

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1108

vom 03. Juli 2012

Gemeinde Pratteln, Mutation Nr. 13 "Schweizerhalle" zu den Zonenvorschriften Siedlung und Mutation Nr. 28 "Schweizerhalle" zum Strassennetzplan Siedlung

A. Der Einwohnerrat Pratteln hat am 16. Februar 2009 die Mutation Nr. 13 "Schweizerhalle" zu den Zonenvorschriften Siedlung und die Mutation Nr. 28 "Schweizerhalle" zum Strassennetzplan Siedlung beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Überarbeitung von Zonenplan, Zonenreglement und Strassennetzplan im Gebiet "Schweizerhalle".

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 23. März bis 21. April 2009 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 12 vom 19. März 2009 und im Prattler Amtsanzeiger vom 20. März 2009 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 17. März 2009) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen 1 und 3 sowie zum teilweisen Rückzug der Einsprache 2. In den übrigen Einsprachepunkten konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 1. Dezember 2011 unterbreitet der Gemeinderat Pratteln die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachepunkte. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. 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 31. Januar 2008 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt.

1.3 Ergänzungen zum Mass der Nutzung in der Gewerbezone Gf(18)

Gemäss drittem Abschnitt von Art. 7 Abs. 9 Zonenreglement Siedlung (ZRS) sollen Gebäudehöhe und -länge für minergietechnische Gebäudeausstattungen überschritten werden können. Dazu ist festzuhalten, dass eine solche Ausnahmeregelung in der Gewerbezone bedeutungslos und ohne Festlegung von Massen im Übrigen nicht umsetzbar ist: Zum einen wird die Gebäudehöhe grundsätzlich immer bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion gemessen und eine maximale Begrenzung von Wärmedämmungsstärken wird nicht geregelt. Ein zusätzlicher Aufbau von Wärmedämmung für die Minergiebauweise ist somit für die Prüfung der maximal zulässigen Gebäudehöhe irrelevant. Zum anderen ist bei einer zulässigen Gebäudelänge von maximal 35 m eine Minergieplanung unproblematisch, der innere Raumverlust wäre unwesentlich. Werden bestehende Gewerbegebäude nachträglich mit zusätzlicher Wärmedämmung ausgestattet, ist dies ohne Einschränkung und Neubeurteilung der

Gebäudelänge möglich. Der dritte Abschnitt ("Die maximal zulässige [...] geringfügig überschritten werden.") muss daher von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.4 Spezialzone Rheinlehne

Der Regierungsrat präzisiert, dass es sich bei der Spezialzone Rheinlehne um eine Zone mit Quartierplanpflicht handelt. Plan und Reglement werden redaktionell mit dem Begriff "Zone mit Quartierplanpflicht" ergänzt.

Eine Zone mit Quartierplanpflicht bedeutet, dass in den vorliegenden Bestimmungen (Artikel über die Spezialzone Rheinlehne) lediglich Art und Mass der quartierplanmässigen Nutzung und Gestaltung als Grundlage für die noch auszuführende Quartierplanung festgelegt werden können, nicht aber die konkrete Verortung von speziellen Nutzungen. Deren Zulässigkeit (Nutzung und Standort) wird erst im folgenden Planungsschritt überprüft und festgelegt. Der Regierungsrat nimmt deshalb zur Kenntnis, dass gemäss Abs. 3 vorliegender Bestimmung (Art. Spezialzone Rheinlehne) spezielle Nutzungen in dieser Zone mit Quartierplanpflicht vorgesehen sind. Die Nutzungsfestlegungen können in vorliegendem Plan und Reglement jedoch keine Rechtswirkung entfalten, zumal sie örtlich nicht abgegrenzt sind. Sie haben im Sinne einer Absicht lediglich orientierende Bedeutung und sind im gemäss Abs. 6 zu erarbeitenden Quartierplan zu konkretisieren und festzulegen.

Bestehende Bauten und Anlagen in vorliegender Zone haben Bestandesgarantie gemäss Raumplanungs- und Baugesetz. Neue Bauten und Anlagen können erst erstellt werden, wenn ein entsprechender Quartierplan rechtskräftig ist. Bei der Ausarbeitung des Quartierplans sind - wie bereits im Vorprüfungsbericht vorliegender Planung gefordert - in hohem Masse der Uferschutz (Festlegung einer Uferschutzzone), der Gewässerraum gemäss Gewässerschutzgesetz und -verordnung und die ökologische Vernetzung zu berücksichtigen, was gemäss Abs. 1 der Bestimmung auch der hauptsächliche Zweck dieser Zone ist (Schutz der Rheinuferlandschaft). Im Übrigen sind auch die Anliegen des Waldes (gesetzlicher Waldabstand), der Rheinschifffahrt und des Hochwasserschutzes wesentliche Bestandteile der Quartierplanung.

Der Kanton kann mit einer öffentlich-rechtlichen Bestimmung nicht verpflichtet werden, sich an der Ausarbeitung und Umsetzung des Quartierplanes zu beteiligen. Der letzte Abschnitt von Abs. 6 muss deshalb von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.5 Schützenswerte Bauten

Gemäss der vorgeprüften 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, in der zu erarbeitenden Quartierplanung im Gebiet "Rheinlehne" entsprechende Schutzbestimmungen für das Objekt an der Rheinstrasse 48 aufzunehmen.

Das Gebiet Schweizerhalle ist industriegeschichtlich und historisch einmalig im Kanton und weist entsprechend schützenswerte Bauten und Anlagen auf. In der Industriezone Ix(45) befinden sich vier Bauten, welche gemäss Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft (BIB) von Bedeutung und als schützenswert eingestuft worden sind. Neben der Eindampfungshalle an der Rheinstrasse 50 und dem Maschinen- und Kesselhaus an der Rheinstrasse 51, welche beide gemäss BIB kantonal zu schützen sind, sind die beiden Arbeiterhäuser am Linggenweg 38 und 42 von Bedeutung und gemäss BIB kommunal zu schützen. Die beiden Bauvolumen sind typische Vertreter eines Arbeiterfamilienhauses mit rückwärtigen Lauben, welche im Kanton in dieser Ausformulierung nicht mehr erhalten sind. Sie vergegenwärtigen ein Stück Sozialgeschichte und gehören zu jedem Industrieareal.

In der Berichterstattung der Gemeinde fehlt eine nachvollziehbare und fachliche Begründung für den Entscheid, diese Bauten nicht der Kategorie "besonders schützenswerte Bauten

(Gruppe A)" zuzuteilen. Gestützt auf §§ 1-3 Denkmal- und Heimatschutzgesetz wird die Gemeinde daher aufgefordert, innert drei Jahren die Bedeutung und das Schutzbedürfnis der Bauten zu überprüfen und bei entsprechender Erkenntnis eine zonenrechtliche Zuweisung vorzunehmen.

1.6 Zone ökologische Vernetzungsachse

Der Regierungsrat begrüsst die "Zone ökologische Vernetzungsachse" entlang der Autobahn A2. Das Bahnareal mit den Randbereichen ist an sich dafür geeignet und die Zone findet im Vorprojekt "Verlegung Rheinstrasse" (Salina Raurica) seine geplante Fortsetzung bis in den Ergolzraum. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass mittel- bis langfristig dieser Korridor in seiner heutigen Qualität und Funktion nicht gesichert ist, da das Bahntrasse innerhalb der rechtskräftigen Baulinie der Nationalstrasse verläuft. Bei einem allfälligen Ausbau der Autobahn auf vier Fahrspuren würde diese Fläche beansprucht.

1.7 Strassennetzplan, fehlerhafte Inhalte

Es ist zu bemerken, dass beim Legendeneintrag "Wanderweg" fälschlicherweise auf den nicht mehr rechtskräftigen Regionalplan Fuss- und Wanderwege statt auf den kantonalen Richtplan verwiesen wird (LRB Nr. 1080 vom 26. März 2009). Beim Legendeneintrag "Radroute" ist die korrekte Bezeichnung "Kantonale Radroute". Auch hier wird fälschlicherweise noch auf den nicht mehr rechtskräftigen Regionalplan Radrouten statt auf den kantonalen Richtplan verwiesen.

1.8 Genereller Entwässerungsplan

Der Regierungsrat weist darauf hin, dass die Entwässerung des Gebietes heute noch nicht resp. nicht vollständig geregelt ist. Bevor Bauzonen erschlossen oder überbaut resp. neue Strassen erstellt werden können, muss der Generelle Entwässerungsplan (GEP) Pratteln ergänzt und durch den Regierungsrat genehmigt werden.

1.9 Industriezone Ix(45), Zweckmässigkeitsprüfung aufgrund der Einsprache

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 Planungsmassnahmen betreffend Industriezone Ix(45) weder im Planungsbericht noch in der Aktennotiz der Einspracheverhandlung sachlich begründet sind. Dies hat zur Folge, dass der Regierungsrat die Zweckmässigkeit der Planungsmassnahmen nicht nachvollziehen kann. Wie auch der Entscheid des Kantonsgerichts vom 16. November 2011 (Inertstoffdeponie Asphof/Humbelsrain, bezüglich Berichterstattung über die Interessenabwägung) wiederum bestätigt hat, ist es jedoch gerade Aufgabe des Planungsberichts, die Ermittlung, Beurteilung und Abwägung der Interessen und die damit verbundenen 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 grundsätzlich die von der Gemeinde vorgesehenen Nutzungseinschränkungen in den Industriezonen, da raumplanerische, städtebauliche, landschafts- und umweltschützerische sowie verkehrliche Gründe Nutzungseinschränkungen im vorliegenden Fall erforderlich erscheinen lassen, zumal sie den Industriebetrieb als solches nicht behindern. Die inexistente Berichterstattung über die Interessenabwägung nötigt den Regierungsrat jedoch, die Planungsmassnahmen als nicht nachgewiesen zweckmässig und verhältnismässig zu beurteilen und deren Genehmigung aus formellen Gründen zu verweigern. Die Industriezone Ix(45) muss deshalb von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Die vorgesehene Strassenverbindung über die Autobahn wurde im Grundsatz bereits im Jahr 2005 genehmigt. Insofern kann der Regierungsrat die vorliegende Sammelstrasse zwischen der Hard- und der Rheinstrasse genehmigen. Es ist jedoch festzuhalten, dass die Auswirkungen dieser Strassenverbindung auf das kantonale Strassennetz und seine Funktionsfähigkeit nicht bekannt sind. Sie sind deshalb in einem Verkehrsgutachten darzulegen. Dabei sind gleichzeitig mögliche Massnahmen aufzuzeigen, um insbesondere in den Spitzenstunden allfällige negative Auswirkungen auf die Hard- oder Rheinstrasse eindämmen zu können (z.B. dosierte Einfahrt in den Kreisel, temporäre Durchfahrtssperre). Das Verkehrsgutachten ist auf die Gesamtstrategie Siedlung und Verkehr, Entwicklungsschwerpunkt Grüssen, welches in gemeinsamer Erarbeitung von Kanton und Gemeinde ist, abzustimmen und muss spätestens vor Ausarbeitung des Bau- und Strassenlinienplanes vorliegen. Im Übrigen ist die Strassenachse zur Stabilisierung der von der Überlastung in der Salinenstrasse betroffenen Buslinie 80 als Achse des öffentlichen Verkehrs auszubilden. Betreffend Autobahnquerung ist im Weiteren die Koordination mit dem Bundesamt für Strassen erforderlich.

3. Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde die Gemeinde Pratteln mit Schreiben vom 22. März 2012 über die bevorstehenden Nichtgenehmigungen informiert. Mit Schreiben vom 12. Juni 2012 hat der Gemeinderat dazu Stellung genommen. Dabei ergänzte der Gemeinderat den Planungsbericht mit einem kurzen Abschnitt, in dem er die Einschränkung der Gebäudehöhe in der Industriezone Ix(45) begründet. Diese Argumentation ergab jedoch keine neuen Erkenntnisse, so dass der Regierungsrat die Interessenabwägung und die damit verbundenen Argumente und Entscheidungsgrundlagen, welche zu einer Einschränkung der Nutzung in der Industriezone Ix(45) geführt haben, im Detail nach wie vor nicht nachvollziehen kann. Zum Beispiel ist in den Planungsunterlagen nirgends ersichtlich, nach welchen Kriterien die Gemeinde eine Gebäudehöhe von 45 m als zweckdienlich erachtet oder warum die Massnahme gerade (oder erst) heute erfolgen soll.

Insofern muss an der Verweigerung der Genehmigung der Industriezone Ix(45) aus formellen Gründen festgehalten werden. Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Ermittlung, Beurteilung und Abwägung der Interessen sowie die damit verbundenen Argumente und Entscheidungsgrundlagen für oder gegen eine Planungsmassnahme in einem weiteren Planungsschritt vollständig und im Detail darzulegen.

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 Parteient-schädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grund-rechten 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 nach-trägliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungs-mässigen 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 Regierungs-rat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. ir-gendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Be-schlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskon-trolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

6. Zu den unerledigten Einsprachepunkten der Einsprache der [REDACTED], ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle Nrn. [REDACTED] [REDACTED] und [REDACTED] von den Pla-nungsmassnahmen betroffen. Auf die Einsprachepunkte ist somit einzutreten. Sie richten sich gegen die Einschränkung der Gebäudehöhe und das Verbot von transportorientierten Nutzungen.

Es wird im Wesentlichen das Begehren gestellt, dass die Nutzungsmöglichkeiten in der In-dustriezone Ix(45) nicht eingeschränkt werden.

Zur Begründung wird folgendes angeführt:

Die zurzeit geltenden Bestimmungen würden keine Begrenzung der maximalen Gebäudehö-he vorsehen. Die Einführung einer maximalen Gebäudehöhe würde die industrielle Nutzung derart eingrenzen, dass bestimmte Anlagen nicht mehr realisiert werden könnten. Gerade bei der chemischen Produktion würden die Gebäudeabmessungen durch die Anlagengrös-sen der Prozesse bestimmt und könnten nicht anders realisiert werden.

Das Verbot von transportorientierten Nutzungen bedeute ein Verbot einer spezifischen Nut-zung, welche bislang in der Industriezone zonenkonform gewesen sei. Dies sei nicht zulässig und komme einer Umzonung gleich, obwohl dies nicht als solche deklariert sei. Eine solche Umzonung mit Nutzungsbeschränkung habe bekanntlich Einfluss auf den Wert der betroffe-nen Grundstücke. Die dadurch entstehende Wertminderung müsse entschädigt werden. Zu-

mal die geplanten Begrenzungen in keiner Weise begründet seien und es daher nicht verständlich sei, warum diese erfolgen würden.

Der Regierungsrat nimmt zu den Einsprachepunkten 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. Bei der Änderung von Plänen haben sich die Planungsbehörden im Interesse der Rechtssicherheit allerdings Zurückhaltung aufzuerlegen, denn der Plan dient nicht nur dazu, die bauliche Entwicklung eines Gebietes im öffentlichen Interesse in bestimmte Bahnen zu lenken, er soll zugleich auch den Grundeigentümern gestatten, ihr Land bestmöglich auszunützen. Beiden Aufgaben wird der Plan nur gerecht, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist. Ein Plan ist deshalb nur aus gewichtigen Gründen abzuändern. Bei der Abwägung dieser Gründe mit den entgegenstehenden privaten Interessen kann auch die Dauer der Zeit zwischen dem erstmaligen Erlass einer Nutzungsordnung und der Änderung derselben von Bedeutung sein. Wird nun - wie vorliegend - die Nutzungsänderung (Einschränkung der Gebäudehöhe und Verbot von transportorientierten Nutzungen) in einem Gebiet vorgenommen, welches bis heute praktisch keine Beschränkungen aufwies, sind zur Rechtfertigung sachlich bedeutsame Argumente notwendig. Insbesondere in Industriezonen, wo vorwiegend die industriellen Produktionsanlagen die Gebäudeabmessungen bestimmen.

Der Regierungsrat hält fest, dass - gestützt auf die Planungsgrundsätze gemäss RPG - aus raumplanerischen, städtebaulichen und landschaftsschützerischen Gründen sowie hinsichtlich des Rheinufereschutzes im Besonderen die Einführung einer Höhenbeschränkung unbestritten zweckdienlich sein kann. Der Regierungsrat ist auch der Ansicht, dass die Industriezone Ix(45) einer industriellen Nutzung vorbehalten sein soll (insbesondere für Betriebe mit Störfallrisiken) und eine rein transportorientierte Nutzung in dieser Zone nicht als adäquate Nutzung erscheint. Die Einschränkung bezüglich dieser Nutzungsart ist im Weiteren auch im Zusammenhang mit den Auswirkungen auf Verkehr und Umwelt zu betrachten. So ist eine Konzentration der transportorientierten Nutzung auf wenige, dazu gut geeignete Standorte zweckmässig.

Da in den vorliegenden Planungsdokumenten zu den bestrittenen Nutzungseinschränkungen in der Industriezone Ix(45) jedoch keine stichhaltigen und sachlichen Argumente zu finden sind (vgl. Ausführungen in Abschnitt III. Ziff. 1.9 & 3.), kann der Regierungsrat deren Zweckmässigkeit nicht nachvollziehen. Die Einsprachepunkte müssen daher aus formellen Gründen gutgeheissen werden.

Die Einsprachepunkte betreffend Reduzierung der Gebäudehöhe und Verbot von transportorientierten Nutzungen werden gutgeheissen.

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

- ://:
1. Die unerledigten Einsprachepunkte der [REDACTED] werden gutgeheissen.
 2. Die vom Einwohnerrat Pratteln am 16. Februar 2012 beschlossene Mutation Nr. 13 "Schweizerhalle" zu den Zonenvorschriften Siedlung und Mutation Nr. 28 "Schweizerhalle" zum Strassennetzplan Siedlung werden im Sinne der Erwägungen mit

nachstehenden Ausnahmen und Auflage genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen

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

- a) Art. 7 Abs. 9, Abschnitt betreffend Minergie
- b) Art. "Spezialzone Rheinlehne" Abs. 6, letzter Abschnitt
- c) Industriezone Ix(45)

Auflage

Der Gemeinderat wird aufgefordert, innert drei Jahren die Bedeutung und das Schutzbedürfnis der Arbeiterhäuser am Linggenweg 38 und 42 zu überprüfen und eine entsprechende zonenrechtliche Zuweisung vorzunehmen.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 52/ZPS/2/37, 52/LES/2/1 (Mutation zum Zonenplan Siedlung und zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan), 52/ZRS/3/1 (Mutation zum Zonenreglement Siedlung) und 52/SPS/1/29 (Mutation zum Strassennetzplan Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden 52/TZP/9/0, 52/TZR/9/0 und 52/TSP/1/0 aufgehoben.
5. Der Gemeinderat wird ersucht, die von den Ausnahmen in Ziffer 2 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen und ihnen die Rechtsmittelbelehrung zukommen zu lassen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 3 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.
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]
- (eingeschrieben)
- Gemeinderat Pratteln, 4133 Pratteln
- [REDACTED]
- Landeskanzlei (Publikation)
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Wald
- Amt für Raumplanung (7)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber: A . Achermann