

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 767

vom 16. Mai 2006

Gemeinde Pratteln, Mutationen Zonenplan Siedlung / Landschaft, Zonenreglement Siedlung und Strassennetzplan "Blözen", sowie Mutation Genereller Bau- und Strassenlinienplan "Erli, Blözen, Blözenmatt"

A. Der Einwohnerrat Pratteln hat am 27. Juni 2005 die Mutationen "Blözen" zum Zonenplan Siedlung / Landschaft mit Ergänzungsbestimmung zum Zonenreglement Siedlung und zum Strassennetzplan, sowie die Mutation Genereller Bau- und Strassenlinienplan "Erli, Blözen, Blözenmatt" beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Umzonung des Gebietes "Blözen" von der Wohnzone in eine Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung (gemäss § 19 Abs. 1f RBG) und um die Aufhebung des Strassennetzes sowie der Bau- und Strassenlinien innerhalb des Mutationsperimeters. Auslöser war ein entsprechendes Initiativbegehren.

B. In der Volksabstimmung vom 13. Juni 2004 wurde die Initiative "Blözen nicht überbauen" mit annähernd 70% der Stimmen angenommen. Die Information und Mitwirkung der Bevölkerung wurde im April/Mai 2005 durchgeführt. Es sind drei Stellungnahmen eingereicht worden. Die Referendumsfrist ist unbenutzt abgelaufen.

Die öffentliche Planaufgabe fand vom 15. August bis 13. September 2005 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 32 vom 11. August 2005 sowie im Prattler Anzeiger vom 12. August 2005 bekanntgegeben. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED] alle vertreten durch [REDACTED]

Anlässlich der gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen konnte mit den Einsprechern keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 25. Januar 2006 unterbreitet der Gemeinderat Pratteln die erwähnten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 2 RBG). Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eid-

genössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass:

- a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;
- b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;
- c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (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 sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den oben genannten Planungsdokumenten Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 2. Juni 2005 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung berücksichtigt.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziffer 5 RBG

Zur Umzonung des Gebietes "Blözen" von den Zonen W1b und W2a bzw. OeWA ist folgendes zu bemerken:

In dem vom Landrat im Januar 2001 beschlossenen Regionalplan Siedlung wurden zum Sachbereich Siedlungs-/Nutzungsstruktur bezüglich Siedlungstrenngürtel (Objektblatt - Nr. S 1.2) richtungsweisende Festlegungen für das Gebiet "Hülften" im Raum Pratteln-Frenkendorf-Füllinsdorf beschlossen. Sie dienen der grossräumigen Gliederung der Siedlungsgebiete, sichern grössere zusammenhängende Landschaftsräume und sind freizuhalten. Im kantonalen Richtplan-Entwurf wird die Festsetzung des genannten Siedlungstrenngürtels Hülften folgerichtig übernommen. Auch wenn die vorgesehenen Planungsmassnahmen die kantonalen Vorgaben mindestens mittelfristig übersteigen, liegt kein Widerspruch zu den angestrebten Zielen vor. Deshalb kommt der Regierungsrat zum Schluss, dass die Zuweisung des Gebietes "Blözen" in eine Zone gemäss § 19 Abs.1 lit.f RBG gestützt auf die Erwägungen im Sinne der Einsprachenbehandlung gemäss Abschnitt IV Ziffer 5 gerechtfertigt, sachlich vertretbar und somit nicht willkürlich ist.

IV.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Einwohnerratsbeschlüssen zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziff. 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteient-schädigung zugesprochen werden kann.

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

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

5. Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen folgendes zu bemerken:

5.1 [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] von den Planungsmassnahmen betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen

die Planungsbeschlüsse insgesamt, im besonderen gegen die Mutation der Zonenvorschriften. Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

Das Land befinde sich in der Bauzone und solle ausgezont werden. Die Mutation verhindere für unbestimmte Zeit die Möglichkeit, für ein zusammenhängendes Baugebiet eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu planen und damit einen hohen Wohn- und Lebenskomfort zu realisieren. Zudem würde die Generierung von Steuereinnahmen verhindert, was der Verantwortung der Gemeinde widerspreche. Die Mutation komme einer Enteignung des Baulandes gleich.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Zunächst wird grundsätzlich auf die Erwägungen des Regierungsrates gemäss Abschnitt II Ziffer 2 sowie auf Ziffer 4 dieses Abschnitts verwiesen.

Es wird festgestellt, dass es sich bei der vorliegenden Mutation nicht um eine absolute Umzonung in die Landwirtschaftszone handelt, sondern um eine Zone gemäss RBG § 19 Abs.1 lit.f, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder erst später festgelegt wird. Die Möglichkeit zur Realisierung eines Bebauungskonzeptes mit hoher Wohnqualität zu einem späteren Zeitpunkt ist nach wie vor gegeben.

Mit der Festsetzung der erwähnten Zone hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit bzw. im Auftrag des von den Stimmbürgern an der Volksabstimmung angenommenen Initiativbegehrens gehandelt.

Gemäss anerkannter Rechtsprechung setzt eine Enteignung im weiteren voraus, dass sich die entsprechenden Grundstücke im weitgehend überbauten Gebiet befinden und mindestens grob erschlossen sind. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Falle nicht erfüllt. Ein unzulässiger Eingriff in die Rechte der Einsprecherin liegt demnach nicht vor, weshalb die Einsprache als unbegründet abzuweisen ist.

5.2 [REDACTED]

Die Einsprecher sind als Eigentümer von den Planungsmassnahmen betroffen. Die Einsprache richtet sich gegen sämtliche Planmutationen, welche die Zonenvorschriften und die Erschliessung betreffen. Es werden folgende Rechtsbegehren gestellt:

1. Die Mutation Zonenplan Siedlung/Landschaft mit Ergänzungsbestimmungen zum Zonenreglement (inklusive Baugebietsperimeter), die Strassennetzplanmutation sowie die Mutation Genereller Bau- und Strassenlinienplan im Gebiet Blözen seien nicht zu genehmigen.
2. Die Gemeinde sei anzuweisen, die Anpassung des Zonenplanes und der Erschliessungsplanung im Gebiet Blözen beschleunigt zu behandeln.
3. Das Gebiet Blözen sei wenn nötig in einer umfassenden Planung, mit Nutzungs- und Erschliessungsplan, gesamthaft definitiv zu beschliessen.
4. Eventualiter sei festzustellen, dass das Gebiet Blözen nicht dem bäuerlichen Bodenrecht unterstehe.
5. Unter o-/e-Kostenfolge.

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

Formelles

Nach § 61 RBG bildeten die Grundeigentümer eine Baulandumlegungsgenossenschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit. Die Planänderungen würden deren Areal direkt betreffen, wes-

weshalb diese zur Einsprache legitimiert seien. Dasselbe gelte für einzelne Eigentümer und Genossenschafter bzw. Erbgemeinschaften.

Tatsächliches

Gewisse Ueberbauungsabsichten einiger Eigentümer hätten 1993 zur Verhängung einer Planungszone geführt. Nach deren Ablauf hätte offenbar die Gefahr einer Ueberbauung des Gebietes Blözen nach geltendem Zonenrecht bestanden. Der heute gültige Regionalplan Siedlung sei aber vom Landrat erst 2001 in Kraft getreten. Die Gesamtplanung Blözen sollte den Vorgaben gemäss Regionalplan Rechnung tragen. Gestützt darauf habe der Regierungsrat die Planungszone 1996 aufgehoben und den Gemeinderat angewiesen, die Gesamtplanung einzuleiten.

Die Gemeinde sei der Planungsanweisung trotz Drängen diverser Grundeigentümer nur zögerlich nachgekommen. Die Gemeinde sei bis heute nicht über die ersten beiden Planungsstufen hinausgekommen (Problemanalyse und Zielsetzung), die Planung sei wiederholt verzögert worden. Während der politischen Diskussion (Initiative etc.) seien die Planung und Mitarbeit in der Vollzugskommission der Baulandumlegung eingestellt bzw. bis zur Umzonung verzögert worden.

In tatsächlicher Hinsicht sei das Baugebiet Blözen verkleinert bzw. dem gewünschten Siedlungstrenngürtel (gemäss Regionalplan) angepasst worden. Aus dem Planungsbericht über die Bevölkerungsentwicklung sei ersichtlich, dass das Gebiet Blözen für die bauliche Entwicklung der Gemeinde wichtig sei. Trotzdem sei das Gebiet in eine Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung umgezont worden, was einer Planungszone auf unbestimmte Zeit gleichkomme.

Rechtliches

Die Plan- und Reglementsänderungen verstieszen gegen die Eigentumsgarantie. Für die Mutationen bestehe weder eine gesetzliche Grundlage noch lägen diese im öffentlichen Interesse oder seien verhältnismässig. Die Verzögerung der Erschliessungs- und Zonenplanung widerspreche auch Treu und Glauben. Gestützt auf die bundesrechtliche Ordnung (Art. 18 RPG) werde im RBG (§ 19) unterschieden zwischen der Bauzone und andern Nutzungszonen, insbesondere der Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt oder in der diese erst später zugelassen wird. In der Aufzählung der Bauzonen gemäss § 20 RBG kommt die letztgenannte Zone daher nicht vor.

In der genannten Initiative werde nicht verlangt, dass das Gebiet der Ueberbauung vollständig entzogen werden solle. Es sei jedoch unzulässig, eine Zone nach § 19 RBG innerhalb einer Bauzone nach § 20 RBG auszuscheiden. Bauzonen zweiter Etappe im Sinne von § 18 Abs.2 RPG seien zwar früher vom Bundesgericht als Reservebauzonen akzeptiert worden, diese Praxis sei jedoch geändert worden. Die Bauzone umfasse Land, das innert 15 Jahren erschlossen und bebaut werden soll. Die vorliegend beschlossene Zone innerhalb des Baugebietsperimeters sei entsprechend der bundesgerichtlichen Rechtsprechung unzulässig. Die Aufschiebung der weiteren Planung des Gebietes Blözen widerspreche insgesamt den Planungsgrundsätzen und der Gemeinde auferlegten gesetzlichen Planungspflicht.

Im weiteren wird gerügt, mit der erlassenen Zone versuche die Gemeinde, die Erschliessungspflicht und das Erstellen eines entsprechenden Erschliessungsprogramms zu unterlaufen. Mit der Zonenplanänderung werde zum Ausdruck gebracht, dass eine Erschliessung und Bebauung innert 15 Jahren nicht durchgeführt werden solle. Das Erschliessungsprogramm sei jedoch für die Gemeinde zwingend. Auch für dieses erstrecke sich der Zeithorizont grundsätzlich auf 15 Jahre, obwohl es auch zulässig sei, die Erschliessung zu etappieren und Fristen nur für die erste Etappe festzulegen.

Die Gemeinde verfüge über knappe Baulandreserven, die bereits weitgehend überbaut seien. Ein Erschliessungsprogramm für noch nicht überbaute Gebiete liege nicht vor. Die Gemeinde habe die mit Aufhebung der Planungszone vom Regierungsrat verfügte Gesamtplanung gemäss RRB vom 16.1.1996 zwar eingeleitet, aber bis heute nicht zum Abschluss gebracht. Daraus ergebe sich, dass die Einweisung des Gebietes Blözen in die genannte Zone bundesrechtswidrig und eine gesetzeskonforme Erschliessungsplanung erforderlich sei. Die angefochtene Zonenplanung verstosse daher nicht nur gegen Art. 15 und 18 RPG, sondern auch gegen Art. 19 Abs.2 RPG. Zudem sei den Grundeigentümern zu gestatten, ihr Land nach den Plänen der Gemeinde selbst zu erschliessen oder die Erschliessung nach kantonalem Recht zu bevorschussen. Der Eingriff in die Rechte der Eigentümer verstosse damit ebenfalls gegen das RPG.

Die erlassene Zonenplanung liege auch nicht im öffentlichen Interesse. Es sei jedoch unbestritten, dass das Baugebiet bezüglich seiner Grösse Art. 15 RPG entspreche. Eine Erschliessung liege daher auch im öffentlichen Interesse. Bei der Interessensabwägung sei auch die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Gemäss Planungsbericht sei die Ueberbauung für die weitere kommunale Entwicklung nötig. Durch künstliche Verknappung des Baulandes werde dieses lediglich verteuert und das Bauen somit erschwert. Die Erschliessung des Baugebietes verhindere grössere Pendlerströme in ausserhalb der Agglomeration liegende Standorte. Zudem werde das Gebiet Blözen ohnehin um einen Drittel verkleinert. Bei einer Interessensabwägung zwischen Erhalt von Erholungsraum und einer fristgerechten Ueberbauung habe letztere Vorrang.

Die Verweigerung einer Erschliessung und Bebauung verstosse auch gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip. Das Ziel der Planungsmassnahmen könne höchstens auf die gemäss RPG erwähnte Frist von 15 Jahren ab Zonenplanerlass resp. Bestätigung im Jahre 1996 beschränkt sein. Diese sei jedoch bereits abgelaufen, bzw. werde bald ablaufen, womit das angestrebte Ziel rechtlich nicht erreichbar sei. Die planerischen Massnahmen seien angesichts dieser Tatsache unverhältnismässig. Das Ziel der Erhaltung von Erholungsraum stehe in einem Missverhältnis zum zur Verfügung stehenden Zeitraum.

Die Massnahme verstosse auch gegen Treu und Glauben. Seit 1996 müsse das Areal einer rechtskonformen Nutzung zugeführt werden. Die Planung sei trotz Vornahme von Studien nicht weitergekommen, hingegen gerade in letzter Zeit ohne rechtliche Grundlage aktiv verzögert worden.

Die Aufhebung der bestehenden Erschliessungsplanung komme einer Rechtsverweigerung gleich, weil das Recht auf Selbsterschliessung nach RPG für die Grundeigentümer weg falle.

Die Gemeinde sei anzuweisen, die Planung Blözen in einem einzigen Planungsakt innerhalb eines Jahres zu beschliessen.

Schliesslich sei festzustellen, dass entgegen der bisherigen Darstellung im Laufe des Verfahrens das Areal Blözen nicht dem bäuerlichen Bodenrecht unterliege, da sich das Gebiet auch nach vorliegender Planung in der Bauzone befinde.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Zunächst ist zu bemerken, dass der Vorwurf betreffs Verzögerung der Planung durch die Gemeinde jeglicher Grundlage entbehrt. Die Gemeinde hat die Planung Blözen nach der Aufhebung der Planungszone in mehreren Arbeitsschritten und in Koordination mit dem beauftragten Planungsbüro und den zuständigen kantonalen Fachstellen zielgerecht an die

Hand genommen. Die Vollzugskommission der Baulandumlegung ist rechtzeitig in den Planungsprozess einbezogen worden. Die Anpassung an den im Regionalplan vorgegebenen Siedlungstrenngürtel erfolgte nicht mit dem Beschluss des Baulandumlegungsperimeters, sondern erst mit der Erarbeitung des Planungskonzeptes. Die Zuweisung in eine Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung durch die Gemeinde ist sodann aufgrund des genannten Initiativbegehrens bzw. des Resultats nach der erwähnten Volksabstimmung vom Juni 2004 beschlossen worden. Damit hat die Gemeinde im Auftrag des Souveräns und gestützt auf § 10 Abs.3 der Gemeindeordnung gehandelt.

Ein Verstoß der vorliegenden Zonenvorschriften gegen die Eigentumsgarantie liegt nicht vor. Eine vorläufige Begrenzung der Bauzone im Sinne der Umzonung in Übereinstimmung mit den bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften liegt auch im öffentlichen Interesse. Die Grundstücke der Einsprecher im fraglichen Gebiet werden nicht endgültig einer Ueberbauung entzogen. Die Bauliche Nutzung kann mit der definitiven Zonenzuweisung zu einem späteren, der baulichen Entwicklung der Gemeinde angepassten Zeitpunkt erfolgen. Eine Verzögerung der Erschliessungs- und Zonenplanung kann der Gemeinde - wie oben dargelegt - nicht vorgeworfen werden, weshalb die Massnahmen auch nicht gegen Treu und Glauben verstossen. Ob die Zone nach § 19 RBG innerhalb oder ausserhalb der Bauzone liegt, ist dabei nicht von ausschlaggebender Bedeutung. Dass die fragliche Zone nicht unter den Bauzonen gemäss § 20 RBG figuriert, verhindert nicht deren Ausscheidung und widerspricht auch nicht den Planungsgrundsätzen.

Im weiteren ist festzustellen, dass die Aufschiebung der Planung Blözen nicht durch die Gemeinde, sondern durch das erwähnte Initiativbegehren bzw den politischen Entscheid der Volksabstimmung verursacht worden ist. Von einem Widerspruch zur gesetzlichen Planungspflicht, welche im übrigen nicht näher begründet wird, kann daher ebenfalls keine Rede sein.

Zudem ging es der Gemeinde nicht darum, die Erschliessungspflicht umgehen zu können. Das Planungskonzept (Entwurf Februar 2001) hat die Groberschliessung in Abstimmung zum Siedlungsgebiet bereits aufgezeigt. Es bestand nie die Absicht, eine Erschliessung und Bebauung des Gebietes nicht innert 15 Jahren durchzuführen. Andernfalls wäre es nicht denkbar gewesen, dass bereits im November/Dezember 1999 eine öffentliche Auflage des Bauland-Umlegungsperimeters stattgefunden hätte.

Dass die Gemeinde lediglich über knappe Baulandreserven verfügt, wird nicht bestritten. Die aktuelle Situation bezüglich unüberbauter Wohnbauzonenflächen ergibt sich wie folgt:

total unüberbaute Wohnbauzonen:	ca. 26.7 ha
davon Gebiet Blözen:	ca. 15.7 ha
unüberbaute Wohnbauzonen (ausserhalb Blözen):	ca. 11.0 ha (davon ca. 9.0 ha baureif)

Aufgrund der Entwicklung in den letzten Jahren kann mit einem Baulandverbrauch zwischen 0.5 und 0.9 ha pro Jahr gerechnet werden. Bei einer Annahme von ca. 0.7 ha/J ergibt dies innert einem Planungshorizont von 15 Jahren gemäss Art. 15 RPG eine Fläche von rund 10.5 ha bis zum Jahr 2020. Damit würde auch ohne das Gebiet Blözen noch eine geringe Baulandreserve bestehen bleiben. Unberücksichtigt bleibt dabei die Verfügbarkeit des Baulandes, da diese aus rechtlicher Sicht nicht relevant ist.

Zu erwähnen ist ferner die Tatsache, dass die Bevölkerung von Pratteln im Jahre 1993 mit über 15'600 Einwohnern ihren Höchststand erreicht und entgegen den Erwartungen seither kontinuierlich abgenommen hat. Die Einwohnerzahl beträgt gegenwärtig rund 15'000 und dürfte künftig nicht wesentlich zunehmen. Zu beachten ist allerdings, dass mit dem Projekt "Salina Raurica" weitere Wohnbauflächen von rund 3.0 ha hinzukommen dürften, welche mittelfristig einer Ueberbauung zugeführt werden sollen. Für die weitere kommunale Entwick-

lung der Gemeinde ist somit die Bebauung und Erschliessung des Gebietes Blözen für die nächsten 15 Jahre nicht zwingend erforderlich bzw. mittelfristig nicht von entscheidender Bedeutung.

Das Planungskonzept Blözen mit einem Gebiet von ca. 15.7 ha sah eine überbaubare Fläche von rund 10 ha vor, was ca. 2/3 der gesamten Fläche bedeutet hätte. Die restliche Fläche von ca. 5.7 ha wäre aus Gründen des Landschaftsschutzes und der Erhaltung des Naherholungsgebietes von einer Ueberbauung ausgenommen worden.

Die Festlegung der Erschliessung war - wie bereits erwähnt - im Planungskonzept enthalten. Mit der vorgesehenen Nutzung ist eine solche hinfällig, da sie nur in Abstimmung mit den von der Gemeinde genehmigten Plänen erfolgen kann. Ein entsprechendes Erschliessungsprogramm konnte demnach gar nicht vorgelegt werden. Die betreffende Planung muss daher im Rahmen einer allfälligen späteren Nutzungsplanung erarbeitet werden, wobei eine Selbsterschliessung der Grundeigentümer oder eine Bevorschussung im Rahmen der geltenden Gesetzgebung nicht auszuschliessen ist.

Die erlassenen Planungsmassnahmen stützen sich auf einen eindeutigen Volksentscheid. Daher kann auch nicht behauptet werden, die geänderte Zonenplanung liege nicht im öffentlichen Interesse. Bei der Interessensabwägung müssen nebst der Bevölkerungsentwicklung und der Bauzonengrösse auch die Gesichtspunkte des Landschaftsschutzes, der Oekologie und der Naherholung berücksichtigt werden. Diese Interessen stützen sich zur Hauptsache auf den vom Landrat im Januar 2001 genehmigten Regionalplan Siedlung, welcher u.a. im Raum Hülften, zwischen Pratteln und Frenkendorf/Füllinsdorf, einen Siedlungstrenngürtel zwecks Sicherung grösserer Landschafts- und Grünräume vorsieht, von welchem auch das Gebiet Blözen betroffen ist.

Dass die vorgesehenen Planungsmassnahmen gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip verstossen, muss bestritten werden. Der Zeitpunkt zur Bestimmung der künftigen, noch nicht bestimmten Nutzung, wurde im Rahmen der Mutation der Zonenvorschriften nicht festgelegt. Es konnte nie davon ausgegangen werden, dass eine Frist von 15 Jahren ab Erlass des revidierten Zonenplanes gelten würde, da eine Volksabstimmung über das Initiativbegehren erst im Jahre 2004 stattfand und diese Frist zu diesem Zeitpunkt somit längst abgelaufen war. Auch der vom Einsprachevertreter erwähnte Termin von 1996 hat keinen direkten Bezug zur vorgesehenen Planungsmassnahme, da damals lediglich die Aufhebung der Planungszone beschlossen worden ist. Die Initianten haben einen Zeitraum von 20 Jahren zur Erhaltung des Naherholungsgebietes vorgesehen. Der Regierungsrat vertritt jedoch die Auffassung, dass dieser Zeitpunkt, welcher in den vorliegenden Planungsmassnahmen nicht festgelegt wurde, im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung auch im Hinblick auf Art. 15 RPG zu überprüfen ist. Dennoch geht es aber um eine mittelfristige Erhaltung des Naherholungsgebietes. Von einem zeitlichen Missverhältnis zum angestrebten Ziel kann daher nicht die Rede sein. Ein Verstoß gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip liegt deshalb nicht vor.

Im weiteren trifft es - wie oben dargelegt - nicht zu, dass die Planung ohne rechtliche Grundlage aktiv verzögert worden sei. Bereits im August 2000 hat eine erste kantonale Vorprüfung zum Richtplankonzept Blözen stattgefunden, nachdem die Gemeinde im September 1997 über die kantonalen Randbedingungen informiert worden ist. In der kommunalen Planungskommission wurde das Konzept seit August 1999 kontinuierlich beraten und im März 2001 zu Händen des Gemeinderates verabschiedet. Dabei galt es zunächst, den schwierigen planerischen und politischen Umständen Rechnung zu tragen. Aufgrund der Tragweite und der

Konsequenzen der Planung wurde der Entscheid des Einwohnerrates über das Planungskonzept vom März 2001 im November 2002 vertagt bzw. nochmals hinterfragt und schliesslich im Januar 2003 definitiv verworfen. Erst im August 2003 wurde jedoch die nichtformulierte Volksinitiative "Blözen nicht überbauen" eingereicht. Die Rüge einer Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben erweist sich als unbegründet, da die Aenderung der Zonenvorschriften einerseits durch den Einwohnerrat als zuständiges Organ und andererseits durch eine Volksinitiative bewirkt worden sind, wodurch die Gemeinde im Auftrag des Souveräns zur Anpassung der Planung verpflichtet worden ist.

Im übrigen war die Aufhebung der bestehenden Erschliessungsplanung zwingend erforderlich, da sich andernfalls ein Widerspruch zur Nutzungsplanung ergeben hätte. Die Erschliessungsplanung muss daher gemäss § 34 Abs.5 RBG gleichzeitig mit einer künftigen Nutzungsplanung angepasst und neu festgelegt werden. Zudem steht nicht die Neuplanung Blözen zur Beschlussfassung. Entscheidend sind die von der Gemeinde beschlossenen Mutationen der Zonenvorschriften bzw. die Aufhebung der bisherigen Erschliessungsplanung.

Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass das Gebiet Blözen entgegen der Auffassung des Einsprechers weiterhin dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht untersteht, da gestützt auf die Ergänzungsbestimmung die Zone gemäss § 19 Abs.1 lit. f RBG bis zur Bestimmung der künftigen Nutzung der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten bleibt.

In Bezug auf die Entschädigungsforderungen bzw. die gerügte Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten wird auf die grundsätzlichen Erwägungen gemäss Ziffer 3 und 4 dieses Abschnitts verwiesen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die eingangs gestellten Rechtsbegehren im Sinne der Erwägungen abzuweisen sind.

Die Einsprache muss daher abgewiesen werden, soweit darauf eingetreten werden kann.

Der Regierungsrat beschliesst Folgendes:

- : / / :
1. Die Einsprachen gemäss Abschnitt B, Ziffer 1 und 2 werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
 2. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 werden die Beschlüsse des Einwohnerrates Pratteln vom 27. Juni 2005 betreffend die Mutationen Zonenplan Siedlung / Landschaft, Zonenreglement und Strassennetzplan "Blözen" sowie die Mutation Genereller Bau- und Strassenlinienplan "Erli, Blözen, Blözenmatt" genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 52/ZPS/2/26 (Zonenplan Siedlung), 52/ZRS/2/5 (Zonenreglement Siedlung), 52/ZPL/1/1 (Zonenplan Landschaft), 52/SP/1/26 (Strassennetzplan), sowie 52/GBS/29/1 (Mutation Genereller Bau- und Strassenlinienplan) versehenen Exemplare der Pläne.
 4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] (45, für sich und seine Klienten)
(alle eingeschrieben)
- Gemeinderat Pratteln, 4133 Pratteln
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Landeskanzlei (Publikation)
- Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain, Postfach, 4450 Sissach
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Amt für Raumplanung (13)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:
W. Mundschin