACTED] in einer fremden Zone, womit er künftig vollständig der Willkür der Behörden ausgeliefert sei. Er habe die Liegenschaft nur erworben, weil sie sich in der Gewerbezone befunden habe.

Es wird auf die grundsätzlichen Erwägungen gemäss Ziffer 4 dieses Abschnitts verwiesen. Inbezug auf die Zonenzuweisung gelten die in der Einsprache gemäss Ziffer 4.1 enthaltenen Ausführungen sinngemäss.

Die Einsprache ist daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

4.3 [REDACTED]

Die Einsprecherin stellt das Begehren, die Nordseite der [REDACTED] in die Gewerbezone einzuteilen. Die Liegenschaft sei zum Zweck der gewerblichen Nutzung gekauft worden. Aus Platzmangel sei man zur Lagererweiterung gezwungen, was bei der vorgesehenen Umzonung nicht mehr möglich sei.

Es wird auf die grundsätzlichen Erwägungen gemäss Ziffer 4 dieses Abschnitts verwiesen. Inbezug auf die Zonenzuweisung gelten die in der Einsprache gemäss Ziffer 4.1 enthaltenen Ausführungen sinngemäss.

Die Einsprache ist daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

4.4 [REDACTED]

Es wird das Begehren gestellt, die Nordseite der [REDACTED] in die Gewerbezone einzuzonen. Zur Begründung wird angeführt, das Grundstück sei zum Zweck der gewerblichen Nutzung gekauft worden. In den letzten Jahren sei bereits eine Erweiterung des Werkstatt-Neubaus ausgeführt worden, aus Platzmangel müsse in absehbarer Zeit aufgestockt werden. Dieses Vorhaben sei bei der Umzonung in eine WG-Zone nicht mehr möglich. Sofern die Erweiterung nicht realisierbar sei, müsse die Gemeinde für die mit einer Betriebsverlegung oder ähnlichem verbundenen Folgekosten haften.

In einer Ergänzung zur Einsprachebegründung stellt [REDACTED] namens der Einsprecherin fest, die Umzonung komme praktisch einer Enteignung gleich. Sie sei durch ihre Lage inmitten des Gewerbegebietes widersinngig. Die beabsichtigte Aufstockung werde mit den neuen Zonenvorschriften verunmöglicht, da sich schon heute eine Uebernutzung ergebe. Eine allfällige Betriebsverlegung stehe den kantonalen Bestrebungen zur Erhaltung gewerblicher Betriebe entgegen.

Im Falle der Abweisung der Einsprache würden sich die Einsprecher die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen vorbehalten unter Ueberbindung der Verfahrenskosten.

Zunächst ist auf die grundsätzlichen Erwägungen gemäss Ziffer 4 bzw. die Ausführungen gemäss Ziffer 4.1 zu verweisen. Zum

Einwand betreffend Enteignung wird auf die Erläuterungen gemäss Ziffer 3 dieses Abschnitts hingewiesen.

Im übrigen ist zu bemerken, dass eine Erhaltung gewerblicher Betriebe seitens des Kantons nur solange sinnvoll und vertretbar ist, als nicht übergeordnete öffentlich-rechtliche Vorschriften verletzt werden. Die Einsprache ist daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

4.5 [REDACTED]

Der Einsprecher wendet sich gegen die teilweise Rückzonung seiner Parzelle am [REDACTED] ins Landwirtschaftsgebiet. Im Falle des Inkrafttretens einer Rückzonung blieben Entschädigungsforderungen vorbehalten, wobei auch Realersatz in Frage kommen könne. Es wird geltend gemacht, die Fläche an Bauland werde dadurch um 61% vermindert.

Zunächst wird auf die grundsätzlichen Erwägungen gemäss Ziffer 4 verwiesen. Die geplante Rückzonung ist primär auf das zu schützende Landschaftsbild zurückzuführen. Zudem galt es, die besondere Aussichtslage vom [REDACTED] möglichst wirksam zu erhalten. Das Gebiet [REDACTED] weist einen hohen Naherholungswert auf. Dies hat auch zu einer sinnvolleren Anpassung des Baugebietsperimeters an die topografischen Verhältnisse sowie zur vorgesehenen Aussichtszone geführt. Aufgrund der Bedeutung des Gebietes bezüglich Landschaftsschutz und Naherholung besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an einer teilweisen Rückzonung des Gebietes [REDACTED]. Mit der bisherigen Baugebietsabgrenzung könnte den erwähnten Zielsetzungen nicht angemessen Rechnung getragen werden.

Im übrigen ist die geplante Teilrückzonung planerisch vertretbar, da dem Einsprecher reichlich Land zur Ueberbauung verbleibt. Die Verminderung der Baulandfläche beträgt zudem nicht 61%, wie der Einsprecher behauptet, sondern lediglich ca. 30%.

In Bezug auf Entschädigungsforderungen wird auf Ziffer 3 dieses Abschnitts hingewiesen. Die Einsprache ist daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

4.6 [REDACTED]

Die Einsprecher wenden sich gegen die vorgesehene Rückzonung ihrer Parzelle ins Landwirtschaftsgebiet. Bei Durchsetzung der Umzonung müssten Entschädigungsforderungen geltend gemacht werden, gegebenenfalls sei auch Realersatz denkbar. Zur Begründung wird angeführt, bei der Erbteilung sei das Grundstück in der Absicht übernommen worden, dasselbe bis zum bisherigen Baugebietsperimeter baulich nutzen zu können. Die bisherige Steuerbelastung bestätige einen Baulandanteil von 3290 m². Durch die vorgesehene Rückzonung würde die Baulandfläche um 790 m² vermindert.

Die Ausführungen gemäss Ziffer 4.5 gelten auch für diese Einsprache vollumfänglich. Es wird daher auf die entsprechenden Erläuterungen verwiesen.

Im übrigen ist zu bemerken, dass die Verminderung der Baulandfläche der Parzelle [REDACTED] von ca. 24% nicht allzu stark ins Gewicht fällt, umsomehr die Baumöglichkeiten ausreichend gewährleistet sind.

Die Einsprache kann daher - soweit darauf eingetreten werden kann - vom Regierungsrat nicht geschützt werden.

4.7 [REDACTED]

Namens und im Auftrag des Einsprechers stellt [REDACTED] folgende Rechtsbegehren:

Von der geplanten Rückzonung der Parzellen [REDACTED] im Gebiet [REDACTED] ins Landwirtschaftsgebiet sei abzusehen und der gegenwärtige Zonenplan sei zu belassen, unter o/e Kostenfolge.

In der Begründung wird angeführt, die Rückzonung von Bauland stelle eine öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigen-

tums dar, welche einer gesetzlichen Grundlage bedürfe und überdies einem öffentlichen Interesse entsprechen müsse. Dabei könne nicht jedes beliebige Interesse der Allgemeinheit an einer Freihaltung von möglichst viel unüberbautem Land genügen, da das Eigentum dadurch viel zu stark ausgehöhlt werde. Für Umzonungen müsse ein wesentliches öffentliches Interesse vorliegen. Bei den Parzellen des Einsprechers handele es sich aber um voll erschlossenes Bauland. Die Zuweisung in das Landwirtschaftsgebiet könnte allenfalls mit der Fernhaltung eines grösseren Gebietes vor Ueberbauung, der Verkleinerung von überdimensionierter Bauzone oder der Verhinderung einer Streubauweise gerechtfertigt werden. Die angefochtene Rückzonung lasse sich offensichtlich nicht mit solchen Argumenten oder anderweitigen öffentlichen Interessen begründen. Auch als Naherholungsgebiet sei das Land denkbar ungeeignet. Zudem bestehe südlich der jetzigen Zonengrenze bereits ein ausgedehntes Naherholungsgebiet [u.a. für Wintersport]. Der angestrebte Nutzen stehe im übrigen in krassem Missverhältnis zum infolge Entschädigung resultierenden finanziellen Aufwand.

Ferner sei zu beachten, dass die geplante Rückzonung praktisch nur im mittleren Teil des fraglichen Gebiets erfolge, währenddem bedeutend schlechtere Wohnlagen kaum betroffen seien.

Schliesslich wird vom Vertreter des Einsprechers hervorgehoben, die Gemeinde habe in den 60er Jahren über das [REDACTED] Gebiet eine Quartierplanung eingeleitet, welcher die geltende Zonenordnung zugrunde gelegt worden sei. Sowohl Behörden als auch Landeigentümer hätten demzufolge mit der Fortdauer dieser Ordnung gerechnet, weshalb auch Vorkaufs- und Tauschverträge abgeschlossen worden seien. Auch die Parzelle des Einsprechers sei durch Landabtausch zu Baulandwert erworben worden und wäre in absehbarer Zeit auch überbaut worden. Daher verstosse die Rückzonung bezüglich Parzelle [REDACTED] auch gegen den Grundsatz von Treu und Glauben.

Im weiteren vermöge auch das Argument einer Verkleinerung überdimensionierten Baugebietes nicht zu verfangen, da das Bauland-

angebot der Gemeinde Pratteln trotz Stagnation der Bevölkerung eher knapp sei und ein weiteres Ansteigen der Bodenpreise zur Folge habe. Eine Redimensionierung der bestehenden Bauzone könne daher nicht im öffentlichen Interesse liegen. Die geplante Rückzonung sei angesichts der örtlichen Verhältnisse geradezu unvernünftig. Das private Interesse würde jedenfalls ein allfälliges öffentliches Interesse bei weitem überwiegen.

Zunächst wird auf die Ausführungen gemäss Ziffer 4.5 verwiesen, welche grundsätzlich auch für diese Einsprache Gültigkeit haben. Die gesetzliche Grundlage für die Rückzonung ergibt sich primär aus Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG]. Darin wird festgehalten, Bauzonen umfassten Land, das sich für die Ueberbauung eigne. Gestützt auf Art. 35, Abs. 1b muss die Festlegung der Bauzonen innert 8 Jahren nach Inkrafttreten des RPG, d.h. also bis zum 31. Dezember 1987 erfolgen. Die Eignung zu deren Ausscheidung lässt sich primär aus den Zielen und Planungsgrundsätzen gemäss Art. 1 und 3 RPG ableiten. Da Bauzonen nicht in landschaftlich empfindlichen Gebieten und Naherholungsräumen ausgeschieden werden sollten, ist auch ein wesentliches öffentliches Interesse an der Rückzonung gegeben. Die Tatsache, dass das Land im Prinzip erschlossen ist, kann für eine Verhinderung der Rückzonung nicht ausschlaggebend sein, wenn gleichzeitig wichtige Planungsgrundsätze unberücksichtigt bleiben. Im weiteren ist zu erwähnen, dass eine frühere Planungsidee den Eigentümern keinen Anspruch verschaffen kann, dass ihr Land dauernd in derselben Bauzone verbleibt. Einen Verstoss gegen Treu und Glauben vermag der Regierungsrat nicht zu erkennen, da die damals vorgesehene Quartierplanung als unverbindlicher Entwurf auch keinerlei rechtliche Bindung haben konnte. Was das Baulandangebot anbetrifft, kann zwar von einem Ueberangebot von Bauland bzw. von überdimensioniertem Bauland nicht gesprochen werden. Allerdings hat auch die Bevölkerungsentwicklung in den letzten 10 - 15 Jahren stagniert bzw. war leicht rückläufig. Für die Rückzonung war jedoch nicht die Bevölke-

rungsentwicklung vorrangig, sondern die Anpassung der Ortsplanung an die Zielsetzungen und Planungsgrundsätze gemäss RPG. Damit ist auch das öffentliche Interesse an der geplanten Rückzonung in Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse - wie in Ziffer 4.5 bereits dargelegt - hinreichend gegeben. Die Einsprache muss daher - soweit darauf eingetreten werden kann - als unbegründet abgewiesen werden.

4.8 [REDACTED]

Der Einsprecher wendet sich gegen die Umzonung seiner Parzelle an der [REDACTED] von der Zone 3 in die Zone W2b und macht Schadenersatzforderungen geltend. Zur Begründung wird angeführt, die Nutzbarkeit der Parzelle werde stark eingeschränkt, womit sich eine massive Wertverminderung ergebe. Die umliegenden Bauten inkl. öffentlicher Gebäude würden den neuen Zonenvorschriften nicht entsprechen.

Die Parzelle [REDACTED] befindet sich gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Zone 3, welche 3 2/3 Geschosse zulässt. Für freistehende Häuser [bis 3 Geschosse] ergibt dies eine maximal zulässige Nutzung von 73%. Durch die vorgesehene Zone W2b [NZ = 55%] resultiert daraus eine Nutzungsverminderung von 18% [absolut gerechnet].

Zunächst wird auf die grundsätzlichen Ausführungen gemäss Ziffern 3 + 4 dieses Abschnitts verwiesen. Wie die Gemeinde darlegt, war für die Einweisung in die Zone W 2b primär der heutige Zustand massgebend. Das Gebiet ist vorwiegend 2-geschossig überbaut.

Eine gewisse Anpassung der Nutzung kann hinsichtlich der gesetzlichen Anforderungen bezüglich Wohnqualität und Wohnhygiene nicht als ungerechtfertigt bezeichnet werden, da die bisher zulässigen Nutzungswerte - mindestens teilweise - auch unter Berücksichtigung der Erfordernisse nach haushälterischer Bodennut-

zung im Sinne des RPG - eindeutig zu hoch angesetzt waren. Dass die zulässigen Nutzungswerte nur selten ausgeschöpft wurden, zeigt klar, dass eine solche Bauweise in der Regel nicht einem Bedürfnis der Eigentümer entsprach. Von einer massiven Wertverminderung bzw. starken Einschränkung kann in diesem Zusammenhang und bei der vorgesehenen Nutzungsreduktion nicht gesprochen werden.

Einzelne höhere Bauten, insbesondere öffentliche Gebäude, können für die Einweisung in eine Zone mit höherer Nutzung keinesfalls massgebend sein. Entscheidend sind vielmehr die längerfristig beabsichtigten Entwicklungsziele. Die Einsprache muss daher - soweit darauf eingetreten werden kann - als unbegründet abgewiesen werden.

4.9 [REDACTED]

Die Einsprecher wenden sich gegen die Umzonung ihrer Parzelle von der Zone 3 in die Zone W2b. Sie verlangen eine Belassung in der bisherigen Zone und machen Schadenersatzforderungen geltend. Zur Begründung wird angeführt, die Parzelle werde durch die Abzonung wertvermindert. Im Strassengeviert [REDACTED]

[REDACTED] sei die übrige Fläche der OeW-Zone zugeteilt, welche teilweise schon 4-geschossige Bauten aufweise und eventuell weitere, noch höhere Bauten möglich wären. Die Zulassung von 2-geschossigen Bauten im angrenzenden Gebiet sei daher nicht sinnvoll.

Die Ausführungen gemäss Ziffer 4.8 gelten auch für diese Einsprache vollumfänglich. Es wird daher auf die entsprechenden Erläuterungen verwiesen. Die Einsprache ist - soweit darauf eingetreten werden kann - als unbegründet abzuweisen.

4.10 [REDACTED]

Die Einsprecher beanstanden die Einstufung ihrer Parzelle in die Zone W2b [bisher Zone W3]. Als Begründung wird vorgebracht, die Nutzung im bisherigen Ausmass sei nicht mehr möglich. Bei einer definitiven Zuteilung ihrer Parzelle wären sie gezwungen, die Gemeinde für den dadurch entstehenden Minderwert ersatzpflichtig zu machen.

Die Ausführungen gemäss Ziffer 4.8 gelten auch für diese Einsprache vollumfänglich. Es wird daher auf die entsprechenden Erläuterungen verwiesen. Die Einsprache ist - soweit darauf eingetreten werden kann - als unbegründet abzuweisen.

4.11 [REDACTED]

Namens und im Auftrag der Einsprecherin wendet sich [REDACTED] gegen die neuen Zonenvorschriften. Zur Begründung wird geltend gemacht, die betroffenen Parzellen würden eine empfindliche Mindernutzung von ca. 40% gegenüber dem heutigen Zonenreglement erfahren. Aufgrund des massiven Eingriffs müsste sich die Einsprecherin auf den Tatbestand der materiellen Enteignung berufen. Für den Wertverlust würden daher entsprechende Schadenersatzforderungen angemeldet.

Die Parzellen [REDACTED] befinden sich gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Zone 3, welche $3 \frac{2}{3}$ Geschosse zulässt. Je nach Ueberbauungsart ergibt die maximal zulässige Nutzung einen Wert zwischen 0.59 und 1.02. Für freistehende Häuser - wie im Fall der Einsprecherin bei Parzelle [REDACTED] - wäre eine Nutzung von 73 % massgebend. Ausgehend von der vorgesehenen Zone W2b beträgt die Nutzungsreduktion demnach 18%.

Inbezug auf die Nutzungsbeschränkung bzw. Abzonung wird auf die grundsätzlichen Erwägungen gemäss Ziffer 4 dieses Abschnitts

verwiesen. Im übrigen gelten die Ausführungen zu Ziffer 4.8 auch für die vorliegende Einsprache.

Die Einsprache kann daher - soweit darauf eingetreten werden kann - vom Regierungsrat nicht geschützt werden.

4.12 [REDACTED]

In Berücksichtigung des teilweisen Einspracherückzugs stellt die Einsprecherin folgende Anträge:

1. Die Grundstücke [REDACTED]
[REDACTED] seien vollumfänglich der Zone G2 zuzuweisen.

2. Die Grundstücke [REDACTED] seien der Gewerbezone mit der maximal zulässigen Bauhöhe zuzuweisen, eventuell jedenfalls der Zone G2.

In der Einsprachebegründung wird zu den Anträgen folgendes angeführt:

1. Durch die Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 12 m in der Zone G1 erfolge eine unverhältnismässig einschneidende Beschränkung der Eigentumsrechte. Es erscheine fraglich, ob die Einsprecherin ihre Geschäftstätigkeit auf wirtschaftlich vertretbare Weise weiterführen könne. Der Gegensatz zur bisher gültigen Regelung [Zone 5] sei eklatant. Die Unterteilung der Gewerbebezonen in 4 Untergruppen sei ein kosmetischer Eingriff in eine Zone, die derartige Manipulationen nicht ertrage. Gewerbebauten würden für eine spezifische Aufgabenerfüllung konzipiert, ästhetische Gesichtspunkte müssten dabei in den Hintergrund treten. Selbst der Immissionsschutz könne durch die Gebäudehöhe nicht erreicht werden.

2. Bereits im Zeitpunkt des Erwerbs der genannten Parzellen im [REDACTED] sei von behördlicher Seite der Eindruck er-

weckt worden, das betreffende Gebiet würde der Gewerbezone zugeteilt, nur die Frage des Zeitpunkts der Einzonung wäre damals offen geblieben. Seitens des Kantons sei die Einzonung unbestritten gewesen, weshalb die Einsprecherin habe davon ausgehen können, die Frage der Einzonung des Gebietes in die Gewerbezone dürfe als unproblematisch betrachtet werden. Die berechtigten Erwartungen der Einsprecherin seien durch den Umstand bestätigt worden, dass im fraglichen Gebiet Strassen angelegt worden seien.

Im weitem habe der Bürger gemäss bundesgerichtlicher Rechtssprechung einen Anspruch auf den Schutz des berechtigten Vertrauens auf behördliche Zusicherungen. Der Erwerb der fraglichen Parzellen mit Blick auf die Realisierung eines bestimmten Projektes sei der Gemeinde Pratteln bekannt gewesen. In diesem Punkte dränge sich die Frage einer Entschädigung wegen materieller Enteignung auf. Die Nichteinzonung halte dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit nicht stand und komme unter den gegebenen Verhältnissen einem Bauverbot gleich. Es müsse davon ausgegangen werden, dass eine Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen nicht erfolgt sei. Die Nichteinzonung stelle damit einen erheblichen Eingriff in das Eigentum dar.

Bei den beanstandeten, der Zone G1 zugewiesenen Grundstücksteilen des [REDACTED] und der Bahnlinie handelt es sich um einen ca. 20 m breiten Streifen im nördlichen bzw. nordöstlichen Arealteil, sowie um den südöstlichen Arealteil zwischen [REDACTED] einerseits sowie der Wohnzone W2b andererseits. Zunächst ist festzuhalten, dass die Gemeinde gestützt auf § 14, Abs. 2 BauG ermächtigt ist, in Gewerbe- und Industriezonen u.a. Vorschriften über die Gebäudehöhe und den Schutz der angrenzenden Gebiete zu erlassen. Die zum Teil unmittelbar nördlich bzw. östlich angrenzenden Zonen WG2 und W2b rechtferti-

gen eine gegenüber diesen Zonen stärkere Einschränkung im Sinne einer Uebergangszone. Dabei geht es primär um die Frage eines optischen Immissionsschutzes bzw. einer Verbesserung der städtebaulichen Nachbarschaft, was mehr bedeutet, als ein bloss "kosmetischer Eingriff". Für die benachbarten Wohnhauseigentümer kann es nicht gleichgültig sein, ob unmittelbar angrenzend Gewerbebauten mit Gebäudehöhen von 12 m oder solche von 16 m zulässig sind. Bei einer teilweisen Reduktion der Gebäudehöhe von bisher 16 m auf 12 m kann von einer unverhältnismässig einschneidenden Beschränkung der Eigentumsrechte der Einsprecherin nicht gesprochen werden, umsomehr die Beschränkung der Gebäudehöhe auf einem relativ geringen Teil des Gesamtareals erfolgt. Es darf jedenfalls angenommen werden, dass dadurch weder die spezifische Aufgabenerfüllung in Frage gestellt wird, noch die Weiterführung der Geschäftstätigkeit gefährdet ist.

Es trifft zu, dass auch behördenseits von einer künftigen Einzonung des Gebietes Wannen ausgegangen worden ist. Derartige Absichtserklärungen sind jedoch für den letztlich zuständigen Einwohnerrat nicht verbindlich. Das entsprechende Areal war auch nie einer Bauzone zugeteilt, weshalb eine Nichteinzonung nicht einem Bauverbot gleichkommt. Die Erhaltung des Landwirtschaftsgebietes ist zudem hinsichtlich der Ziele und Planungsgrundsätze gemäss Raumplanungsgesetz sachlich vertretbar und angemessen. Demgemäss kann auch die vorgebrachte Beanstandung inbezug auf die Verletzung der Verhältnismässigkeit nicht geschützt werden.

Von besonderer Bedeutung ist die Erhaltung von ackerfähigem Kulturland auch zur Sicherstellung der sogenannten Fruchtfolgeflächen, welche der Bund im Interesse der Landesversorgung fordert. Deshalb ist der Regierungsrat verpflichtet, landwirtschaftsfremde Nutzungsansprüche ausserhalb des Baugebietes besonders sorgfältig zu prüfen, bzw. solche nur zu

gestatten, wenn ein zwingendes Bedürfnis nachgewiesen werden kann.

In Anbetracht dessen, dass aufgrund von Erhebungen der weit- aus grösste Teil der obgenannten Parzellen als für Frucht- folgeflächen geeignetes Gebiet bezeichnet werden kann, ist unter Berücksichtigung von Art. 16 RPG [Eignung für land- wirtschaftliche Nutzung] ein erhebliches öffentliches In- teresse gegeben, welches das private Interesse übersteigt.

Inbezug auf allfällige Entschädigungsforderungen wird auf die einleitenden Ausführungen dieses Abschnitts [Ziffer 4] verwiesen.

Der Regierungsrat ist daher nicht in der Lage, die Einspra- che - soweit darauf eingetreten werden kann - gutzuheissen.

4.13 [REDACTED]

Die Einsprecherin beanstandet die im Bereich der Parzellen [REDACTED] und [REDACTED] zwischen [REDACTED] geplante Ver- bindungsstrasse.

Die parallel zur [REDACTED] Verbindungsstrasse ist im Strassennetzplan enthalten, welcher vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1363 vom 29. Juni 1982 ge- nehmigt worden ist. Diese Strasse ist somit nicht Gegenstand des vorliegenden Genehmigungsverfahrens, das lediglich die Zonenvor- schriften Siedlung beinhaltet.

Die Einsprecherin hat Gelegenheit, ihre Interessen und Anliegen im Zeitpunkt der Auflage des Bau- und Strassenlinienplanes wahr- zunehmen.

Auf die Einsprache kann somit nicht eingetreten werden.

4.14 [REDACTED]

Der Einsprecher stellt das Begehren, die Parzellen [REDACTED] der Gewerbezone zuzuteilen.

Zur Begründung wird geltend gemacht, die beiden Parzellen seien im Zusammenhang mit der Felderregulierung mit Fr. 150.-/m² bonitiert worden, was sicher nicht dem Wert für Landwirtschaftsgebiet entspräche. Ausserdem sei zu erwähnen, dass die Lage der erwähnten Parzellen für eine landwirtschaftliche Nutzung denkbar ungünstig sei, da sie an die Gewerbezone und an die Kantonsstrasse angrenzen. Die Parzelle [REDACTED] sei zudem bereits durch den [REDACTED] erschlossen und diene heute schon nicht mehr der Landwirtschaft. Mit der Erschliessung des nördlich gelegenen Gewerbeareals würde auch die Parzelle [REDACTED] baureif.

Zunächst ist festzuhalten, dass die obgenannten Parzellen seit jeher dem Land- und Forstwirtschaftsgebiet zugeordnet waren. Auch kann die Bonitierung der Parzellen im Zusammenhang mit der Felderregulierung für die Zonenplanung bzw. die Abgrenzung der Bauzone nicht von ausschlaggebender Bedeutung sein. Wichtig sind vielmehr die raumplanerischen und regionalplanerischen Aspekte im Sinne der Erwägungen zur Einsprache gemäss Ziffer 4.12.

Im übrigen ist festzustellen, dass die gegenwärtige Nutzung der Parzelle [REDACTED] nicht den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Der weitaus grösste Teil der Parzelle dient der benachbarten [REDACTED] u.a. als Fahrzeugpark. Obwohl die Parzelle [REDACTED] durch den [REDACTED] erschlossen ist, kann eine Einzonung derselben nicht als zwingend angesehen werden.

Die Einsprache kann daher - soweit darauf eingetreten werden kann - vom Regierungsrat nicht geschützt werden.

4.15

Die Einsprecher stellen das Rechtsbegehren, die Parzellen [REDACTED] [REDACTED] seien vollumfänglich und uneingeschränkt in die Zone G2 einzubeziehen, alles unter o/e Kostenfolge. Sollte ihrem Begehren nicht stattgegeben werden, müssten Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung erhoben werden.

Namens und auftrags der Einsprecher begründet [REDACTED] die gestellten Begehren wie folgt:

1. Einbezug in Zone G2 anstatt G1:

Der Nordteil der Parzelle [REDACTED] sei in willkürlicher Weise und ohne planerisch stichhaltige Gründe der Zone G1 zugeteilt worden, welche nur Bauten von 12 m zulasse. Dies sei nach betrieblichen Kriterien unakzeptabel, da die erwähnte Parzelle ein einheitliches und organisches Ganzes darstelle. Der Betrieb müsse sich am jetzigen Standort weiterentwickeln können. Die [REDACTED] müsse in absehbarer Zeit eine [REDACTED] erstellen, was nur im nördlichen Teil der Parzelle möglich sei. Eine solche Anlage könnte aufgrund ihrer Höhe nur in der Zone G2 erstellt werden, sie sei aber für die wirtschaftliche Situation und Zukunft der [REDACTED] von eminenter Bedeutung. Im weiteren seien im Zuge der Felderregulierung sowohl die ganze Parzelle [REDACTED] als auch die Nachbarparzellen [REDACTED] als Bauland qualifiziert worden. Die neue Zoneneinteilung laufe somit dem Grundsatz von Treu und Glauben zuwider. Was die vorgesehene Schutzbepflanzung betrifft, erfülle diese ihren Zweck auch dann, wenn der Nordteil der Parzelle in die Zone G2 eingeteilt werde.

2. Zone G2 anstatt Landwirtschaftsgebiet:

Kommunale und kantonale Behörden hätten der [REDACTED] die Zusicherung abgegeben, das erwähnte Gebiet würde auf jeden Fall baulich nutzbar werden, was diverse Planvorlagen belegen würden. Es beständen rechtskräftige Bau- und Strassenlinienpläne, welche davon ausgingen, dass das Gebiet einer

gewerblichen Nutzung unterliege. Es sei offensichtlich widersprüchlich, wenn das Areal nur noch als landwirtschaftliches Land dienen solle. Für die mittel- und langfristige Entwicklung der [REDACTED] sei die gewerbliche Nutzungsmöglichkeit dieser Grundstücke unbedingt nötig. Dabei gehe es nicht nur um die Erstellung von Bauten, sondern auch um Lager- und Deponieplätze. Die Gebiete "Rüti" und "Wannen" stellten aufgrund ihrer Lage und Entwicklung ein typisches Gewerbegebiet dar. Von einer andersartigen Nutzung könne ernsthaft keine Rede sein.

Inbezug auf die Zuweisung des nördlichen Teils der Parzelle [REDACTED] in die Zone G1 ist festzustellen, dass von einer willkürlichen Zonenzuteilung nicht gesprochen werden kann. Die Reduktion der Gebäudehöhe ist aufgrund der gegenüber dem südlichen Parzellenteil etwas exponierteren Lage planerisch vertretbar. Im übrigen ist die Zone G1 als Lager - und Deponieplatz durchaus geeignet. Ob eine allfällige Betonaufbereitungsanlage mittels Ausnahmegewilligung erstellt werden könnte, muss im Rahmen dieses Verfahrens nicht geprüft werden. Immerhin hat der Gemeinderat eine solche Möglichkeit nicht ausgeschlossen.

Inbezug auf die Nichteinzonung der Parzellen [REDACTED] gelten grundsätzlich die Bemerkungen gemäss Ziffer 4.12. Eine andere Beurteilung der Rechtslage ergibt sich auch nicht aus dem Planentwurf von [REDACTED], welcher nie Rechtskraft erlangt hat.

Bezüglich der Entschädigungsforderungen wird auf die einleitenden Ausführungen dieses Abschnitts [Ziffer 4] verwiesen.

Der Regierungsrat ist daher nicht in der Lage, die Einsprache - soweit darauf eingetreten werden kann - gutzuheissen.

4.16

Als Vertreterin der Einsprecherin stellt [REDACTED] folgende Begehren:

1. Die Gebiete [REDACTED]
[REDACTED] seien der Gewerbezone zuzuweisen.
2. Die Felderregulierungsgenossenschaft sei anzuweisen, mit der Auszahlung eines allfälligen Nettoertrages an die Genossenschaftler zuzuwarten, bis abgeklärt sei, ob die Gemeinde oder die Felderregulierung für den der Einsprecherin drohenden Schaden aufzukommen habe, alles unter o/e Kostenfolge.

In der Einsprachebegründung wird zu den Begehren im wesentlichen folgendes festgestellt:

1. Die Zonenplanrevision sei in gewissen Bereichen durch die vorausgegangene Felderregulierung ausgelöst und bestimmt worden. Zur Deckung des Landbedarfs für die Verkehrsflächen sei auch Bauland beansprucht worden. Da kein hinreichender Realersatz innerhalb des Baugebietes für den Baulandverlust verfügbar gewesen wäre, sei im erwähnten Gebiet hypothetisches Bauland geschaffen worden. Die Ausscheidung der Verkehrsflächen sowie die Bonitierung sei so erfolgt, als ob eingezont gewesen wäre. Der Landrat habe das Projekt gutgeheissen und die Gemeinde mit dem Vollzug der Felderregulierung beauftragt. Die Einsprecherin wäre nie bereit gewesen, Bauland gegen Grund und Boden im Gebiet einzutauschen, wenn sie nicht darauf hätte vertrauen dürfen, dass ihr dieses als

Gewerbeareal erhalten bleiben würde. Die privaten Grundeigentümer hätten auf behördliche Zusicherungen vertraut, weshalb die Nichteinzonung Treu und Glauben schwer verletzen würde. Die Einsprecherin hätte eine soziale Aufgabe zu erfüllen und dürfe die Mittel der Stiftung nicht entfremden. Sofern den angebrachten Begehren nicht Rechnung getragen würde, müsste angemessener Schadenersatz gefordert werden.

2. Es würde dem jeder Landumlegung innewohnenden Grundsatz des Ausgleichs widersprechen, wenn das als Gewerbeland bonitierter Areal der Einsprecherin zu Landwirtschaftsland degradiert würde und diese den enormen Schaden zum Vorteil der übrigen Genossenschafter allein zu tragen hätte.

In bezug auf die Kostenfolge sei es aufgrund der durch die Planung geschaffenen Situation angezeigt, dass die o/e Kosten des dadurch ausgelösten Verfahrens zulasten der Gemeinde gingen.

Inbezug auf die Nichteinzonung der Parzellen [REDACTED] gelten grundsätzlich die Bemerkungen gemäss Ziffer 4.12.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die Zonenplanrevision nicht durch die Felderregulierung ausgelöst worden ist. Wie bereits einleitend erwähnt, wurde eine Anpassung der Zonenplanung an die neuen Zielsetzungen und Rechtsgrundlagen [kantonales Baugesetz, Bundesgesetz über die Raumplanung etc.] notwendig.

Inwieweit bei der Bonitierung im Rahmen der Felderregulierung allenfalls zonenplanerische Aspekte nicht angemessen berücksichtigt worden sein könnten, ist nicht Gegenstand dieses Genehmigungsverfahrens. Sowohl die Bonitierung als auch die Neuzuteilung waren Gegenstand besonderer, heute rechtskräftig abgeschlossener Einspracheverfahren. Der Entscheid über eine allfällige Einzonung des Gebietes [REDACTED] lag beim Einwohnerrat und kann durch die Organe der Felderregulierung nicht präjudiziert werden. Der Regierungsrat hat

sich im Rahmen dieses Verfahrens auch nicht mit dem Rechtsbegehren betreffend Sistierung der Auszahlung des Genossenschaftsvermögens an die Grundeigentümer zu befassen. Bezüglich allfälliger Schadenersatzforderungen wird auf die einleitenden Ausführungen gemäss Ziffer 4 dieses Abschnittes verwiesen.

Der Regierungsrat ist daher nicht in der Lage, die Einsprache - soweit darauf eingetreten werden kann - gutzuheissen.

4.17 [REDACTED]

Die Einsprecher wenden sich gegen die Zuteilung ihrer Liegenschaften in die Zone J2, wodurch die Gebäudehöhe auf nur 32 m beschränkt werde. Es werden keine Rechtsbegehren oder Anträge gestellt. Als Begründung wird angeführt, das Grundstück würde sich hervorragend für ein Bürohochhaus eignen, das keine Wohngebiete tangieren und wertvolle Flächen einsparen würde. Die Beschränkung der Gebäudehöhe auf 32 m werde als unbegründet und unnötig erachtet. Der Wert ihrer Liegenschaften werde dadurch massiv beeinträchtigt.

Die Parzelle [REDACTED] war gemäss bisherigem Zonenplan der Industriezone 6 [ohne Höhenbeschränkung] zugeteilt. Die neue Zone J2 sieht eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 32 m vor. Die Parzelle ist gegenwärtig mit einem niedrigen Gebäude praktisch voll überbaut.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Gemeinde gestützt auf § 14, Abs. 2 BauG ermächtigt ist, in Gewerbe- und Industriezonen u.a. Vorschriften über die Gebäudehöhe zu erlassen. Eine Einschränkung der Gebäudehöhe ist umsomehr gerechtfertigt, als die Parzelle im Nahbereich des Rheinuferes liegt und der Verzicht auf eine Höhenbeschränkung schon wegen des Landschaftsbild-Schutzes [Silhouette] nicht zu verantworten wäre. Es muss erwähnt werden,

dass im Gegenteil sogar eine Einzonung für die Zone J1 bzw. G3 planerisch zweckmässiger gewesen wäre. Im weiteren ist zu bemerken, dass keine besonders hohen Industriebauten in der Umgebung vorhanden sind. Die nördlich der Rheinstrasse liegende Gewerbezone im Gemeindebann Augst lässt sogar lediglich eine Gebäudehöhe von 16 m zu. Zudem bedeutet die vorgesehene Höhe gegenüber dem heutigen Bauvolumen der Einsprecher eine enorme Erweiterungsmöglichkeit. Von einer massiven Beeinträchtigung der Liegenschaften kann keine Rede sein.

Die Einsprache ist daher - soweit darauf eingetreten werden kann - als unbegründet abzuweisen.

4.18 [REDACTED]

In Berücksichtigung des teilweisen Einspracherückzugs beantragt [REDACTED] als Vertreter der Einsprecherin, die der Industriezone J2 zugeteilten, westlichen Teilareale der Parzellen [REDACTED] seien entsprechend dem bisherigen Zonenplan der Industriezone J4 [ohne Höhenbeschränkung] zuzuweisen. Die Forderung von Schadenersatzansprüchen bleibe zudem vorbehalten. Anlässlich der Einspracheverhandlung wurde seitens der Einsprecher die Einweisung des erwähnten Arealteils in die Industriezone J3 mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 45 m vorgeschlagen. Zur Begründung wird geltend gemacht, da das betreffende Areal lediglich an eine Gewerbezone und an eine OeW-Zone [ARA] angrenze, müsse auf keine Wohninteressen Rücksicht genommen werden. Andere Interessen, welche eine Einschränkung rechtfertigen könnten, seien nicht ersichtlich. Veränderungen im Industriebau müsse durch Zulassung möglichst freier Ueberbauung Rechnung getragen werden. Im Zusammenhang mit der Zonenplanänderung werde auch auf die Problematik der geplanten [REDACTED] zwischen [REDACTED] sowie auf eine entsprechende Argumentation in der Eingabe an den Regierungsrat vom 12. Januar 1982 hingewiesen.

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist der kleinere, östliche Teil der Parzellen [REDACTED]

[REDACTED] der Zone 5Z [zusätzliche Gewerbezone], der überwiegende, westliche Teil der Zone 6Z [zusätzliche Industriezone] zugeteilt.

Grundsätzlich ist wiederum festzuhalten, dass die Gemeinde gestützt auf §14, Abs. 2 BauG. ermächtigt ist, in Gewerbe- und Industriezonen u.a. Vorschriften über die Gebäudehöhen zu erlassen. Eine Höhenbeschränkung ist in Anbetracht des nahgelegenen Wohngebietes "Längi" sowie mit Rücksicht auf das Siedlungs- und Landschaftsbild, auch grenzüberschreitend, gerechtfertigt. Ein Teil des Areals befindet sich zudem auch im Nahbereich des Rheinuferes. Der Verzicht auf eine Höhenbeschränkung lässt sich daher nicht verantworten. Auch eine nachträgliche Einweisung in die Industriezone J3 mit 45 m Gebäudehöhe müsste aus den selben Gründen abgelehnt werden. J3-Zonen wurden nur im wesentlich weniger exponierten, westlichen Industrieteil von Pratteln ausgeschieden [Gebiete Hardacker, Hardmatt, Niderfeld, Kunimatt], die J4-Zone gar nur im Gebiet Schweizerhalle. Diese Gebiete sind durch die bereits bestehende Ueberbauungsstruktur mit vorwiegend hohen Bauten eher für solche Zonen geeignet. Im übrigen lassen die praktisch unüberbauten Gebiete [REDACTED] noch grosszügige Ueberbaumungsmöglichkeiten zu.

Hinsichtlich allfälliger Entschädigungsforderungen wird auf Ziffer 3 dieses Abschnitts verwiesen.

Zur geplanten [REDACTED]

[REDACTED] ist zu bemerken, dass die erwähnte Eingabe an den Regierungsrat mit Schreiben der Baudirektion vom 20. Januar 1982 beantwortet worden ist. Diese Strasse bildet nicht Gegenstand des vorliegenden Genehmigungsverfahrens. Immerhin sei darauf hingewiesen, dass im Strassennetzplan, welcher in der Zwischenzeit in Rechtskraft erwachsen ist, die erwähnte Sammelstrasse enthalten ist. Anlässlich der Auflage des Bau- und Strassenlinienplanes wird die Einsprecherin Gelegenheit erhalten, Ihre Interessen wahrzunehmen.

Die Einsprache ist daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

4.19 [REDACTED]

Die Einsprecherin beanstandet die vorgesehenen Zonenplanänderungen, insbesondere die Auflage eines 25 m breiten Grüngürtels in der Längi sowie Abzonungen in den Werkarealen an der Schlossstrasse.

a) "Schlossstrasse":

Namens und auftrags der Einsprecherin stellt [REDACTED] das Begehren, die ganze Parzelle Nr. [REDACTED] sei der Zone G2 zuzuordnen, unter o/a Kostenfolge. Zur Erläuterung des Begehrens wird folgendes ausgeführt:

1. Die [REDACTED] habe auf der Parzelle [REDACTED] ihre Produktionsräume und die Verwaltung untergebracht. Sie müsse entsprechend dem jetzigen Rechtszustand die Möglichkeit haben, auch im südlichen Teil Bauten von über 12 m Höhe errichten zu können. Es widerspreche planerischer Logik, das Grundstück zwei verschiedenen Nutzungszonen zuzuteilen.
2. Die Einsprecherin habe bei der geplanten Verlängerung der Tramlinie das für die jetzige Tramschleife beanspruchte Land zu übernehmen. Das arrondierte Grundstück müsse alsdann vernünftig genutzt werden können, was die Zuweisung der ganzen Parzelle zur Zone G2 bedinge.

Der beanstandete südliche Parzellenteil ist der Zone G1 mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 12 m zugewiesen worden. Die Reduktion der Gebäudehöhe dient zum bessern optischen Schutz der angrenzenden Wohngebiete bzw. [REDACTED] Die Unterteilung einer grösseren Parzelle in unterschiedliche Zonen

im Sinne einer Abstufung der Gebäudehöhen ist deshalb planerisch gerechtfertigt. Eine vernünftige und sinnvolle Nutzung ist auch mit der vorgesehenen Zone G1 ohne weiteres gewährleistet. Auch im südlichen Parzellenteil werden jedenfalls die Nutzungsmöglichkeiten gemäss neuer Zone G1 bei der bestehenden Ueberbauung längst nicht ausgeschöpft. Die Einsprache ist daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

b) [REDACTED]

Namens und auftrags der Einsprecherin stellt [REDACTED] das Begehren, es sei auf den Grüngürtel auf Parzelle [REDACTED] zu verzichten. Eventuell sei der Grüngürtel auf eine Tiefe von max. 5 m zu reduzieren und eine Zufahrt von der [REDACTED] her zu ermöglichen, alles unter o/a Kostenfolge. Im Falle einer Abweisung der Einsprache würden Schadenersatzforderungen wegen materieller Enteignung geltend gemacht.

Zur Erläuterung wird folgendes ausgeführt:

1. Der vorgesehene Grüngürtel sei völlig unnötig, da es dafür keine zwingenden sachlichen Gründe gebe. Die nutzbare Fläche werde dadurch unnötig reduziert. Die für die Gemeinde resultierenden Kostenfolgen ständen in keiner vernünftigen Relation zum angeblichen Nutzen.
2. Für den Grüngürtel würde eine Breite von max. 5 m für den angestrebten Zweck völlig ausreichen. Die Zufahrtsmöglichkeit allein vom Industriegeleise her sei völlig ungenügend.
3. Die Einsprecherin sehe sich hinsichtlich des Grüngürtels als rechtsungleich behandelt und als Opfer planerischer Willkür. Im besondern sei nicht einzusehen, weshalb im angrenzenden Gebiet [REDACTED] kein Grüngürtel notwendig sei.

Die Einsprecherin sei auf die Möglichkeit der gewerblichen Nutzung des Grundstücks angewiesen. Der geplante Grüngürtel sowie die Verweigerung einer Zufahrt würde dies praktisch verunmöglichen.

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan ist die Parzelle [REDACTED] der Zone 5Z [zusätzliche Gewerbezone] zugeteilt. Zudem besteht die Vorschrift, zur Abtrennung der Gewerbezone gegen die Wohnzone längs den Strassen beidseitig Bäume zu pflanzen.

Die vorgesehene Grünzone ist das Ergebnis einer Volksinitiative. Die Trennung zwischen Wohnen und Gewerbe ist zweckmässig und entspricht auch den raumplanerischen Zielsetzungen, insbesondere Art. 3 Abs. 3 RPG. Gegenüber - bezüglich der Abtrennung zwischen Gewerbe- oder Industriezonen von Wohnzonen - ähnlich gelagerten Fällen ist die Situation "Grüngürtel Wyhlenstrasse" insofern anders, als sich hier eine wirksame Trennung in praktisch unüberbautem Gebiet noch sicherstellen lässt. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten kann daher im Vergleich mit dem Gebiet [REDACTED] nicht von rechtsungleicher Behandlung gesprochen werden. Ebenso ist die Ausscheidung eines Grüngürtels nicht willkürlich, da diese wie erwähnt gerechtfertigt und sachlich vertretbar ist. Die Reduktion der nutzbaren Fläche wird durch die Anhebung der Gebäudehöhe im westlichen Teil der Parzelle bis max. 22 m [Zone G 3a] ausreichend kompensiert. Im Hinblick auf die besondere Situation einer relativ dichten Wohnsiedlung [Gesamtüberbauung "Längi"] muss eine weitere Verschlechterung der ohnehin nicht hohen Wohnqualität unbedingt vermieden werden. Mit einem Grünstreifen von lediglich 5 m könnte das angestrebte Ziel nicht befriedigend erfüllt werden. Zum Erschliessungsproblem ist zu bemerken, dass dieses in Berücksichtigung der kommunalen Zielabsichten tatsächlich ungelöst ist. Durch den von der Gemeinde offerierten Landabtausch, welchem die Einsprecherin grundsätzlich zugestimmt hat, könnte jedoch die Zufahrt über die neue Erschliessungsstrasse erfolgen.

Der Landabtausch konnte jedoch innert nützlicher Frist nicht vollzogen werden.

Die Einsprache ist, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

4.20 [REDACTED]

Der Einsprecher wendet sich namens der Stockwerkeigentümer der Liegenschaften [REDACTED] gegen die vorgesehene Nutzungsminderung infolge Umzonung der Zone 3 in die Zone W2 b. Im Falle einer vollständigen Zerstörung der Gebäude, z.B. durch Brand, müssten diese wieder in der bisherigen Grösse erstellt werden können.

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan befindet sich die Parzelle in der Zone 3, welche 3 2/3 Geschosse zulässt. Für die bestehende Ueberbauung ergibt dies eine maximale zulässige Nutzung von ca. 92%. Damit resultiert eine Nutzungsverminderung von ca. 37% [absolut].

Zunächst wird auf die grundsätzlichen Ausführungen gemäss Ziffer 4 dieses Abschnitts verwiesen.

Die Inventarisierung im Rahmen der Zonenplanrevision hat ergeben, dass das Gebiet "Oberfeld" weitgehend 2-geschossig überbaut ist. Bei der Zonenzuweisung wird angestrebt, jeweils ein zusammenhängendes, grösseres Gebiet in die selbe Zone einzubeziehen. Parzellenweise Zonenausscheidungen sind aus Gründen der Rechtsgleichheit nicht gerechtfertigt. Wie bereits andernorts ausgeführt, sind die bisherigen Nutzungswerte gemäss den allgemein üblichen Richtwerten teilweise eindeutig zu hoch angesetzt, besonders was die zulässige Nutzung bei Doppel- und Reihen- bzw. Mehrfamilienhäusern anbelangt. Dies erklärt die zur vorgesehenen Zone W2b relativ grosse Nutzungsverminderung, welcher jedoch - da das Grundstück nach bisherigen Zonenvorschriften praktisch voll genutzt wird, keine wesentliche Bedeutung zukommt. Was den

Fall einer vollständigen Zerstörung, z.B. durch Brand, betrifft, ist festzuhalten, dass ein Wiederaufbau im bisherigen Volumen oder eine wesentliche Aenderung des Gebäudes gestützt auf §2, Abs. 2 BauG - Ausnahmefälle gemäss Abs. 3 vorbehalten - nicht mehr möglich ist. In diesen Fällen wären die Vorschriften gemäss Zone W2b einzuhalten. Der Unterhalt und die Renovation des Gebäudes sind jedoch in angemessener Weise erlaubt.

Die Einsprache ist deshalb, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

4.21

Der Einsprecher stellt das Begehren, der nördliche Teil der Parzelle [REDACTED] sei entsprechend dem im Rahmen der Oeffentlichkeitsarbeit publizierten Zonenplanentwurf der Zone W1b zuzuordnen.

Bei Nichteintreten werde eine Entschädigungsforderung in Aussicht gestellt.

Zur Begründung wird geltend gemacht, die Parzelle [REDACTED] sei anlässlich der Baulandumlegung 1964 - [REDACTED] in den Umlegungssperimeter einbezogen worden. Dabei hätten für den Ausbau der Verkehrsflächen Land abgetreten und für die Umlegung Kosten mitgetragen werden müssen.

Für die Festlegung der neuen Bauzonengrenze sei aufgrund einer Besprechung der Vorschlag gemäss erwähntem Zonenplanentwurf [Publikation Amtsanzeiger vom 30. Oktober 1981] inkl. Grünzone berücksichtigt worden. Mit der nachträglichen Aenderung habe sich der Bürgerrat nicht einverstanden erklären können.

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan liegt der nördliche Teil der Parzelle [REDACTED] in der Zone 2a. Der wesentlich grössere, südliche Teil ist dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Der Baugebietsperimeter verläuft in etwa west-östlicher Richtung von der Parzelle [REDACTED] Die defini-

tive Auszonung des nördlichen Teils erfolgte aufgrund eines Antrags von Anwohnern des Gebietes [REDACTED] anlässlich der Öffentlichkeitsarbeit.

Bereits im Rahmen der 1. Vorprüfung zur Ortsplanungsrevision im Jahre 1977 hat die Baudirektion dem Gemeinderat empfohlen, aus Gründen der exponierten Lage der Bauzone innerhalb bzw. am Rande des Landschaftsschutzgebietes sowie der ungünstigen und aufwendigen Erschliessung eine Neuüberprüfung der Baugebietsabgrenzung vorzunehmen. Die später geplante Auszonung wurde von der Baudirektion denn auch ausdrücklich unterstützt. Ausserdem bilden die Gebiete [REDACTED] zusammen eine landschaftliche Einheit und ein besonders wertvolles Naherholungsgebiet.

Zur Frage der Baulandumlegungskosten bzw. der Landabtretung kann sich der Regierungsrat im Rahmen dieses Verfahrens nicht äussern. Inbezug auf die gestellten Entschädigungsforderungen wird auf die einleitenden Ausführungen dieses Abschnitts verwiesen. Die Einsprache muss daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

4.22 [REDACTED]

Es wird das Begehren gestellt, die betroffenen Parzellen im Gebiet [REDACTED] seien in einer Zone zu belassen, in welcher die maximal zulässige Gebäudehöhe 21 m plus 4 m für Dachaufbauten betrage.

Als Begründung wird angeführt, gemäss Vereinbarung zwischen Einwohner- und Bürgergemeinde vom 6. Oktober 1971 sei für das westliche Areal [REDACTED] eine Gebäudehöhe entsprechend obigem Begehren zulässig. In den laufenden Baurechtsverträgen sei diese Vereinbarung verankert. Bei Nichteintreten auf das Begehren würde eine Entschädigungsforderung in Aussicht gestellt.

Gemäss bisherigem Zonenplan befinden sich die betroffenen Parzellen im Gebiet [REDACTED] in der Zone 5d [definitive Gewerbezone], in welcher 5-geschossige Gebäude bis max. 16 m Höhe zulässig sind. Zwischen der Einsprecherin und der Einwohnergemeinde besteht zudem eine privatrechtliche Vereinbarung zwecks Regelung der Ausnahmen für Gebäudehöhen. Gemäss dieser Vereinbarung wird die zulässige Gebäudehöhe auf 21 m plus zusätzlich 4 m Dachaufbauten festgelegt. Diese Ausnahmeregelung stützt sich auf den RRB Nr. 1542 vom 14. Juni 1960, welcher festhält, dass der Regierungsrat Ueberschreitungen der Normhöhen in besonderen Fällen auf Antrag des Gemeinderates bewilligen kann.

Die Zuordnung der Parzellen in die Zone G3 mit 22 m Gebäudehöhe wurde jedoch bei der Revision des Zonenplanes aufgrund der benachbarten Gesamtüberbauung "Rankacker-Neusatz" sowie der nördlich gelegenen Zone OeW nicht in Betracht gezogen. Die ganze Gewerbezone ist aufgrund ihrer topografischen Lage auf einem Plateau relativ stark exponiert. Von der Rheinebene her würden allzu hohe Gebäude als "Kulisse" störend in Erscheinung treten. Da die betroffenen Parzellen weitgehend überbaut sind und mit Ausnahme des Lagerhauses [REDACTED] die zulässige Gebäudehöhe bei weitem nicht erreicht wird, wirkt sich die neue Zone G2 [zulässige Gebäudehöhe = 16m] nicht gravierend aus. Im übrigen enthalten auch die neuen Zonenvorschriften eine Ausnahmebestimmung, welche unter bestimmten Voraussetzungen eine Ueberschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ermöglicht.

Hinsichtlich der in Aussicht gestellten Entschädigungsforderungen wird auf Ziffer 4 dieses Abschnitts verwiesen.

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

4.23 [REDACTED]

Die Einsprecherin stellt das Begehren, die Parzellen [REDACTED] und [REDACTED] seien der Zone WG 3 zuzuordnen. Zur Be-

gründung wird angeführt, die genannten Parzellen befänden sich gemäss bisher gültigem Zonenplan in der Zone W2 bzw. W3. Die obgenannten Parzellen seien durch die [REDACTED] in einem flächen- und wertgleichen Abtausch von der Gemeinde Pratteln erworben worden. Der Erwerbszweck habe darin bestanden, diese Grundstücke für die damals vorgesehene Strassenführung auszuscheiden. Dem Abtausch sei der damals geltende Baulandpreis zugrunde gelegt worden. Die vorgesehene Umzonung in eine Schutzzone werde als reine Willkür betrachtet, umsomehr sich die angrenzenden Grundstücke in der Bauzone befänden. Mit der Rückzonung würden die erwähnten Parzellen der baulichen Nutzung entzogen, weshalb schon heute Entschädigungsansprüche wegen materieller Enteignung geltend gemacht würden.

Wie aus den Erwägungen gemäss Abschnitt II, Ziffer 1.2.1, Abs. a) ersichtlich, ist der Regierungsrat nicht in der Lage, die vorgesehene Schutzzone zu genehmigen. Die Einsprache [REDACTED] kann damit als gegenstandslos abgeschrieben werden.

4.24 [REDACTED]

Die Einsprecherin beanstandet die Aufteilung von Bauland und Grünfläche der Parzelle [REDACTED]. Zur Begründung wird angeführt, die Baulandfläche sei zu klein ausgeschieden worden und müsse zu Lasten der Grünfläche vergrössert werden. Im weitem wird auf die Vertretung anlässlich der Verständigungsverhandlung hingewiesen.

Gemäss bisherigem Zonenplan ist der nördliche Teil [talseitig] der [REDACTED] [REDACTED] zugeteilt. Neu wird die Parzelle der Zone W1a bzw. Grünzone zugewiesen, wobei die Baugebietsabgrenzung gemäss neuem Zonenplan mit der bisher

gültigen identisch ist. Diesbezüglich wird demzufolge kein neues Recht geschaffen. Eine Erweiterung der Bauzone in diesem Bericht ist planerisch nicht vertretbar, da die Grünzone im Gebiet "Zunftacherrain" ein wichtiger Bestandteil des Orts- und Landschaftsbildes darstellt. Auch der vorliegende Entwurf zur kommunalen Landschaftsplanung trägt dieser Tatsache Rechnung. Im übrigen ist eine Ueberbauung des südlichen Parzellenteils auch aufgrund der sehr steilen Hanglage eher ungeeignet. Die Einsprache ist daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

4.25 [REDACTED]

Wie bereits eingangs erwähnt, ist die Einsprache nur unter gewissen Voraussetzungen zurückgezogen worden, weshalb sie aus formell-rechtlichen Gründen nicht als unerledigt abgeschrieben werden kann.

Der Einspracherückzug enthält die ausdrückliche Bedingung, dass der in der Liegenschaft der Einsprecherin an der [REDACTED] ansässige Betrieb [REDACTED] gemäss Verfügung des Bauinspektorates vom 20. Januar 1986 weitergeführt werden könne. Der genannte Entscheid konkretisiere die Auflage gemäss Baubewilligung vom 1. März 1968. Die Einsprecherin stellt fest, dass die Erwägung im erwähnten Entscheid, wonach die seinerzeitige Bewilligung lediglich für einen [REDACTED] erteilt worden sei, unzutreffend ist. Die Bewilligung habe keine entsprechende Auflage enthalten. Da die beanstandete Formulierung des Entscheides lediglich eine Erwägung ohne Rechtskraftwirkung sei, verzichte die Einsprecherin auf einen Weiterzug des Bauinspektorat-Entscheides vom 20. Januar 1986.

Mit Schreiben vom 20. Juli 1987 hat der Gemeinderat zugesichert, dass er der im Einspracherückzug enthaltenen Bedingung stattgeben könne, d.h. der heutige Betrieb als [REDACTED] könne auch nach Inkrafttreten der neuen Zonenvorschriften gemäss

Entscheid Nr. [REDACTED] des Bauinspektorates vom [REDACTED] sowie des Baurekurskommissionsentscheides vom [REDACTED] weitergeführt werden. Auch das Bauinspektorat hat bestätigt, der Betrieb könne im bewilligten Umfang gemäss Baubewilligung [REDACTED] und o.e. Entscheid vom [REDACTED] weiter betrieben werden. Zu der von der Einsprecherin angeführten "unzutreffenden" Auflage im Entscheid des Bauinspektorates ist lediglich festzuhalten, dass die [REDACTED] als Mieterin der Liegenschaft und Betreiberin [REDACTED] den erwähnten Entscheid, notabene unterstützt durch die Einsprecherin, angefochten hat. Diese Beschwerde wurde jedoch von der Baurekurskommission mit Entscheid vom [REDACTED] abgewiesen. Aus diesen Gründen kann die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, als erledigt abgeschrieben werden.

- ://: 1. Die Einsprachen 2 - 12, 14 - 19, 24 - 26 und 28 werden - soweit darauf eingetreten werden kann - als unbegründet abgewiesen.
2. Die Einsprache 1 wird teilweise gutgeheissen, im übrigen jedoch - soweit darauf eingetreten werden kann - als unbegründet abgewiesen.
3. Auf die Einsprachen 13 und 30 wird nicht eingetreten.
4. Die Einsprachen 27 und 29 werden als gegenstandslos bzw. als erledigt abgeschrieben.
5. Gestützt auf § 3 Abs. 2 BauG werden die Beschlüsse des Einwohnerrates Pratteln vom 22. Oktober bzw. 22./26. November 1984 betreffend die Revision der Zonenvorschriften Siedlung [bestehend aus Zonenplan und Zonenreglement] im Sinne der Erwägungen mit nachstehend genannten Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen [von der Genehmigung im Sinne der Erwägungen ausgenommen]

a] Zonenplan:

- Schutzzone Frenkendörferstrasse / Rheinstrasse
- Zone J2 im Gebiet "Schüracker"
- Zonen G2 im Gebiet "Rheinlehne" / Baugebietsperimeter
- Zone W1b und W2a im Gebiet Talbach"/Baugebietsperimeter
- Schutzbepflanzung entlang Münchackerstrasse [Parz. 808 + 820]

b] Zonenreglement:

- Bestimmungen für Zonen ausserhalb Baugebiet [Ziffern 3.20ff, 3.21ff und 3.22]

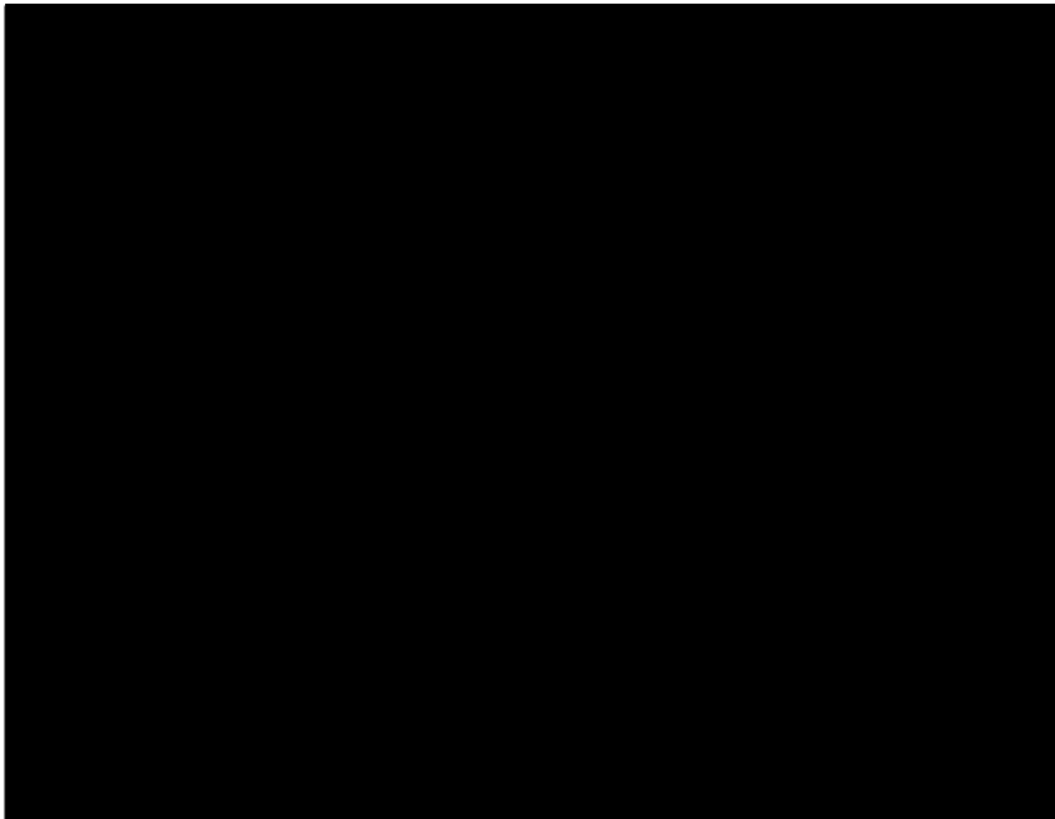
Gleichzeitig werden die bisher gültigen Zonenvorschriften 1953, inklusive deren Aenderungen, aufgehoben.

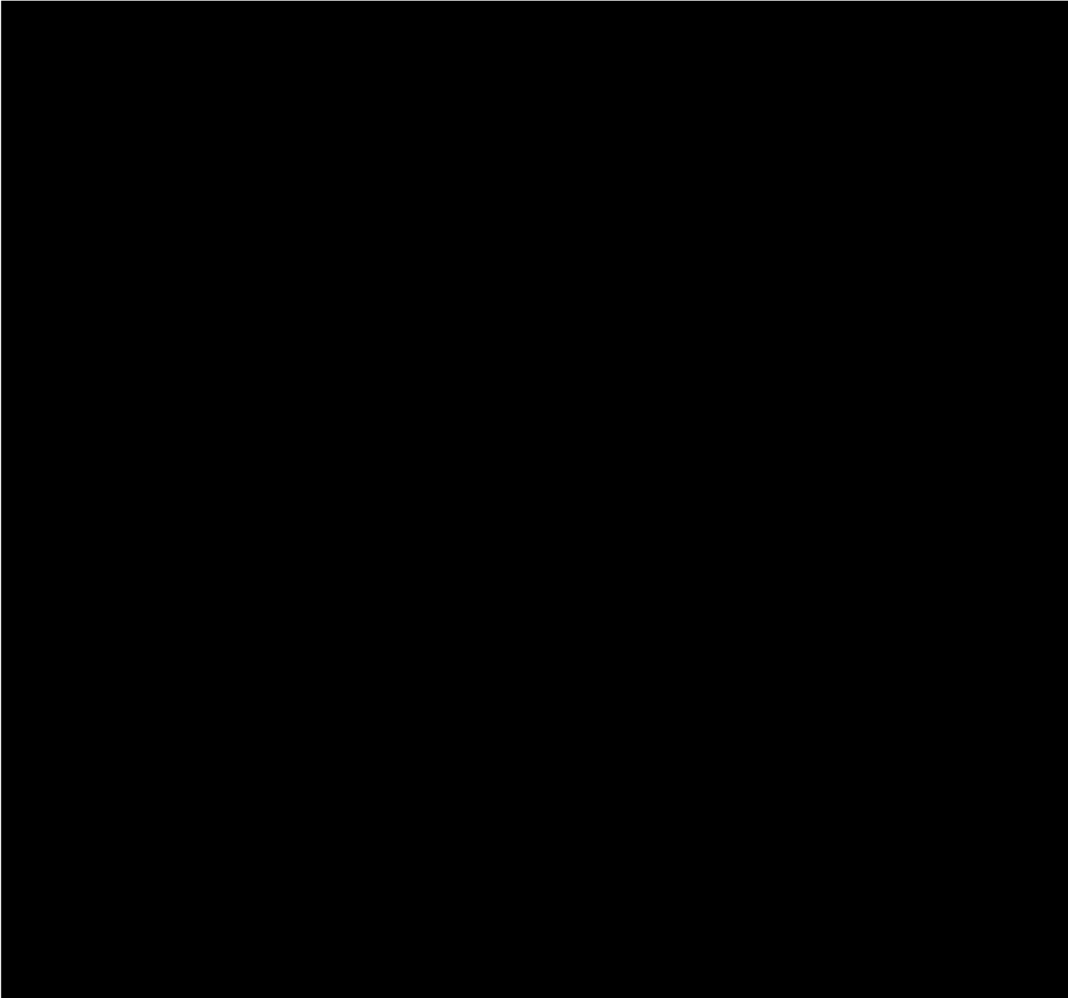
6. Gestützt auf § 1 des kantonalen Einführungsgesetzes vom 9. Oktober 1952 zum Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 werden die neuen Zonenvorschriften bzw. der neue Baugebietsperimeter auch für das Bodenrecht [Anwendung dieser Erlasse sowie Artikel 218 des Obligationenrechts] als verbindlich erklärt.
7. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 52/ZP/2/0 und 52/ZR/2/0 versehenen Plan- und Reglementsexemplare.
8. Der Gemeinderat Pratteln wird ersucht, innert nützlicher Frist die durch die Nichtgenehmigungen nötig gewordenen Bereinigungen vorzunehmen. Ferner wird der Gemeinderat

gebeten, diesen Beschluss den davon betroffenen Grundeigentümern in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen.

9. Der Gemeinderat wird gebeten, die infolge Änderungen des Baugebietsperimeters erforderlichen Anpassungen des Strassennetzplanes sowie der davon betroffenen Bau- und Strassenlinienpläne im Sinne der Erwägungen innert nützlicher Frist vorzunehmen.
10. Der Gemeinderat Pratteln wird eingeladen, dafür zu sorgen, dass die Subventionsabrechnung umgehend und fachgerecht erstellt und dem Arbeitsamt eingereicht wird.
11. Die Ziffern 5 und 7 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung





[alle eingeschrieben]

Gemeinderat Pratteln, 4133 Pratteln [2]

Bauverwaltung Pratteln, 4133 Pratteln

Kant. Arbeitsamt, Bahnhofstrasse 32, 4133 Pratteln (2)

Landeskanzlei (Amtsbaltt)

Forstamt

Meliorationsamt [2]

Amt für Naturschutz und Denkmalpflege

Amt für Umweltschutz und Energie

Bauinspektorat [2]

Tiefbauamt

Rechtsabteilung der Bau- und Landwirtschafts-
direktion

Amt für Orts- und Regionalplanung [7]

Bau- und Landwirtschaftsdirektion [2]

Der Landschreiber:

