

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1004

vom 19. Juni 2012

Gemeinde Pratteln, Planung "Pratteln Mitte"

A. Der Einwohnerrat Pratteln hat am 29. Oktober 2007 die Planung "Pratteln Mitte" sowie am 22. November 2010 Änderungen dazu beschlossen. Es handelt sich dabei um die Überarbeitung der Gewerbe- und Industrienutzung im Raum "Pratteln Mitte" (Überarbeitung des Zonenplans zwischen Tramlinie und Autobahn) mit den entsprechenden Anpassungen am Strassennetzplan, um eine Teilrevision des Zonenreglements Siedlung im Sinne einer Anpassung an das Raumplanungs- und Baugesetz sowie um eine Überarbeitung des Lärm-Empfindlichkeitsstufenplans. Zudem wurden verschiedene Teilzonenvorschriften in die Zonenvorschriften Siedlung integriert.

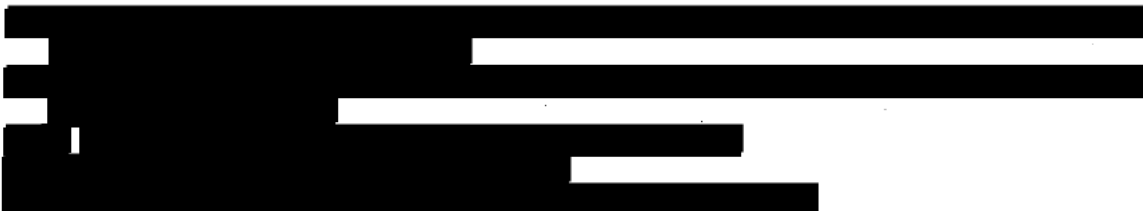
B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 21. Januar bis 19. Februar 2008 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 3 vom 17. Januar 2008 und im Prattler Amtsanzeiger Nr. 3 vom 18. Januar 2008 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 17. Januar 2008) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen 6, 7, 9, 10 und 11. Mit den übrigen Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 18. Mai 2009 unterbreitete der Gemeinderat Pratteln die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung. Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurden dabei gemäss § 31 Abs. 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) verschiedene geringfügige Änderungen gegenüber den Beschluss- und Auflageexemplaren beantragt. Bei der Überprüfung dieser Änderungen musste festgestellt werden, dass sie mehrheitlich nicht als geringfügig betrachtet werden konnten. Für deren Integration in die Zonenvorschriften bedurfte es somit das ordentliche Verfahren gemäss § 31 Abs. 1 RBG. In der Folge führte die Gemeinde für diese Änderungen das ordentliche Beschluss- und Auflageverfahren durch.

D. Die öffentliche Planaufgabe der vorgenommenen Änderungen fand vom 17. Januar bis 15. Februar 2011 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 2 vom 13. Januar 2011 und im Prattler Amtsanzeiger Nr. 2 vom 14. Januar 2011 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 14. Januar 2011) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:



Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen 14, 15 und 16. Die Einsprachen 12 und 13 sind eine wiederholte und an die neuen rechtlichen Vorgaben angepasste Eingabe der Einsprachen 1 und 4 der ersten Planaufgabe.

E. Mit Schreiben vom 11. Juli 2011, 11. August 2011 und 21. Oktober 2011 unterbreitet der Gemeinderat Pratteln die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Gestützt auf § 31 Abs. 5 RBG beantragt der Gemeinderat gleichzeitig folgende geringfügigen Änderungen:

- Einzonung der Parzelle Nr. 7165 in die Gewerbezone Ga(15) aufgrund der Verständigungsverhandlung der Einsprache 14.
- Parzellenscharfe Zonenabgrenzung der Wohn- und Geschäftszone WG3 auf der Parzelle Nr. 7190 aufgrund der Verständigungsverhandlung der Einsprache 15.

F. Die Gemeinde wurde mit Schreiben vom 22. Februar 2012 im Sinne des rechtlichen Gehörs über die bevorstehenden Nichtgenehmigungen und den Genehmigungsvorbehalt informiert. Mit Schreiben vom 21. März 2012 hat der Gemeinderat dazu Stellung genommen. Dabei akzeptiert der Gemeinderat die Nichtgenehmigungen mit Ausnahme jener der Kraftwerk- und Giebenacherstrasse. Diesbezüglich ist auszuführen, dass einerseits zurzeit ein Gesamtverkehrskonzept in Erarbeitung steht, dessen Erkenntnisse ca. Ende 2012 zur Verfügung stehen sollten, und andererseits bezüglich genannter Strassenabschnitte erneut nochmals das direkte Gespräch mit der Gemeinde gesucht werden soll. Da dieses Gespräch erst am 16. August 2012 stattfinden kann und der Beschluss des Regierungsrates über den Strassennetzplan zeitlich wie auch inhaltlich nicht absehbar ist, wurde der Gemeinde mit Schreiben vom 24. Mai 2012 vorgeschlagen, den Strassennetzplan von den Zonenvorschriften zu entkoppeln. Das heisst, mit vorliegendem Beschluss werden nur der Zonenplan, das Zonenreglement und der Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan der Planung "Pratteln Mitte" genehmigt, der Strassennetzplan wird hingegen bis auf Weiteres sistiert. Die Gemeinde hat sich mit diesem Vorgehen mit Schreiben vom 29. Mai 2012 einverstanden erklärt.

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

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 RBG vom 8. Januar 1998 sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. Das heisst, der

Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass:

- a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;
- b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;
- c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung 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.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf die Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen - nach Artikel 14 ff. RPG - Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

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

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Zonenreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 30. Oktober 2006 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt.

1.3 Genehmigungsvorbehalt *siehe RRB 1525 vom 18.9.2012*

Der Regierungsrat anerkennt die Bemühungen der Gemeinde Pratteln, mit der Planung "Pratteln Mitte" die Problematik von verkehrs- und publikumsintensiven Einrichtungen anzugehen und begrüsst grundsätzlich eine Nutzungsdifferenzierung. Zu bemängeln ist allerdings, dass mit vorliegender Planung trotzdem keine übergeordnete und grossräumige Abstimmung von Siedlung und Verkehr stattfindet. Gemäss Art. 7 Zonenreglement (ZRS) gilt die Zulässigkeit von verkehrs- und publikumsintensiven Einrichtungen immerhin nur unter dem Vorbehalt des Nachweises, dass die Verkehrskapazitäten auf dem massgebenden Strassennetz ausreichen sowie die Vorgaben des übergeordneten Rechts an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und die Luftreinhalteverordnung eingehalten werden können. Da eine solche Überprüfung jedoch im Einzelfall und nur auf die einzelne Quartierpla-

nung bezogen erfolgt, ist die Abstimmung von Siedlung und Verkehr faktisch nicht gewährleistet. Es bleibt vorderhand offen, wie viele derartige Nutzungen ein Gebiet tatsächlich noch erträgt. Der Regierungsrat ist jedoch der Ansicht, dass von Beginn weg sichergestellt sein muss, ob in einem Areal verkehrs- und publikumsintensive Einrichtungen noch möglich sind oder nicht. Dies liegt auch im Interesse der Rechtssicherheit und ist im Sinne des Rechtsgleichheitsgebots, denn die Tatsache, dass diejenige Grundeigentümerschaft, welche erst nach Überschreiten der vorhandenen Verkehrskapazitäten mit einem Projekt an die Gemeinde gelangt, keine Chance mehr auf Realisierung erhält, ist rechtlich unbefriedigend.

Im Weiteren stellt der Regierungsrat fest, dass mit dieser Planung die Fläche für verkehrsintensive Einrichtungen gegenüber dem Kantonalen Richtplan (KRIP) - Areal "Grüssen" - mehr als verdoppelt wird (Gewerbe- und Industriezonen Ga(15), Gb(18), Ir(24) und Is(30) gemäss Art. 7 Abs. 4 ZRS). Diese Erweiterung der Areale für verkehrsintensive Einrichtungen könnte prinzipiell genehmigt werden, sofern aufgezeigt werden kann, wie der Verkehr bzw. die durch die neuen Nutzungsmöglichkeiten generierten Verkehrsmengen bewältigt werden können. Es ist jedoch festzuhalten, dass in der vorliegenden Planung bzw. im Planungsbericht diesbezüglich noch weitere grundsätzliche Nutzungsüberlegungen fehlen: Untersuchungen zu maximal möglichen Nutzungen in den neuen Zentrumszonen und deren Auswirkungen, Überlegungen zur Nutzung und zur - gemäss KRIP festgelegten - Zielsetzung eines Modalsplits von 35 % im Gebiet "Salina Raurica", Auswirkungen der Öffnung der Kraftwerkstrasse als Strassenverbindung zwischen dem Gebiet "Salina Raurica" und dem Gewerbegebiet "Grüssen" (insbesondere auf den Modalsplit von 35 %), die Integration des kommunalen Hochhauskonzepts und dessen Auswirkungen, die Umsetzung gemäss KRIP bezüglich verkehrsintensive Einrichtungen (z.B. Erschliessung Langsamverkehr) und allgemein die Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Kantons- und Nationalstrassen.

Die in den Gewerbe-, Industrie- und Zentrumszonen möglichen Nutzungen können Verkehr in einem Umfang generieren, dessen Abwicklung nicht möglich ist bzw. der zu einer massiven Verschlechterung der Erreichbarkeit führt. Als Folge ist davon auszugehen, dass geplante Nutzungen gar nicht realisiert werden. Nur die laufenden und noch nicht realisierten Quartierplanungen im Gebiet "Pratteln Mitte" zeigen bereits, dass mit diesen zusätzlich grosse Nutzflächen geschaffen werden, insgesamt ca. 165'000 m² Bruttogeschossflächen, davon rund 65'000 m² Verkaufsflächen und 67'000 m² Wohnen (entspricht einem Oberbaselbieter Dorf von ca. 1'300 Einwohnerinnen und Einwohnern). Es erscheint äusserst fragwürdig, mit derartigen Projekten Nutzungen zu ermöglichen, deren summierte Auswirkungen auf das Verkehrsnetz gross sind, ohne dass aufgezeigt wird, ob die verkehrlichen Kapazitäten genügen oder wie der Langsamverkehr sicher und attraktiv funktionieren soll.

Der Regierungsrat erachtet es daher als notwendig, dass eine aktive Abstimmung von Siedlung und Verkehr grossräumig vorgenommen wird (Nutzungs- und Entwicklungsszenarien für die nächsten 15-20 Jahre und Aufzeigen der Auswirkungen dieser Szenarien auf die Verkehrsträger; Bestimmung der zulässigen Nutzung pro Areal unter Berücksichtigung der Randbedingungen wie Kantons- und Nationalstrassen, Bahn und Tram; Aufzeigen der guten Erschliessung und Anbindung für den Velo- und Fussgängerverkehr; Nachweis der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr). Der Regierungsrat geht davon aus, dass aufgrund der Erörterung dieser Problematik und des maximal gewünschten/möglichen Verkehrs in den Arealen der Gewerbe-, Industrie- und Zentrumszonen Nutzungsbeschränkungen vorgenommen werden müssen. Diese Plafonierung der Nutzung ist in den Zonenvorschriften - besser noch in einem kommunalen Richtplan (gesamtes Gemeindegebiet) - festzusetzen.

Da eine Nichtgenehmigung der betreffenden Gewerbe-, Industrie und Zentrumszonen die Problematik nicht löst (es können trotzdem entsprechende Quartierplanungen erarbeitet werden), kann der Regierungsrat die vorliegenden Zonenvorschriften zwar genehmigen (vorbehältlich den nachfolgend detailliert ausgeführten Erwägungen), bis zum Vorliegen einer Abstimmung von Siedlung und Verkehr und der Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben können Quartierplanungen, welche verkehrs- und publikumsintensive Einrichtungen oder sonstige grosse Nutzungskapazitäten mit Auswirkungen auf die Kantons- und Nationalstrassen beinhalten, jedoch nur genehmigt werden, wenn die Verträglichkeit der vorgesehenen Nutzungen mit den übergeordneten Randbedingungen (motorisierter Individualverkehr, Langsamverkehr, öffentlicher Verkehr etc.) detailliert dargelegt ist. Der Gemeinderat wird

aufgefordert, innert drei Jahren eine grossräumige Abstimmung von Siedlung und Verkehr vorzunehmen (der Regierungsrat geht im Übrigen aber davon aus, dass dies mit der Gesamtstrategie Siedlung und Verkehr, Entwicklungsschwerpunkt Grüssen, welche zurzeit in gemeinsamer Erarbeitung von Kanton und Gemeinde ist, erfüllt wird) ~~und mit der Überarbeitung der Planung "Pratteln-Mitte" (bzw. der Erarbeitung eines kommunalen Richtplans) die notwendigen Grundlagen für die Genehmigung von Quartierplanungen verkehrs- und publikumsintensiver Einrichtungen oder anderer verkehrswirksamen Bauten und Anlagen zu schaffen. Zugleich ist für das Gebiet "Grüssen" ein Langsamverkehrskonzept zu erstellen.~~ siehe RRB 1525 vom 18.9.2012

1.4 Verbindlicher Beschlussinhalt

Das ZRS stellt einen Rechtssatz dar, mit welchem die Nutzungsvorschriften (Art und Mass der Nutzung) und die Schutzvorschriften (Schutzziele und -massnahmen) verbindlich festgelegt werden. Orientierende und erläuternde Angaben, Beschreibungen, Definitionen, Gesetzeszitate, Kommentare, Anleitungen, Empfehlungen, Wünsche etc. gehören nicht in den Beschlussinhalt des Zonenreglements und können - soweit im verbindlichen Beschlussinhalt vorhanden - keine Rechtswirkung entfalten.

1.5 Vorschriften zu Kernzone, Schutzzone des Ortsbildes und Aussichtszone (grau hinterlegter Text im ZRS)

Die Revision der Vorschriften für die Kernzone bzw. den Dorfkern ist zurzeit in Arbeit und wird in einem separaten Verfahren behandelt. Mit dem neuen ZRS wurden die rechtsgültig bleibenden Vorschriften zu Kernzone, Schutzzone des Ortsbildes und Aussichtszone trotzdem aus dem bisherigen Zonenreglement in die neue Struktur überführt (der jeweilige Text ist grau hinterlegt). Sie sind jedoch nicht Gegenstand der Genehmigung und können in dieser neuen Form auch keine Rechtswirkung entfalten. Massgebend sind weiterhin die entsprechenden Bestimmungen im rechtsgültigen Zonenreglement, genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2961 vom 24. November 1987 (52/ZR/2/0). Im Übrigen weist der Regierungsrat darauf hin, dass viele dieser Bestimmungen im Widerspruch zur heutigen Gesetzgebung stehen und daher deren Überarbeitung zwingend erforderlich ist.

1.6 Baubewilligungswesen, Erfordernis einer Baubewilligung, Baugesuchsunterlagen (u.a. Art. 1 & Art. 43 ZRS)

Allgemein ist zu bemerken, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. die Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen im RBG sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Der Gemeinderat kann insbesondere - mit Ausnahme der Bestimmungen gemäss §§ 92-93 RBV - nicht bewilligen, gewähren oder gestatten, sondern dies lediglich bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, erfordern auch keine Zustimmung durch den Gemeinderat.

Im Weiteren ist festzuhalten, dass die RBV abschliessend die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen festlegt. Insofern hat der Gemeinderat keine Kompetenz, zusätzlich einzureichende Dokumente zu bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

Der letzte Satz von Art. 1 sowie der erste Satz von Art. 43 Abs. 1 können daher keine eigenständige Wirkung erlangen und werden, soweit sie im Widerspruch zur kantonalen Gesetzgebung stehen, davon derogiert.

1.7 Art. 4 ZRS, Zentrumszone

Der Regierungsrat präzisiert, dass es sich bei der Zentrumszone um eine Zone mit Quartierplanpflicht handelt, in der eine Zentrumsnutzung vorgesehen ist. Das Reglement wird redaktionell mit dem Begriff "Zone mit Quartierplanpflicht" ergänzt. Im Zonenplan wurde dies mit der verbindlichen Festlegung "Zone mit Quartierplanpflicht" bereits durch den Einwohnerrat vorgenommen.

Absatz 1: § 51 RBG regelt abschliessend die Zulässigkeit von neuen Verkaufseinheiten in den verschiedenen Bauzonen. Weitergehende und im Widerspruch zum RBG stehende Restriktionen können die Gemeinden diesbezüglich nicht erlassen. Aus diesem Grund muss der letzte Satz von Abs. 1 ("Verkaufsflächen für verkehrsintensive Nutzungen sind untersagt.") von der Genehmigung ausgenommen werden. Massgebend in den Zentrumszonen ist § 51 RBG sowie die Vorgaben gemäss KRIP. Der Regierungsrat geht davon aus, dass sich die genannte Bestimmung im RBG mit dem Zweck des vorliegenden Satzes deckt, der im Sinn unverständlich ist und in der Anwendung aufgrund des nicht abschliessend und verbindlich definierten Begriffes 'verkehrsintensiv' problematisch wäre.

Absatz 3: Die Bestandesgarantie von Bauten und Anlagen wird in den §§ 109-110 RBG abschliessend geregelt. Weitergehende Regelungen können die Gemeinden diesbezüglich nicht erlassen. Die vorliegende kommunale Bestimmung wird vom RBG derogiert und muss deshalb von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.8 Art. 5 ZRS, Wohnzonen

Der Regierungsrat präzisiert, dass der zweite Satz der Bestimmung im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG zu verstehen ist: "Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist."

1.9 Art. 6 ZRS, Wohn- und Geschäftszonen

Gemäss § 21 Abs. 3 RBG können die Gemeinden innerhalb der Wohn- und Geschäftszone Gebiete bezeichnen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind. Die Zonenvorschriften bestimmen dazu Umfang und Art der Betriebe. Die vorliegende Bestimmung in Art. 6 ZRS macht diesbezüglich jedoch keine Aussagen. Der Gemeinderat wird beauftragt, innerhalb von drei Jahren eine entsprechende Ergänzung der Bestimmung vorzunehmen.

1.10 Art. 7 ZRS, Gewerbe- und Industriezonen

Der Regierungsrat interpretiert die Nutzungsdifferenzierungen im Sinne einer steuernden und nicht im Sinne einer ausschliessenden Nutzungseinschränkung. Das heisst, die gemäss Art. 7 Abs. 4 ZRS gebietsweise geltenden Nutzungsbestimmungen schliessen eine übliche Gewerbe- oder Industrienutzung in diesen Gebieten nicht aus.

Absatz 3: Bezüglich der Zulässigkeit von verkehrs- und publikumsintensiven Einrichtungen wird auf die Ausführungen unter Ziff. 1.3 verwiesen.

Absatz 4: § 51 RBG regelt abschliessend die Zulässigkeit von neuen Verkaufseinheiten in den Gewerbe- und Industriezonen. Weitergehende und im Widerspruch zum RBG stehende Restriktionen können die Gemeinden diesbezüglich nicht erlassen. Aus diesem Grund muss die Klammerbemerkung in Abschnitt I., "(pro Quartier ist ein solcher Betrieb in allen Industrie- und Gewerbebezonen zugelassen)", von der Genehmigung ausgenommen werden.

Die Festlegung, dass Fitnesscenter unter 1'000 m² nicht als Betriebe für überkommunale Besucherkreise gelten, stellt eine Auslegung der Gemeinde dar, die nicht belegbar ist. Letztlich bestimmt das Angebot und nicht die Grösse eines Betriebes, ob der Kundenkreis kommunal oder überkommunal ist. Ein überkommunaler Besucherkreis bedeutet jedoch nicht zwangsläufig, dass ein Betrieb eine verkehrsintensive Nutzung darstellt. Es ist somit kein direkter Zusammenhang zwischen den Begriffen "überkommunaler Besucherkreis" und "verkehrsintensive Nutzung" erkennbar. Im Übrigen ist feststellbar, dass die vorliegende Definition an dieser Stelle im Reglement ("Verkaufsflächen") fehl am Platz ist. Der Satzteil "und Fitnesscenter bis 1'000 m²" muss aus diesen Gründen von der Genehmigung ausgenommen werden. Die Beurteilung der überkommunalen Attraktivität bzw. der Verkehrsintensität eines Fitnesscenters ist im Einzelfall zu prüfen.

Im Übrigen ist zu bemerken, dass die Inhalte von Art. 7 Abs. 4 ZRS nur schwer zu erfassen sind, da die gewählte Formulierung wenig verständlich ist und verschiedene Sachverhalte vermischt werden. Der Regierungsrat kann die Bestimmungen - soweit sie nicht im Widerspruch zum Gesetz stehen - genehmigen, im Bewusstsein, dass sich die Gemeinde mit der Anwendung dieser Bestimmungen im konkreten Fall auseinander setzen muss. Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Fussnoten (*, ** und ***) zur Tabelle "Gebietsweise Differenzierung der Nutzungen" als Kommentare gelten, welchen keine Rechtswirkung zukommt.

Absatz 5: Die Bestandesgarantie von Bauten und Anlagen wird in den §§ 109-110 RBG abschliessend geregelt. Weitergehende Regelungen können die Gemeinden diesbezüglich nicht erlassen. Die vorliegende kommunale Bestimmung wird vom RBG derogiert und muss deshalb von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.11 Art. 11 ZRS, Grünzone

Absatz 2: Der Kanton kann mit einer öffentlich-rechtlichen Bestimmung nicht verpflichtet werden, eine Vereinbarung abzuschliessen. Im Übrigen ist der Bund Eigentümer der Nationalstrassen und somit für diese zuständig. Die vorliegende Bestimmung muss deshalb von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.12 Art. 13 ZRS, Schützenswerte Bauten

Absatz 4: Gemäss der zur Vorprüfung eingereichten Teilzonenvorschriften "Ortskern" sieht die Gemeinde vor, diese unabhängig der Zonenvorschriften Siedlung in Rechtskraft erwachsen zu lassen. In diesem Fall fehlen für Bauten ausserhalb der Kernzone, welche einer Schutzkategorie angehören, die dazugehörenden Schutzbestimmungen. Der Gemeinderat wird deshalb aufgefordert, innerhalb von drei Jahren für diese Bauten eigenständige Schutzbestimmungen zu erarbeiten und das ZRS entsprechend zu ergänzen.

1.13 Art. 16 ZRS, Quartierplanpflicht, Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen

Absatz 2: Der Gemeinderat kann in diesem Zusammenhang keine Bewilligungen aussprechen. Die von den Zonenvorschriften abweichende höhere Nutzung wird im ordentlichen Quartierplanverfahren vom Einwohnerrat beschlossen (§ 41 RBG). Im vereinfachten Verfahren erlässt der Gemeinderat den Quartierplan, sofern die Zonenvorschriften Bestimmungen über Art und Mass der quartierplanmässigen Nutzung und Gestaltung sowie über die verkehrsmässige Erschliessung enthalten (§ 42 RBG). Bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften gestatten, sofern eine hohe Wohnqualität und gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet sind (§ 50 RBG).

Mehrhöhen in den Gewerbe- und Industriezonen: § 50 RBG sieht vor, dass im Rahmen einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan im Sinne der verdichteten Bauweise Ausnahmen von den Bebauungs- und Nutzungsziffern, der Gebäudelänge und der Gebäudehöhe gestattet werden können, sofern eine hohe Wohnqualität und gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet sind. Der Wortlaut von § 50 RBG verdeutlicht (Kriterium "hohe Wohnqualität"), dass das Instrument der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan den Überbauungen mit Wohnnutzung vorbehalten ist. Eine Anwendung in Gewerbe- und Industriezonen macht wenig Sinn, zumal diese Bauzonen aufgrund der fehlenden Nutzungsziffern bereits verdichtet überbaut werden können und die Anwendung der Kriterien fraglich ist. In Zusammenhang mit den vorliegend in den Gewerbe- und Industriezonen vorgenommenen Einschränkungen der Gebäudehöhen möchte der Gemeinderat im Einzelfall aber die Möglichkeit haben, unter gleichzeitiger Beachtung von Qualitätskriterien höhere Gebäude zuzulassen. Dieses Ansinnen ist im speziellen Fall von Pratteln verständlich und der Regierungsrat möchte diese Ausnahmemöglichkeit dem Gemeinderat auch nicht verwehren. Es wird jedoch betont, dass die Gutheissung der Bestimmung im vorliegenden speziellen Fall ohne Präjudiz für zukünftige Planungen erfolgt: Grundsätzlich ist das Instrument der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan ein Instrument, das nicht für die Anwendung in Gewerbe- und Industriezonen vorgesehen ist.

Absatz 4: Der Gemeinderat hat zwar ein Mitspracherecht bei solchen Planungen, dieses kann jedoch nicht verbindlich sein. Das Wort "verbindliches" muss deshalb von der Genehmigung ausgenommen werden. Im Übrigen weist der Regierungsrat darauf hin, dass gemäss § 115 Gemeindegesetz in Verbindung mit § 47 Abs. 1 Ziff. 2 Gemeindegesetz dem Einwohnerrat nicht übertragbare Befugnisse zustehen.

1.14 Art. 22 ZRS, Nutzungsfreiheit für Energiesparmassnahmen

Absatz 3: Gemäss Leitfaden "Energie in der Ortsplanung" (herausgegeben vom Amt für Raumplanung, vom Amt für Umweltschutz und Energie und der Öffentlichen Baselbieter

Energieberatung) werden im Sinn einer Kompensation absolute Ausnützungsboni von 0.75 % für Minergie-Standard und von 1.50 % für Minergie-P-Standard vorgeschlagen. Die Gemeinde Pratteln hat in der vorliegenden Bestimmung für den Minergie-P-Standard absolute Boni auf die Bebauungs- bzw. Nutzungsziffer von 2 % bzw. 6 % festgelegt. Gleichzeitig werden in Art. 20 ZRS Abs. 2 die Aussenwandstärken von mehr als 25 cm als nutzungsfreie Bauteile definiert. Es ist festzuhalten, dass aufgrund der in Pratteln bereits hohen Bebauungs- und Nutzungsziffern mit den genannten Boni markant höhere Ausnützungsmöglichkeiten erreicht werden, insbesondere auch in Zusammenhang mit Art. 16 ZRS. Der Regierungsrat erachtet es als unzulässig, zusätzliche Boni zu gewähren, welche eine derart hohe Ausnützung erlauben. Solche Bebauungsziffern können die Wohnqualität beeinträchtigen und eine sinnvolle Aussenraumgestaltung verunmöglichen (schwierige ortsbauliche Integration der Bauten in die Umgebung, schwierige Anordnung qualitativ hochwertiger Grünflächen, Probleme bei Parkieranlagen und Erschliessung etc.). Die haushälterische Bodennutzung ist nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ zu verstehen. Die Qualität der Aussenraumgestaltung ist bei einer derart hohen Ausnützung in der Regelbauweise jedoch nicht gewährleistet, wäre aber auf geeignete Weise sicherzustellen. Denn gemäss Objektblatt S2.1 KRIP "Siedlungsqualität - Siedlungsentwicklung nach innen" sind generelle zonenweise Erhöhungen der Nutzung nur vorzunehmen, wenn aufgezeigt werden kann, dass dadurch die Wohn- und Umweltqualität nicht verringert wird. Eine Überprüfung der Auswirkungen und der Verträglichkeit der Boni mit den bestehenden Bauten hat aber nicht stattgefunden. Vielmehr wird im Planungsbericht an verschiedenen Stellen darauf hingewiesen, dass im Rahmen der vorliegenden Teilrevision des ZRS ausserhalb des Gebietes "Pratteln Mitte" keine inhaltlichen Fragen bearbeitet wurden (insbesondere auch betreffend Nutzungsmass). Trotzdem führt die Gemeinde mit dieser Teilrevision verschiedene Boni ein, deren Wirksamkeit sich auf das gesamte Siedlungsgebiet und alle Bauzonen erstreckt. Zudem ist gemäss dem oben genannten Leitfaden nicht vorgesehen, die beiden Bestimmungen (Ausnützungsboni und nutzungsfreie Mehrstärke von Aussenwänden) zu kumulieren. Der Regierungsrat stellt im Übrigen fest, dass die Gemeinde auch die Begleitung derartiger Bauvorhaben durch einen ausgewiesenen Fachplaner nicht vorgesehen hat. Der Abs. 3 muss aus den genannten Gründen von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.15 Art. 24 ZRS, Massgebende Parzellenfläche

Absatz 2: Die vorliegende Bestimmung, dass projektierte Verkehrsanlagen nicht zur massgebenden Parzellenfläche gerechnet würden, wenn für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet sei, ist rechtlich nicht haltbar. Ein eingeleitetes Verfahren kann keine Vorwirkung entfalten und der Ausgang eines solchen Verfahrens bzw. die Rechtskraft eines entsprechenden Planes ist noch offen. Auch im Hinblick auf die Eigentumsgarantie (Art. 26 Bundesverfassung) erscheint diese Bestimmung rechtlich bedenklich. Der Satzteil "eingeleitet oder" muss von der Genehmigung ausgenommen werden.

Die im rechtskräftigen Zonenplan ausgewiesenen "Zonen für Böschungsbepflanzung" wurden mit der vorliegenden Planung in die "Grünzone" integriert. Der Aufzählungspunkt "Zonen für Böschungsbepflanzung" wird deshalb redaktionell gestrichen.

1.16 Art. 26 ZRS, Gebäudeprofil in Wohnzonen

Absatz 3: Der Regierungsrat stellt fest, dass der Begriff "wandelnder First" kein anerkannter bzw. bekannter Fachbegriff ist und auch keinen neuen Sachverhalt regelt, welcher nicht einfacher formuliert werden kann. Der gesamte Absatz kann mit dem folgenden Satz zusammengefasst werden: "Der First muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen." Bereits in den kantonalen Zonenreglements-Normalien Siedlung wird das Gebäudeprofil auf diese Weise definiert. Es ist verwirrend und wenig anwenderfreundlich, für die Ermittlung des zonenmässigen Gebäudeprofils eine derart unübliche Formulierung zu verwenden.

1.17 Art. 29 ZRS, Dachgestaltung und Art. 30 ZRS, Dachaufbauten

Die Erfordernis einer Baubewilligung bei Bauten und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren) sowie die Zuständigkeit für dieselbe richten sich

nach dem RBG und der RBV, insbesondere für Sonnenkollektoren nach § 94 Abs. 1 lit. e RBV.

1.18 Art. 32 ZRS, Antennenanlagen

Absatz 1: § 121a RBG regelt die Informations- und Konsultationspflicht bei Mobilfunkanlagen abschliessend. Es liegt nicht in der Kompetenz der Gemeinden, diesbezüglich eigene Bestimmungen zu erlassen. Der Absatz muss von der Genehmigung ausgenommen werden.

Absatz 2: Es kann von einer Grundeigentümerin oder einem Grundeigentümer nicht verlangt werden, eine nicht mehr benutzte Baute innert nützlicher Frist zu entfernen. Eine Festlegung einer derartigen Pflicht durch kommunales Recht ist nicht möglich. Der Absatz muss von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.19 Art. 33 ZRS, Nutzungsübertragung

Es ist festzuhalten, dass es sich bei dieser Bestimmung nicht um die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG handelt, sondern um Bestimmungen zu "Bauparzellen in verschiedenen Zonen" gemäss § 50 RBV (Abs. 1) und "Parzellierung, unternutzte Parzellen" gemäss § 51 RBV (Abs. 2).

Absatz 2: Gemäss § 51 Abs. 2 RBV hat die Baubewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, bei der Entstehung unternutzter Einzelparzellen aufgrund einer nachträglichen Parzellierung eine entsprechende Baubeschränkungen im Grundbuch eintragen zu lassen. In diesem Sinne wird im zweiten Satz "der Gemeinderat" durch "die Baubewilligungsbehörde" redaktionell ersetzt.

1.20 Art. 35 ZRS, Schutzbepflanzung

Der Regierungsrat präzisiert, dass die gemäss Zonenplan vorgesehenen Schutzbepflanzungen im Zusammenhang mit baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen anzulegen sind.

Absatz 3: Die Bestimmung über die Festlegungen des Gemeinderates bezüglich Gestaltung, Ausführung, Unterhalt und Finanzierung von Schutzbepflanzungen widerspricht dem Bestimmtheitsgebot. Sie ist im Hinblick auf die Eigentumsgarantie (Eingriff in das Eigentum) zu unspezifisch. Der Absatz muss deshalb von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.21 Art. 38 ZRS, Bestandesgarantie

Die Bestandesgarantie von Bauten und Anlagen wird in den §§ 109-110 RBG abschliessend geregelt. Die Gemeinden haben keine Kompetenzen, diese Regelungen zu erweitern oder einzuschränken. Die Bestimmung muss von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.22 Art. 39 ZRS, Ausnahmen

Absatz 1: Da Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung bezwecken, kann bei diesen eine höhere als die reguläre Nutzung vorgesehen werden. Dies geht bereits aus den §§ 37 und 50 RBG hervor. Die von den Zonenvorschriften abweichende höhere Nutzung wird dabei vom Einwohnerrat beschlossen bzw. durch den Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragt. Die Ausnahmen von den Zonenvorschriften (Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, Gebäudelänge, Fassadenhöhe, Gebäudehöhe und Wohnungszahl) werden grundsätzlich in Art. 16 ZRS geregelt. Insofern kann die vorliegend formulierte Bestimmung bezüglich Beantragung von Ausnahmen von den Zonenvorschriften bei Quartierplänen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan keine selbständige rechtliche Wirkung entfalten, zumal sie bezüglich Verfahren unpräzise ist. Der Aufzählungspunkt "bei Quartierplänen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan" muss deshalb von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.23 Art. 41 ZRS, Baubewilligungspflicht

Es ist festzuhalten, dass die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung für Bauten und Anlagen in § 120 RBG sowie in § 94 RBV abschliessend geregelt ist. Es liegt

nicht in der Kompetenz der Gemeinden, diesbezüglich zusätzliche Restriktionen zu erlassen. Die Bestimmung muss von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.24 Richtlinie des Gemeinderates zu den Nutzungsbestimmungen in den Gewerbe- und Industriezonen (zu Art. 7 ZRS)

Der Regierungsrat hält fest, dass die Richtlinie zu den Nutzungsbestimmungen in den Gewerbe- und Industriezonen, welche offenbar zur Erläuterung der Bestimmungen in Art. 7 ZRS dient, nicht Gegenstand der Genehmigung ist und somit keine Rechtskraft erlangen kann. Im Übrigen stellt der Regierungsrat fest, dass die Inhalte fachlich teilweise nicht mit den gesetzlichen Vorgaben übereinstimmen, insbesondere bezüglich Verkaufsflächen und Bestandesgarantie.

1.25 Naturinventar

Gemäss § 11 Natur- und Landschaftsschutzgesetz erheben die Gemeinden die schützenswerten Landschaften und Naturobjekte im Rahmen ihrer raum- und nutzungsplanerischen Aufgaben. Bisher fehlt für den Perimeter der Planung "Pratteln Mitte" wie auch für den gesamten Zonenplan Siedlung ein umfassendes Inventar der Naturwerte (Fachgutachten). Der Gemeinderat wird aufgefordert, innert drei Jahren ein entsprechendes Naturinventar als Grundlage für künftige Planungen zu erstellen.

1.26 Gewerbezone Parzelle Nr. 4536

Die Parzelle Nr. 4536 war gemäss bisherigem Teilzonenplan "Gewerbeareal 'Grüssen' II" mehrheitlich der Grünzone zugewiesen und diente dem ökologischen Ausgleich bzw. der Lebensraumvernetzung. Mit der Planung "Pratteln Mitte" wurde diese nun - soweit nicht Waldareal - der Gewerbezone Ga(15) zugewiesen. Da es sich um die Böschung zur Autobahn handelt, die langgezogene Parzelle nur etwa 8 m breit ist und vollständig innerhalb der Baulinien der Nationalstrasse liegt, macht eine Gewerbezone weder Sinn noch eignet sich die Parzelle dazu. Die Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 4536 muss deshalb von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.27 Gewerbezone im Gebiet "Grüssenhölzli"

Für das Gebiet "Grüssenhölzli" war bisher im Teilzonenplan "Grüssen" eine Spezialzone für Tennisplätze festgelegt. Unmittelbar nördlich davon verläuft die Strecke 275 der Erdgashochdruckleitung (Wallbach-)Pratteln-Arlesheim. Bereits für die bestehende Situation weist die Risikoermittlung nach Rahmenbericht 1997 (Rahmenbericht Sicherheit von Erdgashochdruckanlagen, revidierte Ausgabe 1997) eine Risikosummenkurve im nicht akzeptablen Bereich nach den Beurteilungskriterien I zur Störfallverordnung aus (Beurteilungskriterien I zur StFV, BUWAL 1996). Netztechnisch gibt es keine alternativen Linienführungen für diese Leitung, das öffentliche Interesse an der Erdgashochdruckleitung muss als sehr hoch eingestuft werden. Im Rahmen einer separaten Planung (Quartierplanung) ist vorgesehen, das Areal der Tennisplätze umzuwandeln und einer verkehrs- und publikumsintensiven Nutzung zuzuführen. Dabei hat sich gezeigt, dass eine Überbauung mit spezifischen raumplanerischen und technischen Massnahmen möglich ist und das heutige Risiko konstant gehalten werden kann. Parallel zur separaten Planung wird das Areal mit der Planung "Pratteln Mitte" der Gewerbezone Ga(15) zugewiesen. Spezifische Vorschriften sind dabei nicht vorgesehen. Wenn das Gebiet der Gewerbezone zugewiesen ist und falls die Quartierplanung nicht rechtskräftig wird, muss in allfälligen Baugesuchsverfahren mit entsprechenden Restriktionen und Vorschriften gerechnet werden, damit die Risikosituation nicht unkontrolliert steigt bzw. auf dem heutigen Niveau gehalten werden kann.

Im Übrigen ist festzuhalten, dass die bisherige Spezialzone weder eine Wohn- noch Gewerbenutzung zulässt. Mit der vorliegenden Umzonung (oder der laufenden Quartierplanung) wird nun dieses Gebiet effektiv einer Bauzone zugewiesen. Im Planungsbericht wird eine Bedarfsanalyse bzw. der Bedarfsnachweis für die Umzonung dieser doch etwa 1.4 ha grossen Fläche mit keinem Wort erwähnt. Obwohl die Gemeinde Pratteln noch etliche Reserven für eine gewerbliche Nutzung aufweist, geht der Regierungsrat allerdings davon aus, dass der Bedarf dafür vorhanden ist.

1.28 Zweckmässigkeitsprüfung aufgrund der Einsprachen

Im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen ist der Regierungsrat verpflichtet, Planungsmassnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen und somit eine vollständige Prüfung durchzuführen. Im Rahmen der Einsprachebehandlung hat der Regierungsrat nun festgestellt, dass die Einsprechenden Argumente gegen einzelne Planungsmassnahmen in den Gewerbe- und Industriezonen vorbringen, zu denen weder der Planungsbericht noch die Aktennotizen der Einspracheverhandlungen detailliert Auskunft geben. Dies hat zur Folge, dass der Regierungsrat die Zweckmässigkeit der Planungsmassnahmen auf den einzelnen Arealen nicht nachvollziehen kann. Das Amt für Raumplanung hat daraufhin die Gemeinde gebeten, die Interessenabwägung für die von Einsprachen betroffenen Areale detailliert darzulegen. Das Antwortschreiben der Gemeinde Pratteln vom 17. Januar 2012 brachte jedoch keine neuen Erkenntnisse. Wie der Entscheid des Kantonsgerichts vom 16. November 2011 (Inertstoffdeponie Asphof/Humbelsrain, bezüglich Berichterstattung über die Interessenabwägung) wiederum bestätigt hat, ist es gerade Aufgabe des Planungsberichts, die Ermittlung, Beurteilung und Abwägung der Interessen und daraus folgernd die Argumente und Entscheidungsgrundlagen für eine Planungsmassnahme im Detail offen zu legen, da diese Berichterstattung sowohl potenziellen Einsprechenden wie auch dem Regierungsrat als Grundlage zur Beurteilung dient.

Der Regierungsrat begrüsst die von der Gemeinde vorgesehenen Nutzungszonen bzw. Nutzungseinschränkungen in den Gewerbe- und Industriezonen, da die Abstimmung von Siedlung und Verkehr aufgrund der beschränkten Verkehrskapazitäten und den Auswirkungen auf die Umwelt diese notwendig erscheinen lassen (vgl. Ausführungen zu Ziff. 1.3). Die im Planungsbericht und im Schreiben vom 17. Januar 2012 festgehaltenen allgemeinen Begründungen zu den vorgenommenen Zonenzuweisungen und Nutzungseinschränkungen sind ebenfalls mehrheitlich nachvollziehbar. Die im Detail mangelhafte Berichterstattung über die Interessenabwägung bezüglich Areale der Einsprechenden nötigt den Regierungsrat jedoch, einzelne Planungsmassnahmen als nicht nachgewiesen zweckmässig und verhältnismässig zu beurteilen und deren Genehmigung aus formellen Gründen zu verweigern.

Nutzungsdifferenzierung: Es ist aus den Ausführungen der Gemeinde nicht nachvollziehbar, warum im Areal nördlich der Güterstrasse (Iv) transportorientierte Nutzungen zulässig sein sollen, südlich der Güterstrasse (Iw) hingegen nicht, obwohl beide Areale über dieselben Strassen erschlossen sind. Die Erschliessung der beiden Strassenseiten unterliegt folglich denselben Randbedingungen, insofern ist eine Ungleichbehandlung bezüglich Nutzung nicht nachvollziehbar und nicht zweckdienlich. Eine detaillierte Interessenabwägung durch die Gemeinde liegt nicht vor, ebenso kann das öffentliche Interesse für eine Nutzungsdifferenzierung zwischen den beiden Strassenseiten nicht aufgezeigt werden. Dasselbe gilt für die Gewerbezone Gf(18) südlich der Tramlinie. Auch dieses Gebiet wird über dieselben Strassen erschlossen. Die Industriezone Iw(30) zwischen Güterstrasse, Kästeliweg, Tramlinie und Gemeindegrenze zu Muttens sowie die Gewerbezone Gf(18) zwischen Tramlinie, Kästeliweg und Muttenserstrasse müssen deshalb von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden. Die mit diesem Regierungsratsbeschluss gleichzeitig geforderte Abstimmung von Siedlung und Verkehr muss zeigen, wie weit transportorientierte Nutzungen im gesamten Areal überhaupt möglich sind (vgl. Ausführungen zu Ziff. 1.3).

Gebäudehöhen: Gestützt auf die Planungsgrundsätze gemäss RPG sowie aus raumplanerischen, städtebaulichen und landschaftsschützerischen Gründen kann es zweckdienlich sein, eine Einschränkung der Gebäudehöhe vorzunehmen. Wird eine solche, für die Gewerbetreibenden gewichtige Einschränkung in Gebieten vorgenommen, welche vor 1987 überhaupt keine und seither eine Höhenbeschränkung von 45 m aufweisen, sind zur Rechtfertigung allerdings sachlich bedeutsame Argumente notwendig. Insbesondere da in Industriezonen vorwiegend die Produktionsanlagen die Gebäudeabmessungen bestimmen. Für die betroffenen Gebiete sind somit eine detaillierte Interessenabwägung und das Aufzeigen der öffentlichen und anderen gleichwertigen Interessen erforderlich. Auf Grundlage der Berichterstattung der Gemeinde lässt sich die Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit der Einschränkung der Gebäudehöhe in den von Einsprachen betroffenen Arealen allerdings nicht über-

prüfen, so dass der Regierungsrat deren Genehmigung verweigern muss. Die Industriezone Iv(30) zwischen Hardstrasse, SBB, Güterstrasse und Gemeindegrenze zu Muttenz muss deshalb von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden. Auch in diesem Fall sind bei der Überarbeitung die Vorbehalte bezüglich Abstimmung Siedlung und Verkehr zu berücksichtigen (Ziff. 1.3). Im Weiteren wird aus denselben Gründen die zulässige Gebäudehöhe der Industriezone Ir(24) von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

Gewerbezone Gh(30) (): Mit der Einführung von Zentrumszonen möchte die Gemeinde rund um den Bahnhof ein neues Zentrum schaffen, welches Funktionen als Wohn-, Arbeits- und Einkaufsort wahrnehmen kann sowie eine wesentliche Aufwertung der städtebaulichen Situation und eine Stärkung der Identität ergeben soll. Die Zuteilung solcher Areale in eine Gewerbe- oder Industriezone erachtet sie aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche an diese Gebiete als nicht mehr zeitgemäss. Die Planung sah von Beginn weg vor, die Gebiete um den Bahnhof einer Zentrumszone zuzuweisen, um so die Entwicklung der bahnhofnahen Gebiete zu unterstützen. Diese Umzonungen sollten jedoch nur auf Antrag der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vorgenommen werden. Von dieser Möglichkeit haben einige Betroffene Gebrauch gemacht. Dies ergibt nun die Situation, dass von dem ursprünglichen Industrieareal lediglich das () neu als Gewerbezone festgelegt wird, während die anderen Areale der Zentrumszone zugewiesen werden. Dazu ist Folgendes festzuhalten:

- Der Planungsabsicht der Gemeinde, an diesen Standorten längerfristig eine Zentrumsnutzung zu etablieren, kann der Regierungsrat grundsätzlich folgen. Zentrumszonen im Nahbereich der Bahnhöfe werden auch grundsätzlich als zweckdienlich erachtet.
- Die neue Gewerbezone auf dem () stellt einen Übergang zwischen der (neuen) Zentrumszone östlich und der Industriezone westlich davon dar. Aus Sicht der Störfallvorsorge wird ein solcher Übergang als zweckdienlich erachtet, da dadurch die Nutzung "Wohnen" nicht direkt an eine Industriezone angrenzt. Je grösser der Abstand zwischen Personen und Störfallbetrieben ist, umso geringer sind schädigende Auswirkungen bei einem Störfall. Gerade mit raumplanerischen Massnahmen ist es möglich, solche Sicherheitsabstände (Puffer) zu schaffen. Dadurch können spätere Konflikte zwischen Wohnbevölkerung und Störfallbetrieben vermieden werden.
- Laut Planungsbericht betont die Gemeinde, dass Umzonungen von Industrie- in Zentrumszonen im Einvernehmen oder auf Wunsch der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erfolgten. Die Grundeigentümerin des () hatte nun explizit den Wunsch, in der Industriezone zu verbleiben. Dass nun nur diejenigen Wünsche erfüllt werden, welche den Planungsabsichten der Gemeinde entsprechen, ist zwar verständlich, es schliesst jedoch nicht aus, die Gründe für die Umzonung eines Areals in einer detaillierten Interessenabwägung darzulegen, insbesondere wenn gegen die Umzonung Rechtsmittel ergriffen wurden.
- Neben der Planungsabsicht bezüglich Zentrumsentwicklung ist gemäss Planungsbericht das allgemeine Argument, dass bei betrieblichen Veränderungen nicht die Industriezone die Grundlage für die zukünftige Entwicklung bilden soll, die einzige Begründung der Umzonung des Areals von der Industrie- in die Gewerbezone.

Der Regierungsrat kommt zum Schluss, dass sich auf Grundlage der Berichterstattung der Gemeinde die Zweckmässigkeit der Umzonung in dem von der Einsprache betroffenen Areal nicht überprüfen lässt, so dass dessen Genehmigung verweigert werden muss. Die Gewerbezone Gh(30) zwischen Salinenstrasse, Hohenrainstrasse, Zentrumszone und SBB muss deshalb von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden (inkl. Lärm-Empfindlichkeitsstufen).

Im Übrigen ist zu bemerken, dass sich in der Zwischenzeit die Grundeigentümerin () aufgrund betrieblicher Veränderungen für eine Zuweisung ihres Areals in eine Zentrumszone interessiert. Insofern kommt die Nichtgenehmigung der Gewerbezone und der damit verbundenen Neubeurteilung der Zonenzuweisung - unter Berücksichtigung der oben genannten Punkten - sowohl der Gemeinde wie auch der Grundeigentümerin entgegen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG
Keine Bemerkungen.

IV.

Unerledigte Einsprachen:

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

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

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 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 Parteientschädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

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

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

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

6.1 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecherin bzw. ihre Rechtsnachfolgerin ist als Eigentümerin der Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die neuen Zonenvorschriften (Zonenzuweisung und Zonenbe-

stimmungen), insbesondere gegen die Nutzungsdifferenzierung und die Reduzierung der Gebäudehöhe, sowie gegen die Festlegung im Strassennetzplan.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Die Mutation "Pratteln Mitte" des Zonenplans, die Bestimmungen in Art. 7 Abs. 1 bis 4 und Art. 16 Abs. 2 ZRS, die Zonentabelle im ZRS sowie der Strassennetzplan seien nicht zu genehmigen. Die geltenden Bestimmungen gemäss Zonenreglement vom 13. Juli 1982 seien nicht aufzuheben.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- a) Mit der vorliegenden Nutzungsplanung beabsichtige die Gemeinde die Einführung einer Nutzungsdifferenzierung, welche für die Grundstücke der Einsprecherin bedeutende Nutzungseinschränkungen hervorbringe, namentlich eine Reduzierung der Gebäudehöhe von 45 m auf 30 m, das Verbot von Verkaufsflächen für Güter mit überkommunalem Besucherkreis, von verkehrsintensiven Freizeitnutzungen und teilweise (Zone Iw) von transportorientierten Nutzungen sowie die Führung einer öffentlichen Industrie-/Gewerbesammelstrasse mitten durch das zusammenhängende Industriegebiet. Insgesamt verstosse diese Planung somit gegen die Freiheitsrechte der Eigentumsgarantie sowie die Wirtschaftsfreiheit. Um solche Freiheitsrechte einzuschränken, bedürfe es grundsätzlich einer gesetzlichen Grundlage und eines öffentlichen Interesses. Die Einschränkung müsse im Weiteren verhältnismässig sein.
- b) Die Nutzungsbeschränkungen würden gegen übergeordnetes Recht, insbesondere gegen den Regionalplan Siedlung (RPS) verstossen, welcher als Richtplan im Sinne von Art. 6 ff. RPG behördenverbindlich sei, d.h. für die kantonalen und kommunalen Behörden verbindlich. Richtpläne würden klar machen, wo mit Änderungen der Nutzungsordnung zu rechnen sei und wo auf deren Bestand gezählt werden dürfe, somit würden sie die Investitionsplanung der Unternehmen beeinflussen. Gemäss RPS handle es sich beim fraglichen Gebiet um ein Industrie- und Gewerbegebiet von kantonaler Bedeutung. Die Gemeinde Pratteln habe mit der vorliegenden Planung eine dem RPS entgegenlaufende Planung in Angriff genommen, was Willkür darstelle. Insbesondere würde der RPS Industrie- und Gewerbegebieten von kantonaler Bedeutung ein hohes Mass an Bedeutung beimessen. Dabei handle es sich bei folgenden Festsetzungen um Bestandteile des RPS mit dem höchsten resp. mit zwingendem Verbindlichkeitsgrad für kantonale und kommunale Behörden:
 - Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler Bedeutung würden überkommunale Bedeutung aufweisen. Sie dürfen nicht durch Auszonung oder Umzonung, insbesondere der unüberbauten Gebiete, geschmälert werden, es sei denn, es würden mindestens gleichwertige oder höhere (nationale) Interessen bestehen.
 - Der Kanton bzw. die Gemeinden würden in der Nutzungsplanung die Voraussetzungen für den haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie für eine optimale Erschliessung schaffen. Sie würden die Erschliessung noch unüberbauter Gebiete durch neue Industriegebiete prüfen und - wo zweckmässig - bereits bestehende sichern.
 - Der Kanton bzw. die Gemeinden würden zwecks Verfügbarkeit von Industrie- und Gewerbeland eine aktive Baulandpolitik betreiben. Örtlich festgelegt würde, dass es sich beim Industrie- und Gewerbegebiet der Gemeinde Pratteln um ein solches von kantonaler Bedeutung handle.
 - Die Siedlungsentwicklung (Arbeitsplätze, Wohnen, Versorgung) solle schwerpunktmässig im Einzugsbereich des nationalen und regionalen öffentlichen Verkehrs erfolgen und somit in den sogenannten Zentren und Siedlungsentwicklungssachsen. Es seien vor allem die Zentrumsstrukturen in den Siedlungsentwicklungssachsen zu stärken. Es werde örtlich festgesetzt, dass es sich beim Rheintal (Augst bis Birsfelden) um eine Siedlungsentwicklungssachse handle, was zur Folge habe, dass Pratteln als eine "zu stärkende" Gemeinde sei und somit als kantonales Zentrum gelte.
 - Die Parzellen der Einsprecherin würden nun in relativ kurzer Distanz vom Bahnhof liegen und seien auch mit dem Tram, das südlich des Areals hält, direkt erreichbar. Via Pratte-

ler-, Hard- und Salinenstrasse sei das Areal auch direkt auf das Kantons- und das eidg. Hochleistungsstrassennetz erschlossen.

- Gemäss Planungsbericht werde die bauliche Entwicklung in den Arbeitsgebieten auf die Kapazität des nationalen und kantonalen Strassennetzes sowie auf die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr abgestimmt. Diesbezüglich verletze die Planung der Gemeinde die Vorgaben des RPS. Anstelle einer Optimierung der Verkehrserschliessung werde das Areal der Einsprecherin umgezont und die Überbaubarkeit sowohl im Hinblick auf das Gebäudevolumen als auch im Hinblick auf die Nutzungsarten erheblich eingeschränkt.

Mit den unter a) aufgeführten beträchtlichen Nutzungseinschränkungen würde die Umzonung somit gegen Sinn und Zweck des RPS und dessen Festlegungen verstossen, womit die Umzonung der Parzellen der Einsprecherin in die Zonen Iv und Iw rechtswidrig seien.

c) Das Verbot transportorientierter Nutzungen in der Zone Iw würde die aktuell vorhandenen Gegebenheiten nicht aufnehmen. Insbesondere in jenen Zonen befänden sich zu einem weitaus grössten Teil transportorientierte Nutzungen bzw. Betriebe, welche Logistikdienstleistungen erbringen, deren Anordnung an diesen Standorten auch folgerichtig sei, da diese grösstenteils über Gleisanschlüsse verfügen würden. Verkehrstechnisch seien diese Betriebe weder von wesentlichem Belang noch habe dies in der Vergangenheit zu Problemen geführt. Zudem sei das Areal an die Autobahn angeschlossen, ohne dass Wohnzonen tangiert würden. Eine Rückzonung dieser Flächen aus verkehrstechnischen Gründen sei umso stossender, da auf Parzellen der Gemeinde mit bisher publikumsarmer Nutzung neu publikumsintensive Verkaufsnutzungen zulässig sind, obwohl diese ebenfalls über die Salinen- und Kunimattstrasse erschlossen seien. Dies verstosse gegen das Rechtsgleichheitsgebot und das Willkürverbot.

d) Die Planungsbehörde gehe offenbar davon aus, eine Nutzungsdifferenzierung in den Gewerbe- und Industriezonen vornehmen zu können und somit die Nutzungsart der einzelnen Parzellen bestimmen zu können. In diesem Fall wären jedoch die diesbezüglichen verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander abzuwägen. Angesichts des Umstandes, dass die Planung "Pratteln Mitte" die Nutzung auf das bestehende Strassennetz ausrichten möchte, sei festzustellen, dass die Differenzierung nicht zu einer Reduktion hoher Nutzungen (mit Entlastung entsprechender Verkehrsknoten), sondern lediglich zu einer ungleichen Verteilung auf dem Gemeindegebiet führe. Aus diesem Grund liege die vorliegende Umzonung weder im kommunalen noch kantonalen öffentlichen Interesse. Im Weiteren sei die Umzonung auch nicht verhältnismässig, da die Massnahme der Nutzungsdifferenzierung aus verkehrstechnischer Sicht nicht geeignet sei, das angestrebte Ziel umzusetzen. Insbesondere da sämtliche Nutzungen entlang der Hardstrasse in unterschiedlicher Verteilung erhalten bleiben würden. Die Eingriffstärke stehe demgemäss mit dem kaum zu erreichenden Zweck der Massnahme in keinem Verhältnis.

e) Die Gemeinde plane im Rahmen des Strassennetzplanes, eine Gewerbe-/Industriesammelstrasse durch das Areal der Einsprecherin zu führen. Mit dieser Planungsabsicht verstosse die Gemeinde einerseits gegen die Eigentumsgarantie und andererseits gegen die Wirtschaftsfreiheit. Die heute existierende interne Erschliessung diene vornehmlich den Betrieben auf dem Areal der Einsprecherin. Es würden Produktionsabläufe existieren, welche über die Strasse hinwegführen. Eine öffentliche Strasse würde daher nicht nur Produktionsabläufe beeinträchtigen, sondern auch ein beträchtliches Gefahrenpotenzial schaffen. Im Weiteren werde auf den Anschlussgleisen, welche mitten auf der zukünftig vorgesehenen Strasse liegen, noch heute rangiert, was den Strassenverkehr zum Teil über längere Zeit blockiere. Es sei nicht ersichtlich, warum die interne Erschliessung für die Bedürfnisse der Betriebe auf dem Areal der Einsprecherin nicht mehr genügen solle. Zudem habe die Gemeinde vor wenigen Jahren Strassenareal im Osten des Areals als Industrie- und Gewerbezone an die Einsprecherin abgetreten. Die Planung verstosse gegen die Planungsgrundsätze von Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG (Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zuordnen) sowie gegen Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG (wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten).

f) In Art. 16 Abs. 2 ZRS schreibe die Gemeinde vor, dass Bauvorhaben mit einer Nettoladenfläche von mehr als 1'000 m² und Bauprojekte mit einer übermässigen Verkehrserzeugung quartierplanpflichtig sein sollen. Mit dieser Bestimmung verstosse die Gemeinde gegen kantonales Recht, da das RBG die Quartierplanpflicht von Verkaufsflächen abschliessend regle und die Gemeinde keine weitergehenden oder einschränkenden Vorschriften erlassen könne.

g) Die Gemeinde wolle in den Gewerbe- und Industriezonen nur ein Verkaufsgeschäft bis 500 m² pro Quartier zulassen, was gesetzeswidrig und nicht im Sinne der Wirtschaftsfreiheit sei. Im Weiteren definiere die Gemeinde, dass Fitnesscenter mit mehr als 1'000 m² als Betrieb mit überkommunalem Besucherkreis. Für eine solche Einschränkung würden jedoch eine gesetzliche Grundlage und das öffentliche Interesse fehlen, die Grundsätze des Verhältnismässigkeitsprinzips würden nicht eingehalten. Eine Überprüfung des überkommunalen Besucherkreises eines Betriebes müsste grundsätzlich im Einzelfall erfolgen. Es sei nicht absehbar, welche Auswirkungen diese Bestimmung letztlich auf Freizeiteinrichtungen habe. Die Bestimmung sei widersprüchlich und verstosse gegen das Bestimmtheitsgebot.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

a) Allgemein ist unter Verweis auf Abschnitt IV. Ziff. 4 dieses Beschlusses festzuhalten, dass die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf gibt, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Ebenso besteht kein Anspruch, dass die einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums wie auch der Wirtschaftsfreiheit nicht entgegen. Zudem ist ein öffentliches Interesse für die Einschränkung sowie die gesetzliche Grundlage in Form eines von der zuständigen Behörde genehmigten raumplanerischen Erlasses gegeben. Im Übrigen kommt den Gemeinden des Kantons Basel-Landschaft erhebliche Entscheidungsfreiheit zu, welche Gebiete den Bau- bzw. Nichtbauzonen zugewiesen und in welche Bauzonen diese Gebiete unterteilt werden sollen. Demgemäss sind die Gemeinden auch autonom in der Ausgestaltung der Vorschriften, welche für die betreffenden Zonen gelten. So ist es insbesondere auch zulässig, bestimmte Zonen zu verbieten.

Der Regierungsrat begrüsst grundsätzlich die von der Gemeinde vorgesehenen Nutzungseinschränkungen in den Gewerbe- und Industriezonen, da eine Abstimmung von Siedlung und Verkehr aufgrund der beschränkten Verkehrskapazitäten und den Auswirkungen auf die Umwelt zwingend notwendig ist. Allerdings ist festzustellen, dass die Gemeinde die Berichterstattung der Interessenabwägung bzw. das Aufzeigen öffentlicher und gleichwertiger anderer Interessen für die einzelnen Planungsmassnahmen ungenügend vornimmt, so dass eine volle Überprüfung dieser Planungsmassnahmen nicht möglich ist bzw. der Regierungsrat zum Schluss kommt, dass die Planungsmassnahmen nicht nachgewiesen zweckdienlich sind (vgl. Ausführungen in Abschnitt III. Ziff. 1.28). Die Einsprachepunkte bezüglich Einschränkung der Gebäudehöhe und Ausschluss von transportorientierten Nutzungen werden daher gutgeheissen. Es wird jedoch betont, dass die Gutheissung dieser Einsprachepunkte in erster Linie aufgrund der mangelhaften Berichterstattung der Interessenabwägung erfolgt. Der Regierungsrat geht grundsätzlich davon aus, dass - um der Abstimmung von Siedlung und Verkehr gerecht zu werden - tatsächlich Nutzungseinschränkungen notwendig sind. Im Übrigen verweist der Regierungsrat auf die nachfolgend detaillierten Ausführungen.

b) Die Tatsache, dass das Areal gemäss kantonalem Richtplan (KRIP) ein Arbeitsgebiet von kantonomaler Bedeutung ist, bedeutet nicht, dass dieses Gebiet einer völlig offenen Nutzungsordnung unterliegt. Auch in diesen Gebieten kann die Befugnis, ein Grundstück zu überbauen, nur im Rahmen einer raumplanerischen Ordnung erfolgen. Der Planungsgrundsatz im KRIP, dass Arbeitsgebiete von kantonomaler Bedeutung durch Umzonungen insbesondere der unüberbauten Gebiete volumen- und flächenmässig nicht geschmälert werden dürfen, ist nicht als absoluten Schutz einer bestehenden Zonenordnung zu betrachten. Insbesondere wird dies in Zusammenhang mit dem Planungsgrundsatz c) in Objektblatt S3.1 KRIP verdeutlicht, gemäss dem unter bestimmten Voraussetzungen Teile von Arbeitsgebieten von kantonomaler Bedeutung zu Gebieten mit Mischnutzung (mit Wohnanteil) umgenutzt werden können. Massgebend ist in jedem Fall das Bestehen von mindestens gleichwertigen anderen

Interessen und somit eine fundierte Begründung für eine Reduzierung der Gebäudehöhe. Dazu gehört, dass die dritte Dimension bezüglich Verträglichkeit mit dem Ortsbild, der Umgebung und der bestehenden Nutzung zu beurteilen ist. Ein unkritisches "Auffüllen" der Industriezone mit 45 m hohen Bauten wäre raumplanerisch und städtebaulich nicht zu vertreten. Offenbar wurde die in den Industriezonen von Pratteln bisher geltende Gebäudehöhe von 45 m auch nur in Ausnahmefällen beansprucht. Letztlich kann somit davon ausgegangen werden, dass für die meisten Betriebe eine Gebäudehöhe von 30 m keine grosse Einschränkung darstellt. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass Arbeitsgebiete von kantonaler Bedeutung in anderen Gemeinden maximale Gebäudehöhen von lediglich 12 oder 15 m aufweisen. Im Weiteren ist zu beachten, dass eine blockhafte Überbauung mit einer generellen Höhe von 45 m auch lokalklimatisch problematisch ist. Daher begrüsst der Regierungsrat grundsätzlich eine Reduzierung der Gebäudehöhe. Allerdings muss - wie in Abschnitt a) ausgeführt - der Einsprecherin insofern recht gegeben werden, da die Interessenabwägung in vorliegender Berichterstattung nicht nachvollziehbar dargelegt ist. Mit der Gutheissung des Einsprachepunktes betreffend Reduzierung der Gebäudehöhe und der Nichtgenehmigung der Industriezonen Iv(30) und Iw(30) sieht der Regierungsrat diesen Punkt der Einsprache als erledigt (vgl. Ausführungen in Abschnitt III. Ziff. 1.28).

Im Weiteren ist Folgendes anzuführen:

- Die Erschliessung des Areals mit Industriegleisen ist auch mit den vorgenommenen Einschränkungen möglich und steht nicht in direktem Zusammenhang. Vielmehr sind viele Betriebe nicht mehr auf Gleisanschlüsse angewiesen bzw. werden aus anderen Gründen im Wagenladungsverkehr nicht mehr bedient.
- Teil einer Siedlungsentwicklungssachse zu sein, schliesst notwendige Einschränkungen in Gewerbe- und Industriezonen nicht aus. Vielmehr haben solche Gemeinden eine Gesamtanalyse vorzunehmen, mit der sie ihre Entwicklung bezüglich innere Reserven und Bauzonenerweiterungen mit den anderen Gemeinden der Achse abstimmen und die Auswirkungen auf Verkehr und Umwelt aufzeigen. Insbesondere unter diesen beiden Aspekten kann eine Nutzungseinschränkung erforderlich sein.

Im Übrigen ist zu bemerken, dass die Bestandesgarantie gemäss RBG keine Verfallsfrist aufweist. Das heisst, getätigte Investitionen lassen sich noch Jahrzehnte nutzen, auch wenn die Bauten und Anlagen aufgrund einer Umzonung zonenfremd geworden sind.

c) Mit der Gutheissung des Einsprachepunktes betreffend Ausschluss transportorientierter Nutzungen und der entsprechenden Nichtgenehmigung der Industriezone Iw(30) sieht der Regierungsrat diesen Punkt der Einsprache als erledigt (vgl. Ausführungen in Abschnitt III. Ziff. 1.28). Bezüglich publikumsintensive Nutzungen kann der Regierungsrat Folgendes anführen: Gemäss Planungsgrundsatz a) in Objektblatt S4.2 KRIP erfordern neue Standorte von verkehrsintensiven Einrichtungen (VE) mit mehr als 2'000 Fahrten pro Tag vorgängig eine Richtplanfestsetzung. Verschiedene Kriterien führten im Rahmen der Erarbeitung des KRIPs zur Festlegung von Standorten für VE, so u.a. die Lagequalität. Dabei hat sich gezeigt, dass sich aus gesamtkantonalen Sicht die nun festgesetzten Standorte am Besten für VE eignen. In Pratteln sind dies das Grüssenareal und das Henkelareal. Allfällige VE an anderen Standorten würden somit vorgängig eine Richtplanfestsetzung erfordern (Überprüfung des Standortes mit Abstimmung von Siedlung und Verkehr in einem Richtplanverfahren). Insofern ist ein Verbot derartiger Nutzungen in Gewerbe- und Industriezonen ausserhalb der im Richtplan festgesetzten Areale gerechtfertigt und zweckdienlich.

d) Aufgrund der bisherigen Verkehrsentwicklung in Pratteln und dem heutigen Zustand der Verkehrsinfrastruktur sind zwingend Massnahmen zur Reduzierung hoher Nutzungen notwendig (vgl. Abschnitt III. Ziff. 1.3). Aus heutiger Perspektive zeigt sich, dass die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler Bedeutung gemäss Regionalplan Siedlung nicht ohne Weiteres in den KRIP hätten übernommen werden dürfen, sondern dass bereits bei dessen Erarbeitung die Frage des Verkehrs hätte gelöst werden müssen. Somit sind die vorgenommenen Einschränkungen in den Gewerbe- und Industriezonen im Sinne der Abstimmung von Siedlung und Verkehr zu verstehen, welche eine raumplanerische Grundaufgabe darstellt. Insofern können auch in Arbeitsgebieten von kantonaler Bedeutung Nutzungseinschränkungen grundsätzlich zweckdienlich sein; unter den in Pratteln vorliegen-

den Bedingungen werden sie sogar notwendig sein. Allerdings sind in einem solchen Fall - wie die Einsprecherin richtig feststellt - die verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander abzuwägen. Dieser Abwägungsprozess ist - wie bereits ausgeführt - ungenügend dokumentiert und daher nicht nachvollziehbar.

e) Es ist festzuhalten, dass gemäss § 34 Abs. 3 RBG Strassennetzpläne keiner öffentlichen Auflage benötigen. Insofern ist es auch nicht möglich, gegen diese bzw. gegen Festlegungen in einem Strassennetzplan Einsprache zu erheben. Auf den Einsprachepunkt bezüglich Sammelstrasse "Güterstrasse" kann somit nicht eingetreten werden. Trotzdem stellt der Regierungsrat fest, dass offenbar mit der Gemeinde Muttenz keine Koordination stattgefunden hat, weil weder im Planungsbericht einen Hinweis zu finden noch im Strassennetzplan von Muttenz eine entsprechende Weiterführung der Strasse vorgesehen ist. Die Festlegung einer Sammelstrasse im Strassennetzplan ist als Absichtserklärung zu verstehen, ein öffentliches Interesse an dieser Strasse kann als gegeben betrachtet werden. Die grundeigentumsverbindliche Konkretisierung erfolgt jedoch erst in einem weiteren Planungsschritt (Bau- und Strassenlinienplan), welcher zwingend in Koordination mit der Gemeinde Muttenz auszuführen ist.

f) Es ist richtig, dass das RBG die Zulässigkeit bzw. Quartierplanpflichtigkeit von Verkaufseinheiten abschliessend regelt. Die Gemeinde hat im Rahmen der zweiten Beschlussfassung (Änderungen) die fragliche Bestimmung gestrichen. Somit ist dieser Einsprachepunkt gegenstandslos.

g) Wie unter f) dargelegt, regelt das RBG die Zulässigkeit von Verkaufseinheiten abschliessend. Der fragliche Passus in Art. 7 Abs. 4 ZRS ("pro Quartier ist ein solcher Betrieb in allen Industrie- und Gewerbebezonen zugelassen") wurde deshalb von der Genehmigung ausgenommen (vgl. Abschnitt III. Ziff. 1.10). Analog verhält es sich mit der Bestimmung bezüglich Fitnesscenter, welcher aus rechtlichen Gründen ebenfalls von der Genehmigung ausgenommen wurde. Damit wird dieser Einsprachepunkt gegenstandslos.

Die Einsprachepunkte betreffend Reduzierung der Gebäudehöhe und Verbot von transportorientierten Nutzungen werden gutgeheissen. Die übrigen Einsprachepunkte müssen, soweit darauf eingetreten werden kann, sie nicht gegenstandslos oder erledigt sind, als unbegründet abgewiesen werden.

6.2 Einsprache von [REDACTED], und Einsprache von [REDACTED]

[REDACTED] ist Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED]. [REDACTED] ist Eigentümerin der Parzellen Nrn. [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED]. Auf die beiden identischen Einsprachen ist somit einzutreten. Sie richten sich gegen die neuen Zonenvorschriften (Zonenzuweisung und Zonenbestimmungen), insbesondere gegen die Nutzungsdifferenzierung und die Reduzierung der Gebäudehöhe.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Die Mutation "Pratteln Mitte" des Zonenplans, die Bestimmungen in Art. 7 und Art. 16 ZRS, die Zonentabelle im ZRS sowie die Verordnung des Gemeinderates zu den Nutzungsbestimmungen in den Gewerbe- und Industriezonen seien nicht zu genehmigen. Eventualiter seien die Zonenvorschriften in modifizierter Form zu genehmigen, nämlich mit der Zuweisung der Parzellen Nrn. [REDACTED] in die Industriezone IV, der Zuweisung der Parzelle Nr. [REDACTED] in die Gewerbezone Gg, der Belassung der Gebäudehöhe in der Industriezone bei 45 m sowie der Aufhebung des generellen Verbots für Freizeitnutzungen und Verkaufsflächen (Quartierläden und Zentren für den überkommunalen Bedarf).

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

a) Die vorliegende Nutzungsplanung hätte für die Einsprechenden schwerstwiegende Einschränkungen gegenüber dem bisher zulässigen Nutzungsumfang zur Folge, indem keine transportorientierte Nutzung, keine Verkaufsflächen für Güter mit überkommunalem (und auch nicht mit kommunalem) Besucherkreis und keine Flächen für verkehrsintensive Nutzungen mit Freizeitbeschäftigungsangeboten mehr zulässig seien sowie die zulässige Ge-

bäudehöhe von 45 auf 30 m reduziert werde. Für Parzelle Nr. [REDACTED] hätte die Umzonung zusätzlich zur Folge, dass hinsichtlich Verkaufsläden bis zu 1'000 m² ein exklusives Recht des zeitlich ersten Baugesuchstellers geschaffen würde.

b) Die Gemeinde würde Zonenplan- und Reglementsmutationen vornehmen, welche den kantonalen Vorgaben diametral entgegenlaufen, ohne dass die Gemeinde hierzu Autonomie zu beanspruchen vermöchte, insbesondere in einer Nichtbeachtung der Vorgaben des Regionalplans Siedlung (RPS), bei dem es sich um eine Richtplanung gemäss Art. 6ff. RPG handle, der für die Behörden verbindlich sei. Die Behördenverbindlichkeit von Richtplänen habe in erster Linie die Gewährleistung der Dauerhaftigkeit und des Verlasses auf die zulässigen Nutzungen und damit die Schaffung von Rechtssicherheit zum Ziel und Zweck. Dies gelte besonders für Nutzungsarten, bei denen hohe Investitionen getätigt werden, deren Amortisation sich nur über mehrere Jahrzehnte hinaus bewerkstelligen lassen würden. Die Gemeinde führe nun aber einen Zustand herbei, der dem geltenden RPS entgegenlaufe und deren Anforderungen an einheitliche Planung und Rechtssicherheit vollständig auf den Kopf stelle.

- Der RPS qualifiziere das Gewerbe- und Industriegebiet der Einsprechenden als Industrie- und Gewerbegebiet von kantonalen Bedeutung. Eine Umzonung dieser Gebiete sei nur dann zulässig, wenn mindestens gleichwertige oder höhere Interessen bestehen würden.
- Die Gemeinde Pratteln werde als kantonales Zentrum der Siedlungsentwicklungssachse Rheintal bezeichnet. Bestehende kantonale Zentren seien zu erhalten und zu stärken. Dies habe insbesondere im Einzugsgebiet des bestehenden öffentlichen Regionalverkehrs zu erfolgen.

Die Gemeinde verhalte sich schwerstwiegend rechtswidrig, indem sie nun an einem der ältesten Standorte in Pratteln grösste Hindernisse in den Weg lege, wenn nicht sogar ein schon in Kürze bevorstehender Todesstoss versetze.

c) Die Gemeinde missachte auch § 19 RBG, da die Gemeinden lediglich die Kompetenz zur Festlegung von Nutzungszonen im Sinne einer Abgrenzung der Bauzone von anderweitigen Nutzungszonen (Nichtbauzone) zustehe, nicht aber die Kompetenz zum Eingriff in die Wettbewerbsfreiheit, indem ein ausschliessliches "Recht des Schnelleren" geschaffen werde. Mit dem Verbot von Verkaufsflächen für den überkommunalen Bedarf und von Freizeitnutzungen in der Industriezone, in der übrigen Bauzone mit der Zulassung von einem Verkaufsladen (bis 1'000 m²) pro Quartier, verstosse die Gemeinde aber gerade gegen die Eigentumsgarantie. Mit letztgenannter Regelung würde sich die Gemeinde im Übrigen hochgradig willkürlich verhalten.

d) Gegen übergeordnetes Recht (§ 51 Abs. 2 RBG) würde auch Art. 16 Abs. 2 ZRS verstossen, wonach ausser Bauvorhaben mit einer Nettoladefläche von mehr als 1'000 m² auch Bauprojekte mit einer übermässigen Verkehrserzeugung quartierplanpflichtig sein sollen. Das RBG statuiere keine zusätzlichen Einschränkungen.

e) Nachdem die Gemeinde auf dem Henkel-Areal eine Überbauung zugelassen habe, welche ein Verkehrsaufkommen von über 1'000 Fahrzeuge pro Tag erzeuge - und im Übrigen wiederum eine Bevorzugung eines Grundeigentümers gegenüber den anderen darstelle - , könne es nicht angehen, aufgrund der nun vorliegenden Verkehrsüberlastung existenzgefährdende Einschränkungen gegenüber der jahrzehntelang zulässigen Nutzung vorzunehmen. Insbesondere kann es nicht sein, den Individualverkehr zu einzelnen Nutzungen geradezu anzukurbeln und dann mit dem Argument der befürchteten künftigen Verkehrsüberlastung ausgerechnet den Güterverkehr in der Industriezone abzuwürgen.

f) Planerisch würde es überhaupt keinen Sinn machen, die nur gerade durch die Güterstrasse und den Geleisestrang getrennten Gebäulichkeiten unterschiedlichen Industriezonen zuzuweisen. Das Areal sei bestens durch Strasse und Schiene erschlossen, via Muttenzer- und Hardstrasse direkt an die Autobahn angebunden und zudem in unmittelbarer Nähe zur Tramhaltestelle. So sei es nachgerade ein völlig willkürliches Vorgehen, an diesem bestehenden Standort der transportorientierten Nutzung eben diese Nutzung nicht mehr zuzulassen. Die während den letzten Jahren in Pratteln hinzugekommenen Standorte für transportorientierte Nutzungen seien allesamt weniger optimal erschlossen und würden keinerlei Gleisanschlüsse aufweisen. Zudem könne die Gemeinde nicht verlangen, dass Grundeigentümer in Büro-

flächen investieren, insbesondere da für diese kein Bedarf bestehe und die Verkehrsbelastung dadurch erfahrungsgemäss zunehme.

g) Die Reduktion der zulässigen Gebäudehöhe von 45 auf 30 m erfolge ohne nachvollziehbare Begründung, weil aufgrund der Tatsache, dass sich Pratteln selbst in der Rheinebene befände, der "Blick in die Rheinebene" unmöglich sei und der Blick nur bis zur nächsten Baute, dem nächsten Wald oder dem Bahndamm reiche. Vielmehr verlange insbesondere § 23 Abs. 4 RBG eine Belassung der bisherigen Gebäudehöhe zur Gewährleistung einer intensiven Nutzung, was schliesslich auch im Sinne des haushälterischen Umgangs mit den immer knapper werdenden Industrieflächen sei.

h) Der beschlossenen Umzonung fehle die gesetzliche Grundlage. Ebenso könne sie sich nicht auf ein überwiegendes öffentliches Interesse berufen, das die wohlerworbenen Rechte der Einsprechenden zu brechen vermöchte. Zudem verstosse die Umzonung gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip, insbesondere da die betroffenen Parzellen ausschliesslich transportorientiert genutzt werden. Auch die im Laufe des Verfahrens ins ZRS aufgenommene Bestandesgarantie - welche zwar weder klar noch praktikabel sei - ändere am Umstand nichts, dass die Planung völlig unverhältnismässig und rechtswidrig sei. Die Umzonung erfülle somit keine der drei Gültigkeitsvoraussetzungen, die im Übrigen kumulativ erfüllt sein müssten.

i) Der Gemeinderat scheine offenbar bewusst zu sein, dass die Planung völlig willkürlich und desolat sei, ansonsten würde sie nicht gleichzeitig eine Verordnung zu den Nutzungsbestimmungen in der Gewerbe- und Industriezone erlassen. Diese sei jedoch bereits in sich selbst höchstgradig rechtswidrig und stehe im Widerspruch zum kantonalen Recht.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

a) Allgemein ist unter Verweis auf Abschnitt IV. Ziff. 4 dieses Beschlusses festzuhalten, dass die Eigentumsгарantie keinen Anspruch darauf gibt, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Ebenso besteht kein Anspruch, dass die einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums wie auch der Wirtschaftsfreiheit nicht entgegen. Zudem ist ein öffentliches Interesse für die Einschränkung sowie die gesetzliche Grundlage in Form eines von der zuständigen Behörde genehmigten raumplanerischen Erlasses gegeben. Im Übrigen kommt den Gemeinden des Kantons Basel-Landschaft erhebliche Entscheidungsfreiheit zu, welche Gebiete den Bau- bzw. Nichtbauzonen zugewiesen und in welche Bauzonen diese Gebiete unterteilt werden sollen. Demgemäss sind die Gemeinden auch autonom in der Ausgestaltung der Vorschriften, welche für die betreffenden Zonen gelten. So ist es insbesondere auch zulässig, bestimmte Zonen zu verbieten.

Der Regierungsrat begrüsst grundsätzlich die von der Gemeinde vorgesehenen Nutzungseinschränkungen in den Gewerbe- und Industriezonen, da die Abstimmung von Siedlung und Verkehr aufgrund der beschränkten Verkehrskapazitäten und den Auswirkungen auf die Umwelt zwingend notwendig ist. Allerdings ist festzustellen, dass die Gemeinde die Berichterstattung der Interessenabwägung bzw. das Aufzeigen öffentlicher und gleichwertiger anderer Interessen für die einzelnen Planungsmassnahmen ungenügend vornimmt, so dass eine volle Überprüfung dieser Planungsmassnahmen nicht möglich ist bzw. der Regierungsrat zum Schluss kommt, dass die Planungsmassnahmen nicht nachgewiesen zweckdienlich sind (vgl. Ausführungen in Abschnitt III. Ziff. 1.28). Die Einsprachepunkte bezüglich Einschränkung der Gebäudehöhe und Ausschluss von transportorientierten Nutzungen werden daher gutgeheissen. Es wird jedoch betont, dass die Gutheissung dieser Einsprachepunkte in erster Linie aufgrund der mangelhaften Berichterstattung der Interessenabwägung erfolgt. Der Regierungsrat geht grundsätzlich davon aus, dass - um der Abstimmung von Siedlung und Verkehr gerecht zu werden - Nutzungseinschränkungen tatsächlich notwendig sein werden. Im Übrigen verweist der Regierungsrat auf die nachfolgend detaillierten Ausführungen.

b) Die Tatsache, dass das Areal gemäss kantonalem Richtplan (KRIP) ein Arbeitsgebiet von kantonomaler Bedeutung ist, bedeutet nicht, dass dieses Gebiet einer völlig offenen Nutzungsordnung unterliegt. Auch in diesen Gebieten kann die Befugnis, ein Grundstück zu überbauen, nur im Rahmen einer raumplanerischen Ordnung erfolgen. Der Planungsgrundsatz im

KRIP, dass Arbeitsgebiete von kantonaler Bedeutung durch Umzonungen insbesondere der unüberbauten Gebiete volumen- und flächenmässig nicht geschmälert werden dürfen, ist nicht als absoluten Schutz einer bestehenden Zonenordnung zu betrachten. Insbesondere wird dies in Zusammenhang mit dem Planungsgrundsatz c) in Objektblatt S3.1 KRIP verdeutlicht, gemäss dem unter bestimmten Voraussetzungen Teile von Arbeitsgebieten von kantonaler Bedeutung zu Gebieten mit Mischnutzung (mit Wohnanteil) umgenutzt werden können. Massgebend ist in jedem Fall das Bestehen von mindestens gleichwertigen anderen Interessen und somit eine fundierte Begründung der Planungsmassnahme.

Teil einer Siedlungsentwicklungssachse zu sein, schliesst notwendige Einschränkungen in Gewerbe- und Industriezonen nicht aus. Vielmehr haben solche Gemeinden eine Gesamtanalyse vorzunehmen, mit der sie ihre Entwicklung bezüglich innere Reserven und Bauzonenerweiterungen mit den anderen Gemeinden der Achse abstimmen und die Auswirkungen auf Verkehr und Umwelt aufzeigen. Insbesondere unter diesen beiden Aspekten kann eine Nutzungseinschränkung erforderlich sein.

Im Übrigen ist zu bemerken, dass die Bestandesgarantie gemäss RBG keine Verfallsfrist aufweist. Das heisst, getätigte Investitionen lassen sich noch Jahrzehnte nutzen, auch wenn die Bauten und Anlagen aufgrund einer Umzonung zonenfremd geworden sind.

c) Bezüglich publikumsintensive Nutzungen kann der Regierungsrat Folgendes anführen: Gemäss Planungsgrundsatz a) in Objektblatt S4.2 KRIP erfordern neue Standorte von verkehrsintensiven Einrichtungen (VE) mit mehr als 2'000 Fahrten pro Tag vorgängig eine Richtplanfestsetzung. Verschiedene Kriterien führten im Rahmen der Erarbeitung des KRIPs zur Festlegung von Standorten für VE, so u.a. die Lagequalität. Dabei hat sich gezeigt, dass sich aus gesamtkantonalen Sicht die nun festgesetzten Standorte für VE am Besten eignen. In Pratteln sind dies das Grüssenareal und das Henkelareal. Allfällige VE an anderen Standorten würden somit vorgängig eine Richtplanfestsetzung erfordern (Überprüfung des Standortes mit Abstimmung von Siedlung und Verkehr in einem Richtplanverfahren). Insofern ist ein Verbot derartiger Nutzungen in Gewerbe- und Industriezonen ausserhalb der im Richtplan festgesetzten Areale gerechtfertigt und zweckdienlich.

Die Zulässigkeit bzw. Quartierplanpflicht von Verkaufseinheiten regelt das RBG abschliessend. Der Passus in Art. 7 Abs. 4 ZRS ("pro Quartier ist ein solcher Betrieb in allen Industrie- und Gewerbezone zugelassen") wurde deshalb von der Genehmigung ausgenommen (vgl. Abschnitt III. Ziff. 1.10). Somit ist dieser Einsprachepunkt gegenstandslos.

d) Wie unter c) dargelegt, regelt das RBG die Zulässigkeit von Verkaufseinheiten abschliessend. Wie mit anderen Projekten mit übermässiger Verkehrserzeugung umzugehen ist, regelt der KRIP, diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter c) verwiesen. Im Übrigen hat die Gemeinde im Rahmen der zweiten Beschlussfassung (Änderungen) die fragliche Bestimmung gestrichen, so dass dieser Einsprachepunkt gegenstandslos ist.

e) Die Entwicklung von VE in Pratteln war bisher wenig koordiniert. Mit dem rechtskräftigen KRIP und der vorliegenden Planung "Pratteln Mitte" soll diese Entwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrskapazitäten und der Umweltaspekte in geordnete Bahnen gelenkt werden. Dabei geht es nicht um eine Bevorzugung einzelner Grundeigentümer, sondern um die optimale Lage und Anordnung dieser VE bezüglich Verkehrsanbindung wie auch bezüglich übrige Bauzonen (vgl. Ausführungen unter c) bezüglich KRIP). Eine derartige Planung erfordert eine grundsätzliche Überprüfung der Nutzung in allen Gewerbe- und Industriezonen - unabhängig der Grundeigentumsverhältnisse. Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter a) verwiesen.

f) Mit der Gutheissung des Einsprachepunktes betreffend Ausschluss transportorientierter Nutzungen und der Nichtgenehmigung der Industriezone Iw(30) und der Gewerbezone Gf(18) sieht der Regierungsrat diesen Punkt der Einsprache als erledigt (vgl. Ausführungen in Abschnitt III. Ziff. 1.28).

g) Für eine Reduzierung der Gebäudehöhe ist in jedem Fall das Bestehen von mindestens gleichwertigen anderen Interessen und somit eine fundierte Begründung massgebend. Dazu gehört, dass die dritte Dimension bezüglich Verträglichkeit mit dem Ortsbild, der Umgebung und der bestehenden Nutzung zu beurteilen ist. Ein unkritisches "Auffüllen" der Industriezone mit 45 m hohen Bauten wäre raumplanerisch und städtebaulich nicht zu vertreten. Offenbar wurde die in den Industriezonen von Pratteln bisher geltende Gebäudehöhe von 45 m auch

nur in Ausnahmefällen beansprucht. Letztlich kann somit davon ausgegangen werden, dass für die meisten Betriebe eine Gebäudehöhe von 30 m keine grosse Einschränkung darstellt. Im Weiteren ist zu beachten, dass eine blockhafte Überbauung mit einer generellen Höhe von 45 m auch lokalklimatisch problematisch ist. Daher begrüsst der Regierungsrat grundsätzlich eine Reduzierung der Gebäudehöhe. Allerdings muss - wie in Abschnitt a) ausgeführt - der Einsprecherin insofern recht gegeben werden, da die Interessenabwägung in vorliegender Berichterstattung nicht nachvollziehbar dargelegt ist. Mit der Gutheissung des Einspruchepunktes betreffend Reduzierung der Gebäudehöhe und der Nichtgenehmigung der Industriezone Iw(30) sieht der Regierungsrat diesen Punkt der Einsprache als erledigt (vgl. Ausführungen in Abschnitt III. Ziff. 1.28).

h) Der Regierungsrat verweist hierzu auf die Ausführungen unter a).

i) Aufgrund des rechtlich fragwürdigen Stellenwertes der Verordnung zu den Nutzungsbestimmungen in den Gewerbe- und Industriezone (Nutzungsaussagen) hat die Gemeinde diese in eine Richtlinie des Gemeinderates umgewandelt. Diese ist nicht Gegenstand der Genehmigung und kann keine Rechtskraft erlangen (vgl. Abschnitt III. Ziff. 1.24). Dieser Punkt der Einsprache ist somit gegenstandslos.

Die Einspruchepunkte betreffend Reduzierung der Gebäudehöhe und Verbot von transportorientierten Nutzungen werden gutgeheissen. Die übrigen Einspruchepunkte müssen, soweit darauf eingetreten werden kann, sie nicht gegenstandslos oder erledigt sind, als unbegründet abgewiesen werden.

6.3 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die neuen Zonenvorschriften (Zonenzuweisung und Zonenbestimmungen), insbesondere gegen die Reduzierung der Gebäudehöhe.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Die Mutation "Pratteln Mitte" des Zonenplans, die Bestimmungen in Art. 7 Abs. 1 bis 4, Art. 16 Abs. 2, Art. 26 und Art. 35 ZRS, die Zonentabelle im ZRS, insbesondere die Gebäudehöhe in der Zone Ir, sowie die Zuweisung der Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] in die Zone Ir seien nicht zu genehmigen. Die geltenden Bestimmungen gemäss Zonenreglement vom 13. Juli 1982 seien nicht aufzuheben.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

a) Mit der vorliegenden Planung beabsichtige die Gemeinde, auf den Grundstücken der Einsprecherin eine Nutzungsdifferenzierung vorzunehmen. Dies führe zu bedeutenden Nutzungseinschränkungen gegenüber der bisherigen Zone J3, insbesondere einer Reduktion der Gebäudehöhe von 45 auf 24 m sowie einem Verbot von Verkaufsflächen für Güter mit überkommunalem Besucherkreis und transportorientierten Nutzungen. Deshalb werde geltend gemacht, dass die vorgesehenen Einschränkungen gegen die Eigentumsgarantie, gegen die Wirtschaftsfreiheit, gegen das Rechtsgleichheitsgebot sowie gegen das Willkürverbot verstossen würden. Die Einschränkungen bedürften einer gesetzlichen Grundlage, müssten im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein.

b) Die Nutzungsbeschränkungen würden gegen übergeordnetes Recht, insbesondere gegen den Regionalplan Siedlung (RPS) verstossen, welcher als Richtplan im Sinne von Art. 6 ff. RPG behördenverbindlich sei, d.h. für die kantonalen und kommunalen Behörden verbindlich. Richtpläne würden klar machen, wo mit Änderungen der Nutzungsordnung zu rechnen sei und wo auf deren Bestand gezählt werden dürfe, somit würden sie die Investitionsplanung der Unternehmen beeinflussen. Gemäss RPS handle es sich beim fraglichen Gebiet um ein Industrie- und Gewerbegebiet von kantonaler Bedeutung. Die Gemeinde Pratteln habe mit der vorliegenden Planung eine dem RPS entgegenlaufende Planung in Angriff genommen, was Willkür darstelle. Insbesondere würde der RPS Industrie- und Gewerbegebieten von kantonaler Bedeutung ein hohes Mass an Bedeutung beimessen. Dabei handle es

sich bei folgenden Festsetzungen um Bestandteile des RPS mit dem höchsten resp. mit zwingendem Verbindlichkeitsgrad für kantonale und kommunale Behörden:

- Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler Bedeutung würden überkommunale Bedeutung aufweisen. Sie dürfen nicht durch Auszonung oder Umzonung, insbesondere der unüberbauten Gebiete, geschmälert werden, es sei denn, es würden mindestens gleichwertige oder höhere (nationale) Interessen bestehen.
- Der Kanton bzw. die Gemeinden würden in der Nutzungsplanung die Voraussetzungen für den haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie für eine optimale Erschliessung schaffen. Sie würden die Erschliessung noch unüberbauter Gebiete durch neue Industrie- und Gewerbegebiete prüfen und - wo zweckmässig - bereits bestehende sichern.
- Der Kanton bzw. die Gemeinden würden zwecks Verfügbarkeit von Industrie- und Gewerbebaufläche eine aktive Baulandpolitik betreiben. Örtlich festgelegt würde, dass es sich beim Industrie- und Gewerbegebiet der Gemeinde Pratteln um ein solches von kantonaler Bedeutung handle.
- Die Siedlungsentwicklung (Arbeitsplätze, Wohnen, Versorgung) solle schwerpunktmässig im Einzugsbereich des nationalen und regionalen öffentlichen Verkehrs erfolgen und somit in den sogenannten Zentren und Siedlungsentwicklungsachsen. Es seien vor allem die Zentrumsstrukturen in den Siedlungsentwicklungsachsen zu stärken. Es werde örtlich festgesetzt, dass es sich beim Rheintal (Augst bis Birsfelden) um eine Siedlungsentwicklungsachse handle, was zur Folge habe, dass Pratteln als eine "zu stärkende" Gemeinde sei und somit als kantonales Zentrum gelte.
- Gemäss Planungsbericht werde die bauliche Entwicklung in den Arbeitsgebieten auf die Kapazität des nationalen und kantonalen Strassennetzes sowie auf die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr abgestimmt. Diesbezüglich verletze die Planung der Gemeinde die Vorgaben des RPS. Anstelle einer Optimierung der Verkehrserschliessung werde das Areal der Einsprecherin umgezont und die Überbaubarkeit sowohl im Hinblick auf das Gebäudevolumen als auch im Hinblick auf die Nutzungsarten erheblich eingeschränkt.

Mit den unter a) aufgeführten beträchtlichen Nutzungseinschränkungen würde die Umzonung somit gegen Sinn und Zweck des RPS und dessen Festlegungen verstossen, womit die Umzonung der Parzellen der Einsprecherin in die Zone Ir rechtswidrig sein.

c) Die Planungsbehörde gehe offenbar davon aus, eine Nutzungsdifferenzierung in den Gewerbe- und Industriezonen vornehmen zu können und somit die Nutzungsart der einzelnen Parzellen bestimmen zu können. In diesem Fall wären jedoch die diesbezüglichen verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander abzuwägen. Angesichts des Umstandes, dass die Planung "Pratteln Mitte" die Nutzung auf das bestehende Strassennetz ausrichten möchte, sei festzustellen, dass die Differenzierung nicht zu einer Reduktion hoher Nutzungen, sondern lediglich zu einer ungleichen Verteilung auf dem Gemeindegebiet führe. Aus diesem Grund liege die vorliegende Umzonung weder im kommunalen noch kantonalen öffentlichen Interesse. Im Weiteren sei die Umzonung auch nicht verhältnismässig, da die Massnahme der Nutzungsdifferenzierung aus verkehrstechnischer Sicht nicht geeignet sei, das angestrebte Ziel umzusetzen. Eine Entlastung der entsprechenden Verkehrsknoten (Kunimattkreuzung/Autobahneinfahrt) fände nicht statt. Die Eingriffstärke stehe demgemäss mit dem kaum zu erreichenden Zweck der Massnahme in keinem Verhältnis.

d) Die Einschränkung der Gebäudehöhe widerspreche dem Richtplan und somit übergeordnetem Recht. Die Einschränkung könne auch nicht auf ein öffentliches Interesse abgestützt werden, da Gebäude - selbst wenn sie die maximalen Masse ausnützen würden - vom Dorf aus kaum erkennbar wären. Zudem würden zukünftig auch nah am Zentrum hohe Gebäude erstellt werden. Diese seien vom Dorf aus weit mehr wahrnehmbar und würden die Aussicht in die Rheinebene weit mehr versperren als weiter entfernt gelegene Industriebauten. Aus diesem Grunde sei auch die Reduktion der Gebäudehöhe unverhältnismässig.

e) Problematisch würden auch die Bestimmungen über die Bemessung der Fassaden- und Gebäudehöhe sowie über die Abgrabungen erscheinen. Im Gegensatz zu den heutigen Be-

stimmungen, mit welchen eine Messweise ab dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains definiert sei, sei mit den neuen Bestimmungen eine Messweise vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains vorgesehen, was zusammen mit der Reduktion der Gebäudehöhe zu höheren Einschränkungen führe, als allein schon mit der reduzierten Gebäudehöhe zu erwarten sei.

f) In Art. 16 Abs. 2 ZRS schreibe die Gemeinde vor, dass Bauvorhaben mit einer Nettoladenfläche von mehr als 1'000 m² und Bauprojekte mit einer übermässigen Verkehrserzeugung quartierplanpflichtig sein sollen. Mit dieser Bestimmung verstosse die Gemeinde gegen kantonales Recht, da das RBG die Quartierplanpflicht von Verkaufsflächen abschliessend regle und die Gemeinde keine weitergehenden oder einschränkenden Vorschriften erlassen könne. Insbesondere verstosse die Bestimmung auch gegen das Bestimmtheitsgebot, weil unklar ist, welche Betriebe als übermässig verkehrserzeugend gelten würden. Ein öffentliches Interesse daran, Verfahren für solche Betriebe zusätzlich zu erschweren, sei von der Gemeinde nicht ausgewiesen worden und auch nicht zu erkennen.

g) Die Gemeinde wolle in den Gewerbe- und Industriezonen nur ein Verkaufsgeschäft bis 500 m² pro Quartier zulassen, was gesetzeswidrig und nicht im Sinne der Wirtschaftsfreiheit sei. Im Weiteren definiere die Gemeinde, dass Fitnesscenter mit mehr als 1'000 m² als Betrieb mit überkommunalem Besucherkreis. Für eine solche Einschränkung würden jedoch eine gesetzliche Grundlage und das öffentliche Interesse fehlen, die Grundsätze des Verhältnismässigkeitsprinzips würden nicht eingehalten. Eine Überprüfung des überkommunalen Besucherkreises eines Betriebes müsste grundsätzlich im Einzelfall erfolgen. Es sei nicht absehbar, welche Auswirkungen diese Bestimmung letztlich auf Freizeiteinrichtungen habe. Die Bestimmung sei widersprüchlich und verstosse gegen das Bestimmtheitsgebot.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Gemäss Protokoll der Verständigungsverhandlung vom 3. Juni 2008 und Schreiben des die Einsprecherin vertretenden Advokats vom 26. August 2008 konnten - bis auf die Frage der Gebäudehöhe - alle Einsprachepunkte auf dem Wege der Verständigung mit dem Gemeinderat erledigt werden. Daraufhin hat die Gemeinde im zweiten Beschluss- und Auflageverfahren (Änderungen) die in der Einsprache umstrittenen Punkte korrigiert. Der Regierungsrat betrachtet demzufolge die Einsprache in diesen Punkten als erledigt bzw. gegenstandslos. Zur umstrittenen Gebäudehöhe nimmt der Regierungsrat wie folgt Stellung:

Allgemein ist unter Verweis auf Abschnitt IV. Ziff. 4 dieses Beschlusses festzuhalten, dass die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf gibt, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Ebenso besteht kein Anspruch, dass die einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums wie auch der Wirtschaftsfreiheit nicht entgegen. Zudem ist ein öffentliches Interesse für die Einschränkung sowie die gesetzliche Grundlage in Form eines von der zuständigen Behörde genehmigten raumplanerischen Erlasses gegeben.

Die Tatsache, dass das Areal gemäss kantonalem Richtplan (KRIP) ein Arbeitsgebiet von kantonalen Bedeutung ist, bedeutet nicht, dass dieses Gebiet einer völlig offenen Nutzungsordnung unterliegt. Auch in diesen Gebieten kann die Befugnis, ein Grundstück zu überbauen, nur im Rahmen einer raumplanerischen Ordnung erfolgen. Der Planungsgrundsatz im KRIP, dass Arbeitsgebiete von kantonalen Bedeutung durch Umzonungen insbesondere der unüberbauten Gebiete volumen- und flächenmässig nicht geschmälert werden dürfen, ist nicht als absoluten Schutz einer bestehenden Zonenordnung zu betrachten. Insbesondere wird dies in Zusammenhang mit dem Planungsgrundsatz c) in Objektblatt S3.1 KRIP verdeutlicht, gemäss dem unter bestimmten Voraussetzungen Teile von Arbeitsgebieten von kantonalen Bedeutung zu Gebieten mit Mischnutzung (mit Wohnanteil) umgenutzt werden können. Massgebend ist in jedem Fall das Bestehen von mindestens gleichwertigen anderen Interessen und somit eine fundierte Begründung für eine Reduzierung der Gebäudehöhe. Dazu gehört, dass die dritte Dimension bezüglich Verträglichkeit mit dem Ortsbild, der Umgebung und der bestehenden Nutzung zu beurteilen ist. Ein unkritisches "Auffüllen" der Industriezone mit 45 m hohen Bauten wäre raumplanerisch und städtebaulich nicht zu vertre-

ten. Offenbar wurde die in den Industriezonen von Pratteln bisher geltende Gebäudehöhe von 45 m auch nur in Ausnahmefällen beansprucht. Letztlich kann somit davon ausgegangen werden, dass auch eine Gebäudehöhe von 24 m für die meisten Betriebe keine grosse Einschränkung darstellt. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass Arbeitsgebiete von kantonalen Bedeutung in anderen Gemeinden maximale Gebäudehöhen von lediglich 12 oder 15 m aufweisen. Im Weiteren ist zu beachten, dass eine blockhafte Überbauung mit einer generellen Höhe von 45 m auch lokalklimatisch problematisch ist. Daher begrüsst der Regierungsrat grundsätzlich eine Reduzierung der Gebäudehöhe. Allerdings ist festzustellen, dass die Gemeinde - bezogen auf die Parzellen der Einsprecherin - die Berichterstattung der Interessenabwägung bzw. das Aufzeigen öffentlicher und gleichwertiger anderer Interessen für diese Planungsmassnahme ungenügend vornimmt, so dass die Nachvollziehbarkeit und somit eine volle Überprüfung der Planungsmassnahmen nicht möglich ist bzw. der Regierungsrat zum Schluss kommt, dass die Planungsmassnahme nicht nachweislich zweckdienlich ist (vgl. Ausführungen in Abschnitt III. Ziff. 1.28). Der Einsprachepunkt betreffend Reduzierung der Gebäudehöhe ist daher gutzuheissen. Mit der Nichtgenehmigung der Gebäudehöhe von 24 m in der Industriezone Ir(24) sieht der Regierungsrat diesen Punkt der Einsprache als erledigt (vgl. Ausführungen in Abschnitt III. Ziff. 1.28). Es wird jedoch betont, dass die Gutheissung dieses Einsprachepunktes in erster Linie aufgrund der mangelhaften Berichterstattung der Interessenabwägung erfolgt.

Der Einsprachepunkt betreffend Reduzierung der Gebäudehöhe wird gutgeheissen. Die übrigen Einsprachepunkte sind, soweit darauf eingetreten werden kann, gegenstandslos bzw. gelten als erledigt.

6.4 Einsprache von [REDACTED] und [REDACTED]
Die Einsprecherin [REDACTED] ist als Eigentümerin der Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die neuen Zonenvorschriften (Zonenzuweisung und Zonenbestimmungen), insbesondere gegen die Zuweisung der Parzellen in die Gewerbezone Gh.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Die Mutation "Pratteln Mitte" des Zonenplans, die Teilrevision des Zonenreglements und die Zuweisung der Parzellen Nrn. [REDACTED] in die Zone Gh mit der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III seien nicht zu genehmigen. Die geltenden Bestimmungen gemäss Zonenvorschriften vom 22. Oktober 1984 (inkl. Zuordnung Lärm-Empfindlichkeitsstufen) seien nicht aufzuheben.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

a) Mit der vorliegenden Nutzungsplanung beabsichtige die Gemeinde, die Grundstücke der Einsprecherin der Gewerbezone Gh zuzuordnen, was gegenüber dem rechtskräftigen Zustand (Industriezone ohne wesentliche Nutzungseinschränkungen) mit Nutzungseinschränkungen verbunden sei, u.a. auch die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Demgemäss besteht für die Betriebe die Gefahr, dass diese möglicherweise nur noch mit Einschränkungen betrieben werden könnten, was sich je nach Grössenordnung sogar existenzgefährdend auswirken könnte. Deshalb werde geltend gemacht, dass die vorgesehene Umzonung und die daraus folgenden Einschränkungen gegen die Eigentumsgarantie, gegen die Wirtschaftsfreiheit, gegen das Rechtsgleichheitsgebot sowie gegen das Willkürverbot verstossen würden. Die Einschränkungen bedürften einer gesetzlichen Grundlage, müssten im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein.

b) Die Nutzungsbeschränkungen würden gegen übergeordnetes Recht, insbesondere gegen den Regionalplan Siedlung (RPS) verstossen, welcher als Richtplan im Sinne von Art. 6 ff. RPG behördenverbindlich sei, d.h. für die kantonalen und kommunalen Behörden verbindlich. Richtpläne würden klar machen, wo mit Änderungen der Nutzungsordnung zu rechnen sei und wo auf deren Bestand gezählt werden dürfe, somit würden sie die Investitionsplanung der Unternehmen beeinflussen. Gemäss RPS handle es sich beim fraglichen Gebiet um ein Industrie- und Gewerbegebiet von kantonalen Bedeutung. Die Gemeinde Pratteln

habe mit der vorliegenden Planung eine dem RPS entgegenlaufende Planung in Angriff genommen, was Willkür darstelle. Insbesondere würde der RPS Industrie- und Gewerbegebieten von kantonaler Bedeutung ein hohes Mass an Bedeutung beimessen. Dabei handle es sich bei folgenden Festsetzungen um Bestandteile des RPS mit dem höchsten resp. mit zwingendem Verbindlichkeitsgrad für kantonale und kommunale Behörden:

- Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler Bedeutung würden überkommunale Bedeutung aufweisen. Sie dürfen nicht durch Auszonung oder Umzonung, insbesondere der unüberbauten Gebiete, geschmälert werden, es sei denn, es würden mindestens gleichwertige oder höhere (nationale) Interessen bestehen.
- Der Kanton bzw. die Gemeinden würden in der Nutzungsplanung die Voraussetzungen für den haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie für eine optimale Erschliessung schaffen. Sie würden die Erschliessung noch unüberbauter Gebiete durch neue Industriegebiete prüfen und - wo zweckmässig - bereits bestehende sichern.
- Der Kanton bzw. die Gemeinden würden zwecks Verfügbarkeit von Industrie- und Gewerbeland eine aktive Baulandpolitik betreiben. Örtlich festgelegt würde, dass es sich beim Industrie- und Gewerbegebiet der Gemeinde Pratteln um ein solches von kantonaler Bedeutung handle.
- Es seien vor allem die Zentrumsstrukturen in den Siedlungsentwicklungssachsen zu stärken. Zur Zentrumsfunktion der Gemeinde Pratteln trage insbesondere das Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung bei.
- Speziell die ansässigen Industriebetriebe seien auf eine gute Erschliessung angewiesen, was bei den betroffenen Parzellen auch der Fall sei (Strasse und Schiene). Die Einordnung des Areals in das Industriegebiet sei deshalb sachlich richtig.

Aus all diesen Gründen verstosse die Umzonung des Areals der Einsprecherin gegen den kantonalen Richtplan und somit gegen übergeordnetes Recht.

c) Die Umzonung des Areals liege auch nicht im öffentlichen Interesse bzw. ein solches sei nicht erkennbar, zumal auch eine konkrete Begründung für die Umzonung im Planungsbericht fehle. In einem Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung ergebe sich das öffentliche Interesse direkt aus dem kantonalen Richtplan und somit dem kantonalen Interesse am Erhalt der bestehenden Situation. Da zudem weder Zweck noch Ziel der Umzonung der Parzellen bekannt seien und die Gemeinde die Geeignetheit oder das Erfordernis der Massnahme nicht ausweisen könne, sei die Umzonung im Weiteren auch nicht verhältnismässig, weil mit der Umzonung lediglich die Produktion eingeschränkt werde. Das Mittel, welches zur Umsetzung einer planerischen Massnahme gewählt werde, müsse jedoch im Verhältnis zum Zweck stehen.

d) Es sei festzustellen, dass das betroffene Industrieareal als einziges in eine Gewerbezone umgezont werde, während alle übrigen Industriezonen erhalten bleiben würden, soweit dies von den Grundeigentümern erwünscht sei. Daher würde die Einsprecherin ohne gewichtigen Grund ungleich behandelt, was gegen das Rechtsgleichheitsgebot resp. das Willkürverbot verstosse.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

a) Allgemein ist unter Verweis auf Abschnitt IV. Ziff. 4 dieses Beschlusses festzuhalten, dass die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf gibt, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Ebenso besteht kein Anspruch, dass die einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums wie auch der Wirtschaftsfreiheit nicht entgegen. Zudem ist ein öffentliches Interesse für die Einschränkung sowie die gesetzliche Grundlage in Form eines von der zuständigen Behörde genehmigten raumplanerischen Erlasses gegeben. Im Übrigen kommt den Gemeinden des Kantons Basel-Landschaft erhebliche Entscheidungsfreiheit zu, welche Gebiete den Bau- bzw. Nichtbauzonen zugewiesen und in welche Bauzonen diese Gebiete unterteilt werden sollen. Demgemäss sind die Gemeinden auch

autonom in der Ausgestaltung der Vorschriften, welche für die betreffenden Zonen gelten. So ist es insbesondere auch zulässig, bestimmte Zonen zu verbieten.

Die neue Gewerbezone auf dem Areal der [REDACTED] stellt einen Übergang zwischen der (neuen) Zentrumszone östlich und der Industriezone westlich davon dar. Aus Sicht der Störfallvorsorge wird ein solcher Übergang als zweckdienlich beurteilt, da dadurch die Nutzung "Wohnen" nicht direkt an eine Industriezone angrenzt. Je grösser der Abstand zwischen Personen und Störfallbetrieben ist, umso geringer sind schädigende Auswirkungen bei einem Störfall. Gerade mit raumplanerischen Massnahmen ist es möglich, solche Sicherheitsabstände (Puffer) zu schaffen. Dadurch können spätere Konflikte zwischen Wohnbevölkerung und Störfallbetrieben vermieden werden.

Betreffend Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) ist Folgendes festzuhalten: Wird eine Zonenplanung geändert, ist auch die ES-Zuordnung gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) zu überprüfen. Damit ist die Zuordnung der ES vom Grundsatz her nicht belastungs-, sondern nutzungsabhängig. Das bedeutet, dass die ES-Stufe von den zulässigen lärmemittierenden Betrieben gemäss Zonenreglement abhängig ist. Die Zuordnung wird jeweils zusätzlich vom Kanton als Vollzugsbehörde der LSV geprüft. Weist eine Zone mässig störende Betriebe auf, ist laut Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV die ES III vorzusehen. Allgemein sorgen die Kantone dafür, dass die ES bei Änderung der Nutzungszonen oder Baureglemente entsprechend zugeordnet werden (Art. 44 Abs. 2 LSV). Sind im fraglichen Gebiet in der Folge die Immissionsgrenzwerte für lärmempfindliche Räume überschritten, so werden diejenigen Betriebe, die wesentlich zur Überschreitung der Immissionsgrenzwerte beitragen, sanierungspflichtig (Art. 13 Abs. 1 LSV). Dies deshalb, weil für die Lärmbelastungsbeurteilung der kommunale Zonen- und ES-Plan mit den darauf basierenden Immissionsgrenzwerten massgebend ist. Dies gilt gemäss Art. 1 Abs. 3 lit. a LSV nicht für diejenigen Abwartwohnungen und Betriebsgebäude, die durch den Lärm des eigenen Betriebes betroffen sind. Insofern ist nicht auszuschliessen, dass die betroffenen Betriebe aufgrund der neuen Zonenzuordnung und somit der ES-Einstufung Massnahmen gegen die Lärmbelastung prüfen müssten. Wie die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts jedoch bestätigt hat, sind solche planungsrechtlichen Massnahmen rechtmässig und widersprechen demnach weder gegen die Eigentumsgarantie und die Wirtschaftsfreiheit, noch gegen das Rechtsgleichheitsgebot und das Willkürverbot.

b) Während im Regionalplan Siedlung noch das gesamte Gewerbe- und Industriegebiet der Gemeinde Pratteln als Industrie- und Gewerbegebiet von kantonalen Bedeutung festgesetzt wurde, ist dies im nun rechtskräftigen kantonalen Richtplan (KRIP) differenzierter erfolgt, insbesondere gelten die um den Bahnhof Pratteln situierten Gewerbe- und Industriezonen, welche mit vorliegender Planung mehrheitlich in Zentrumszonen umgewandelt wurden, nicht mehr als Arbeitsgebiet von kantonalen Bedeutung. Obwohl der KRIP nicht parzellenscharf ist, kann die Salinenstrasse als Trennung zwischen Arbeitsgebiet von kantonalen Bedeutung und "normaler" Gewerbe-/Industriezone ausgemacht werden. Das heisst, die Parzellen der Einsprecherin sind im KRIP nicht als Arbeitsgebiete von kantonalen Bedeutung festgesetzt. Der Einspruchepunkt ist somit gegenstandslos. Der Regierungsrat kann dazu aber noch Folgendes anführen:

- Wenn ein Areal im KRIP als Arbeitsgebiet von kantonalen Bedeutung festgesetzt ist, bedeutet dies nicht, dass dieses Gebiet einer völlig offenen Nutzungsordnung unterliegt. Auch in diesen Gebieten kann die Befugnis, ein Grundstück zu überbauen, nur im Rahmen einer raumplanerischen Ordnung erfolgen. Der Planungsgrundsatz im KRIP, dass Arbeitsgebiete von kantonalen Bedeutung durch Umzonungen insbesondere der unüberbauten Gebiete volumen- und flächenmässig nicht geschmälert werden dürfen, ist ebenso nicht als absoluten Schutz einer bestehenden Zonenordnung zu betrachten. Insbesondere wird dies in Zusammenhang mit dem Planungsgrundsatz c) in Objektblatt S3.1 KRIP verdeutlicht, gemäss dem unter bestimmten Voraussetzungen Teile von Arbeitsgebieten von kantonalen Bedeutung zu Gebieten mit Mischnutzung (mit Wohnanteil) umgenutzt werden können. Massgebend ist in jedem Fall das Bestehen von mindestens gleichwertigen anderen Interessen.

- Teil einer Siedlungsentwicklungssachse zu sein, schliesst notwendige Einschränkungen in Gewerbe- und Industriezonen nicht aus. Vielmehr haben solche Gemeinden eine Gesamtanalyse vorzunehmen, mit der sie ihre Entwicklung bezüglich innere Reserven und Bauzonenerweiterungen mit den anderen Gemeinden der Achse abstimmen und die Auswirkungen auf Verkehr und Umwelt aufzeigen.

c) Mit der Einführung von Zentrumszonen möchte die Gemeinde rund um den Bahnhof ein neues Zentrum schaffen, welches Funktionen als Wohn-, Arbeits- und Einkaufsort wahrnehmen kann sowie eine wesentliche Aufwertung der städtebaulichen Situation und eine Stärkung der Identität ergeben soll. Die Zuteilung solcher Areale in eine Gewerbe- oder Industriezone erachtet sie aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche an diese Gebiete als nicht mehr zeitgemäss. Die Planung sah von Beginn weg vor, die Gebiete um den Bahnhof einer Zentrumszone zuzuweisen, um so die Entwicklung der bahnhofnahen Gebiete zu unterstützen. Diese Umzonungen sollten jedoch auf Antrag oder Anfrage der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vorgenommen werden, wobei auch einige von dieser Möglichkeit Gebrauch machten.

Der Einsprecherin muss nun aber insofern recht gegeben werden, wenn sie anführt, dass Zweck und Ziel der Umzonung in die Gewerbezone nicht bekannt sei. Der Planungsabsicht der Gemeinde, an diesem Standort längerfristig eine Zentrumsnutzung zu etablieren, kann der Regierungsrat grundsätzlich folgen, sie wird sogar als zweckdienlich erachtet. Gleichzeitig betont die Gemeinde aber, dass Umzonungen in Zentrumszonen im Einvernehmen oder auf Wunsch der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erfolgten. Die Einsprecherin hatte nun explizit den Wunsch, in der Industriezone zu verbleiben. Insofern ist nicht ersichtlich, warum die Gemeinde das Areal trotzdem von der Industrie- in eine Gewerbezone umwandelt. Zwar führt die Gemeinde an, dass bei betrieblichen Veränderungen nicht die Industriezone Grundlage für die zukünftige Nutzung bilden soll. Dies ist jedoch - neben der grundsätzlichen Planungsabsicht - das einzige Argument, welches im Planungsbericht aufgeführt wird. Der Regierungsrat stellt daher fest, dass die Gemeinde die Berichterstattung der Interessenabwägung für diese Planungsmassnahme ungenügend vornimmt, so dass deren volle Überprüfung nicht möglich ist (vgl. Ausführungen in Abschnitt III. Ziff. 1.28). Die Einsprache bezüglich Umzonung in Gewerbezone Gh wird daher gutgeheissen. Es wird jedoch betont, dass die Gutheissung in erster Linie aufgrund der mangelhaften Berichterstattung der Interessenabwägung erfolgt.

d) Der Regierungsrat verweist hierzu auf die Ausführungen unter c).

Die Einsprache wird, soweit darauf eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos ist, gutgeheissen.

6.5

Der [REDACTED] ist eine Vereinigung in Form einer juristischen Person, die sich gemäss den Statuten [REDACTED]. Der [REDACTED] widmet sich somit unbestreitbar und hauptsächlich dem Umweltschutz. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Die Mutation "Prätteln Mitte" des Zonenplans und die Teilrevision des Zonenreglements seien nicht zu genehmigen. Die Planung sei hinsichtlich publikumsintensiver Anlagen gemäss Kantonsgerichtsentscheid (KGE) vom 19. Dezember 2007 betreffend "Grüssen 4" zu überarbeiten, insbesondere Art. 7 Abs. 3 & 5 ZRS und bezüglich lenkungswirksame Parkplatzbewirtschaftung und Koordination zwischen Raumplanung und Umweltschutz.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Mit dem KGE vom 19. Dezember 2007 sei ein wichtiges Präjudiz hinsichtlich Umweltauflagen an publikumsintensive Anlagen erlassen worden. Die vorliegende Planung würde diese Anforderungen jedoch nicht vollständig umsetzen. Insbesondere würde die explizite

Bestandesgarantie (Art. 7 Abs. 5 ZRS) im Widerspruch zum Bundesumweltschutzrecht stehen. Die ÖV-Erschliessungsanforderungen müssten für die einzelnen Zonen mit publikumsintensiven Einrichtungen konkret geprüft und umgesetzt werden. Für die Parkplatzbewirtschaftung seien die Anhänge 11/1 und 11/2 RBV massgebend und nicht die VSS-Normen. Eine lenkungswirksame Parkplatzbewirtschaftung ab der ersten Minute in Zonen mit verkehrsintensiven Einrichtungen sei unabdingbar. Die Anforderungen des KGE an die Koordination zwischen Raumplanung und Umweltschutz seien umzusetzen. Grundsätzlich dürfe im Interesse der Rechtssicherheit nicht eine Planung neu festgesetzt werden, welche dem übergeordneten Recht und der dazu bestehenden Rechtsprechung widersprechen würde.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Der Regierungsrat hält fest, dass die wesentlichen Punkte aus dem KGE "Grüssen 4" Eingang in die übergeordneten Rechtssätze gefunden haben (Quartierplanpflichtigkeit, Umgang mit verkehrsintensiven Einrichtungen, Anforderungen an die ÖV-Erschliessung, Parkplatzzahl) und somit keine entsprechende Anpassung des Zonenreglements notwendig ist. Im Übrigen hat die Gemeinde im Rahmen der zweiten Beschlussfassung (Änderungen) den Wortlaut von Art. 7 Abs. 3 ZRS indessen entsprechend angepasst. Die Bestandesgarantie ist hingegen in §§ 109-110 RBG abschliessend geregelt, so dass die Gemeinde keine weitergehende Regelung erlassen kann. Entsprechend muss Art. 7 Abs. 5 ZRS von der Genehmigung ausgenommen werden (vgl. Abschnitt III. Ziff. 1.10). Unabhängig davon ist für umweltrelevante Belange die entsprechende Gesetzgebung massgebend. Aufgrund des Genehmigungsvorbehaltes (vgl. Abschnitt III. Ziff. 1.3) wird die Gemeinde aufgefordert, eine aktive Abstimmung von Siedlung und Verkehr - insbesondere im Hinblick auf die publikumsintensiven Anlagen - mit allfällig daraus resultierenden Nutzungsbeschränkungen vorzunehmen. Insofern ist auch die Koordination zwischen Raumplanung und Umweltschutz sichergestellt. Die lenkungswirksame Parkplatzbewirtschaftung ist hingegen auf Stufe Quartierplanung vorzusehen. Zusammenfassend stellt der Regierungsrat fest, dass die wesentlichen Einsprachepunkte weitgehend erledigt oder nun gegenstandslos sind.

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

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://:
1. Die Einsprachen 1, 2 und 3 werden teilweise gutgeheissen (Einsprachepunkte betreffend Reduzierung der Gebäudehöhe und Verbot von transportorientierten Nutzungen), im Übrigen, soweit darauf eingetreten werden kann, sie nicht gegenstandslos oder erledigt sind, als unbegründet abgewiesen. Die Einsprache 4 wird betreffend Reduzierung der Gebäudehöhe gutgeheissen, im Übrigen gilt sie, soweit darauf eingetreten werden kann, als gegenstandslos oder erledigt. Die Einsprache 5 wird, soweit darauf eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos ist, gutgeheissen. Die Einsprache 8 muss, soweit darauf eingetreten werden kann, sie nicht gegenstandslos oder erledigt ist, als unbegründet abgewiesen werden.
 2. Die vom Einwohnerrat Pratteln am 29. Oktober 2007 und am 22. November 2010 beschlossene Planung "Pratteln Mitte" wird im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen, Genehmigungsvorbehalt, Änderungen, Auflagen und Sistierung genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen

Von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung zurückgewiesen werden (in Plan und Reglement rot gestrichen):

- a) Art. 4 Abs. 1, letzter Satz

- b) Art. 4 Abs. 3
- c) Art. 7 Abs. 4 Abschnitt I., Klammerbemerkung bezüglich zugelassene Verkaufsflächen pro Quartier sowie Festlegung bezüglich Fitnesscenter
- d) Art. 7 Abs. 5
- e) Art. 11 Abs. 2
- f) Art. 16 Abs. 4, das Wort "verbindliches"
- g) Art. 22 Abs. 3
- h) Art. 24 Abs. 2, Satzteil "eingeleitet oder"
- i) Art. 32 Abs. 1 & 2
- j) Art. 35 Abs. 3
- k) Art. 38
- l) Art. 39, Aufzählungspunkt bezüglich Ausnahmen bei Quartierplänen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan
- m) Art. 41
- n) Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 4536
- o) Industriezone Iw(30) im Areal Güterstrasse-Kästeliweg-Tramlinie
- p) Gewerbezone Gf(18) im Areal Tramlinie-Kästeliweg-Muttenerstrasse
- q) Industriezone Iv(30) im Areal Hardstrasse-SBB-Güterstrasse
- r) zulässige Gebäudehöhe der Industriezone Ir(24)
- s) Gewerbezone Gh(30) im Areal SBB-Salinenstrasse-Hohenrainstrasse (inkl. Zuweisung Lärm-Empfindlichkeitsstufen)

Genehmigungsvorbehalt

Bis zum Vorliegen der Abstimmung von Siedlung und Verkehr und der Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben können Quartierplanungen, welche verkehrs- und publikumsintensive Einrichtungen oder sonstige grosse Nutzungskapazitäten mit Auswirkungen auf die Kantons- und Nationalstrassen beinhalten, nur genehmigt werden, wenn die Verträglichkeit der vorgesehenen Nutzungen mit den übergeordneten Randbedingungen ausführlich dargelegt ist.

Änderungen

Gestützt auf § 31 Abs. 5 RBG werden folgende, vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderungen genehmigt:

- a) Einzonung der Parzelle Nr. 7165 in die Gewerbezone Ga(15)
- b) Parzellenscharfe Zonenabgrenzung der Wohn- und Geschäftszone WG3 auf der Parzelle Nr. 7190

Auflagen

Der Gemeinderat wird aufgefordert, innert drei Jahren

- a) eine grossräumige Abstimmung von Siedlung und Verkehr vorzunehmen und die Planung "Pratteln Mitte" entsprechend zu überarbeiten (Festlegung bzw. Beschränkung der Nutzung) sowie die notwendigen Grundlagen für die Genehmigung von Quartierplanungen verkehrs- und publikumsintensiver Einrichtungen oder anderer verkehrswirksamen Bauten und Anlagen zu schaffen (z.B. mit der Erarbeitung eines kommunalen Richtplans),
- b) Umfang und Art der in den Wohn- und Geschäftszonen zugelassenen mässig störenden Betriebe zu bestimmen,
- c) für Bauten ausserhalb der Kernzone, welche einer Schutzkategorie angehören, verbindliche Schutzbestimmungen zu erarbeiten,
- d) ein umfassendes Naturinventar für den Perimeter des Zonenplans Siedlung zu erstellen,
- e) für das Gebiet "Grüssen" ein Langsamverkehrskonzept zu erstellen und für dieses mit entsprechenden Festlegungen im Strassennetzplan Verbindlichkeit zu schaffen.

Sistierung

Der Strassennetzplan "Pratteln Mitte" wird bis auf Weiteres sistiert.

siehe RRB
1525 vom
18.9.2012

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 52/ZPS/2/36, 52/ZPL/1/3, 52/GÜ/8/2 (Mutation zum Zonenplan Siedlung, zum Zonenplan Landschaft und zur Gesamtüberbauung "Stockmatt-Vogelmatt-Aegelmatt"), 52/ZRS/3/0 (Zonenreglement Siedlung) und 52/LES/2/0 (Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden 52/LES/1/0, 52/TZP/5/0, 52/TZR/5/0, 52/TZP/8/0, 52/TZR/8/0, 52/TZP/10/0 und 52/TZR/10/0 inkl. aller Mutationen aufgehoben. 52/ZR/2/0 inkl. aller Mutationen wird mit Ausnahme der Bestimmungen zur Kernzone, der Schutzzone des Ortsbildes und der Aussichtszone aufgehoben.
5. Der Gemeinderat wird angehalten, die von den Ausnahmen und dem Genehmigungsvorbehalt in Ziffer 2 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die entsprechenden Nichtgenehmigungen zu informieren und auf die untenstehende Rechtsmittelbelehrung aufmerksam zu machen.
6. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
7. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Nichtgenehmigungen) zu übernehmen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

— [REDACTED]
 — [REDACTED]
 — [REDACTED]

(alle eingeschrieben)

- Gemeinderat Pratteln, 4133 Pratteln
- Planteam S AG, Sissacherstrasse 20, 4460 Gelterkinden
- Landeskanzlei (Publikation)
- Bauinspektorat
- Amt für Raumplanung (8)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

