

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 354

vom 9. Februar 1993

Gemeinde Pratteln, Revision Teilplanung Wannen

A. Der Einwohnerrat Pratteln hat am 22. Juni 1992 die Teilplanung Wannen, bestehend aus Teilzonenplan, Teilzonenreglement, Bau- und Strassenlinienplan sowie Strassen-netzplanmutation beschlossen.

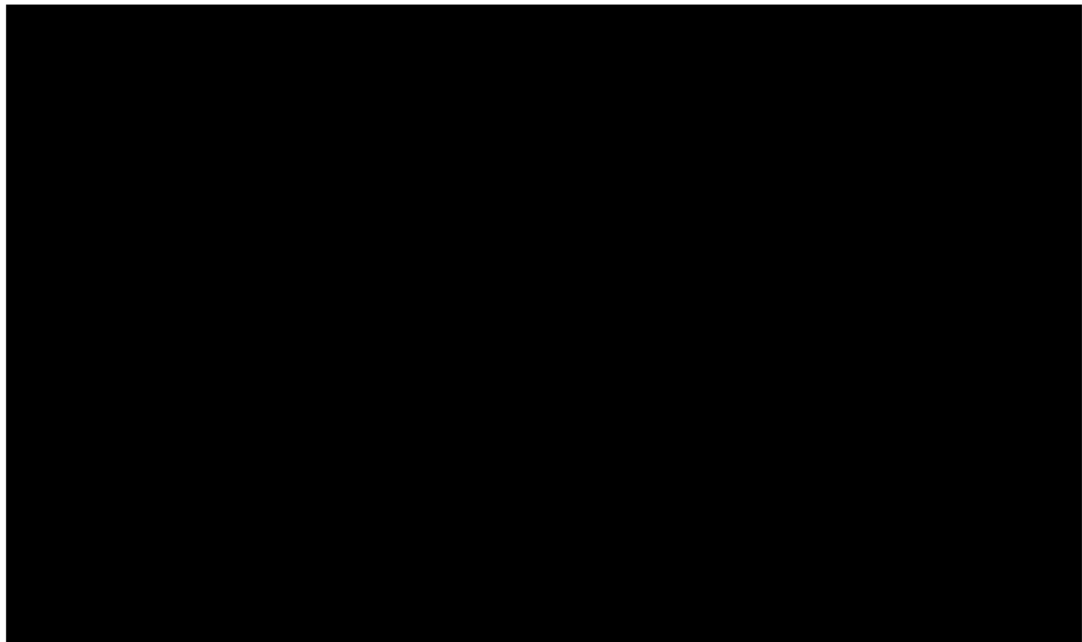
B. Die öffentliche Auflage für den Teilzonenplan, das Teilzonenreglement und den Bau- und Strassenlinienplan hat vom 17. August bis 15. September 1992 stattgefunden. Sie wurde durch Publikation im Amtsblatt Nr. 33 vom 13. August 1992 und im Prattler Amtsanzeiger vom 14. August 1992 bekanntgegeben. Die betroffenen auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 12. August 1992 auf die Planaufgabe hingewiesen. Während der Auflagefrist sind nachfolgende Einsprachen eingegangen:

1.

2.

3.

4.



Aufgrund der gemäss § 6 BauG durchgeführten Verständigungsverhandlungen konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 9. Dezember 1992, ergänzt durch ein Schreiben der Bauverwaltung vom 5. Januar 1993, unterbreitet der Gemeinderat Pratteln die Einwohnerratsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und die unerledigten Einsprachen zum Entscheid. 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.

Entsprechend § 6 Absatz 3 BauG entscheidet der Regierungsrat endgültig über unerledigte Einsprachen gegen kommunale Bauvorschriften. Dabei verlangt Artikel 33 Absatz 3 b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 von ihm als einziger kantonaler Beschwerdebehörde die volle Ueberprüfung solcher Einsprachen.

III.

Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über Einwohnerratsbeschlüsse zu erlassen sind. Aufgrund des sachlichen Zusammenhanges und in Anbetracht derselben Kognitionsbefugnis des Regierungsrates steht der Behandlung der unerledigten Einsprachen zusammen mit dem Genehmigungsentscheid im selben Beschluss nichts entgegen.

IV.

Unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der vorliegenden Einwohnerratsbeschlüsse folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Im Rahmen der Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2961 vom 24. November 1987 u.a. die Einsprachen der unter Abschnitt B genannten Grundeigentümer gegen die Nichteinzonung des Gebietes Wannen durch den Einwohnerrat abgewiesen. Die in der Folge eingereichten staatsrechtlichen Beschwerden hat das Bundesgericht mit Entscheid vom 4. Oktober 1989 gutgeheissen und den Regierungsratsbeschluss aufgehoben, soweit dieser den Nichteinbezug in die Bauzone in bezug auf die Parzellen der obgenannten Eigentümer im Gebiet Wannen betrifft. Kanton und Gemeinde wurden angewiesen, das Wannengebiet einzuzonen und insbesondere die Art der Zonen sowie die konkreten Nutzungsvorschriften festzulegen. Mit der Festlegung der Teilzonenvorschriften wurden auch die Strassennetzplanung bzw. die Bau- und Strassenlinien überarbeitet.

Die kantonale Vorprüfung erfolgte gemäss Schreiben des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom 2. April 1992. Den Bedingungen und Empfehlungen des Kantons konnte in der Folge teilweise Rechnung getragen werden.

Aus materiell-rechtlicher Sicht ist folgendes zu bemerken:

1.1 Baugebietsperimeter

Die Baugebietserweiterung nach Südosten (Gebiet "Wannen", "Wannenboden", "Oberer Wannennewsatz") entspricht dem Vollzug des Bundesgerichtsurteils vom 4. Oktober 1989 sowie den Belangen der Felderregulierung Pratteln. Demgemäss kann ihr seitens des Kantons grundsätzlich zugestimmt werden.

Im obgenannten Urteil (Seite 27) wird dabei u.a. folgendes ausgeführt:

"dd) Bei einer gesamthaften Abwägung der einzelnen Gesichtspunkte zeigt sich, dass dem Anliegen, genügende Fruchtfolgeflächen zu sichern, trotz der geringen Bodenqualität ein erhebliches Gewicht beigemessen werden darf. Auf der andern Seite ist zu beachten, dass sich das Gebiet "Wannen" für eine Bauzone, insbesondere eine Gewerbezone ausserordentlich gut eignet, die Erschliessungsplanung hierfür weit fortgeschritten ist und eine Einzonung auch nicht zu einer übergrossen Bauzone führen würde. Ausschlaggebend im vorliegenden Fall ist schliesslich die ganze Vorgeschichte, welche auf eine Einzonung des Gebietes ausgerichtet war und demnach bei allen Beteiligten entsprechende Erwartungen entstehen liess. Bei dieser Sachlage überwiegen bei der nach Art. 22ter BV erforderlichen gesamthaften Interessenabwägung die für die Einzonung sprechenden Gesichtspunkte. Demnach hält die angefochtene Zonenplanung und der Entscheid des Regierungsrates vor der Verfassung nicht stand. Die vorliegenden Beschwerden erweisen sich daher als begründet, soweit mit ihnen die Nichteinzonung der einzelnen Parzellen im Gebiet "Wannen" angefochten wird."

Es bleibt zu ergänzen, dass die Vergrösserung der Bauzone rund 6.60 ha beträgt. Die wegfallenden Fruchtfolgeflächen umfassen ca. 6.01 ha.

Die vorliegende Teilzonenplanung "Wannen" ist in dem vom Regierungsrat am 26.1.1993 genehmigten Zonenplan Landschaft bereits berücksichtigt.

1.2 Felderregulierung

In bezug auf die Neuparzellierung bzw. die revidierte Strassenplanung ist zu bemerken, dass diese nicht im Einklang stehen mit den rechtskräftigen und grundbuchlich gesicherten Eigentumsverhältnissen, wie sie aus der Felder-

regulierung Pratteln hervorgegangen sind. Diese Zweitregulierung kann daher nicht mehr über die noch laufende Felderregulierung Pratteln abgewickelt werden, sie ist alleinige Angelegenheit zwischen der Einwohnergemeinde Pratteln und den betroffenen Grundeigentümern. Sofern diese Zweitregulierung negative Auswirkungen auf die noch nicht abgeschlossene Erstregulierung haben sollte, wäre dafür die Einwohnergemeinde Pratteln ins Recht zu ziehen.

Das Meliorationsamt macht ausdrücklich darauf aufmerksam, dass sämtliche Aufwendungen für die jetzige Teilzonenplanung "Wannen", und die Eigentumsneuordnung (Zweitregulierung) in diesem Gebiet sowie sämtliche daraus resultierenden Folgekosten und allfällige Entschädigungen zulasten der Einwohnergemeinde Pratteln gehen. Die Felderregulierungsgenossenschaft Pratteln darf diesbezüglich nicht mehr belastet werden.

1.3 Abwasser

Im Zuge der Genehmigung des Teilzonenplanes wird das bisherige GKP aus dem Jahre 1978 seine Gültigkeit verlieren. Für das vorliegende Projekt muss ein detailliertes Entwässerungskonzept, welches auch die bestehenden Leitungen beinhaltet, erarbeitet werden. Die Bearbeitung muss im Rahmen eines Generellen Entwässerungsplanes (GEP) erfolgen.

1.4 Abfall / Altlasten

Im Gebiet "Wannen" fand früher ein umfangreicher Kiesabbau mit anschliessender Wiederauffüllung der Gruben statt.

Da nicht genau feststeht, ob zur Auffüllung der Abbaustellen nur sauberes Erd- und Bauschuttmaterial verwendet wurde, besteht für diese Gebiete ein Altlast-Verdacht. Ausserdem weist der Regierungsrat darauf hin, dass die Nutzung dieser Auffüllflächen mit erheblichen bautech-

nischen Problemen (Fundation, Setzungen) verbunden sein könnte.

1.5 Nutzungsarten

In Ziffer 3.1 des Reglementes ist nach dem 3. Absatz ein Hinweis auf die Zonenreglement-Mutation Nr. 2 vermerkt. Diese ist jedoch weder Bestandteil des Teilzonenreglementes Wannen, noch ist die erwähnte Mutation in Rechtskraft erwachsen. Der Hinweis wird daher im Sinne einer redaktionellen Aenderung im vorliegenden Reglement durchgestrichen.

1.6 Gebäudeprofile

Nebst der maximalen Gebäudehöhe von 16 m ist im Reglement für die G2a-Zone eine minimale Gebäudehöhe für Hauptgebäude von 12 m vorgesehen.

Der Gemeinderat begründet diese Massnahme mit dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung im Sinne des öffentlichen Interesses. Zum andern hofft er, damit die in andern Gewerbezone gesammelten schlechten Erfahrungen in bezug auf die zum Teil erhebliche Unterschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen korrigieren zu können.

Hiezu ist zu bemerken, dass der Regierungsrat die Zielsetzung der Gemeinde nach einer haushälterischen Bodennutzung unterstützt. Im Grundsatz VI zum Regionalplan Siedlung, welchem der Landrat am 17. Oktober 1991 zugestimmt hat, ist diese Forderung enthalten. Zudem wird im Kommentar dazu folgendes vermerkt:

" Die Forderung nach einer haushälterischen Nutzung des Bodens ist bei Gewerbe- und Industriezonen erst dann erfüllt, wenn auch die zulässige Gebäudehöhe möglichst voll ausgeschöpft wird."

Dennoch ist die Bestimmung in ihrer Absolutheit nicht unproblematisch in bezug auf eine zweckmässige Anwendung. Obwohl eine möglichst weitgehende Ausschöpfung der zulässigen Gebäudehöhe aus den erwähnten Gründen sinnvoll und erwünscht ist, kann sich die Bestimmung im Einzelfall als allzu einschneidend und im Vollzug als nicht praktikabel erweisen. Der Regierungsrat hält deshalb fest, dass die erwähnte Bestimmung unter der Voraussetzung genehmigt wird, dass im Einzelfall als Ausnahme Aufstockungen bis zur Gebäudehöhe von 12 m im Sinne einer etappenweisen Ueberbauung auch zu einem späteren, noch festzulegenden Zeitpunkt erfolgen können. Dabei muss allerdings beachtet werden, dass das Bauwerk so erstellt wird, dass eine spätere Aufstockung statisch problemlos bewerkstelligt werden kann. Der Gemeinderat wird ersucht, obgenannte Bestimmung in diesem Sinne anzuwenden.

1.7 Neuparzellierung

Im Zusammenhang mit den Reglements-Bestimmungen betreffend die Naturschutzzone (Ziffer 4.1) und den Terrainveränderungen (Ziffer 5.2) sind die im Teilzonenplan kursiv gedruckten Parzellen-Nummern 4766 und 4799 erwähnt.

Hiezu ist zu bemerken, dass die genannten Parzellen-Nummern auf die neue Zuteilung gemäss Landumlegung abgestimmt sind und lediglich orientierenden Charakter haben, da die entsprechenden Grundstücksmutationen noch nicht rechtskräftig sind. Dasselbe gilt auch für die übrigen, kursiv dargestellten Parzellen-Nummern 4762, 4767, 4770 und 4803.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Die Ausführungen zu Ziffer 1.1 gelten sinngemäss.

3. Unerledigte Einsprachen

Allgemein ist grundsätzlich folgendes festzuhalten:

a) Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, steht die verfassungsmässige Gewährleistung des Eigentums einer nachträglichen Aenderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit 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.

b) Zu den Begehren auf Aenderung der Bauvorschriften ist zudem grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Aenderungen der Zonenvorschriften 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.

c) Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf Entschädigungsforderungen. 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.

Soweit Verfahrensentschädigungen beantragt werden, ist festzuhalten, dass keine Gründe vorliegen, wonach Verfahrenskosten erhoben oder Parteientschädigungen zugesprochen werden könnten (§§ 20 + 22 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 13. Juni 1988).

Im einzelnen ist zu den Einsprachen folgendes zu bemerken:

3.1 [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] als Vertreter der Einsprecherin wendet sich gegen das Teilzonenreglement.

Als Eigentümerin der Parzellen Nrn. [REDACTED] + [REDACTED] ist die Einsprecherin direkt betroffen und damit zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Zur Begründung wird auf die gemeinsam mit den übrigen Landeigentümern gemachte Eingabe von [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] verwiesen. Im erwähnten Schreiben vom 30.3.92 wird für eine möglichst offene und flexible Regelung plädiert. Dabei werden folgende Aenderungen des Reglementes beantragt:

a) Ziffer 3.1, Absatz 1 (zulässige Bauten)

Die Beschränkung des Anteils von Gebäuden für Lager- und Güterumschlag (auf 30 % der zugehörigen Parzellenfläche) sei unbedingt fallen zu lassen bzw. das zweite Alinea zu streichen. Das erste Alinea sei wie folgt zu ergänzen:

"...Produktionsbauten und Gebäude für Lager und Güterumschlag."

b) Ziffer 3.1, Absatz 2 (unzulässige Bauten)

Detailverkaufsbetriebe sollten unabhängig von der Intensität des Kundenverkehrs zulässig sein, andernfalls könnten praktisch alle Verkaufsgeschäfte verhindert werden. Die kantonale Gesetzgebung (Einschränkung grösserer Einkaufszentren) sei ausreichend. Zudem sei das Kriterium der Intensität des Kundenverkehrs für die Zulassung zu unbestimmt, um dem Erfordernis der Rechtssicherheit zu genügen. Infolgedessen sei das erste Alinea ersatzlos zu streichen.

c) Ziffer 3.1, Absatz 3 (Quartierplanpflicht)

Auf die Quartierplanpflicht für grössere Lager- und Umschlagsgebäude sei unbedingt zu verzichten. Die Teilzonenvorschriften hätten bereits weitgehend Quartierplancharakter, weshalb diese genügten. Quartierplanungen hätten zudem langwierige Verfahren zur Folge. Infolgedessen sei Absatz 3 ersatzlos zu streichen.

d) Ziffer 3.4 (Gebäudelänge)

Die Beschränkung der Gebäudelänge auf 75 m sei fallen zu lassen, da die "normale" G2-Zone keine Beschränkung kenne. Die Flexibilität im Hinblick auf künftige Entwicklungen und Bedürfnisse solle nicht verunmöglicht werden. Ziffer 3.4 sei daher ersatzlos zu streichen.

Der Regierungsrat hält dazu fest:

Zunächst wird auf die allgemeinen Ausführungen gemäss Ziffer 3 hingewiesen. Zu den beantragten Änderungen ist folgendes zu ergänzen:

a) Die Nutzungseinschränkungen für Lagergebäude und Güterumschlag erachtet der Regierungsrat in Anbetracht des nicht gravierenden Ausmasses als vertretbar, da damit die Ansiedlung von Lager- und Güterumschlagsbetrieben weitgehend gewährleistet ist. Zudem ist zu beachten, dass gewisse Nutzungseinschränkungen wegen der relativ exponierten Lage des Gebietes Wannen, welches sich auch im Nahbereich einer grösseren Wohnüberbauung und angrenzend an die teilweise mit einer Landschaftsschutzzone überlagerte Landwirtschaftszone befindet, zweckmässig und begründet sind. Im weiteren stützt sich die begrenzte Zulassung der erwähnten Betriebe massgeblich auf die Prognos-Studie über die umweltverträgliche Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Pratteln vom November 1988, gemäss welcher insbesondere keine Ansiedlung zusätzlicher Speditionsbetriebe empfohlen wird.

b) Mit der Nichtzulassung grösserer Detailverkaufsbetriebe im Sinne der Bestimmung soll u.a. auch eine weitere Konkurrenzierung der im Ortskern zentral gelegenen Dienstleistungsbetriebe verhindert bzw. eingeschränkt werden. Dies entspricht auch dem Grundsatz gemäss "Landratsbeschluss über das Verfahren bei Schaffung neuer Verkaufsflächen" vom 13.3.1975, welcher vorsieht, dass Verkaufseinheiten des Detailhandels den Zentren gemäss Ortsplanung zugeordnet sein müssen. Im weiteren soll die Gewerbezone aber vor allem für eigentliche Produktionsbetriebe, wo vermehrt Arbeitsplätze angesiedelt werden können, reserviert bleiben. Ebenso soll das mit grösseren Verkaufsbetrieben verbundene zusätzliche Verkaufsaufkommen verhindert werden. Im übrigen ist das Kriterium der Intensität des Kundenverkehrs durch Angabe der Pflichtparkplätze im Reglement hinreichend bestimmbar.

Die Nutzungseinschränkung gemäss Ziffer 3.1, Absatz 2 des Reglementes ist im Gebiet Wannen gerade auch deshalb sinnvoll, weil dieses Gebiet durch die angeführten, nicht zulässigen Bauten und Einrichtungen nicht vorbelastet ist und daher voll der gewerblichen Nutzung offen steht.

c) Mit der Quartierplanpflicht für Lager- und Güterumschlagsgebäude von mehr als 15'000 m³ wird angestrebt, auf gestalterische und erschliessungstechnische Aspekte besser Einfluss nehmen zu können. Obwohl diese Auflage als generelle Vorschrift relativ einschränkend ist, wird sie in bezug auf das Gebiet Wannen in Anbetracht der gemäss Absatz a) dargestellten Gründe als sachlich vertretbar erachtet.

d) Obwohl in der "normalen" G2-Zone keine Beschränkung der Gebäudelänge gilt, wird die Flexibilität durch die

vorgesehene Limitierung von 75 m für Hauptgebäude keineswegs verunmöglicht. Mit der beschränkten Gebäudelänge soll lediglich eine bessere kubische Wirkung der Bauten erreicht werden.

Aus diesen Gründen muss die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

3.2

als Vertreter der Einsprecherin wendet sich gegen das Teilzonenreglement und das Zonenreglement Siedlung (Mutation Nr. 2). Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzellen Nrn. + direkt betroffen und damit zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist somit einzutreten, insofern sie sich nicht als solche gegen das Zonenreglement Siedlung (Mutation Nr. 2) richtet. Es werden folgende Begehren gestellt:

1. Die Einsprache sei vorsorglicherweise auch als solche gegen das Zonenreglement Siedlung (Mutation Nr. 2) entgegenzunehmen.
2. Auf die gemäss Ziffer 3 des Reglementes vorgesehen, für Gewerbeareal unüblichen Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten sei zu verzichten. Auf jeden Fall seien die Bestimmungen viel elastischer zu fassen. In diesem Zusammenhang sei insbesondere auf folgendes zu verzichten:
 - Quartierplanpflicht für bestimmte gewerbliche Nutzungsformen
 - Verbinden von maximalen mit minimalen Gebäudehöhen
 - Erlassen von Gestaltungsvorschriften

3. alles unter o/e Kostenfolge

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

1. Der Einwand zum Zonenreglement Siedlung hänge mit den wechselseitigen Verweisungen in beiden Reglementen zusammen. Am Schluss von Ziffer 3.1 des Teilzonenreglementes werde ausdrücklich auf die Zonenreglement-Mutation Nr. 2 verwiesen und diese damit offensichtlich auch für das Teilzonengebiet Wannen als verbindlich erklärt.

2. Das Wannengebiet sei sowohl von der verkehrsmässigen Lage, als auch aufgrund der Distanz zu den Wohnquartieren als Gewerbezone prädestiniert.

a) Ein Grossbetrieb ohne Erweiterungschancen werde sich aufgrund der beschränkten Grösse der verfügbaren Parzellen im Wannengebiet nicht ansiedeln. Einem Klein- und Mittelbetrieb werde es umgekehrt kaum mehr möglich sein, neu Bauland in der Industriezone der Rheinebene zu erwerben.

b) Letztgenannte Betriebe würden nie von Anbeginn einen Vollausbau unter Ausnützung der maximalen, bzw. unter Beachtung der minimalen Bauhöhen vornehmen lassen, ein Betrieb werde sich in Etappen vergrössern. Es gelte zu bedenken, dass die Bauhöhe von der Nutzungsart bzw. vom Arbeitsablauf abhängig sei. Das flächensparende Bauen lasse sich in der Gewerbezone nicht mittels minimaler Bauhöhe durchsetzen. Die Forderung z.B. für Kleinbetriebe, mindestens 12 m hohe Werkstätten zu bauen, habe geradezu bauverhindernden Charakter.

c) Die Quartierplanpflicht für einzelne Gewerbebauten in einer relativ kleinen Gewerbezone würde dazu führen, dass angesichts des mühsamen Verfahrens auf die Realisierung

eines Bauvorhabens verzichtet werde. Die notwendige Bewegungsfreiheit werde erheblich eingeschränkt.

d) Solle ein Betrieb zweckdienlich und lebensfähig sein, könnten ihm keine gestalterischen Fesseln auferlegt werden. Würden bei Gewerbebauten nebst andern Auflagen auch gestalterische Anforderungen erhoben, so werde die Entfaltungsmöglichkeit derart eingeschränkt, dass Bauwillige an der Realisierung von Bauvorhaben abgehalten würden.

e) Das angefochtene Teilzonenreglement genüge auch dem verfassungsmässigen Auftrag zur Förderung der Wirtschaft nicht.

Der Regierungsrat hält dazu fest:

Zunächst wird auf die allgemeinen Ausführungen gemäss Ziffer 3 hingewiesen. Zu den Begründungen ist zudem folgendes zu bemerken:

1. In bezug auf den Einwand betreffend den Vermerk zur Zonenreglements-Mutation Nr. 2 wird auf Ziffer 1.5 der Erwägungen verwiesen. Der Einspruchepunkt ist demnach gegenstandslos.

2. Es wird nicht bestritten, dass sich das Gebiet Wannen als Gewerbezone eignet. Hingegen sind gewisse Nutzungseinschränkungen aufgrund der Lage des Gebietes dennoch angebracht (vgl. Ausführungen zu Einsprache gemäss Ziffer 3.1, lit. a).

2 a) Die Begründung der Einsprecherin spricht nicht gegen die Festlegung der zulässigen Nutzungsarten gemäss Ziffer 3.1 des Teilzonenreglementes. Im übrigen wird auf die Ausführungen zu Ziffer 3.1, lit. b) verwiesen.

2 b) Es wird auf Ziffer 1.6 der Erwägungen hingewiesen. Der Einspruchepunkt ist somit gegenstandslos.

2 c) Es wird auf die Bemerkungen zur Einsprache gemäss Ziffer 3.1, lit. c) verwiesen.

2 d) Der Erlass von Gestaltungsvorschriften, sowohl bezüglich Bauvolumen, als auch hinsichtlich Umgebung, entspricht durchaus neuzeitlicheren Anforderungen und liegt auch im öffentlichen Interesse. Die Lebensfähigkeit und Entfaltungsmöglichkeit eines Betriebes hängt keineswegs von solchen Vorschriften ab. Auch ist es wenig wahrscheinlich, dass sich deshalb Bauwillige von der Realisierung ihres Bauvorhabens abhalten lassen.

2 e) Es ist nicht einzusehen, inwiefern das vorliegende Teilzonenreglement der Wirtschaftsförderung nicht genügen kann. Da eine nähere Begründung der Einsprecherin hiezu fehlt, kann darauf nicht eingetreten werden.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, bzw. insofern sie nicht gegenstandslos ist, als unbegründet abgewiesen werden.

3.3 [REDACTED]

Die Einsprecherin, zusätzlich vertreten durch [REDACTED] [REDACTED] wendet sich gegen die Teilzonenvorschriften (Plan + Reglement), die Strassennetzplan-Mutation, sowie den Bau- und Strassenlinienplan. Sie ist als Eigentümerin der Parzellen Nrn. [REDACTED] [REDACTED] + [REDACTED] direkt betroffen und damit zur Einsprache legitimiert. Auf diese ist somit einzutreten, insofern sie sich nicht gegen die Strassennetzplan-Mutation richtet. Es werden folgende Begehren gestellt:

a) Teilzonenreglement

- streichen von Ziffer 3.1 (zulässige Nutzungsarten)
- streichen von 1. Zeile von Ziffer 3.2 (Gebäudeprofile), betreffs minimaler Gebäudehöhe für Hauptgebäude von 12 m
- streichen von Ziffer 3.5 (Gestaltung der Bauten)
- streichen, evtl. modifizieren von Ziffer 3.6 (Umgebungsgestaltung)
- ergänzen von Ziffer 4.1 (Naturschutzzone) um zusätzlichen 4. Absatz, wie folgt:
"Diese Bestimmungen gelten, sobald die Terrainauffüllung auf den Parzellen [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] vollständig realisiert sind".
- Aenderung von Ziffer 5.2, Absatz 1 (Terrainveränderungen) bezüglich maximaler Höhe von 1.50 m auf neu 1.80 m, sowie streichen von Hinweis auf Parzellen Nrn. [REDACTED]
- streichen von Ziffer 5.3 (Altlasten)

b) Teilzonenplan

Die Naturschutzzone sei auf jenen Bereich zu reduzieren, der durch die vorgesehenen Auffüllarbeiten nicht tangiert werde. Die Ausscheidung der Zone zu Gunsten der Gemeinde sei der Felderregulierungs-Genossenschaft zu entschädigen.

c) Strassennetzplan-Mutation

Keine Begehren

d) Bau- und Strassenlinienplan

Keine Begehren

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

- a 1) Ziffer 3.1: Hauptgegenstand seien die Einschränkungen gemäss 2. Absatz (nicht zulässige Bauten), die für

eine Gewerbezone nicht tolerierbar seien und § 17 und 18 BauG widersprüchen. Es werde grundsätzlich eine Mischung von Betrieben verschiedener Branchen angestrebt, dazu gehörten auch die als "nicht zulässig" bezeichneten, bei welchen eine deutliche Nachfrage bestehe. Die vorgesehenen Bestimmungen würden auch den verfassungsmässig verankerten Zielsetzungen (§ 121 KV) widersprechen.

Mit dem Wegfall von Absatz 2 verliere auch der erste Absatz seine Daseinsberechtigung.

Die Quartierplanpflicht sei sowohl für grössere Lager- und Umschlagsgebäude als auch generell abzulehnen. Das Gebiet Wannen sei ohnehin flächenmässig nur sehr beschränkt. Die Quartierplanpflicht führe zu einer Ueberregulierung, mit langem und teurem Verfahren und zur Bauverhinderung.

a 2) Ziffer 3.2: Die Vorschrift einer minimalen Gebäudehöhe widerspreche dem Baugesetz, das verdichtete Bauen könne auf diese Weise nicht erzwungen werden. Es sei verfehlt, zu hohe Gebäude zu erstellen, die dann leer ständen. Technisch sei es möglich, entsprechende Gebäude zuerst den konkreten Bedürfnissen entsprechend zu erstellen und später nach Bedarf auf die maximal zulässige Höhe aufzustocken. Dies werde durch vorliegende Bestimmung verhindert.

a 3) Ziffer 3.5: Es bestehe kein ausreichender Regelungsbedarf, das wesentliche sei in der geltenden kantonalen Heimatschutzverordnung geregelt. Weitere Detailregelungen führten zu Auslegungsproblemen. Ein ausreichendes öffentliches Interesse bestehe offensichtlich nicht.

a 4) Ziffer 3.6: In Absatz 1 solle der letzte Satz "Begrünte Dachflächen..." weggelassen und durch folgendes ersetzt werden:

"Die Begrünung soll vornehmlich am Rande eines Betriebes bzw. der Bauten erfolgen".

Absatz 2 sei mit der Bestimmung analog Absatz 1 zu verbinden. Ein separater Umgebungsplan gemäss Absatz 3 sei unnötig.

a 5) Ziffer 4.1: Diese Bestimmungen hätten erst Sinn, wenn die notwendigen Voraussetzungen gemäss Absatz 3 (Neugestaltung der Böschung) effektiv geschaffen seien.

a 6) Ziffer 5.2: Eine zulässige Maximalhöhe für Gebäudeabgrabungen und -aufschüttungen sei namentlich wegen allfällig erforderlicher Verladerampen unzureichend. Betreffs Hinweis auf die Parzellen Nrn. 4766 + 4799 wird bemerkt, entsprechende Grundbuchmutationen hätten noch nicht stattgefunden bzw. die erforderliche Landumlegung sei noch nicht durchgeführt, die Parzellen seien daher inexistent.

a 7) Ziffer 5.3: Die betreffende Bestimmung habe keine Regelungsfunktion und gehöre nicht in ein Zonenreglement. Der Hinweis auf allfällige Nutzungseinschränkungen sei viel zu unbestimmt. Das Festschreiben eines Verdachts nach Altlasten dürfe im Baubewilligungsverfahren nicht zu zusätzlichen Hemmnissen führen.

b) Teilzonenplan:

Die Abgrenzung der Naturschutzzone im Bereich der neuen Parzellen sei problematisch, der Zonenanteil G2a auf Parzelle ■■■ sei baulich nicht nutzbar.

Das ausgeschiedene Strassenareal sei seinerzeit von den Eigentümern kostenlos abgetreten worden und dürfe ohne Abgeltung nicht zweckentfremdet werden.

c) Strassennetzplan-Mutation:

Die Strassenbreiten seien für künftige Bedürfnisse zu gering, ebenso sei im Hinblick auf den Vollausbau des Wannengebietes auch der Kreisel "Krummeneichstrasse/Wannenweg" zu gering dimensioniert. Er könne mittelfristig als provisorische Lösung gesehen werden.

d) Die Ausführungen gemäss Absatz c) würden auch für den Bau- und Strassenlinienplan gelten.

Im weiteren sei der Verbindungsweg in das Gebiet Widen noch ungenau situiert. Für die Fixierung des genauen Verlaufs sei aber die Zuständigkeit des Gemeinderates angesichts der Vorgeschichte der Erschliessung ausreichend.

Der Regierungsrat hält dazu folgendes fest:

Zunächst wird auf die allgemeinen Ausführungen gemäss Ziffer 3 hingewiesen. Im weiteren ist folgendes zu bemerken:

a 1) In bezug auf die bemängelten Einschränkungen betreffend die Detailverkaufsbetriebe sowie für grössere Lager- und Umschlagsgebäude gemäss Ziffer 3.1, Absatz 2 und Absatz 3 des Reglementes wird auf die Bemerkungen zur Einsprache gemäss Ziffer 3.1, Bst. a) - c) verwiesen. Im weiteren trifft es nicht zu, dass mit den bis dato lediglich auf ein bestimmtes Teilgebiet beschränkten Nutzungsbestimmungen ein Widerspruch zu den Zielen der kantonalen Wirtschaftspolitik gemäss § 121 der Kantonsverfassung vorliegt. Im übrigen kann auch kein absoluter Widerspruch zu § 17 BauG gerügt werden, da einige der nicht zulässigen Bauten und Einrichtungen, wie etwa grössere Einkaufszentren, Supermärkte, Containerdepots, aber auch grosse Lager- und Güterumschlagsanlagen kaum unter "nicht übermässig störende Betriebe" einzuordnen sind. Ferner ist zu beachten, dass gemäss den Grundsätzen zum Entwurf des Regionalplans Siedlung, welchen der Landrat am 17.10.1991 zugestimmt hat, bei Verkaufseinheiten je nach deren Funktion

auch die Angemessenheit der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehrsmittel beurteilt werden muss. Für das Gebiet Wannen ergibt sich, dass diesbezüglich die Voraussetzungen für mehrere der nicht zulässigen Bauten und Anlagen nicht ideal sind.

Was die Einschränkung von Sportanlagen betrifft, ist zudem folgendes zu bemerken:

Gemäss einem Grundsatz zu vorgenanntem Entwurf des Regionalplans Siedlung sollen private Sportanlagen möglichst in speziell dafür reservierten Zonen zugelassen werden, um die für Gewerbe- und Industriezonen reservierten Flächen zweckentsprechend zu nutzen und nicht noch weiter zu verknappen. Insofern kann die vorgesehene Regelung als recht grosszügig beurteilt werden, da die genannten Anlagen nicht zum vornherein ausgeschlossen, sondern unter gewissen Voraussetzungen beschränkt zugelassen sind. Entscheidend ist jedoch, dass der überwiegende Teil der Parzellen bzw. der Bauten gewerblich genutzt werden.

a 2) Es wird auf Ziffer 1.6 der Erwägungen hingewiesen. Der Einspruchepunkt ist demnach gegenstandslos.

a 3) + a 4) Es wird grundsätzlich auf die Bemerkungen zur Einsprache gemäss Ziffer 3.2, lit. 2 d verwiesen. Ausserdem ist zu ergänzen, dass sich entsprechende Regelungen für das Gebiet Wannen nicht auf die von der Einsprecherin erwähnte Verordnung betreffend den Natur- und Heimatschutz bzw. das am 1.1.1993 in Kraft getretene "Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG)" (§ 7) abstützen lassen, da diese den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes generell regelt. Im übrigen besteht entgegen der Auffassung der Einsprecherin durchaus auch ein öffentliches Interesse an Gestaltungsregelungen. Gemäss den bereits zitierten Grundsätzen zum Entwurf des Regionalplanes Siedlung ist

die Erarbeitung eines Begrünungskonzeptes, nach gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten, für das gesamte Baugebiet vorgeschrieben, wobei die bauliche Nutzung erhalten bleiben soll.

a 5) Die vorgeschlagene Ergänzung bezüglich Voraussetzung für die Gültigkeit der Bestimmungen ist unzweckmässig. Weder für die Gestaltung der Naturschutzzone noch für die geplanten Aufschüttungen ist eine zeitliche Realisierung reglementarisch festgehalten.

a 6) Eine generelle Erhöhung der maximal zulässigen Terrainveränderung ist nicht erwünscht. Ist eine solche unvermeidlich und begründet, kann im Einzelfall gestützt auf ZR 9/63 eine Ausnahmegewilligung gewährt werden. In bezug auf den Hinweis betreffend die inexistenten Parzellen wird auf die Erwägungen gemäss Ziffer 1.7 verwiesen.

a 7) Grundsätzlich trifft es zu, dass die Bestimmung über Altlasten keine Regelfunktion besitzt. Sie hat vielmehr den Zweck, die Grundeigentümer bzw. Bauherrschaft über allfällige Einschränkungen oder Auflagen aufmerksam zu machen. Solche sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens jederzeit möglich und bedürfen dazu keiner speziellen Regelung.

b) Die Abgrenzung der Naturschutzzone ist durch die Markierung der neuen Böschungslinie klar definiert. Der restliche Teil der künftigen Parzelle ■■■ ist zwar baulich kaum nutzbar, kann jedoch allenfalls als Lagerfläche dennoch genutzt werden. Auf Entschädigungsbegehren kann im Rahmen dieses Verfahrens nicht eingegangen werden. Im übrigen wird auf die hiezu gemachten Erläuterungen des Gemeinderates verwiesen.

c) Auf die Einwände zur Strassennetzplan-Mutation kann im Rahmen dieses Verfahrens ebenfalls nicht eingetreten werden, da diese gestützt auf § 5, Absatz 1 BauG nicht dem Auflage- bzw. Einspracheverfahren unterliegen.

d) Zu den Einwänden betreffend dem Bau- und Strassenlinienplan ist zu bemerken, dass die Umgestaltung des Knotens Krummeneichstrasse/Wannenweg (Kreisel) lediglich orientierenden Charakter besitzt. Dessen Dimensionierung ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. In bezug auf den Verbindungsweg in das Gebiet Widen wurde auf eine genaue Fixierung der Linienführung, offensichtlich im gegenseitigen Einverständnis, verzichtet.

Im Hinblick darauf, dass eine künftige Ueberbauung nicht erschwert werden soll, steht diesem Vorgehen als Provisorium grundsätzlich nichts im Wege. Das spätere Verfahren bezüglich Realisierung des Weges richtet sich nach den entsprechenden vertraglichen Regelungen zwischen der Einwohnergemeinde und den Grundeigentümern. Für eine öffentliche, kommunale Erschliessungsstrasse mit definitiver Linienführung wird das übliche baugesetzliche Verfahren im Sinne von § 4 ff. vorausgesetzt.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, bzw. insofern sie nicht gegenstandslos ist, als unbegründet abgewiesen werden.

3.4

als Vertreter der Einsprecherin wendet sich gegen die Teilzonenvorschriften (Plan + Reglement), die Strassennetzplan-Mutation, sowie den Bau- und Strassenlinienplan. Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzellen Nrn. und direkt betroffen und damit zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist so-

mit einzutreten, insofern sie sich nicht gegen die Strassennetzplan-Mutation richtet.

Die Einsprache ist inhaltlich - ausgenommen weniger auf die Einsprecherin bezogene Bemerkungen - gleichlautend wie diejenige von [REDACTED] gemäss Ziffer 3.3. Es wird daher vollumfänglich auf die Ausführungen gemäss obgenannter Einsprache verwiesen.

In bezug auf die zusätzlichen Bemerkungen von [REDACTED] [REDACTED] betreffend die ungenaue Fixierung des Verbindungsweges in das [REDACTED] bzw. die damit verbundenen Verfahrensfragen wird auf die Ausführungen zu Absatz d) der vorgenannten Ziffer 3.3 verwiesen.

Die Einsprache muss daher, soweit darauf eingetreten werden kann, bzw. insofern sie nicht gegenstandslos ist, als unbegründet abgewiesen werden.

:/:/ 1. Die Einsprache der [REDACTED] [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

Die Einsprachen der [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, bzw. insofern sie nicht gegenstandslos sind, als unbegründet abgewiesen.

2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die Beschlüsse des Einwohnerrates Pratteln vom 22. Juni 1992 betreffend die Teilplanung Wannen, bestehend aus Teilzonenplan, Teilzonenreglement, Bau- und Strassenlinienplan sowie Strassennetzplanmutation im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

3. Gestützt auf § 1 des kantonalen Einführungsgesetzes vom 9. Oktober 1952 zum Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 werden die Teilzonenvorschriften bzw. der neue Baugebietsperimeter auch für das Bodenrecht (Anwendung dieser Erlasse sowie Artikel 218 des Obligationenrechtes) als verbindlich erklärt.
4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 52/TZP/10/0 und 52/TZR/10/0, 52/SP/1/14, 52/ZP/2/7 (Mutation ZPS), 52/BSP/48/0 sowie 52/gBS/28/1 (Mutation Rüti-Widen) versehenen Exemplare der Pläne und Reglemente.
5. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

[illegible]

(alle eingeschrieben)

- Gemeinderat Pratteln, 4133 Pratteln (2)
- Bauverwaltung Pratteln, 4133 Pratteln
- Architekten und Raumplaner SSH AG,
Fischmarkt 12, 4410 Liestal

- Ingenieure + Raumplaner Stierli + Ruggli,
Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Geoprät AG, St. Jakobstrasse 65,
4133 Pratteln
- Amt für Landwirtschaft, Parkstrasse 3,
4402 Frenkendorf
- Meliorationsamt, Parkstrasse 3,
4402 Frenkendorf
- Landeskanzlei (Publikation)
- Forstamt
- Vermessungsamt
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Tiefbauamt
- Rechtsabteilung BUD
- Amt für Orts- und Regionalplanung (16)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Stierli', written in a cursive style.