



Mutation OeWA-Zone 18

Planungsbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV (Bund) und § 31 RBG (BL)

Beschlussfassung



Impressum

Auftraggeberin

Gemeindeverwaltung Pratteln
Schlossstrasse 34
4133 Pratteln

Auftragnehmerin



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Tel: 061 926 84 30

info@stierli-ruggli.ch

www.stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Philipp Spinatsch

Stand

Beschlussfassung

Datum

29.08.2022

Dateiname

52107_Ber01_OeWA-Zone-18_Mutation_Planungsbericht_20220829.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	Verortung	2
1.2	Betriebliche Ausgangslage	2
1.2.1	Notwendigkeit eines neuen Standortes	2
1.2.2	Anforderungen an den Standort	3
1.3	Planerische Ausgangslage	4
1.3.1	Fehlende Notwendigkeit der OeWA-Zone	4
1.3.2	Planungsmassnahme	5
1.3.3	Planungsverfahren	6
2	Organisation und Planungsablauf	7
2.1	Beteiligte	7
2.2	Planungsablauf	8
3	Umsetzung	9
3.1	Bestandteile der Mutation	9
3.2	Perimeter und Inhalt	9
3.3	Nutzung	10
3.3.1	Art der Nutzung	10
3.3.2	Mass der Nutzung	10
3.3.3	Überlagernde Elemente	11
3.3.4	Flächenbilanz	14
3.4	Lärm	14
3.5	Erschliessung, Parkierung und Verkehr	15
3.5.1	Verkehrsgutachten	15
3.5.2	Arealerschliessung	16
3.5.3	Sonderfahrten	17
3.5.4	Bahnanschluss	17
3.6	Nachbarschaftsrecht	17
3.6.1	Hochhaus und Schattenwurf	17
3.6.2	Abstände	18
3.7	Privatrechtliche Verpflichtungen	19
4	Auswirkungen auf andere Planungen	20
4.1	Zonenplan Siedlung	20
4.2	Zone mit Quartierplanpflicht «Salina Raurica»	20
4.3	Erschliessungsplanung	21
4.3.1	Strassennetzplan	21
4.3.2	Bau- und Strassenlinienplan	22
4.3.3	Verlängerung Tramlinie 14	23
4.3.4	Netzbodenstrasse	23
4.3.5	Verlegung Rheinstrasse	24
4.3.6	Genereller Entwässerungsplan	24
5	Rahmenbedingungen	25
5.1	Bund	25
5.1.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)	25
5.1.2	Planbeständigkeit	25
5.1.3	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)	26
5.2	Kanton	26
5.2.1	Kantonaler Richtplan KRIP	26
5.2.2	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)	29

5.3	Gemeinde Pratteln	30
5.3.1	Zonenvorschriften.....	30
5.3.2	Hochhauskonzept.....	30
5.3.3	Räumliches Entwicklungskonzept.....	30
5.3.4	Politische Perspektiven 2021 - 2031	30
5.3.5	Legislaturziele 2021 - 2024	30
6	Umweltschutz und Sicherheit.....	31
6.1	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	31
6.2	Störfall.....	31
6.3	Altlasten	32
6.4	Leitungskataster	33
6.5	Grundwasser.....	34
6.6	Naturgefahren	36
6.7	Bodensenkungen	37
6.8	Gefährdung Oberflächenabfluss	38
6.9	Naturobjekte.....	39
6.9.1	Hecke	39
6.9.2	Reptilieninventar.....	39
6.9.3	Ornithologisches Inventar.....	39
6.10	Klima.....	40
7	Interessenabwägung	41
7.1	Ermittlung und Gewichtung der Interessen	41
7.1.1	Wirtschaftliche und soziale Interessen	41
7.1.2	Betriebliche Interessen	41
7.1.3	Raumplanerische Interessen.....	42
7.1.4	Städtebauliche und gestalterische Interessen.....	43
7.1.5	Interessen von Umwelt, Ökologie und Nachhaltigkeit	43
7.1.6	Interessen der Nachbarschaft	44
7.2	Abwägung der Interessen.....	44
8	Planungsverfahren	45
8.1	Kantonale Vorprüfung.....	45
8.2	Öffentliche Mitwirkung	53
8.3	Beschlussfassung	53
8.4	Referendum	53
8.5	Planaufgabe	53
9	Genehmigungsantrag	54

Beilagen

- Beilage 1** Verkehrsgutachten der Glaser Saxer Keller AG vom 23. August 2022
- Beilage 2** Störfallanalyse der EBP Schweiz AG vom 17. September 2019
- Beilage 3** Mitwirkungsbericht der Gemeinde Pratteln vom 25. August 2022

Abkürzungsverzeichnis

BSP	Bau- und Strassenlinienplan
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998
LES	Lärmempfindlichkeitsstufe
Lkw	Lastkraftwagen
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986
MIV	Motorisierter Individualverkehr
m ü.M.	Meter über Meer
NLG	Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991 (BL)
OeWA	Zone für öffentliche Werke und Anlagen (BL)
ÖV	Öffentlicher Verkehr
RBG	Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (BL)
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998 (BL)
REK	Räumliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Pratteln (in Erarbeitung)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
RRB	Regierungsratsbeschluss
StFV	Verordnung über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung) vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991
ZPS	Zonenplan Siedlung
ZQP	Zone mit Quartierplanpflicht
ZRS	Zonenreglement Siedlung

1 Einleitung

1.1 Verortung

Das Areal der Mutation liegt im Gebiet «Salina Raurica» der Gemeinde Pratteln und betrifft den östlichen Teil der Parzelle Nr. 4589 sowie die vollständigen Parzellen Nr. 4591 und 4592. Der Mutationsperimeter weist gesamthaft eine Fläche von 30'887 m² auf.

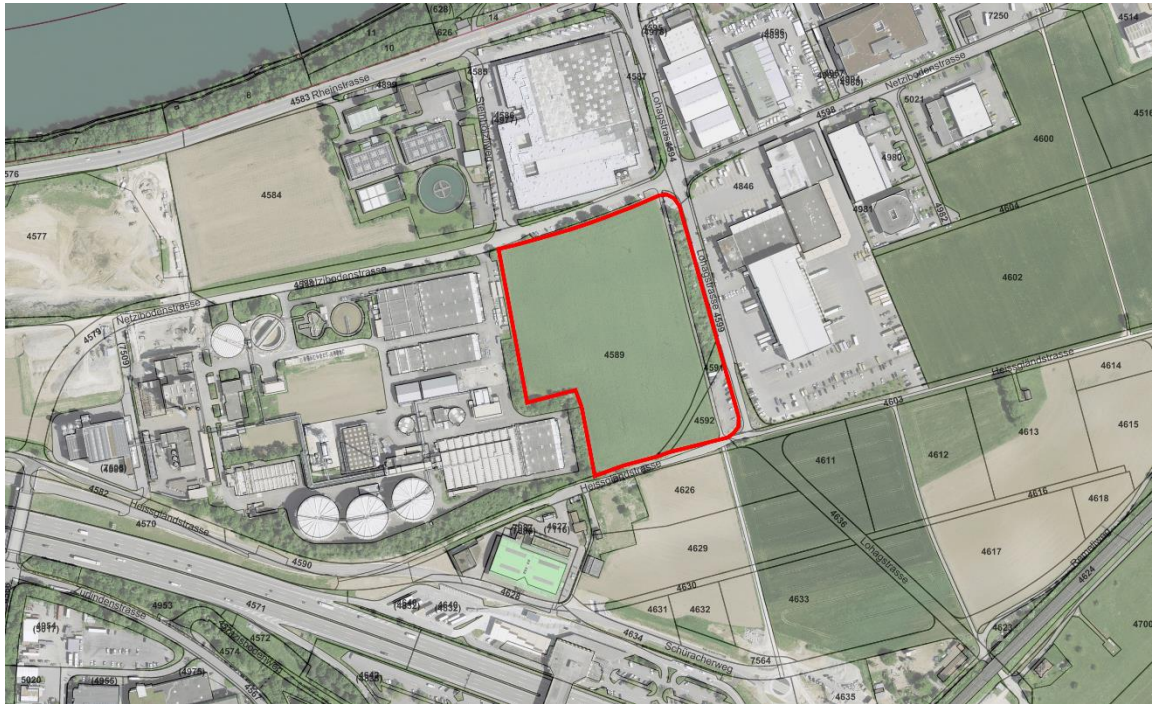


Abbildung 1 Lage des Mutationsperimeters, rotes Polygon (Quelle: Geoview BL / eigene Darstellung)

1.2 Betriebliche Ausgangslage

1.2.1 Notwendigkeit eines neuen Standortes

Die Bachem AG ist ein börsenkotiertes, auf die Peptid-Chemie fokussiertes Technologie-Unternehmen mit einem umfassenden Leistungsangebot für die Pharma- und Biotechnologie-Industrie. Bachem ist spezialisiert auf die Entwicklung innovativer, effizienter Herstellungsverfahren und die zuverlässige Produktion Peptid-basierter pharmazeutischer Wirkstoffe. Ein umfangreicher Katalog von Biochemikalien für Forschungszwecke und exklusive Kundensynthesen ergänzen das Angebot. Das Unternehmen beabsichtigt, in einem stark wachsenden Markt die Position in Peptiden weiter auszubauen. Zusätzlich hat Bachem vor, zu einem führenden Hersteller für Oligonukleotide, einer neuen therapeutischen Plattform auf Basis von DNA oder RNA, zu werden. Bachem trägt damit zur weltweiten Versorgung mit innovativen Medikamenten bei und verfolgt eine Strategie des nachhaltigen profitablen Wachstums. Mit Hauptsitz in der Schweiz sowie Niederlassungen in Europa, den USA und Asien ist das Unternehmen weltweit tätig und verfügt über die industrieweit grösste Erfahrung und Fachkompetenz. In der Zusammenarbeit mit ihren Kunden legt Bachem grössten Wert auf Qualität, Innovation und Partnerschaft.

Um die bewährte Wachstumsstrategie erfolgreich fortzusetzen, sind Erweiterungen der Produktionskapazitäten notwendig, die die aktuellen Aktivitäten zur Ausweitung der Kapazitäten deutlich übersteigen. Bachem will mit einem komplett neuen Standort die bestehenden Kapazitäten ergänzen. Nur so kann Bachem die steigenden Bedarfe der Kunden und deren Gesundheitsmärkte sicherstellen. Da die Landreserven am Standort Bumbendorf ausgeschöpft sind und diejenigen der anderen Standorte nicht ausreichen, benötigt Bachem einen neuen Standort.

Die Bachem prüfte in ihrem Evaluationsverfahren mehrere Standorte. Zwei Standorte sind zurzeit in der engeren Auswahl. Einer davon ist das erwähnte Gebiet in Salina Raurica.

1.2.2 Anforderungen an den Standort

Das vorliegende Planungsgebiet entspricht grundsätzlich dem Profil, das der neue Standort erfüllen muss. Die Mutationsfläche beträgt 30'887 m². Bachem benötigt längerfristig eine Fläche von 100'000 m². Dazu bietet der Standort zwei Erweiterungsoptionen.

Die erste Option erstreckt sich westlich des Mutationsperimeters über die heute von der ARA Rhein beanspruchte Fläche der heutigen OeWA-Zone (vgl. Abbildung 2, lila Perimeter). Dazu müsste die ARA Rhein verlegt werden. Ausserdem lasten auf diesem Gebietsteil Altlasten.

Die zweite Option schliesst eine Fläche südlich des Mutationsperimeters ein, bestehend aus der Gewerbezone Gi (24) und Teilen der östlich davon gelegenen Zone mit Quartierplanpflicht ZQP (vgl. Abbildung 2, gelber Perimeter). In diesem Bereich sind neben der Einwohnergemeinde Pratteln auch Private Grundeigentümer, was einen erfolgreichen Kauf der entsprechenden Parzellen voraussetzt.

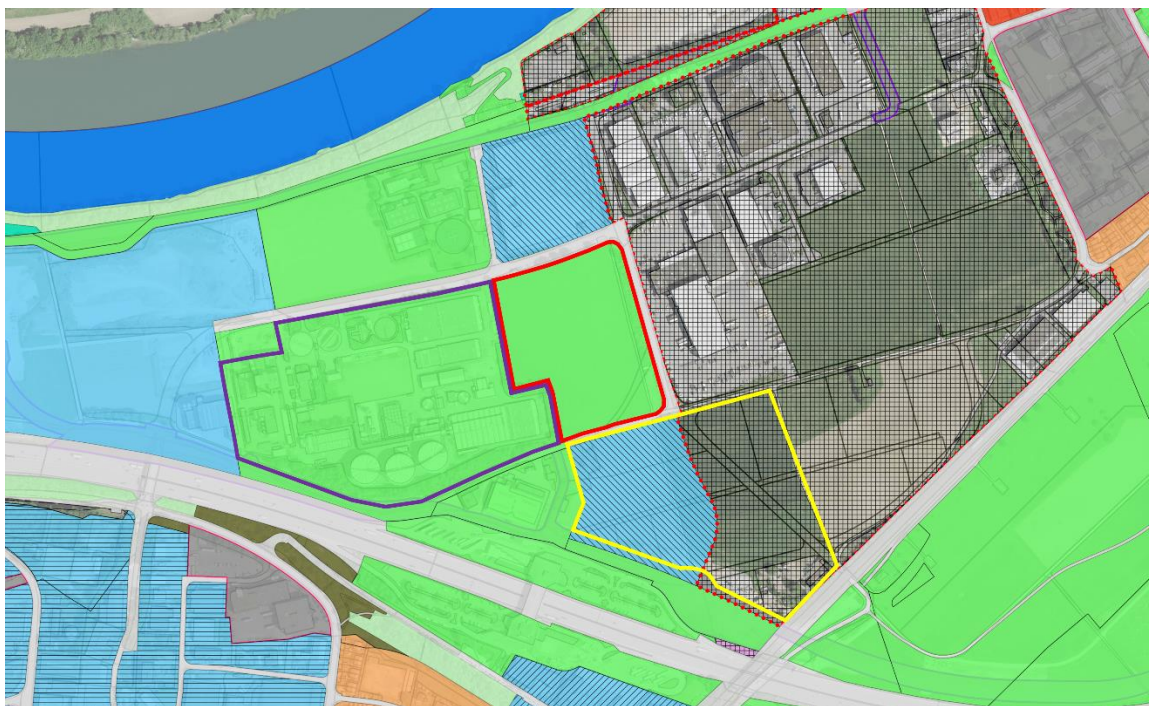


Abbildung 2 Erweiterungsmöglichkeiten (Quelle: Geoview BL / eigene Darstellung)

Betreffend Gebäudehöhe ist die betriebliche Mindestvorgabe eine Höhe von 30 m.

Es soll ein reiner Produktionsstandort werden, ohne Forschung und Entwicklung. Die Arbeitsplätze werden hochqualifiziert sein. Die Anzahl Mitarbeitende wird gemäss Schätzung von Bachem bezüglich des gesamten Standorts bei ca. 2'000 bis im Jahr 2038 liegen. Die personelle Entwicklung bei weiteren Ausbauten nach 2038 lässt sich heute nicht abschätzen. Auf dem Mutationsperimeter sollen ca. 1'500 Mitarbeitende arbeiten, die dort zwischen den Jahren 2028 bis 2035 angesiedelt würden.

Die Erreichbarkeit des Standortes für Mitarbeitende muss gut sein, da dies ein Kriterium bei der Anwerbung der Belegschaft ist. Die Zufuhr von Rohmaterialien sowie die Abfahrt von Kundenprodukten erfolgt oftmals mittels Lkw. Idealerweise verfügt das neue Areal über eine direkte Anbindung an das Schienennetz.

1.3 Planerische Ausgangslage

1.3.1 Fehlende Notwendigkeit der OeWA-Zone

Die Fläche der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) wird mit vorliegender Planung reduziert. Deshalb ist der Nachweis zu erbringen, dass für den Planungshorizont der nächsten 15 Jahre nach wie vor genügend OeWA-Zonen für die Aufgaben der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen werden, da die Erfüllung öffentlicher Aufgaben auf dafür geeigneten Flächen stattfinden muss.

Die Zweckbestimmung der vorliegenden OeWA-Zone ist «Abwasserreinigung». Die Fläche des Mutationsperimeters ist eine Reservefläche der ARA Rhein AG, die ihre Aktivitäten westlich des Mutationsperimeters betreibt. Der Mutationsperimeter selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine öffentliche Nutzung auf dem Mutationsperimeter ist kurz- bis mittelfristig nicht in Planung. Entsprechend ist die Bedeutung dieser Fläche für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben in den nächsten 15 Jahren gering.

Kommt hinzu, dass die ARA Rhein AG die Absicht hegt, ihren Betrieb der Abwasserreinigung längerfristig in ein anderes Gebiet zu verlegen und sich grösstenteils aus der Parzelle Nr. 4589 zurückzuziehen. Die zuständigen Fachbehörden des Kantons Basel-Landschaft streben eine getrennte Behandlung der Abwasserströme der Industrie und der Gemeinden an, welche bislang in der ARA Rhein geklärt werden. In den letzten beiden Jahren konnten in Pilotversuchen die Vorteile einer getrennten Behandlung aufgezeigt werden. So sollen die Gemeindeabwässer künftig auf die ARA Birs abgeleitet werden, während die Reinigung des Industrieabwassers in einem neuen Projekt im Gebiet Schweizerhalle gesehen wird. Die technische Machbarkeit wurde nachgewiesen. Die Kosten wurden grob ermittelt. Die finanzielle Umsetzung bedingt einen entsprechenden Landratsbeschluss und einen Entschied der ARA Rhein AG. Zeitlich sollen die Arbeiten im Jahre 2026 in Angriff genommen werden.

Einzig im westlichen Teil der Parzelle benötigt das Amt für industrielle Betriebe weiterhin Raum für ein Mischwasserbecken sowie ein zukünftiges Pumpwerk (vgl. Abbildung 3, schwarzes Rechteck). Das Mischwasserbecken ist in Fertigstellung und wird auch nach einer Verlegung der ARA inkl. Zu- und Ableitungskanäle bestehen bleiben. Ein zukünftiges Abwasserpumpwerk, das aufgrund der notwendigen Pumpleistung zur Ableitung des kommunalen Abwassers an einen anderen Behandlungsstandort eine gewisse Grösse aufweisen muss, soll im Bereich des Mischwasserbeckens angeordnet werden, da hier die Abwasserströme zusammenlaufen. Insofern ist bei einer späteren Zonenplanmutation der restlichen OeWA-Zone der genannte Teilbereich der Parzelle Nr. 4589 mit allenfalls angepasster Zweckbestimmung beizubehalten, soweit die Anlagen nicht anderweitig integriert werden können.

Auch unter Berücksichtigung der Beibehaltung einer Restfläche für das Mischwasserbecken und das Abwasserpumpwerk fällt mit der geplanten Verlegung der ARA die Bedeutung der Reservefläche für die Erfüllung

öffentlicher Aufgaben vollständig dahin. Andere öffentliche Nutzungen, die an diesem Ort sinnvoll wären und einer OeWA-Zone dieses Ausmasses bedürfen, sind keine in Aussicht.

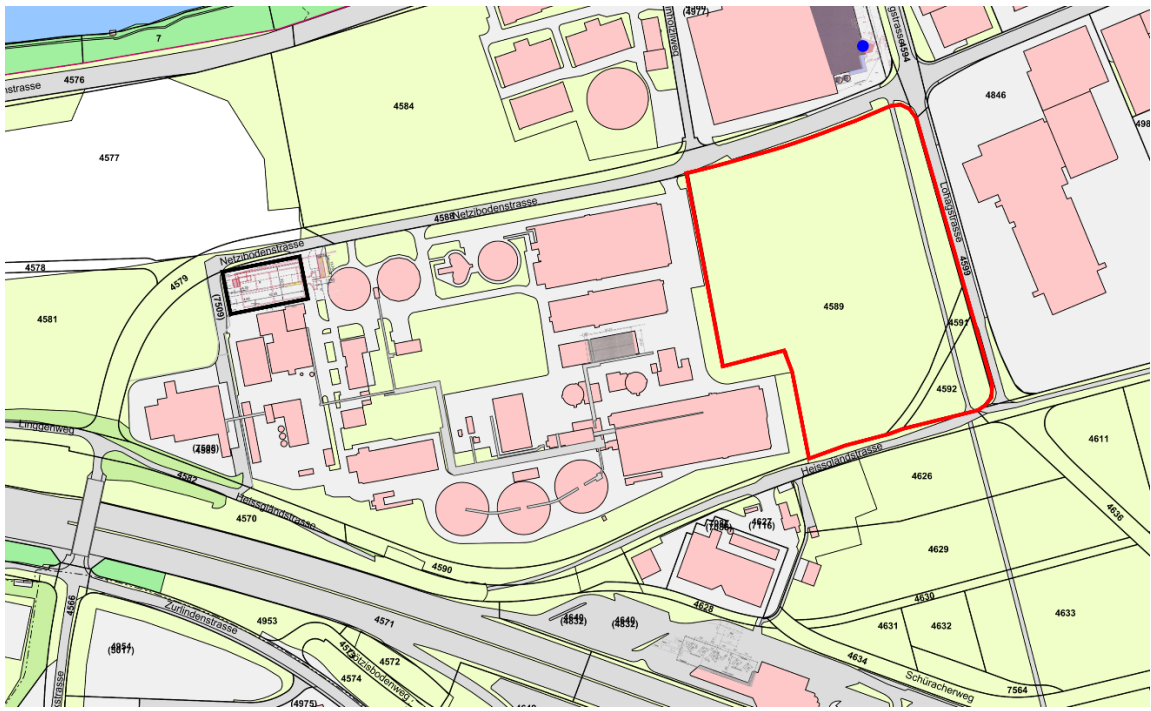


Abbildung 3 Darstellung Baugesuche (Quelle: Geoview BL / eigene Darstellung)

1.3.2 Planungsmassnahme

Es ist politischer Wille des Kantons Basel-Landschaft und entspricht der Intention des Standortförderungs-gesetzes, dass die weitere Entwicklung der Bachem AG im Kanton Basel-Landschaft stattfinden kann. Die Nut-zungsmöglichkeiten auf dem bestehenden Betriebsstandort in Bubendorf sind ausgeschöpft. In dessen direk-ter Nachbarschaft und näheren Umgebung sind keine nutzbaren und geeigneten Grundstücke vorhanden. Aufgrund eines Evaluationsprozesses verfolgt die Bachem das Gebiet Salina Raurica als möglichen Standort weiter. Aufgrund dieser Ausgangslage möchte neben dem Kanton auch die Gemeinde Pratteln die Chance nutzen, der Bachem die Möglichkeit zu bieten, sich im Entwicklungsgebiet Salina Raurica anzusiedeln.

Die Grundstücke innerhalb des Mutationsperimeters sind im Eigentum öffentlich-rechtlicher Körperschaften, die bereit sind, die Flächen an die Bachem abzugeben bzw. zu verkaufen.

Aufgrund der aktuellen zonenrechtlichen Grundnutzung (OeWA-Zone) kann dort keine gewerbliche oder in-dustrielle Entwicklung stattfinden. Eine Planungsmassnahme ist deshalb unerlässlich. Es stehen verschie-dene Optionen zur Verfügung.

Auch wenn ein grosses kantonales Interesse gegeben ist, wäre aufgrund von § 12 Abs. 1 RBG und der dort genannten Zweckbestimmung der Erlass eines kantonalen Nutzungsplans im vorliegenden Fall nicht zulässig.

Ein Quartierplanverfahren im ordentlichen Verfahren kommt aus zeitlichen Gründen nicht in Frage und wäre für die beabsichtigte Gewerbenutzung nicht verhältnismässig, auch weil die Planungsabsichten mit der Rah-mennutzungsplanung erreicht werden können.

Es verbleibt die Option der Umzonung innerhalb der Rahmennutzungsplanung. Dabei ist ein Grundsatzentscheid der Gemeinde, die Umzonung mit einer bereits in den Zonenvorschriften vorhandenen Zone umzusetzen und nicht eine neue Zonenkategorie zu schaffen. Für die beabsichtigte Nutzung wäre eine Industriezone unverhältnismässig und reicht eine Gewerbezone aus. Eine Gewerbezone mit der geforderten Gebäudehöhe von 30 m existiert in den Zonenvorschriften von Pratteln jedoch nicht. Deshalb wird die nächsthöhere Kategorie mit einer Gebäudehöhe von 35 m gewählt. Der Mutationsperimeter wird in eine Gewerbezone Gh (35) umgezont.

1.3.3 Planungsverfahren

Die Gemeinde hat sich überlegen müssen, ob die vorliegende Mutation einen konkreten, abhängig vom Standortentscheid der Bachem, oder unabhängig davon einen generellen Bestand haben soll. Die Gemeinde möchte – gemäss erstem Absatz des voranstehenden Kapitels – grundsätzlich für wertschöpfungsintensive Unternehmen attraktive Standorte anbieten. Insofern könnte die neue Gewerbefläche auch anderen potenziellen Unternehmen angeboten werden.

Jedoch besteht für die Gemeinde Pratteln mit der laufenden Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) die grosse Chance, das Gebiet Salina Raurica auch vor dem Hintergrund der geplanten Verlegung der ARA Rhein und der verkehrlichen Auswirkungen einer damit zusammenhängenden zukünftigen Arealentwicklung sorgfältig zu planen bzw. die Abstimmung von Siedlung und Verkehr robust vorzunehmen. Die im erarbeiteten Verkehrsgutachten (vgl. Beilage 1) aufgezeigten Mängel beim MIV und ÖV müssen integral mit der Siedlungsentwicklung gelöst werden. Die unsichere Zukunft einer Tramerschliessung des Gebiets hat das Problem noch verschärft. Vgl. dazu auch die Kapitel 3.5.1, 4.2 und 4.3.3.

Der Gemeinderat kommt deshalb zum Schluss, dass eine generelle Nutzungsänderung der zur Diskussion stehenden Fläche im Zusammenhang mit dem REK stehen muss. Folgerichtig ist das vorliegende Verfahren in Zusammenhang mit dem konkreten Projekt der Bachem AG und in Abhängigkeit eines positiven Standortentscheids zu stellen.

Der Gemeinderat wird deshalb dem Einwohnerrat den Antrag stellen, mit separater Beschlussziffer den Gemeinderat zu beauftragen, die vorliegende Mutation explizit nur unter der Bedingung eines positiven Standortentscheids der Bachem AG zur Genehmigung an den Regierungsrat einzureichen. Die Referendumsfrist wird auf jeden Fall angesetzt, und das Planauflageverfahren wird durchgeführt, denn Inhalt von Referendum und Planauflage ist der Beschluss des Einwohnerrates.

Sollte ein abschlägiger Entscheid der Bachem erfolgen, bestünde der Einwohnerratsbeschluss zwar weiterhin, würde aber ohne Genehmigung durch den Regierungsrat keinerlei rechtliche Verbindlichkeit entfalten.

2 Organisation und Planungsablauf

2.1 Beteiligte

Grundeigentümerschaft	Kanton Basel-Landschaft (Parzellen Nr. 4589 und 4592) Einwohnergemeinde Pratteln (Parzelle Nr. 4591)
Mutation (Plan, Planungsbericht, Mitwirkungsbericht), Verfahrensbegleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Fachberichte	Glaser Saxer Keller AG (Verkehr, Mobilität) EBP Schweiz AG (Störfall)
Gemeinde Pratteln	Bauverwaltung Naturschutzkommission des Gemeinderates (Information) Gemeinderat Bau- und Planungskommission des Einwohnerrates Einwohnerrat
Bevölkerung, Stimmberechtigte und Planungsbetroffene	Bevölkerung (im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens) Stimmberechtigte (im Rahmen der Beschlussfassung) Planungsbetroffene (im Rahmen des Auflageverfahrens)
Kanton Basel-Landschaft	Amt für Raumplanung (im Rahmen der kantonalen Vorprüfung) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)

2.2 Planungsablauf

Nachfolgend sind die wichtigsten Verfahrensschritte betreffend die Mutation aufgeführt. Entscheidend für die Einhaltung des Planungsablaufs ist eine gegenüber den üblichen Verfahrenszeiten speditivere Behandlung des Geschäfts in allen öffentlichen Institutionen.

Erarbeitung Mutationsunterlagen inkl. Begleitberichte	April - Mai 2022
Kommunale Vorprüfung durch die Gemeindeverwaltung	Mai 2022
Beschluss Gemeinderat (Freigabe zur öffentlichen Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung)	7. Juni 2022
Kantonale Vorprüfung (parallel zur Mitwirkung)	8. Juni - 5. Juli 2022
Öffentliches Mitwirkungsverfahren (parallel zur Vorprüfung)	16. Juni - 18. Juli 2022
Überarbeitung Mutationsunterlagen inkl. Begleitberichte aufgrund Mitwirkung und Vorprüfung	August 2022
Kommunale Vorprüfung durch die Gemeindeverwaltung	Ende August 2022
Beschlussfassung Gemeinderat	6. September 2022
Überweisung des Geschäfts an die vorberatende Kommission durch das Ratsbüro	Mitte September 2022
Behandlung in der vorberatenden Kommission des Einwohnerrates (zeitlich komprimiertes Vorgehen notwendig)	Oktober 2022
Beschlussfassung Einwohnerrat (nur 1 Lesung)	14. November 2022
Referendumsfrist	17. November - 16. Dezember 2022
Auflageverfahren	17. November - 16. Dezember 2022
Genehmigungsverfahren (in Abhängigkeit des Standortentscheids)	Dezember 2022
Regierungsratsbeschluss (in Abhängigkeit des Standortentscheids)	Januar 2023

3 Umsetzung

3.1 Bestandteile der Mutation

Die Mutation besteht aus folgenden Dokumenten.

Mutationsplan (Situation 1:2'000)

Der Plan enthält die Darstellung der Planungsmassnahme im Zonenplan Siedlung.

Planungsbericht

Der vorliegende Planungsbericht umfasst die nach Art. 47 RPV und § 31 RBG geforderte Berichterstattung betreffend die Mutation. Im Planungsbericht werden die inhaltlichen Schwerpunkte der Planung, die Durchführung und die Ergebnisse des Planungsverfahrens sowie die Berücksichtigung der raumplanerischen Rahmenbedingungen und des übergeordneten Rechts dargelegt.

Mitwirkungsbericht

Im Mitwirkungsbericht werden, gestützt auf § 2 RBV, die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens (Eingaben der Mitwirkenden und diesbezügliche Stellungnahmen des Gemeinderates) dokumentiert.

Begleitberichte

Im Verkehrsgutachten werden die Auswirkungen der Mutation auf das Verkehrsnetz beurteilt sowie die Ermittlung des Parkplatzbedarfs vorgenommen.

In der Störfallanalyse wird das Thema der Störfallvorsorge behandelt.

3.2 Perimeter und Inhalt

Der Mutationsperimeter enthält den östlichen Teil der Parzelle Nr. 4589 sowie die vollständigen Parzellen Nr. 4591 und 4592. Innerhalb des Perimeters wird die bestehende Zone für öffentliche Werke und Anlagen ersetzt durch eine Gewerbezone Gh (35). Ausserdem wird der östliche Strang der Zone ökologische Vernetzungsachse von der Strassenbaulinie gegen Osten an die Strassenlinie der Lohagstrasse verschoben.

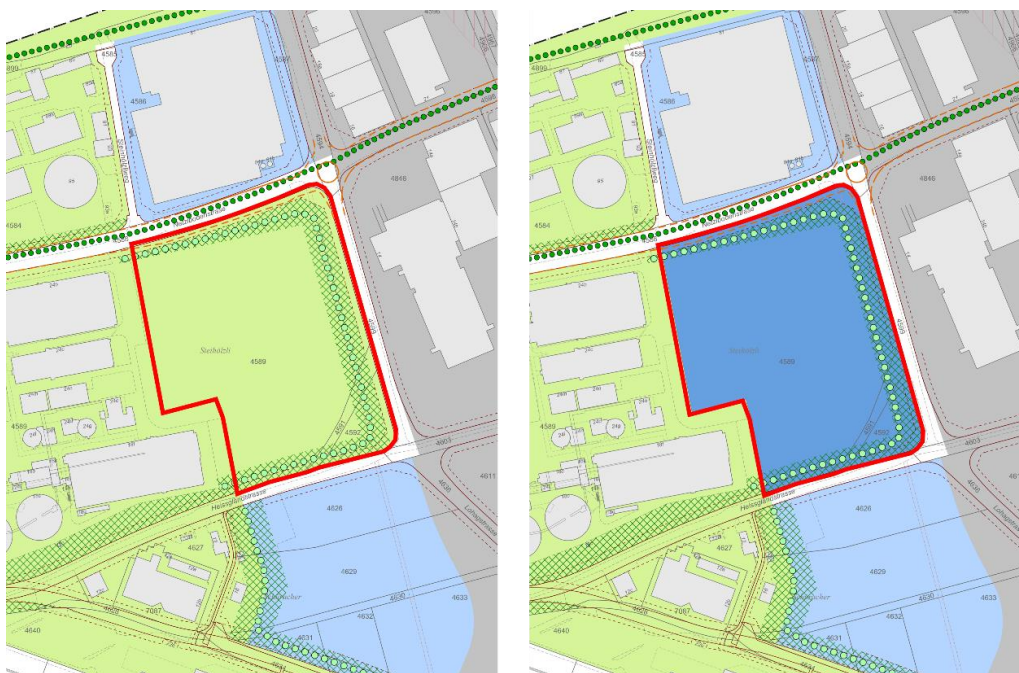


Abbildung 4 Ausschnitt Mutationsplan, vor und nach der Mutation (Quelle: Stierli + Ruggli Ingenieure + Geometer AG)

3.3 Nutzung

3.3.1 Art der Nutzung

Gemäss Art. 4 Zonenreglement Siedlung (ZRS) gelten in den Gewerbe- und Industriezonen die Nutzungsbestimmungen gemäss § 23 RBG. Gemäss § 23 Abs. 1 RBG umfassen Gewerbezone Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind (vgl. Kapitel 3.4).

Gemäss ZRS nicht zugelassen sind verkehrsintensive Verkaufsnutzungen, verkehrsintensive Freizeitnutzungen sowie Transport-, Verteil- und Logistiktungen, ausser sie dienen einem Produktionsbetrieb an Ort als Nebenfunktion. Publikumsintensive Einrichtungen (PE) müssen gewisse Erschliessungs- und Verkehrsnachweise erbringen. Im Anhang zum ZRS sind ergänzende Richtlinien zu diesen Bestimmungen aufgeführt, die sich näher mit der Frage der zulässigen und nicht zugelassenen Nutzungsarten auseinandersetzen. Explizit zugelassen sind unter anderem gewerbliche Betriebe, Produktionsbetriebe, Bürobetriebe, Technologieunternehmen und Dienstleistungsbetriebe.

3.3.2 Mass der Nutzung

Höhe

Die **Gewerbezone Gh (35)** erlaubt Gebäude mit einer Höhe bis 35 m. Die Gebäudehöhe (höchster Punkt der rohen Dachkonstruktion) wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen (Art. 23 Abs. 1 ZRS). Es gibt keine Einschränkungen bezüglich Anzahl Vollgeschosse, Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, Fassadenhöhe, Gebäudelänge und Dachform.

Im Rahmen einer **Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan** kann der Gemeinderat die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe in Gewerbe- und Industriezonen um 3.00 m gestatten, sofern das Areal mindestens 3'000 m² umfasst (Art. 12 Abs. 3 ZRS). Gemäss Erwägungen des Regierungsrats (RRB Nr. 1478 vom 25. Oktober 2016) ist das Instrument der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan nicht für Gewerbe- und Industriezonen vorgesehen, weil § 50 RBG von «hoher Wohnqualität» spricht und damit verdeutlicht, dass das Instrument den Überbauungen mit Wohnnutzung vorbehalten ist. Aufgrund der geringen Nutzungsvorschriften in Gewerbe- und Industriezonen könne dort bereits eine hohe Dichte erreicht werden. Der Regierungsrat hat Art. 12 Abs. 3 ZRS unter dem Vorbehalt genehmigt, dass die Voraussetzungen von Art. 12 Abs. 4 ZRS (Anforderungen an Quartierplanung und Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan) eingehalten sind, d.h. im Wesentlichen, wenn die Mehrhöhen einer gewerblichen oder industriellen Baute keine negativen Auswirkungen auf das bewohnte Siedlungsgebiet aufweisen.

Der Gemeinderat kann in Gewerbe- und in Industriezonen **Quartierpläne im vereinfachten Verfahren** erlassen, deren Gebäudehöhen das zonenspezifische Maximum um maximal 6.00 m überschreiten, sofern besondere städtebauliche Qualitäten eine solche Massnahme rechtfertigen (Art. 12 Abs. 3 ff. ZRS).

Gemäss Art. 12 Abs. 6 ZRS hat der Gemeinderat ergänzende Richtlinien zur Anwendung dieser Vorschriften zu erlassen, was bisher nicht erfolgt ist.

Grünflächen

Gemäss Art. 4 Abs. 5 ZRS ist in den Gewerbe- und Industriezonen eine Grünflächenziffer von mindestens 10 % einzuhalten. Bezüglich dem Mutationsperimeter entspricht dies einer Fläche von 3'089 m².

Zur Grünfläche werden angerechnet:

- a. alle bewachsenen Flächen, einschliesslich der begrünten Flächen über Tiefgaragen;
- b. begrünte Flachdächer zu 50 %;
- c. sickerungsfähige Beläge zu 25 %;
- d. ein Hochstamm-Baum mit 25 m² Grünfläche.

Pro 1'000 m² Arealfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen (kronenbildender Hochstamm). Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorzunehmen. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass sie dem Arten- und Biotopschutz dienen.

Zu beachten ist das „Informationsblatt I – Umgebungsgestaltung Pratteln Nord – Grünflächen in der Rheinebene“.

Begrünte Dächer

Gemäss Art. 25 Abs. 2 ZRS werden Dächer mit einer Neigung von maximal 5° als Flachdach bezeichnet. Flachdächer sind zu begrünen. Von der Pflicht der Begrünung ausgenommen sind:

- a. Flachdachbereiche, die begeh- oder befahrbar sind
- b. Flachdächer von allseits offenen Carports, die in Leichtbauweise erstellt werden und
- c. Flachdächer von Kleinbauten bis maximal 12 m² Grundfläche und einer maximalen Höhe von 2.50 m.

Begrünte Dächer ab einer Fläche von 500 m² sind als ökologische Ausgleichsflächen im Sinne des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz auszuführen (Art. 4 Abs. 6 ZRS).

Für das Gebiet Salina Raurica insgesamt, also auch für den Mutationsperimeter, gilt das «Konzept für Dachbegrünung in Salina Raurica» der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) vom September 2015.

Technische Aufbauten auf Flachdächern wie zum Gebäude gehörende Treppenhäuser, Liftaufbauten, Haus-technikanlagen bei Industrie- und Gewerbebauten, durchbrochene Dachvorsprünge (Raster), einzelne Stützen und dergleichen können unter Berücksichtigung von Art. 26 Abs. 5 lit. b ZRS realisiert werden, sofern dies in der Tabelle «Nutzungsvorschriften» vorgesehen ist (Art. 26 Abs. 6 ZRS). Die besagte Tabelle lässt in der Gewerbezone Gh 35 Dachaufbauten innerhalb des Gebäudeprofils zu, womit Dachaufbauten innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe von 35 m erstellt werden müssen. Der genannte Art. 26 Abs. 5 lit. b ZRS besagt, dass die Fläche der Dachaufbauten maximal 60 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen darf.

3.3.3 Überlagernde Elemente

Zone ökologische Vernetzungsachse

Im Zonenplan Siedlung besteht eine Zone ökologische Vernetzungsachse. Diese erfüllt die Aufgabe der Vernetzung und des ökologischen Ausgleichs gemäss § 9 NLG und dient der Vernetzung der typischen Lebensräume des Hochrheins auf der West-Ost-Achse. In Teilen überlagert sie Gleisanlagen für den Rangierbetrieb. Zudem kann sie Nebenflächen von Strassen umfassen und als Pufferfläche dienen zwischen Nutzungsarten mit Konfliktpotential (Art. 8 Abs. 1 lit. a ZRS).

In dieser Zone ist der Rangierbetrieb gewährleistet. In Teilbereichen können strassenbegleitende Infrastrukturen errichtet werden (z.B. Lärmschutz, Bankettflächen etc.). Unversiegelte Fusswege können angelegt und unterhalten werden. Fussweg-, Erholungs- und Freizeitnutzungen sind so weit erlaubt, wie sie Vernetzungsfunktion und Rangierbetrieb nicht beeinträchtigen (Art. 8 Abs. 1 lit. b ZRS). Die ökologische Vernetzungsachse

ist mit typischen Lebensräumen des Hochrheins auszugestalten. Insbesondere sind dies offene Kiesflächen und spärlich bewachsene Flächen (Mindestanteil von 50 % der Fläche) sowie Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere wie Asthaufen, Steinhaufen, Klein- und Kleinstgewässer. Wo der Zone ökologische Vernetzungsachse eine Pufferfunktion zwischen benachbarten Nutzungen mit Konfliktpotential zukommt, ist im Sinne des Immissionsschutzes eine Bepflanzung mit Hochhecken und grossen Bäumen möglich. Hochhecken dürfen nicht mehr als die Hälfte der Breite der ökologischen Vernetzungsachse ausmachen (Art. 8 Abs. 1 lit. c ZRS). Die Gemeinde sorgt unter Berücksichtigung der bahntechnischen Anforderungen für den regelmässigen Unterhalt der Flächen in der ökologischen Vernetzungsachse. Mit Ausnahme der Gleisanlagen dürfen keine Herbizide und Pestizide eingesetzt werden. Das Anlegen von Fettwiesen ist untersagt (Art. 8 Abs. 1 lit. d ZRS).

Die Verschiebung des östlichen Strangs der Zone ökologische Vernetzungsachse wird aus Gründen der Flächeneffizienz vorgenommen. Mit der Verschiebung wird mehr bebaubare Fläche innerhalb der Gewerbezone gewonnen, ohne dass Fläche, Inhalt und Wirkung der Zone ökologische Vernetzungsachse geschmälert werden. Im Gegenteil, die Fläche der Zone ökologische Vernetzungsachse wird durch die Mutation um 62 m² vergrössert. Ausserdem entspricht die Setzung der Zone ökologische Vernetzungsachse direkt an die Strassenlinie grösstenteils der sonst üblichen Festlegung dieser Zone im Gebiet.

Die Fläche zwischen Strassenbaulinie und Strassenlinie im Osten des Mutationsperimeters wird nicht (mehr) für Strassenareal benötigt. Für die kurz- und mittelfristigen Bedürfnisse ist die Lohagstrasse weitgehend ausgebaut, der Bereich nördlich der Kreuzung Lohagstrasse-Heissgländstrasse ist noch auszubauen, was jedoch innerhalb der bestehenden Strassenlinien erfolgen wird. Die längerfristigen Planungen im Zusammenhang mit der Lohagstrasse und der Entwicklung von Salina Raurica Ost gehen zwar von einem breiteren Strassenquerschnitt aus (vgl. Abbildung 5). Dieser erstreckt sich jedoch auf die östliche Seite der Lohagstrasse, also auf die Parzelle Nr. 4846 (vgl. Abbildung 6). Das Motiv der Strassenraumsicherung ist deshalb vorliegend nicht gegeben. Sichtachsen und -beziehungen zwischen Strassenbaulinie und Strassenlinie bleiben auch mit der Nutzung der Fläche durch die Zone ökologische Vernetzungsachse gewahrt.

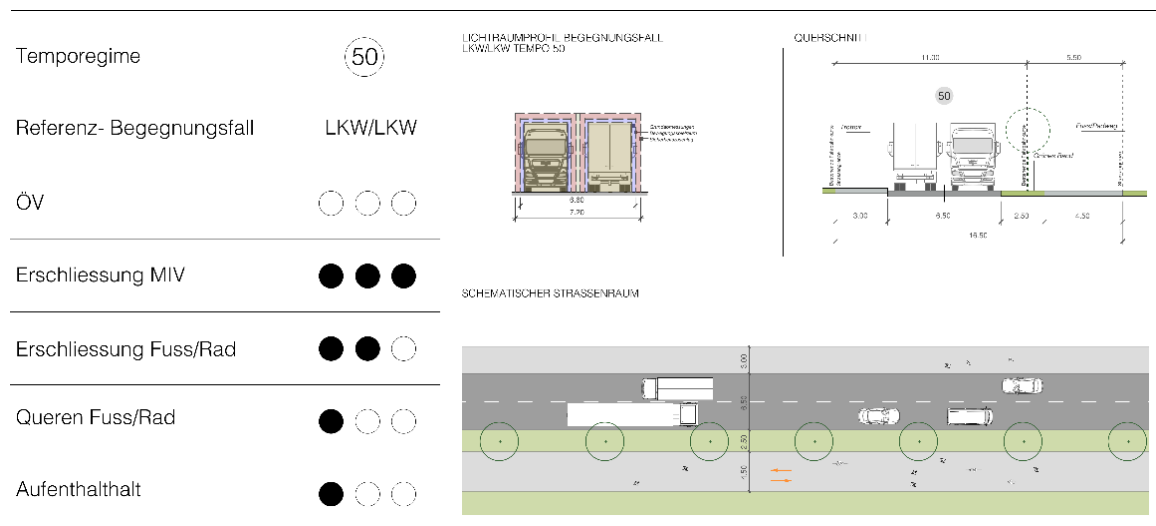


Abbildung 5 Vorabzug Erschliessungskonzept Salina Raurica, Strassentypologie und Profil Lohagstrasse
(Quelle: IVB Hüsler AG, 12.05.2012)

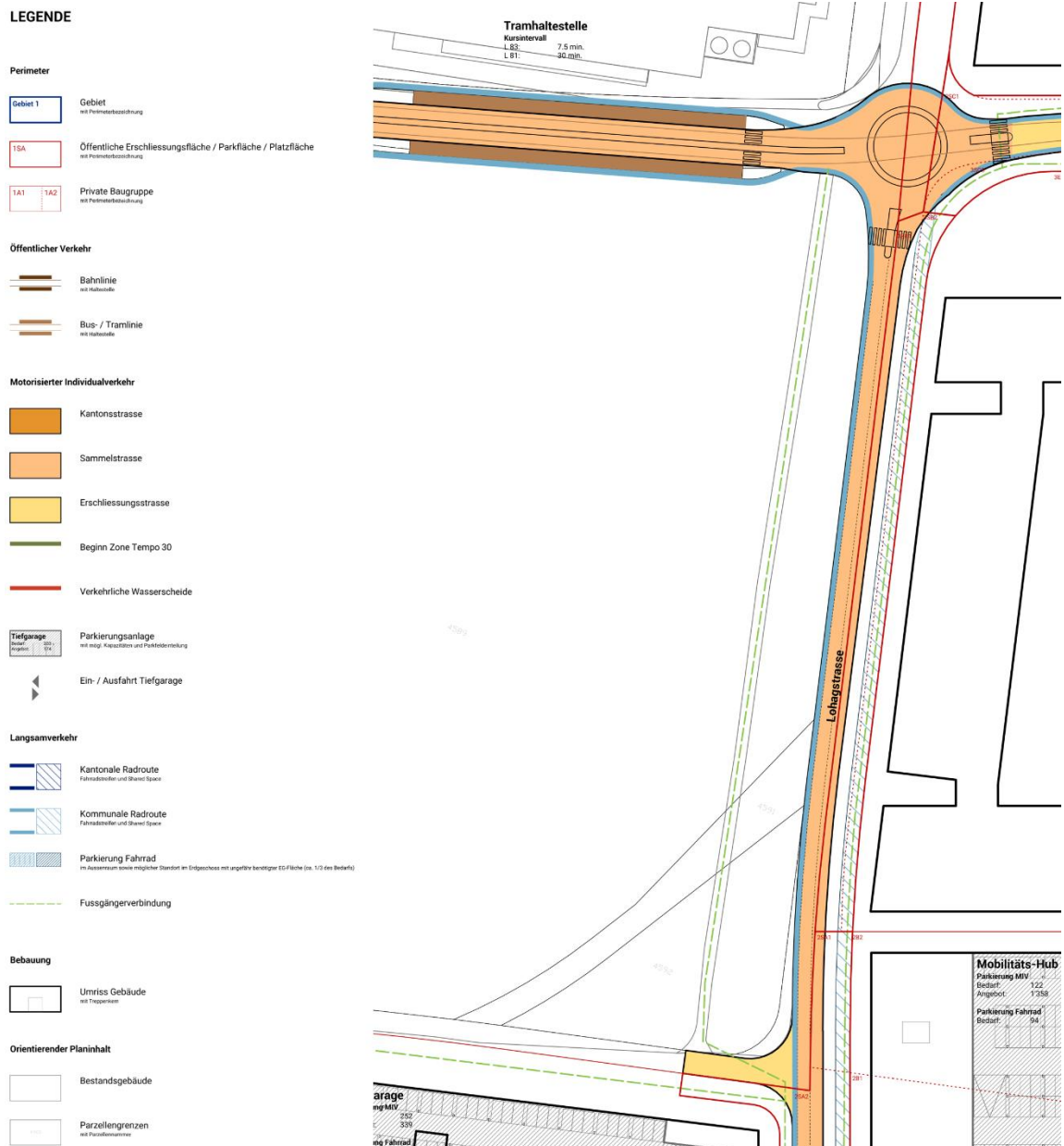


Abbildung 6 Mobilitätsplan Salina Raurica Ost, Ausschnitt Lohagstrasse
(Quelle: Hosoya Schaefer Architects AG, 05.10.2020)

Der nördliche Strang der Zone ökologische Vernetzungsachse innerhalb des Mutationsperimeters wird so belassen, weil einerseits zwischen Strassenbaulinie und Strassenlinie der Projektperimeter der Verlängerung der Tramlinie 14 liegt (vgl. Kapitel 4.3.3) und weil dort andererseits Flächen für das Strassenbauprojekt der Netzbodenstrasse freigehalten werden sollen (vgl. Kapitel 4.3.4).

Der bestehende Fussweg und die entsprechende Dienstbarkeit auf der Fläche des Mutationsperimeters (vgl. Abbildung 6, «Fussgänger Verbindung») werden im Zusammenhang mit einem Verkauf oder einer Bebauung des Areals und der Umsetzung der ökologischen Vernetzungsachse vollständig aufgehoben. Für Fussgänger steht die parallel dazu liegende Lohagstrasse zur Verfügung. Die Anpassungen geschehen jedoch nicht im Rahmen des vorliegenden Mutationsverfahrens, sondern in den nachfolgenden Verfahren.

Schutzbepflanzung

Die Schutzbepflanzung gemäss Zonenplan ist bei der Erstellung von bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen an den im Zonenplan festgelegten Stellen – wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen – zum Immissionsschutz und zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes als eine abschirmende Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen anzulegen (Art. 30 Abs. 1 ZRS). Diese Bepflanzung ist entlang von Strassen zwischen der Bau- und Strassenlinie, und wo solche fehlen innerhalb eines 15 m breiten Streifens, der Funktion entsprechend und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zu erstellen (Art. 30 Abs. 2 ZRS).

Zu entwickelnde Baumreihen / Alleen

Der Eintrag «zu entwickelnde Baumreihen / Alleen» im Zonenplan Siedlung liegt nicht innerhalb des Mutationsperimeters, sondern auf den Strassenparzellen und den Parzellen auf der gegenüberliegenden Seite der Netzbodenstrasse.

3.3.4 Flächenbilanz

Die Fläche des Mutationsperimeters beträgt 30'887 m².

Die aufgrund der Baulinien nicht bebaubare Fläche des Areals zwischen Parzellengrenzen und Strassenbaulinien beläuft sich auf 2'537 m². Hinter den Strassenbaulinien verbleibt damit eine Fläche von 28'350 m².

Die Zone ökologische Vernetzungsachse innerhalb des Mutationsperimeters nimmt eine Fläche von 7'065 m² ein. Aufgrund der hier vorgenommenen Verschiebung der Zone ökologische Vernetzungsachse gegen Osten an die Lohagstrasse vergrössert sich die Fläche der Zone ökologische Vernetzungsachse um 62 m² auf 7'127 m².

Ohne Verschiebung der Zone ökologische Vernetzungsachse gegen Osten würde die bebaubare Fläche innerhalb des Mutationsperimeters 21'964 m² betragen. Aufgrund der Verschiebung wird eine bebaubare Fläche von 849 m² dazugewonnen, womit die bebaubare Fläche innerhalb des Mutationsperimeters neu 22'813 m² beträgt.

Bei entsprechender Begrünung und Bepflanzung der Zone ökologische Vernetzungsachse kann die Grünflächenziffer von 10 % auf dieser Zone vollständig erfüllt werden.

Zusätzlich würde aufgrund einer an der westlichen Grenze des Mutationsperimeters neu gebildeten Parzellengrenze der Grenzabstand gemäss § 90 RBG einzuhalten sein. Mit der Einräumung von Näherbaurechten könnte der einzuhaltende Abstand gegenüber der westlichen Parzelle geringer ausfallen.

3.4 Lärm

Auf dem gesamten Mutationsperimeter gilt heute die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III. Die LES wird durch die Mutation nicht berührt und bei einer LES III belassen. Diese Stufe ermöglicht die Nutzung durch mässig störende Betriebe. Die Festlegung entspricht dem Art. 43 Abs. 1 lit. c der Lärmschutz-Verordnung (LSV).

Die östlich angrenzende Zone mit Quartierplanpflicht (ZQP) «Salina Raurica» ist aktuell keiner Lärmempfindlichkeitsstufe zugewiesen. Gemäss Rahmenplan Salina Raurica Ost vom 5. Oktober 2020 sind in unmittelbarer Nachbarschaft zum Mutationsperimeter vorwiegend Arbeitsnutzungen angedacht bzw. könnten die bestehenden Gewerbegebiete vor allem an Rheinlage auch einer Transformation hin zu Wohnnutzungen unterzogen werden. Im Falle einer Beibehaltung der Arbeitsnutzungen im westlichen Bereich der ZQP «Salina Raurica» dürfte dort die Festlegung einer LES III gerechtfertigt sein. Erst bei überwiegender Wohnnutzung könnte

die Festlegung einer LES II verlangt sein, was sich einschränkend auf die Nutzung des Mutationsperimeters auswirken könnte. Denn auch Betriebe, die in einer Gewerbe- oder in einer Industriezone liegen, haben auf umliegende Wohngebiete Rücksicht zu nehmen.

Für die vorliegende Mutation ist kein Lärmgutachten erforderlich. Die Einhaltung der Planungswerte der LSV durch die zukünftigen Gewerbebetriebe ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

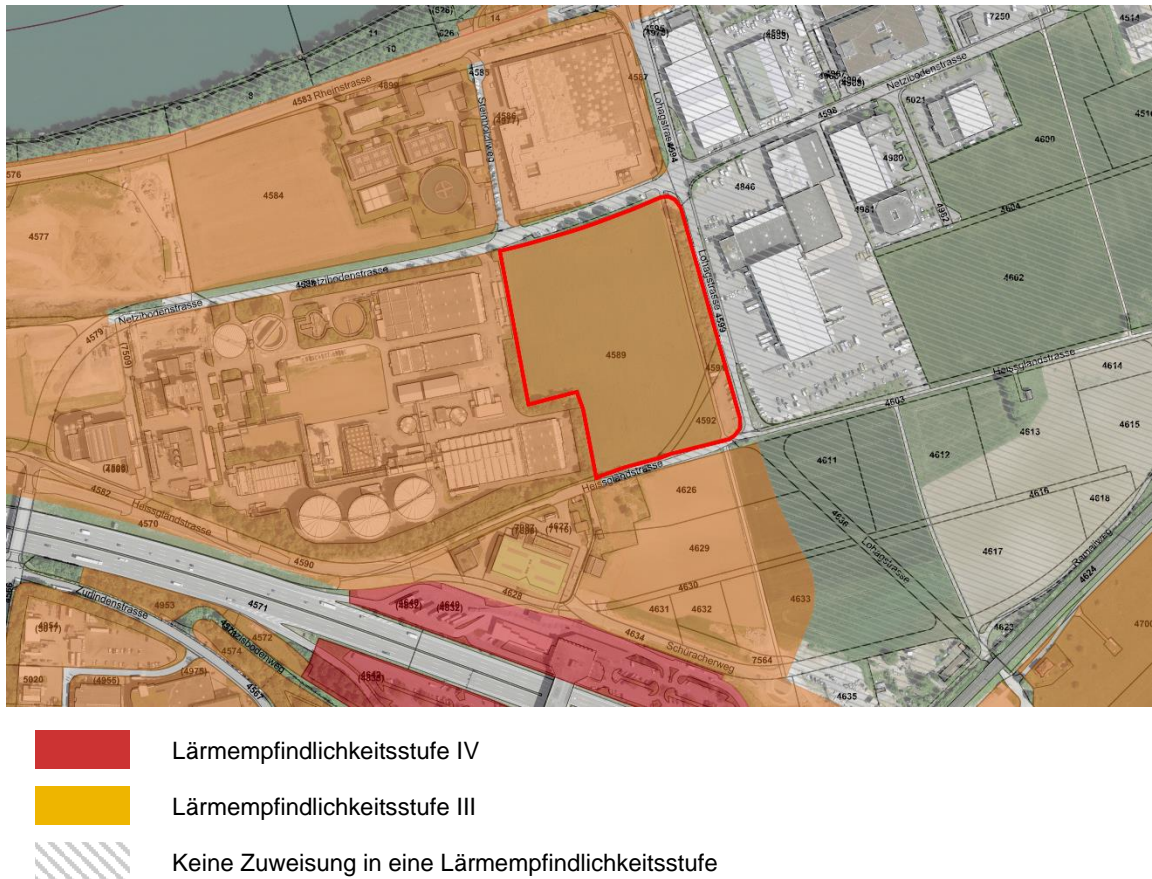


Abbildung 7 Lärmempfindlichkeitsstufenplan (Quelle: Geoview BL / eigene Darstellung)

3.5 Erschliessung, Parkierung und Verkehr

3.5.1 Verkehrsgutachten

Die Themen der Anbindung ans Strassennetz und an den öffentlichen Verkehr, der Verkehrserzeugung, des Parkplatzbedarfs sowie der verkehrlichen Auswirkungen auf das Strassennetz und den öffentlichen Verkehr sind im Verkehrsgutachten (vgl. Beilage 1) behandelt.

Die Mutation ermöglicht eine Nutzung des Areals, die ein höheres Verkehrsaufkommen generieren könnte als für das Gebiet bisher eingerechnet wurde. Das Verkehrsgutachten geht vom schlechtesten Fall aus, so dass das tatsächliche Verkehrsaufkommen mit grosser Wahrscheinlichkeit unter den im Verkehrsgutachten genannten Angaben liegen wird. Mit Sicherheit wird dies der Fall sein, wenn die Bachem AG das Mutationsareal übernehmen wird. Von den insgesamt ca. 2'000 geplanten Arbeitsplätzen werden ca. 1'500 auf den Mutationsperimeter entfallen (vgl. Kapitel 1.2.2), was drei Fünftel der im Verkehrsgutachten genannten Anzahl entspricht. Unabhängig davon verpflichtet sich die Gemeinde Pratteln in Kooperation mit dem Kanton, die weitere

Entwicklung des Gebiets Salina Raurica auf die Leistungsfähigkeit des Strassennetzes und insbesondere der Knoten abzustimmen, dafür Lösungen zu erarbeiten und entsprechende verbindliche Massnahmen zu ergreifen, wobei die Lösungen und Massnahmen stufengerecht, etappierbar und angemessen auf die jeweilige Situation sein sollen. Die Gemeinde Pratteln verfolgt das Ziel, dass nicht mehr Verkehr erzeugt wird, als auf dem bestehenden Strassennetz verarbeitet werden kann (vgl. Beilage 1, Kapitel 10 und 11).

3.5.2 Arealerschliessung

Da der gesamte Mutationsperimeter entweder von der Zone ökologische Vernetzungsachse oder von der ARA Rhein umgeben ist, stellte sich im Rahmen der vorliegenden Planung die Frage der Arealerschliessung. Folgende Optionen wurden geprüft.

Eine Option ist, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Arealerschliessung über die Zone ökologische Vernetzungsachse zu führen. Die Zone ist parzellenscharf im Zonenplan festgelegt. Das Zonenreglement lässt dort lediglich unversiegelte Fusswege zu, was für einen Produktionsbetrieb in der geplanten Grössenordnung keine ausreichende Arealerschliessung darstellt. Auch wenn mit entsprechenden ökologischen Ersatzmassnahmen vor Ort oder an geeigneten Ersatzstandorten Kompensation für einen allfälligen Eingriff in die Zone ökologische Vernetzungsachse zugunsten einer Arealerschliessung geleistet werden könnte – was im Baubewilligungsverfahren fallbezogen rechtlich und ökologisch zu prüfen wäre –, liegt eine andere Option vor, die zu favorisieren ist (vgl. weiter unten).

Eine weitere Option ist, in vorliegendem Mutationsverfahren im Zonenplan z.B. einen «Bereich für Arealerschliessung» festzulegen und damit die Zone ökologische Vernetzungsachse auf Stufe Nutzungsplan an einem bestimmten Ort zu unterbrechen. Dies ist aufgrund der aktuellen Unkenntnis der städtebaulichen Disposition auf dem Areal sowie der Anforderungen und notwendigen Dimensionen der Arealerschliessung nicht sinnvoll. Ausserdem wären schon konkrete ökologische Ersatzmassnahmen verbindlich vorzusehen. Denkbar wäre, auf Grundlage eines Baugesuchs den Ort der Unterbrechung der Zone für die Arealerschliessung im Zonenplan festzulegen, was jedoch eine nochmalige Mutation des Zonenplans bedeutete und unweigerlich Fragen betreffend das Prinzip der Planbeständigkeit aufwürfe.

Eine nächste Option ist, die Bestimmungen zur Zone ökologische Vernetzungsachse im Zonenreglement Siedlung zu mutieren, wonach z.B. befestigte Arealerschliessungen durch diese Zone explizit zugelassen wären. Dies würde die Zone ökologische Vernetzungsachse in ihrer Funktion generell schwächen, da eine solche Regelung für alle Standorte der Zone gelten würde.

Eine weitere Option ist, die ökologische Vernetzungsachse auf eine Fläche westlich des Mutationsperimeters zu verlegen. Dies würde tiefgreifende ökologische Abklärungen und allenfalls planerisch grössere Kreise nach sich ziehen, was nicht in diesem Mutationsverfahren zu bewerkstelligen ist.

Die genannten Optionen werden nicht weiterverfolgt. Als pragmatische und durchführbare Lösung hat sich die Erschliessung über die heute schon bestehende Zufahrt zum Areal der ARA Rhein an der Netzbodenstrasse herausgestellt (vgl. Abbildung 8, blauer Pfeil). Gemäss Aussagen der ARA Rhein ist dies aus betrieblicher Sicht möglich. Bereits heute wird diese Zufahrt von anderen Unternehmen als Zufahrt zu ihren Werkstattcontainern benutzt. Ein allfällig notwendiger Ausbau der Zufahrtsfläche kann westlich der dort liegenden Zone ökologische Vernetzungsachse stattfinden, so dass Letztere nicht tangiert wird.

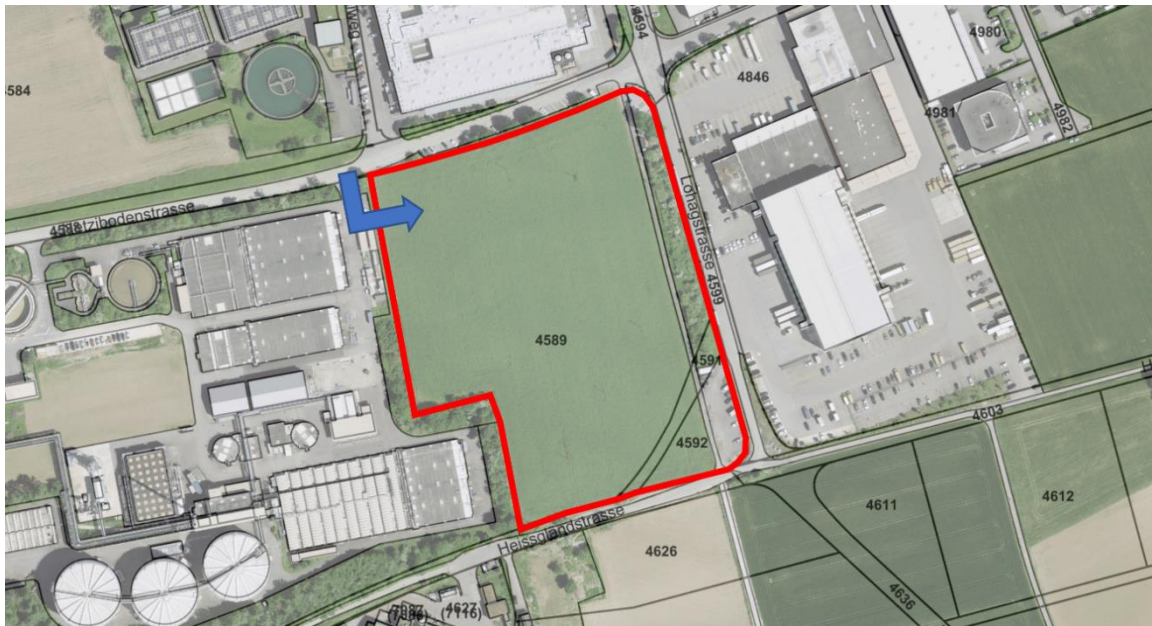


Abbildung 8 Arealerschliessung über die bestehende Zufahrt zur ARA Rhein (Quelle: Geoview BL / eigene Darstellung)

3.5.3 Sonderfahrten

Die Zufahrt zum Areal für Ereignisfahrzeuge (Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge) sowie die Standorte der entsprechenden Stellflächen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

3.5.4 Bahnanschluss

Ein allfälliger Anschluss des Mutationsperimeters ans Schienennetz ist frühzeitig und unter Einbezug von Gemeinde, Kanton und Bund an die Hand zu nehmen. Entsprechende Räume sind planungsrechtlich zu sichern. Die technische Machbarkeit und der Umgang mit den bereits im Raum vorhandenen Infrastrukturen sind zu prüfen. Das RBG formuliert in § 23 Abs. 3 einen entsprechenden Auftrag an die Gemeinden (*«Die Gemeinden sorgen dafür, soweit dies möglich und verhältnismässig ist, dass die Gewerbe- und Industriezonen mit Anschlussgeleisen erschlossen werden können.»*). Die Standortförderung Baselland hat ein Teilprojekt zum Thema Bahnanschluss gestartet und lässt die Machbarkeit prüfen.

3.6 Nachbarschaftsrecht

3.6.1 Hochhaus und Schattenwurf

Die neue Gewerbezone erlaubt Bauten mit einer Höhe bis 35 m. Gemäss Revision des RBG (vom Landrat am 15. Dezember 2021 beschlossen, noch nicht in Kraft) gelten Bauten, welche Wohn- oder Wohn-Geschäftscharakter aufweisen und deren Gebäudehöhe 30 m übersteigt, als Hochhäuser. Diese bedürfen einer Quartierplanung, welche auf einem von der Gemeinde festzulegenden qualitätssichernden Verfahren zu basieren hat. Ebenfalls wird der Regierungsrat beauftragt, in der Verordnung Regelungen zur Bestimmung des Schattenwurfs bei Hochhäusern zu erlassen. Diese Verordnungsvorschriften sind noch in Bearbeitung.

Da die voraussichtliche Nutzung eine rein gewerblich-industrielle Nutzung sein wird, sind die entsprechenden Bauten und Anlagen, die eine Höhe von 30 m übersteigen, keine Hochhäuser im Sinne des revidierten RBG.

Deshalb kommen die künftigen Verordnungsbestimmungen zum Schattenwurf auch nicht zum Tragen. Abgesehen davon ist der Schattenwurf vor dem Hintergrund des Zwecks, eine genügende Wohnhygiene sicherzustellen, in Industrie- und Gewerbezone nur begrenzt anwendbar. Für Arbeitsplätze und Arbeitsplatzbedingungen spielen in erster Linie arbeitsrechtliche Bestimmungen eine Rolle. Sofern Wohnungen nach § 23 Abs. 5 RBG erstellt werden, kann man davon ausgehen, dass diese Wohnungen mit einem Arbeitsverhältnis des Betriebes verknüpft sind und nicht die gleichen Anforderungen an die Wohnhygiene zu stellen sind wie in Wohn- und Mischzone. Offen ist zurzeit die künftige Nutzungsart in der ZQP östlich des Mutationsperimeters. Aufgrund der Gebäudehöhe von maximal 35 m und der dazwischenliegenden Lohagstrasse inkl. Strassenbaulinien darf angenommen werden, dass der Schattenwurf der Gebäude des Mutationsperimeters auf das Gebiet des ZQP keine relevante Grösse annehmen wird.

3.6.2 Abstände

Die Grenzabstände von Bauten und Anlagen gegenüber Nachbarparzellen richten sich grundsätzlich nach § 90 RBG und § 52 RBV. Sie sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe, der Anzahl der Geschosse und der Fassadenlänge definiert. Die entsprechende Tabelle in Gesetz und Verordnung endet jedoch bei einer Fassadenlänge von 36 m und fünf Geschossen, respektive bei einer Fassadenhöhe von 18.50 m. § 90 Abs. 3 RBG bestimmt, dass für weitergehende Längen- und Geschosshöhen die Baubewilligungsbehörde den Grenzabstand unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse festlegt. Örtliche Verhältnisse beziehen sich z.B. auf die Topografie, die Nutzungszone, den Siedlungscharakter, das Ort- und Landschaftsbild oder den Schattenwurf. Kommt die Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse nicht zu einem anderen Schluss, beurteilt das Bauinspektorat Bauten und Anlagen grundsätzlich gemäss seiner Auslegungshilfe in Form einer weiterführenden Tabelle.

Gestützt auf diesen § 90 Abs. 3 RBG sowie auf § 113 Abs. 1 lit. e RBG, wonach die Baubewilligungsbehörde für Bauten innerhalb von Industrie- und Gewerbezone Ausnahmen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften gestatten kann, hat das Bauinspektorat für die Gewerbezone eine eigenständige Praxis entwickelt. Danach werden die Grenzabstände von Bauten innerhalb von Industrie- und Gewerbezone sowie in Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) lediglich aufgrund der Gebäudehöhe ermittelt, die Fassadenlänge wird für die Berechnung nicht herangezogen. Von der Gebäudehöhe wird ein Drittel gerechnet, das aufgerundet auf den nächsten halben Meter den Grenzabstand bildet. Die Gebäudehöhe wird für jede Fassade separat ermittelt.

Der Mutationsperimeter grenzt im Westen an eine OeWA-Zone. Bleibt der Mutationsperimeter Teil der gesamten Parzelle Nr. 4589, liegen die innerhalb des Mutationsperimeters neu erstellte Bauten und Anlagen auf der gleichen Parzelle, weshalb keine Grenzabstände gemäss § 90 RBG, aber Gebäudeabstände gemäss § 91 RBG einzuhalten sind. Gemäss § 91 Abs. 2 RBG ist bei Bauten auf demselben Grundstück der Gebäudeabstand in gleicher Weise einzuhalten, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Insofern kommt auch in diesem Fall – wie auch im Falle, dass der Mutationsperimeter in eine eigenständige Parzelle mutiert wird – die genannte Praxis des Bauinspektorates zum Tragen.

Wo der Mutationsperimeter an eine öffentliche Strasse grenzt, wird die allgemeine Vorschrift über die Grenzabstände gemäss § 90 RBG durch die besonderen Abstandsvorschriften von § 95 RBG (Abstand gegenüber Verkehrswegen) oder § 96 f. RBG (Baulinien) derogiert, das heisst, die besonderen Vorschriften gehen der allgemeinen Vorschrift vor. Dies folgt aus der kantonalen Praxis und Auslegung von § 61 RBV zu den konkurrierenden Abständen. Demnach greifen auf Seite der Netzibodenstrasse, der Lohagstrasse und der Heissgländstrasse nicht die Grenzabstandsvorschriften nach § 90 RBG, sondern die besonderen Abstandsvorschriften nach § 97 Abs. 1 lit. a RBG (Strassenbaulinien).

Verbleibt die Parzelle Nr. 4591 eigenständig und werden neue Bauten und Anlagen nur auf dem Bereich der Parzelle Nr. 4589 erstellt, so haben diese gegenüber der Parzelle Nr. 4591 die Grenzabstände gemäss § 90 RBG einzuhalten.

Führt die Ermittlung des entsprechenden Grenzabstandspolygons zum Ergebnis, dass die gesetzlichen Grenzabstände nach § 90 RBG überschritten werden, müssen gemäss § 94 RBG entsprechende Näher- und/oder Grenzbaurechte im Grundbuch eingetragen werden.

3.7 Privatrechtliche Verpflichtungen

Auf dem Mutationsperimeter liegt ein Pachtvertrag (Landwirtschaftliche Pacht) mit einem Landwirtschaftsbetrieb. Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr, jeweils auf den ortsüblichen Frühjahrs- bzw. Herbsttermin.

Auf der Parzelle Nr. 4589 liegt ein Mietvertrag mit einem Imbiss-Wagen-Betrieb vor. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate, ortsüblich ist jeweils auf das Monatsende, ausgenommen Ende Dezember.

Auf der Parzelle Nr. 4592 liegt ein Mietvertrag für Fahrzeugplätze vor. Die Kündigungsfrist beträgt einen Monat auf jedes Monatsende, ausgenommen Ende Dezember.

Der Umgang mit den erwähnten Pacht- und Mietverträgen liegt in den Händen der jeweiligen Grundeigentümerschaft.

4 Auswirkungen auf andere Planungen

4.1 Zonenplan Siedlung

Der aktuelle Zonenplan Siedlung der Gemeinde Pratteln legt auf dem Mutationsperimeter eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) mit der Zweckbestimmung «Abwasserreinigung» fest.

Mit der Mutation werden für deren Geltungsbereich die Zonenvorschriften im Zonenplan Siedlung sowie im Zonenreglement Siedlung vollständig und abschliessend ersetzt durch die Nutzungsvorschriften der Gewerbezone Gh (35).

4.2 Zone mit Quartierplanpflicht «Salina Raurica»

Östlich des Mutationsperimeters liegt die Zone mit Quartierplanpflicht (ZQP) «Salina Raurica». Art. 13 Abs. 4 ZRS beschreibt die Rahmenbedingungen für das Gebiet und für die auszuarbeitenden Quartierpläne mit dem Ziel, eine Neubebauung des Areals in Mischnutzung und die Errichtung eines grossen Parks zu ermöglichen. Zur Entwicklung der ZQP «Salina Raurica» wurde ein Rahmenplan unter Einbezug zahlreicher Akteure erarbeitet. Dieser dient als Grundlage für die Baulandumlegung und die Erarbeitung der planungsrechtlichen Grundlagen (Quartierpläne). Basierend auf dem im März 2019 abgeschlossenen städtebaulichen Studienauftrag beinhaltet der Rahmenplan die Weiterentwicklung und Sicherung der daraus erfolgten Resultate.



Abbildung 9 Salina Raurica Ost, Richtprojekt, Variante 1 (Quelle: Hosoya Schaefer Architects AG, 05.10.2020)

Aufgrund der Aussagen im Verkehrsgutachten (vgl. Beilage 1) werden Massnahmen zu ergreifen sein, die die Leistungsfähigkeit des Strassennetzes und insbesondere der Knoten gewährleisten. Allenfalls müsste die Verkehrsmenge für das Gebiet des ZQP «Salina Raurica» im Rahmen der einzelnen Quartierplanungen beschränkt werden (vgl. Kapitel 3.5.1). Die Bestimmungen des ZRS zur ZQP «Salina Raurica» gehen bereits in diese Richtung.

Art. 13 Abs. 4 lit. c, Aufzählungszeichen 12, ZRS

Begrenzen der vorgeschriebenen Parkplätze (Stamm- und Besucherplätze MIV) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Steuerung des Mobilitätsmanagements in Richtung eines möglichst hohen ÖV- und Langsamverkehrs-Anteils (Planungs- bzw. Rechtsgrundlage in QP festsetzen);

4.3 Erschliessungsplanung

4.3.1 Strassennetzplan

Auf den Strassennetzplan hat die Mutation keinen Einfluss. Die Arealerschliessung erfolgt über die Netzibodenstrasse, die als Sammelstrasse deklariert ist.

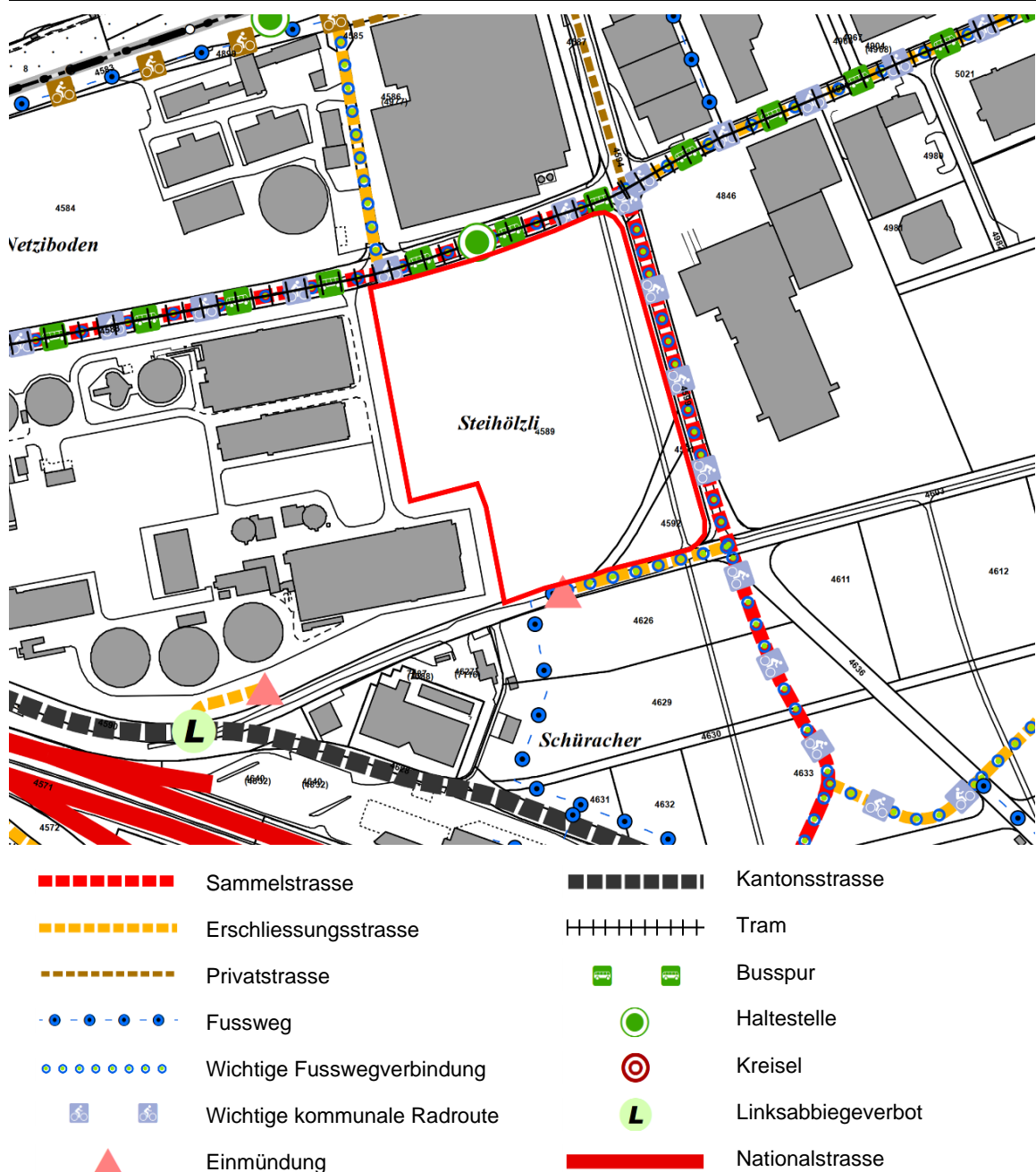


Abbildung 10 Ausschnitt Strassennetzplan (Quelle: Gemeinde Pratteln / eigene Darstellung)

4.3.2 Bau- und Strassenlinienplan

Die Bau- und Strassenlinien wurden mit dem BSP «Netzboden- / Heissgländ- / Lohagstrasse / Schüracherweg» (Plannummer 52/BSP/56/0) festgelegt und mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 659 vom 6. April 1999 genehmigt. Auf allen Seiten haben die Strassenbaulinien einen Abstand von 5.0 Metern zur Strassenparzelle.

Die beiden Lücken in den Strassenbaulinien im Bereich der Parzelle Nr. 4591 sind dem Umstand geschuldet, dass die Parzelle der Raumsicherung für eine Erschliessungsfläche diene. Diese Raumsicherung ist nicht mehr notwendig, weshalb die Strassenbaulinien dort grundsätzlich geschlossen werden können. Bis dahin gilt in den beiden Abschnitten rechtlich ein Minimalabstand für Bauten gegenüber der Lohagstrasse und der Heissgländstrasse von 4 m von der Strassenlinie (§ 95 Abs. 1 lit. b RBG). Praktisch wird dies nicht dazu führen, dass Bauten in diesen beiden Abschnitten einen Meter näher zu den Strassen gebaut werden, weil dort die Zone ökologische Vernetzungsachse eine Bebauung verhindert. Deshalb ist es gerechtfertigt, die entsprechende Bereinigung bzw. geringfügige Änderung der Strassenbaulinien nicht in diesem Mutationsverfahren vorzunehmen, sondern in der nächsten Revision der Bau- und Strassenlinienpläne.



- Strassenbaulinie
- Strassenlinie

Abbildung 11 Ausschnitt Bau- und Strassenlinienplan (Quelle: Geoview BL / eigene Darstellung)

4.3.3 Verlängerung Tramlinie 14

Der kantonale Richtplan (KRIP) sieht vor, die Erschliessung des Entwicklungsgebiets Salina Raurica durch den öffentlichen Verkehr mit einer Verlängerung der Tramlinie 14 von der heutigen Tramhaltestelle «Bahnhofstrasse» in Pratteln bis zur heutigen Bushaltestelle «Augst» in Pratteln zu ergänzen und dadurch massgeblich zur Entstehung eines hochwertigen Wohn- und Gewerbegebiets beizutragen. Die Baselbieter Bevölkerung hat die Ausgabenbewilligung für die weitere Projektierung sowie für den vorzeitigen Landerwerb auf Grund eines Referendums am 13. Juni 2021 abgelehnt. Daraufhin haben der Regierungsrat und die Gemeinde Pratteln das Projekt «Salina Raurica Ost» sistiert. Aufgrund des Abstimmungsergebnisses wird die Realisierung der Tramverlängerung kurz- bis mittelfristig nicht erfolgen. Allerdings besteht der behördenverbindliche Auftrag aus dem KRIP nach wie vor. Der Kanton kommt dem Auftrag nach und prüft die langfristige Sicherung des notwendigen Raums für die Tramverlängerung. Der Perimeter des Generellen Projekts ist im Mutationsplan als orientierender Inhalt eingetragen. Der Perimeter berührt im Bereich der Mutation die Parzelle Nr. 4589, bleibt aber hinter der Strassenbaulinie zurück. Aus diesem Grund wird der nördliche Strang der Zone ökologische Vernetzungsachse nicht bis an die Strassenlinien verschoben (vgl. Kapitel 3.3.3).

4.3.4 Netzbodenstrasse

Die Netzbodenstrasse wird vom Kreisel zur Linde im Westen bis zum heutigen Strassenende im Osten erneuert und ausgebaut. Im Juli 2022 war Baubeginn, Ende 2023 ist der Bauabschluss geplant. Das Strassenbauprojekt berücksichtigt das Projekt der Verlängerung der Tramlinie 14 nicht. Es wird eine Ausbauvariante ohne Busbuchten erstellt, womit der Strassenbauprojektperimeter den Mutationsperimeter nicht berührt bzw. entlang der Parzellengrenze verläuft. Die Ausbauvariante mit Busbuchten würde die Parzelle Nr. 4589 tangieren.

Aufgrund der vorliegenden Mutation und der damit zusammenhängenden neuen Nutzung der Parzelle Nr. 4589 reichen die bisher im Strassenbauprojekt geplanten Nebenflächen wie Trottoirs etc. nicht mehr aus, um der neuen Situation gerecht zu werden. Die Gemeinde plant deshalb, das südliche Trottoir der Netzbodenstrasse über die ganze Länge des Mutationsperimeters zu erweitern, was geringe Flächen der Parzelle Nr. 4589 im Bereich der Mutation beanspruchen würde. Nach der Verlegung der ARA Rhein und einer entsprechenden Umnutzung auch dieser Flächen, müsste das Trottoir weiter Richtung Westen durchgängig angeboten werden.

Während der Bauphase bis Ende 2023 wird auf dem nordwestlichen Bereich des Mutationsperimeters eine Fläche von ca. 1'000 m² als Installationsplatz benötigt.

Die Umsetzung der «zu entwickelnden Baumreihen / Alleen» gemäss Zonenvorschriften entlang der Netzbodenstrasse sowie der Umgang mit den bestehenden ökologischen Vernetzungsobjekten entlang des südlichen Strassenabschnitts sind im Rahmen des Strassenbauprojekts zur Netzbodenstrasse und im Rahmen der Baubewilligungsverfahren betreffend die angrenzenden Parzellen auszuarbeiten und zu prüfen. Das vorliegende Mutationsverfahren ist dafür nicht zuständig, weil es lediglich die Art der Nutzung festlegt, aber noch keine konkrete Umsetzung zum Inhalt hat, deren räumliche Folgen und entsprechende Massnahmen beurteilt werden könnten. Die Ausführungsplanung des Strassenbauprojekts für diesen Abschnitt ist zur Zeit der Redaktion dieses Berichts noch nicht fertiggestellt. Es kann aber festgehalten werden, dass das Strassenbauprojekt von einem Landschaftsplaner begleitet wird, die Abteilung Natur und Landschaft des Kantons involviert ist und die Inhalte der Zonenvorschriften grundsätzlich umgesetzt werden.

4.3.5 Verlegung Rheinstrasse

Die sich im Bau befindliche Rauricastrasse (Verlegung HVS 3/7) soll Anfang 2023 eröffnet werden. Die alte Rheinstrasse soll dann in eine Velo- und Fussgängerachse umgestaltet werden. Damit einher geht die Verlegung der Versorgungsroute Typ 1 von der Rheinstrasse auf die neue Rauricastrasse gemäss § 4 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte.

4.3.6 Genereller Entwässerungsplan

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) ist ein behördenverbindliches Instrument der strategischen Planung im Bereich der Siedlungsentwässerung. In der Umsetzung lässt der GEP den Behörden einen gewissen Projektierungsspielraum.

Nach derzeit geltender Rechtslage ist die Parzelle Nr. 4589 kein Standort für eine Versickerungsanlage. Die gegenwärtig laufenden Planungsarbeiten zur Überarbeitung des GEP haben eine Versickerungsanlage für Regenwasser im Nordosten der Mutationsparzelle vorgeschlagen. Da es sich nicht um eine oberflächliche Versickerung, sondern um eine unterirdische, befestigte Anlage handeln würde, die z.B. in ein Untergeschoss integriert werden könnte, wäre eine Versickerungsanlage mit der geplanten Gewerbenutzung grundsätzlich kompatibel und stellte kein Hindernis für die vorliegende Mutation dar.

Der Standort auf der Mutationsparzelle wird aber in den weiteren Planungsarbeiten zum GEP nicht weiterverfolgt, um die Mutationsfläche der Bachem AG möglichst ohne Verpflichtungen und Lasten übergeben zu können. Neu geplant ist, die Versickerung im vorgesehenen Längipark stattfinden zu lassen. Untersuchungen der Rapp AG zeigen auf, dass dies machbar ist. Der neue Standort soll verbindlich im GEP festgelegt werden, was aber aufgrund unterschiedlicher Verfahrensstände und Terminplanungen nicht zeitgleich mit der vorliegenden Mutation geschehen kann. Die detaillierte Bearbeitung und Realisierung der Versickerungsanlage ist ohnehin erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen, weil die Anlage von der konkreten Entwicklung von «Salina Raurica Ost» abhängig ist.

5 Rahmenbedingungen

5.1 Bund

5.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Die Mutation unterstützt bzw. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (Art. 3 Abs. 3 RPG) wie folgt ein:

<i>Planungsgrundsätze RPG</i>	<i>Umsetzung in der Mutation</i>
<i>Grundsatz Siedlung a: Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.</i>	Das Mutationsareal liegt in einer vorbestandenen OeWA-Zone. Die Nutzung ändert zu einer Gewerbenutzung. Das Areal liegt in der ÖV-Gütekategorie C und D. Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr wird von Kanton und Gemeinde vorangetrieben.
<i>Grundsatz Siedlung a^{bis}: Massnahmen sollen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.</i>	Mit der Mutation soll die bisher unbebaute Fläche innerhalb einer Bauzone verdichtet bebaut werden können.
<i>Grundsatz Siedlung b: Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.</i>	Das Mutationsareal wird mehrheitlich von Gewerbe- sowie OeWA-Zone umgeben. Wohngebiete könnten im Osten betroffen werden, was jedoch von der Ausgestaltung der zukünftigen Quartierplanungen abhängt.
<i>Grundsatz Siedlung c: Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.</i>	An den bestehenden Fuss- und Velowegnetzen wird nichts geändert.
<i>Grundsatz Siedlung d: Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.</i>	Die Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs ist an anderen Orten in Pratteln sichergestellt. Dafür ist diese Mutation nicht geeignet.
<i>Grundsatz Siedlung e: Die Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.</i>	Die Zonenvorschriften sehen für das Mutationsareal eine ökologische Vernetzungsachse, eine Schutzbepflanzung und eine Grünflächenziffer vor. Ausserdem werden Anforderungen an die Dachbegrünung gestellt.

5.1.2 Planbeständigkeit

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 Abs. 2 RPG).

Das Gebiet Salina Raurica wurde durch die «Mutation Salina Raurica» (Genehmigung Regierungsrat mit Regierungsratsbeschluss Nr. 435 vom 28.03.2017) das letzte Mal beplant. Eine neuerliche Mutation nach fünf Jahren würde das Prinzip der Planbeständigkeit strapazieren. Aufgrund der Tatsache, dass die ARA Rhein AG mittlerweile plant, das Gebiet Salina Raurica zu verlassen, und dass sich die Möglichkeit einer Nachnutzung durch einen Gewerbebetrieb dieser Grössenordnung ergeben hat, ist eine erhebliche Änderung der Verhältnisse gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG eingetreten, so dass das Prinzip der Planbeständigkeit mit vorliegender Mutation nicht verletzt wird.

Im Zusammenhang mit Kapitel 1.2.2 wird hier im Sinne der Vorankündigung festgehalten, dass der längerfristige betriebliche Erweiterungsbedarf der Bachem AG weitere Anpassungen der Zonenordnung notwendig machen kann.

5.1.3 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden. Da das Areal der Mutation bisher bereits als Bauzone (OeWA) ausgeschieden war und erschlossen ist, muss ein Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG bei der vorliegenden Mutation nicht vorgenommen werden.

5.2 Kanton

5.2.1 Kantonaler Richtplan KRIP

Für das Gebiet Salina Raurica besteht ein Spezialrichtplan (Gebietsplanung Salina-Raurica) aus dem Jahr 2011. Weder der Plan noch das Objektblatt machen eine Aussage zum Mutationsperimeter.

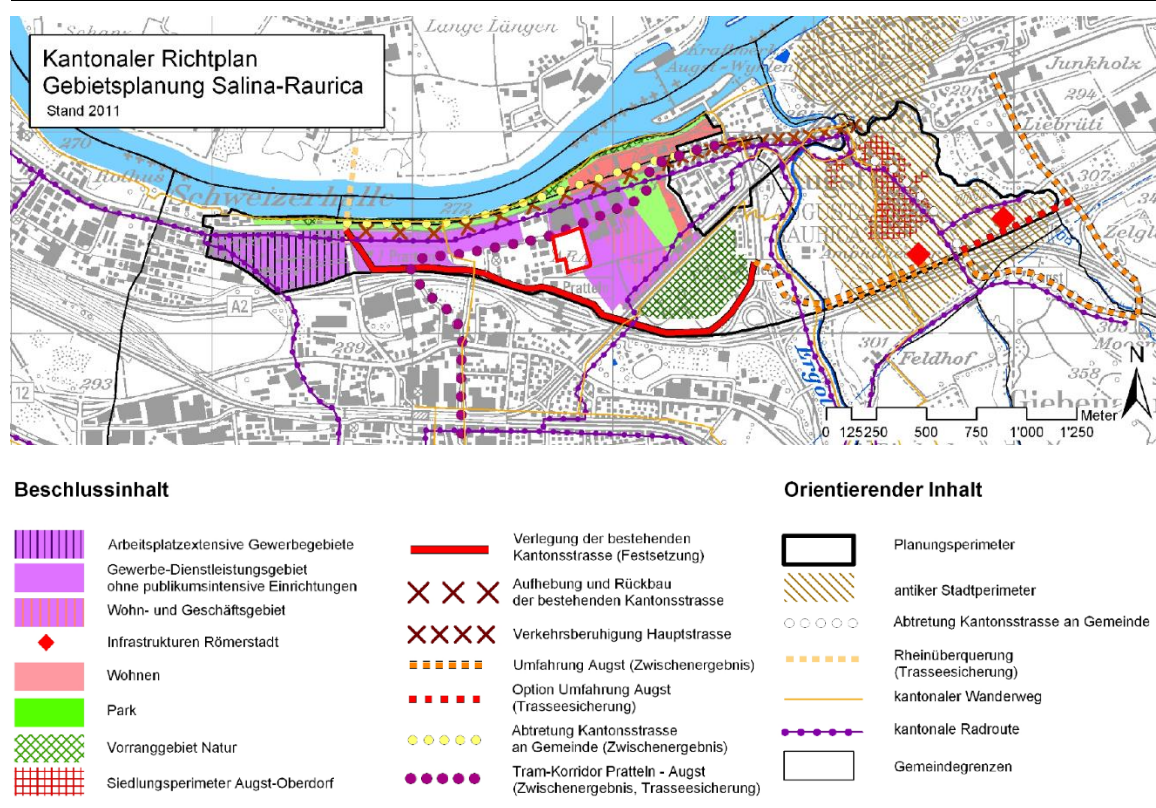


Abbildung 12 KRIP – Gebietsplanung Salina Raurica mit Mutationsperimeter
(Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

Objektblatt G 1.1 «Arbeitsgebiete»

Planungsgrundsätze

- Die arbeitsplatzextensiven Gewerbegebiete stehen ausschliesslich Betrieben zur Verfügung, die aufgrund ihrer Grösse und / oder Tätigkeit über wenig Arbeitsplätze verfügen und auf eine schnelle Anbindung an die Nationalstrasse angewiesen sind. Arbeitsplatzextensive Gewerbegebiete sind beispielsweise für Logistikbetriebe, Lagerräume, Werkhöfe, Produktionsbetriebe vorgesehen. Projekte sind so auszugestalten, dass für die in Schweizerhalle ansässigen chemischen Industrien keine zusätzlichen Massnahmen zur Risikominderung im Sinne der Störfallverordnung notwendig werden. Die Abgrenzung ist nicht parzellenscharf.
- Gewerbe-Dienstleistungsgebiete ohne publikumsintensive Einrichtungen sind für nicht-störendes Gewerbe - im Gebiet zwischen Salinenstrasse und ARA Rhein auch mässig störendes, industrielles Gewerbe - und Bürogebäude vorgesehen. Ihre jeweilige Zuordnung ist an die Erschliessung mit MIV, ÖV und Langsamverkehr anzupassen. Publikumsintensive Einrichtungen (> 2'000 Fahrten / Tag) werden aufgrund der lokalen Verkehrsbelastung im Projektperimeter nicht zugelassen. Die Abgrenzung ist nicht parzellenscharf.
- Wohn- und Geschäftsgebiete sind an zentraler Lage um den Längi-Park und der S-Bahn-Haltestelle anzusiedeln. Die Verkaufsflächen der Geschäftsgebiete umfassen im Wesentlichen den täglichen Bedarf. Die Abgrenzung ist nicht parzellenscharf.

Planungsanweisungen

- Die Fachstellen des Kantons sind angewiesen, in Bezug auf die Störfallthematik in Schweizerhalle Gebiete mit störfallverträglichen Nutzungen auszuscheiden und notwendige Massnahmen als Sicherheitsvorkehrungen zu benennen.
- Die Gemeinden Augst und Pratteln streben an, die Anforderungen an die Quartierpläne derart zu formulieren, dass ein grösstmöglicher Teil der Neubauten als hochwärmegeämmte Gebäude zu realisieren und geringere Ansprüche an die Gebäudehülle mindestens durch die Nutzung von vorhandenen regenerativen Energiequellen auszugleichen sind.

Örtliche Festlegungen

Festsetzung

Als Arbeitsgebiete gemäss Spezialrichtplankarte (G 1.P) werden festgesetzt:

- | | |
|---|-------------------------------|
| – Arbeitsplatzextensive Gewerbegebiete: | Pratteln - Dürrenhübel |
| – Gewerbe-Dienstleistungsgebiete: | Pratteln - Ättigraben |
| | Pratteln - Zurlinden |
| | Pratteln - Netzboden |
| – Wohn- und Geschäftsgebiete: | Pratteln - Heissgländ / Längi |

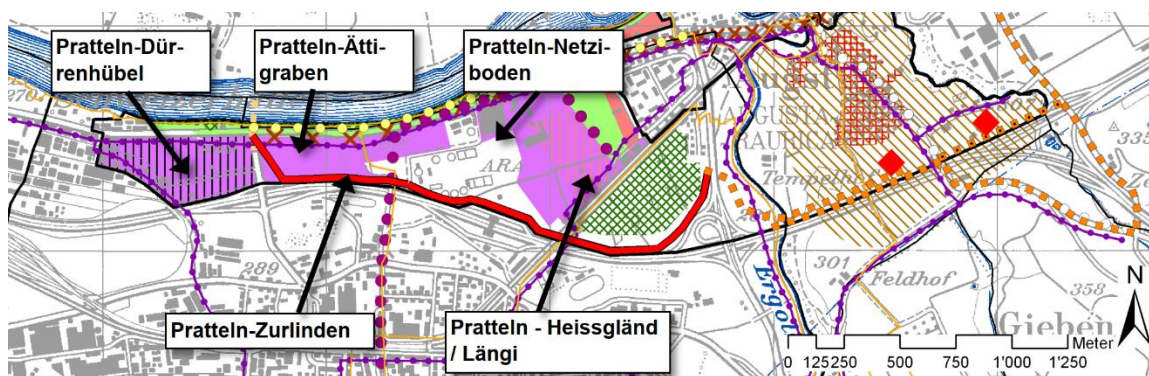


Abbildung 13 KRIP – Gebietsplanung Salina Raurica, Objektblatt G 1.1 (Quelle: Kanton Basel-Landschaft)

Im kantonalen Richtplan (KRIP) aus dem Jahr 2010 (Aktueller Stand: Anpassung 2018, Bundesratsbeschluss vom 26.04.2021) wird das Gebiet der Mutation als Ausgangslage «Wohngebiet; Wohn-Mischgebiet; öffentliche Bauten und Anlagen; übrige Nutzungen» ohne Richtplanaussage definiert.

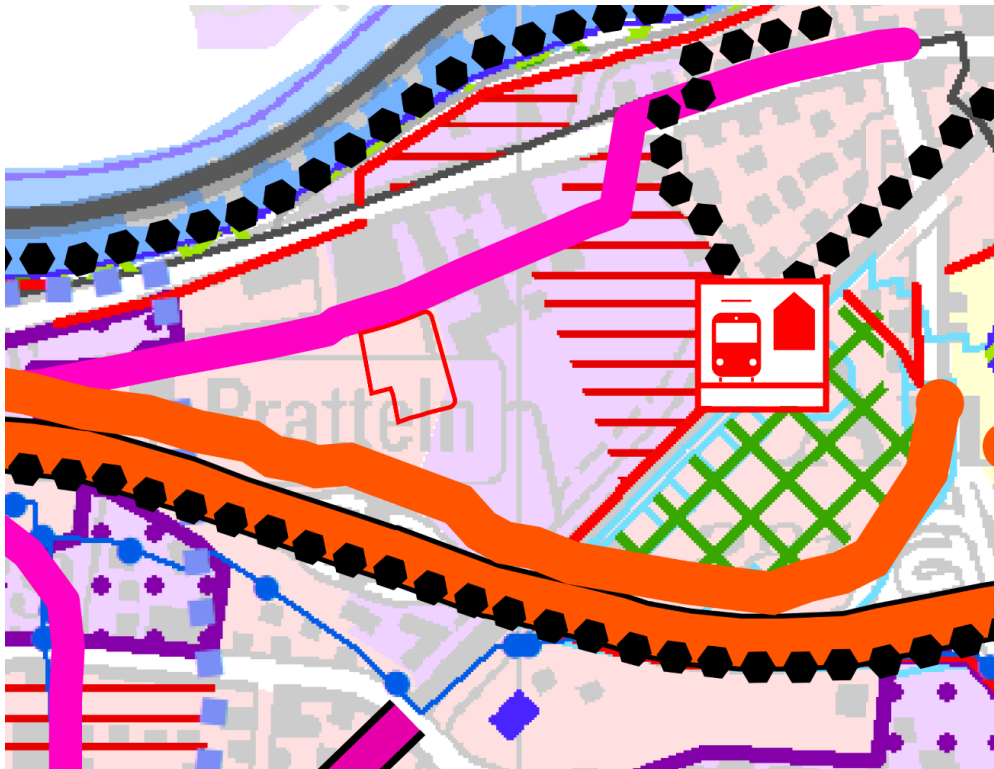


Abbildung 14 Ausschnitt KRIP mit Mutationsperimeter (Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

Diese Festlegung lässt genügend Spielraum für eine Umzonung der bestehenden OeWA-Zone in eine Gewerbezone. Dazu braucht es keine vorgängige Anpassung des KRIP. Die geänderte Ausgangslage ist allenfalls bei der nächsten Nachführung des KRIP anzupassen.

Objektblatt S 1.2 «Bauzonen»

Das Objektblatt S 1.2 behandelt lediglich die Verdichtung bestehender Arbeitszonen und die Einzonung von Arbeitszonen. Eine Umzonung von einer anderen Zone in eine Arbeitszone wird in diesem Objektblatt nicht behandelt.

Objektblatt S 2.1 «Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen»

Gemäss Objektblatt S 2.1 sollen die Siedlungsgebiete gestärkt und künftige Entwicklungen durch eine Verdichtung der Nutzung innerhalb des festgelegten Siedlungsgebiets realisiert werden. Durch diese Siedlungsentwicklung nach innen werden bestehende Infrastrukturen besser genutzt und Quartiere und Ortskerne belebt; dabei gewinnen die bestehenden Qualitäten (Städtebau, Freiraum, Ortsidentität, historisch bedeutsame Objekte) an Bedeutung. Deshalb formuliert der Richtplan das Ziel, die Anzahl Einwohner und Beschäftigte im bestehenden Siedlungsgebiet sowie die Siedlungsqualität durch standortgerechtes, massgeschneidertes Ausschöpfen des Nutzungspotenzials zu erhöhen. Dies bedingt die Konzentration der Verdichtung an dafür geeigneten Standorten.

<i>Planungsgrundsätze / -anweisungen</i>	<i>Umsetzung in der Quartierplanung:</i>
<i>Planungsgrundsatz a: Die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte ist von kantonalem Interesse.</i>	Mit der vorliegenden Mutation und der Möglichkeit, eine aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche im Siedlungsgebiet mit einer dichten Gewerbeüberbauung zu nutzen, wird im bestehenden Siedlungsgebiet die Anzahl Beschäftigten erheblich erhöht.
<i>Planungsgrundsatz b: Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen, insbesondere an mit ÖV gut erschlossenen Lagen, quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden.</i>	Da es sich vorliegend nicht um eine zentrale Lage von Pratteln handelt und auch keine Wohnnutzungen ermöglicht werden, sondern eine Gewerbeüberbauung an einer dafür geeigneten Lage entstehen soll, sind die Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Qualität tiefer anzusetzen. Gewerbebauten sollen sich vorrangig an der Funktionalität des Betriebs ausrichten können.
<i>Planungsgrundsatz c: Generelle zonenweise Erhöhungen der Nutzung durch Mutation der Zonenvorschriften sind möglich, wenn aufgezeigt werden kann, dass dadurch die Wohn- und städtebauliche Qualität nicht verringert wird.</i>	Vorliegend werden keine Wohnnutzungen ermöglicht, sondern eine Gewerbeüberbauung. Betreffend die Qualität siehe unter Planungsgrundsatz b.
<i>Planungsanweisung a: Ländliche Gemeinden...</i>	Das Planungsgebiet ist davon nicht betroffen.
<i>Planungsanweisung b: Bauliche Verdichtungen in Ortskernen...</i>	Das Planungsgebiet ist davon nicht betroffen.
<i>Planungsanweisung c: Städtisch geprägte Gemeinden schaffen die notwendigen planerischen Voraussetzungen, damit Projekte zur Siedlungserneuerung bzw. Siedlungsverdichtung mit dem Ziel einer Erhöhung der Nutzungsdichte (Arealentwicklungen, Transformation von Arealen mit gewerblichen oder öffentlichen Nutzungen) realisiert werden können. Dazu stellen sie fest, welche Areale sich dafür besonders eignen und welche Planungsinstrumente dazu dienlich sind.</i>	Die Gemeinde Pratteln ist daran, ein REK zu erarbeiten.

Objektblatt S 2.4 «Standorte für Hochhäuser»

Gemäss Objektblatt S 2.4 «Standorte für Hochhäuser» (das Hochhauskonzept Basel-Landschaft ist in dieses Objektblatt eingeflossen) werden verschiedene Anforderungen an Hochhausstandorte bzw. Hochhäuser gestellt. Hochhäuser sollen primär in Räumen erstellt werden, die raumplanerisch und städtebaulich für eine erhebliche Erhöhung der Nutzungsdichte geeignet sind.

Aufgrund des in Kapitel 3.6.1 Gesagten gilt ein gewerblich-industrielles Produktionsgebäude, das die Höhe von 30 m übersteigt, nicht als Hochhaus gemäss RBG und hat damit auch nicht die Vorgaben aus dem Objektblatt S 2.4 des KRIP zu erfüllen.

5.2.2 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

§ 23 Gewerbe- und Industriezonen

¹ Gewerbezone umfasst Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. (vgl. Kapitel 3.3.1)

² (betrifft Industriezonen)

³ Die Gemeinden sorgen dafür, soweit dies möglich und verhältnismässig ist, dass die Gewerbe- und Industriezonen mit Anschlussgeleisen erschlossen werden können. (vgl. Kapitel 3.5.4)

⁴ Die Gemeinden sorgen im Rahmen der Nutzungsplanung dafür, dass Gewerbe- und Industriezonen unter Beachtung der Gebäude- und Umgebungsgestaltung intensiv genutzt werden können.

⁵ In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.

5.3 Gemeinde Pratteln

5.3.1 Zonenvorschriften

Betreffend Zonenplan Siedlung und Zonenreglement Siedlung vgl. Kapitel 3.

5.3.2 Hochhauskonzept

Das Gebiet Salina Raurica ist nicht Bestandteil des Betrachtungs- und Untersuchungsperimeters des Hochhauskonzepts der Gemeinde Pratteln vom 30. Juni 2008.

5.3.3 Räumliches Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde Pratteln ist in Bearbeitung.

5.3.4 Politische Perspektiven 2021 - 2031

Der Gemeinderat von Pratteln hat in seiner «Politischen Gesamtplanung 2021 - 2031» langfristige Planungsperspektiven erarbeitet, gemäss denen Pratteln seine Entwicklungsgebiete aktiv und ganzheitlich gestaltet und über gut durchmischte, lebendige, optimal erschlossene, durchgrünte und klimaangepasste Quartiere mit Vorzeigeprojekten für Wohnen, Arbeiten und Freizeit verfügt, und gemäss denen Pratteln ein prosperierender Wirtschaftsstandort ist, welcher sich durch einen ausgewogenen Branchenmix, eine hohe Wertschöpfung und Innovationskraft von KMU und grösseren Unternehmen auszeichnet.

Die vorliegende Mutation und ihre von einem positiven Standortentscheid der Bachem abhängige Bedingtheit entsprechen diesen Absichten.

5.3.5 Legislaturziele 2021 - 2024

Aufgrund der langfristigen Planungsperspektiven hat sich der Gemeinderat mittelfristige Legislaturziele gesteckt, gemäss denen der Gemeinderat den Raum für das Gewerbe als Grundlage für eine aktive und gezielte Gewerberaumpolitik evaluiert, und gemäss denen der Gemeinderat das Portfolio an gemeindeeigenen Liegenschaften und Arealen strategisch und nachhaltig bewirtschaftet und den gesellschaftlichen oder den wirtschaftlichen Nutzen steigert.

Die vorliegende Mutation entspricht diesen Absichten.

6 Umweltschutz und Sicherheit

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen mit einer potenziell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden. Abhängig vom Projekt würden allfällige Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen (UVPV, Anhang 11.4), der Ausbau von Eisenbahnlinien (UVPV, Anhang 12.1), Anlagen zur Synthese von chemischen Produkten oder Arzneimittelwirkstoffen sowie für die Verarbeitung von chemischen Produkten (UVPV, Anhang 70.5, 70.5a, 70.6) sowie Chemikalienlager (UVPV, Anhang 70.7) eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen. Die entsprechenden Verfahren sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durchzuführen.

6.2 Störfall

Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) ist bei einer Änderung der Richt- oder Nutzungsplanung zu prüfen, ob sich das betroffene Gebiet ganz oder teilweise innerhalb des Konsultationsbereichs für Störfallvorsorge befindet. Ist dies der Fall, so ist eine Abklärung der Störfallrelevanz vorzunehmen.

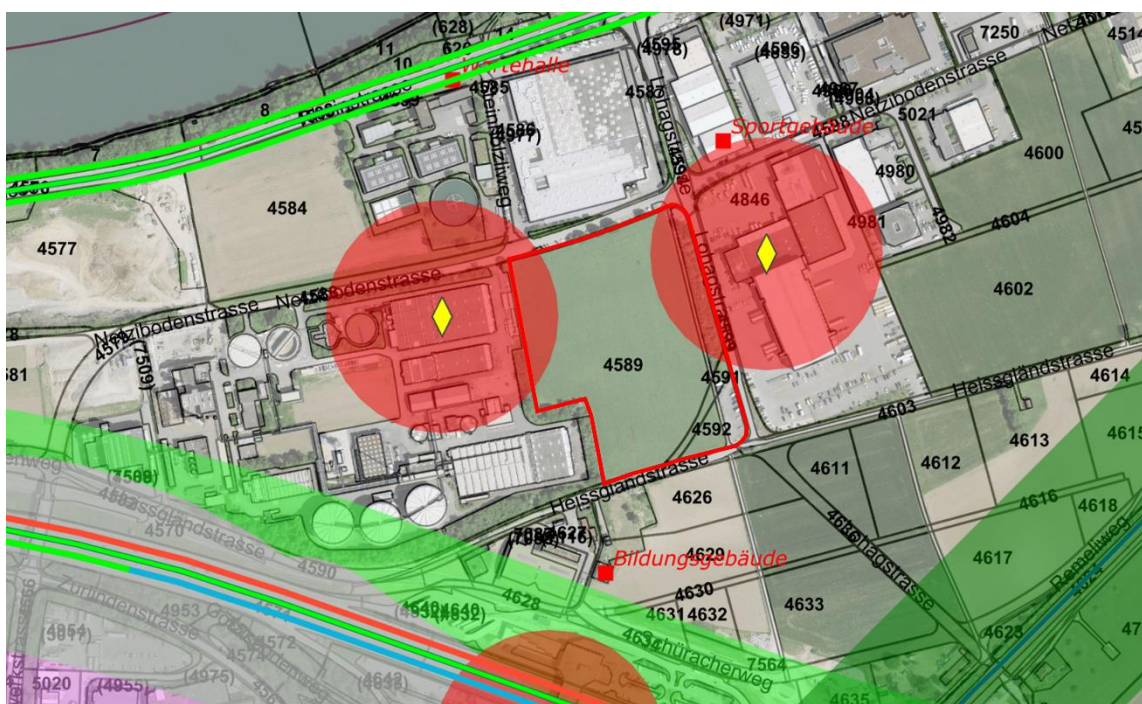


Abbildung 15 Übersicht chemische Risiken (Quelle: Geoview BL / eigene Darstellung)

Der Mutationsperimeter ist von zwei Konsultationsbereichen zweier Störfallbetriebe betroffen. Im Westen durch den Betrieb der ARA Rhein AG und im Osten durch den Betrieb der Sieber Transport Pratteln AG. Die beiden Konsultationsbereiche haben einen Radius von 100 m. Bei den Störfallbetrieben ist die Ausdehnung des Konsultationsbereichs abhängig vom Gefahrenpotential. Bei Störfallbetrieben mit humantoxischen Gasen oder Flüssiggas, deren Lagermengen das 10-fache der Mengenschwelle nach StFV überschreiten, umfasst

der Konsultationsbereich die Zone bis zu einem Abstand von 300 m, bei den anderen Störfallbetrieben bis zu einem Abstand von 100 m.

Aufgrund der Änderung der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz der beiden benachbarten Störfallbetriebe auf die vorliegend mutierte Gewerbezone zu überprüfen. Die EBP Schweiz AG hat für die Entwicklung des Areals Salina Raurica bereits im Jahr 2019 eine Störfallanalyse vorgenommen, in der auch die beiden genannten Betriebe untersucht wurden (vgl. Beilage 2, Kapitel 3.4). Von der ARA Rhein AG geht gemäss Bericht erfahrungsgemäss keine massgebliche Gefährdung für Personen auf dem Areal «Salina Raurica» aus. Betreffend dem Logistikunternehmen Sieber Transport Pratteln AG kommt der Bericht zum Schluss, dass diese Firma nicht auf den Transport von Gefahrgut spezialisiert ist und solches sich nur in beschränkten Mengen und während kurzer Zeit auf dem Betriebsareal der Firma befindet, weshalb Störfälle mit einer schweren Schädigung praktisch ausgeschlossen werden können. Dennoch wird im Bericht empfohlen, den Betrieb dahingehend zu sensibilisieren, nur in geringem Umfang Gefahrguttransporte vorzunehmen, welche eine Zwischenlagerung auf dem Betriebsareal erfordern (vgl. Beilage 2, Kapitel 8). Damit ist die Planung nicht risikorelevant und es ist keine weitere Koordination erforderlich.

Allfällige störfallrelevante Auswirkungen eines Betriebes, der in der vorliegend mutierten Gewerbezone zu stehen kommen wird, auf das Umfeld werden hier nicht geprüft. Ein allfälliger Störfallbetrieb mit hohen Risiken kann die weitere Raumplanung im Umfeld beeinflussen. Dies kann aber erst anhand eines Bauprojektes im Baubewilligungsverfahren konkret geprüft werden.

6.3 Altlasten



Abbildung 16 Kataster belasteter Standorte (Quelle: Geoview BL / eigene Darstellung)

Der Mutationsperimeter ist nicht von Altlasten betroffen. Das Gebiet der ARA Rhein westlich davon ist belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.

6.4 Leitungskataster

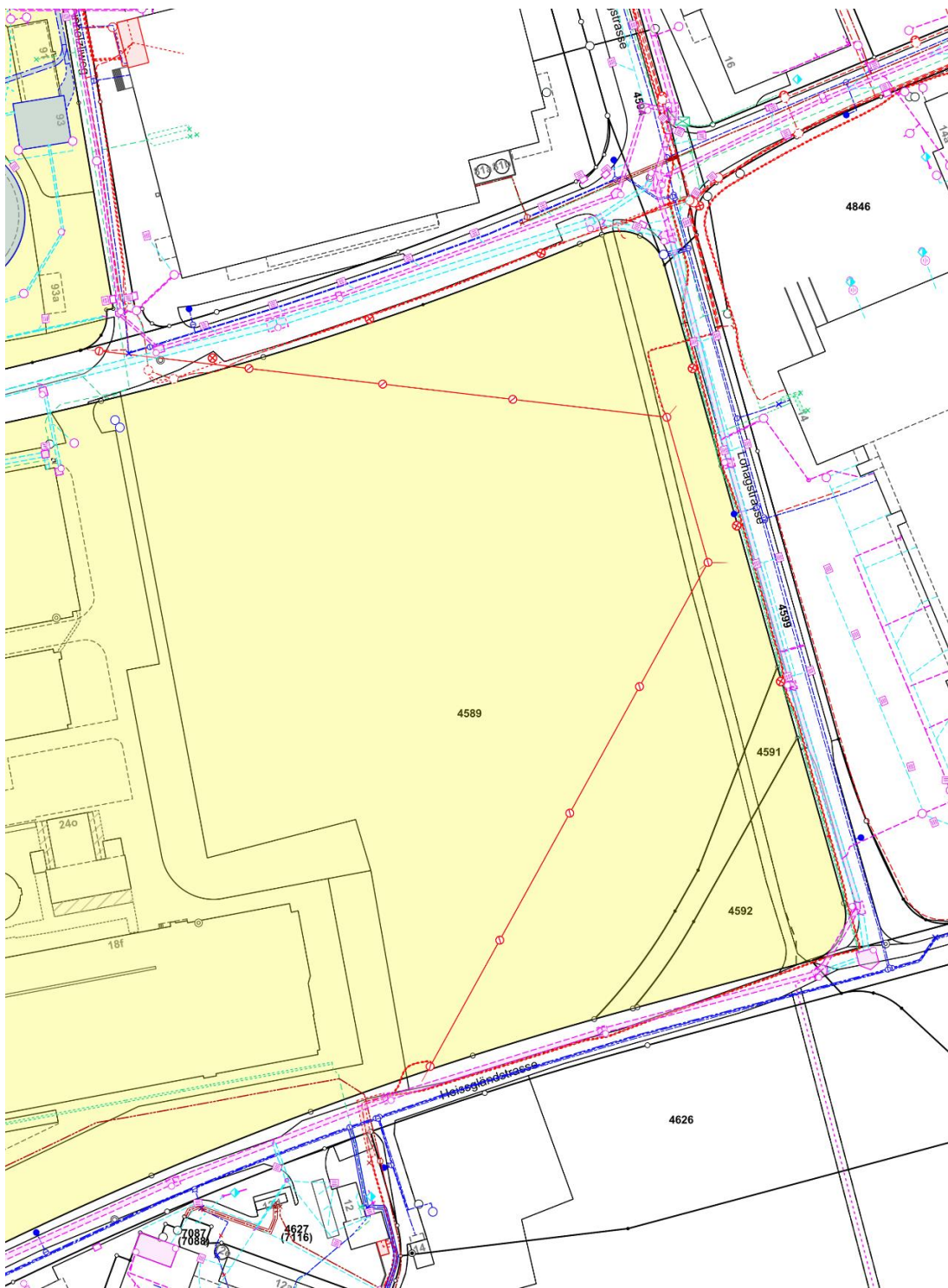


Abbildung 17 Leitungskataster (Quelle: Geoview BL)

Gemäss Geoview BL befinden sich auf der gelben Fläche sogenannte «unbekannte Medien». Auf Nachfrage bei der Datenverwaltungsstelle der Gemeinde Pratteln bzw. bei der Werk- und Geoinformation der Jermann Ingenieure + Geometer AG sind keine weiteren Daten im Bereich des Mutationsperimeters registriert. Auch die ARA Rhein AG hat keine Kenntnis über weitere Werkleitungen oder Infrastrukturen im Bereich des Mutationsperimeters. Die unbekannten Medien dürften sich im westlichen Teil der Parzelle befinden.

6.5 Grundwasser

Der Mutationsperimeter liegt vollständig in einem Grundwasserbereich.

Die Grundwasserisohypsen definieren die Höhe des Grundwasserspiegels (Grundwasserstand) in einer Mittelwassersituation in Metern über Meer. Der **Grundwasserstand Mittelwasser** erreicht eine Höhe von rund 256 bis 257 m ü.M. Die maximale Grundwasserhöhe liegt naturgemäss höher. Dies vor allem bei starkem Niederschlag.

Der **Grundwasserflurabstand**, also die Distanz vom mittleren Grundwasserspiegel zur Terrainoberfläche, beträgt zwischen 13 und 16 m.

Die **Grundwassermächtigkeit**, also die vertikale Ausdehnung, schwankt innerhalb des Perimeters zwischen rund 7 und 11 Metern.

Der Mutationsperimeter befindet sich in einem **Gewässerschutzbereich Au** (unterirdisch).

Gemäss Art. 29 Abs. 1 lit. a GSchV hat der Gewässerschutzbereich Au den Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer zum Ziel. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 GSchV dürfen in den Gewässerschutzbereichen Au keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Auch dürfen Anlagen nicht unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, wobei die Behörde Ausnahmen bewilligen kann, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird.

Ob und wie weit ein allfälliger Eingriff ins Grundwasser erfolgen wird, kann erst mit Erarbeitung des Bauprojekts definitiv beurteilt werden. Für Bauvorhaben, die den mittleren Grundwasserspiegel tangieren oder durchdringen, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Grundwasserkonzept zu erarbeiten.

Betreffend Eingriff in den mittleren Grundwasserspiegel besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Bewilligung zur baulichen Unterschreitung des mittleren Grundwasserspiegels. Für die Erteilung einer Bewilligung gemäss Anhang 4 Ziffer 211 GSchV ist eine Interessenabwägung erforderlich. Dabei müssen die privaten und öffentlichen Interessen an einer Verminderung der Durchflusskapazität die entgegenstehenden Gewässerschutzinteressen überwiegen. Als weitere Ausnahme kann ein Eingriff unter den mittleren Grundwasserspiegel auch bewilligungsfähig werden, wenn die Verminderung der Durchflusskapazität grösser als 10 % ist, aber mit Ersatzmassnahme die Verminderung auf 10 % reduziert wird. Auch in diesem Fall muss eine positiv beurteilbare Interessenabwägung vorliegen.

In Ausführung der Bestimmungen des Bundes ist auf kantonaler Ebene jeder Eingriff in das Grundwasser bewilligungspflichtig (§ 4 Grundwassergesetz), also neben Bauten und Anlagen auch Grabungen. Gemäss Merkblatt «Bauvorhaben im Grundwasser» des Amtes für Umweltschutz und Energie bedürfen schon Tiefbauten bis zum mittleren Grundwasserspiegel einer wasserrechtlichen Bewilligung, sind aber in der Regel erlaubt. Betreffend Eingriff in den mittleren Grundwasserspiegel regelt die kantonale Verordnung über die Wasserversorgung sowie die Nutzung und den Schutz des Grundwassers (VWNSG), dass Bauten und Grabungen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels in der Regel nicht gestattet sind. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn ein öffentliches Interesse oder ein anderer wichtiger Grund besteht und entsprechende Schutz- und Kompensationsmassnahmen getroffen werden (§ 21 VWNSG).

Zur Berechnung des Durchflussquerschnitts (Grundwasserstauer «Sohle» bis mittlerer Grundwasserspiegel bezogen auf die bebaubare Fläche) ist die Projektion der Baute und der bebaubaren Fläche auf die Senkrechte zur Fliessrichtung des Grundwassers massgebend. Der Gesuchsteller ist verpflichtet, die notwendigen Grundlagen einzureichen.

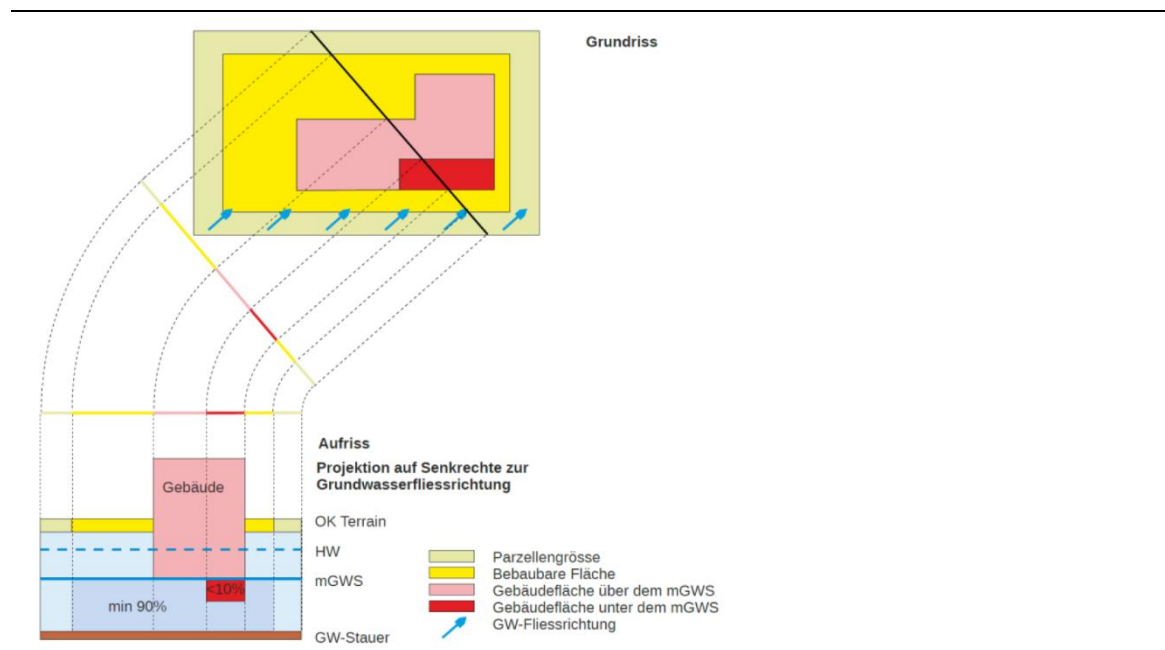


Abbildung 18 Darstellung Berechnung der Verringerung des Durchflussquerschnitts resp. -kapazität
(Quelle: Merkblatt Bauvorhaben im Grundwasser, AUE 02.07.2021)

6.6 Naturgefahren

Seit der Fertigstellung der Naturgefahrenkarte im Jahr 2011 hat die Gefahrenhinweiskarte innerhalb der Naturgefahrenperimeter keine Bedeutung mehr. Das Siedlungsgebiet von Pratteln wird vollständig von der Naturgefahrenkarte abgedeckt.

Die Naturgefahrenkarte des Kantons Basel-Landschaft bildet die Gefährdungssituation im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung von Eintretenswahrscheinlichkeit und Intensität von Naturgefahrenereignissen ab. Es handelt sich dabei um eine Fachexpertise mit hohem Detaillierungsgrad. Die Naturgefahrenkarte ist Grundlage für eine darauf aufbauende parzellenscharfe Festlegung von Gefahrenzonen in der Nutzungsplanung, die die Erkenntnisse der Naturgefahrenkarten berücksichtigen und umsetzen muss. Die Gemeinde Pratteln hat die Naturgefahrenkarte bereits in die Nutzungsplanung umgesetzt. Der Mutationsperimeter hat keine entsprechende Festlegung erfahren.

Innerhalb des Mutationsperimeters besteht ein Gefahrenhinweis Erdfall (Bodenabsenkung, Doline). Dabei handelt es sich um einen Hinweis, dessen Wirkungsräume auf entsprechende Gefährdungen hinweisen, jedoch nicht in die Nutzungsplanung zu übertragen sind. Ein Gefahrenhinweis Erdfall kann aber bei der Platzierung von sehr sensiblen Nutzungen und von Nutzungen, welche der Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit dienen, von Bedeutung sein und ist bei einer entsprechenden Standortevaluation zu berücksichtigen.

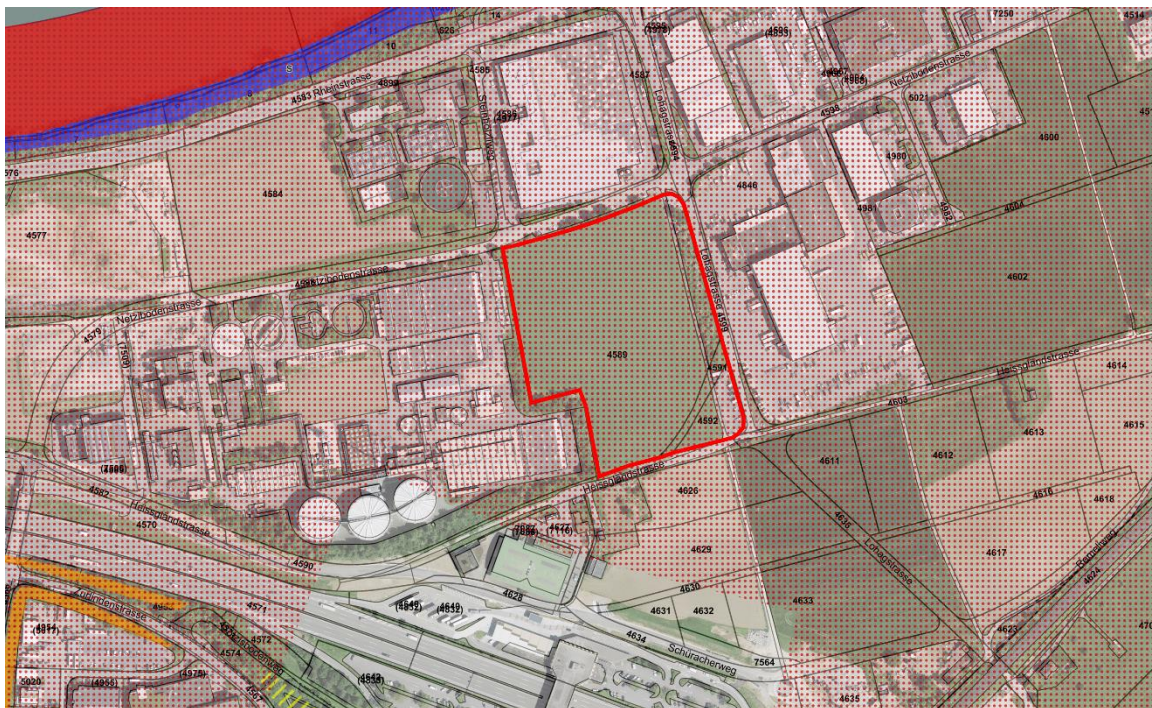


Abbildung 19 Naturgefahrenkarte Kanton Basel-Landschaft (Quelle: Geoview BL / eigene Darstellung)

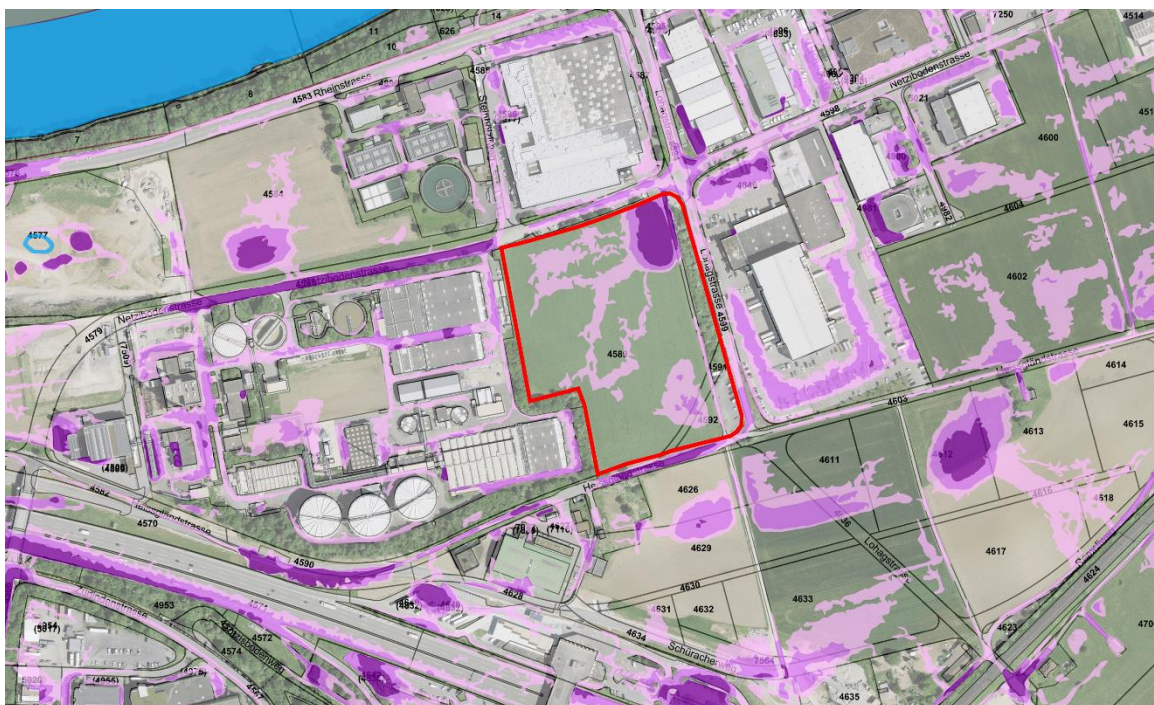
Im November 2018 wurden für das Amt für Geoinformation (AGI) und das Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) durch die Firma TRIGIS GeoServices GmbH SAR-Daten des Satellitensystems SENTINEL-1 mit der SBAS-Prozessierung ausgewertet. Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei den Grossraum der Gemeinden Muttenz, Pratteln, Münchenstein, Frenkendorf und Birsfelden sowie südliche Bereiche des nördlich angrenzenden Deutschlands. Ziel dieser Auswertung war die genauere Ermittlung von Bodenbewegungen in diesem Gebiet. Die Punktdaten wurden in die vorliegenden Senkungs- und Hebungsprodukte umgewandelt (Isolinien, Isopolygone). Die vorliegende Auswertung stellt die vorhandenen Bodenbewegungen in einem zeitlich nachvollziehbaren Kontext dar.

Abbildung 20 Datendokumentation SBAS-Auswertung von SAR SENTINEL-1 Daten im Zeitraum 2014-2018
(Quelle: Geoview BL / eigene Darstellung)

6.8 Gefährdung Oberflächenabfluss

Die in der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss dargestellten Überschwemmungsgebiete wurden über das gesamte Gebiet der Schweiz mit einer einheitlichen Methode erstellt. Sie beruhen auf einer Modellierung ohne Verifizierung oder Plausibilisierung im Gelände. Sie kennzeichnen diejenigen Gebiete, die bei seltenen bis sehr seltenen Ereignissen potenziell betroffen sind. Sie geben eine grobe Gesamtübersicht über die Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Sie kennzeichnen nicht die Gebiete, die durch Überschwemmung aus Fließgewässern betroffen sind und berücksichtigen keine Schutzbauten oder Strassenunterführungen oder Durchlässe in Bahndämmen (so erscheinen z.B. SBB-Dämme im DTM als durchgehender Damm ohne Durchlass). Diese Karte erlaubt eine Grobabschätzung über die Gefährdung durch Oberflächenabfluss, sofern keine detaillierte Gefahrenkarte vorhanden ist. Die geschätzte Wiederkehrperiode ist grösser als 100 Jahre, das heisst, dass über lange Sicht gesehen ein solches Ereignis im Mittel einmal in hundert Jahren auftritt. Es ist nicht auszuschliessen, dass Oberflächenabfluss auch auf Flächen auftritt, die in der Karte als nicht betroffen erscheinen. Sie darf nicht in einem Massstab verwendet werden, der detaillierter als 1:12'500 ist, um Fehler in der Interpretation von betroffenen und nicht betroffenen Gebieten zu vermeiden. Die Karte hat keine Rechtsverbindlichkeit, es steht aber den Kantonen frei, sie als Gefahrenhinweiskarte in ihre Gefahrengrundlagen zu übernehmen und sie im kantonalen Geoportal zu publizieren. Der Kanton Basel-Landschaft hat die Daten im Geoview BL publiziert.

Gemäss dieser Karte bewegen sich die Fliesstiefen der Überschwemmungsgebiete innerhalb des Mutationsperimeters zwischen 0 und 0.25 m.



6.9 Naturobjekte

6.9.1 Hecke

Die bestockte Fläche westlich des Mutationsperimeters an der Grenze zur ARA Rhein ist gemäss Geodaten des Kantons keine Waldfläche gemäss Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG). Eine entsprechende Nachfrage beim Amt für Wald hat dies bestätigt. Die Waldfeststellung gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG ist erfolgt.

Die Bestockung gilt demnach als Hecke. Hecken gehören zu den bedeutsamen Naturobjekten (§ 6 Abs. 1 lit. c NLG), die es zu schützen gilt (§ 1 Abs. 1 lit. c NLG) und die weder beseitigt noch zum Absterben gebracht werden dürfen, wobei bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses Ausnahmen bewilligt werden können (§ 13 Abs. 3 NLG). Ob und in welchem Ausmass die Hecke durch spätere Bauprojekte berührt werden wird, kann in vorliegendem Verfahren nicht beantwortet werden. Allfällige Eingriffe in die Hecke können erst im Baubewilligungsverfahren erkannt werden, weshalb allfällige Ersatzmassnahmen auch erst dort formuliert werden können.

6.9.2 Reptilieninventar

In den Jahren 1994 bis 1998 wurde zuerst im alten Teil des Kantons Basel-Landschaft und im Kanton Basel-Stadt, später im neu dazugekommenen Laufental, flächendeckend der Bestand von Objekten/Teilobjekten mit Reptilienvorkommen aufgenommen. Neben Teilobjekten mit Tierbeobachtungen wurden auch solche mit hohem Potential als Reptilien-Lebensraum inventarisiert. Zu jedem Teilobjekt wurden neben den beobachteten und den potenziell vorhandenen Arten detailliert Strukturen wie Vegetation oder Bodenbeschaffenheit beschrieben. Zudem wurden mögliche Massnahmen für die Erhaltung bzw. die Verbesserung des Lebensraums vorgeschlagen.

Im südlichen Bereich des Mutationsperimeters liegt ein Objekt des Reptilieninventars (Objektnummer 420, Teilobjektnummer 14) der Klasse 2 (spezieller Schutz und Massnahmen wären nötig). Dieser Lebensraum wurde bereits mit der Festlegung der ökologischen Vernetzungsachse in der Nutzungsplanung gesichert. Die vorliegende Mutation tangiert diese Festlegung nicht.

6.9.3 Ornithologisches Inventar

Das ornithologische Inventar wurde aufgenommen, um den aktuellen Zustand der einheimischen Vogelwelt in den Kantonen Basel-Landschaft und Basel-Stadt darzustellen und Massnahmen zu ihrer langfristigen Erhaltung aufzeigen. Mit der Durchführung des Projekts wurden 1991 der Basellandschaftliche Natur- und Vogelschutzverband (BNV) und die Ornithologische Gesellschaft Basel (OGB) beauftragt. Im Datensatz wird eine Auswertung in Form von sogenannten Wert- und Defizitgebieten dargestellt. Das Gebiet Rheinebene ist ein Defizitgebiet. Das Ziel für die acker- und futterbaulich genutzte Fläche ist die Wiederansiedlung der üblichen Vertreter durchschnittlichen Kulturlandes wie Feldlerche, Goldammer und Neuntöter. Dazu sind mindestens 10 % ökologische Ausgleichsflächen zu schaffen. Sie sollen folgende Elemente enthalten: Brachen (Buntbrachen, keine Grünbrachen), Streifen mit Ackerbegleitflora, Staudensäume, Niederhecken mit Beerensträuchern und vorgelagertem Krautsaum sowie Naturwiesen.

Mit der ökologischen Vernetzungsachse und den Vorschriften zur Dachbegrünung wird bereits in den Zonenvorschriften auf die Anlegung der genannten Elemente geachtet.

6.10 Klima

Sowohl eine Gewerbezone als auch eine OeWA-Zone lassen eine verhältnismässig hohe und dichte Nutzung eines Grundstückes zu. So dürfte die Mutation grundsätzlich nicht zu einer Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse gegenüber der Beibehaltung der OeWA-Zone und einer entsprechenden Nutzung führen.

7 Interessenabwägung

Gemäss Art. 3 RPV sind die Behörden verpflichtet, in Bezug auf ihre Planungsmassnahmen eine Interessenabwägung vorzunehmen.

7.1 Ermittlung und Gewichtung der Interessen

7.1.1 Wirtschaftliche und soziale Interessen

Der Kanton Basel-Landschaft hat ein grosses wirtschaftliches und soziales Interesse daran, dass die weitere Entwicklung der Bachem AG auf dem Gebiet des Kantons Basel-Landschaft stattfinden kann. Bachem hat seine Ursprünge im Baselbiet. Gerade lokal verankerte Unternehmen sollen auf alle Fälle im Kanton gehalten werden können. Die Gemeinde Pratteln, die im Zuge der Standortevaluation für die Erweiterung der Produktionskapazitäten als einzige Standortoption im Kanton Basel-Landschaft verbleibt, trägt dieses Interesse mit. Der Gemeinderat von Pratteln hat in seiner «Politischen Gesamtplanung 2021 - 2031» langfristige Planungsperspektiven erarbeitet, gemäss denen Pratteln ein prosperierender Wirtschaftsstandort sein soll, welcher sich durch einen ausgewogenen Branchenmix, eine hohe Wertschöpfung und Innovationskraft von KMU und grösseren Unternehmen auszeichnet.

Mit der Ermöglichung der Ansiedlung bzw. Haltung von wertschöpfungsintensiven Unternehmen im Kanton können Kanton und Gemeinden ihre wirtschaftliche Zukunft auf stabilere Beine stellen. Es geht um Standortattraktivität und nicht zuletzt um Arbeitsplätze sowie die Finanzierung der öffentlichen Hand. Die Aussicht auf eine Ansiedlung der Bachem in Pratteln ist von kommunaler, kantonaler und überregionaler Bedeutung. Eine Verlagerung von Teilen der Tätigkeiten in andere Regionen mit der allfälligen Folge einer Schwächung des Hauptstandortes in Bubendorf und mit unabsehbaren Folgen für die weitere Entwicklung des Standorts sowie für die Belegschaft sind nicht im öffentlichen Interesse. Aus wirtschaftlicher und sozialer Sicht entspricht die Ermöglichung der Weiterentwicklung am Standort Pratteln einem hohen öffentlichen Interesse.

Der Mutationsperimeter ist im Eigentum öffentlich-rechtlicher Körperschaften, die bereit sind, die Parzellen an die Bachem AG abzugeben.

- § 121 «Ziele der kantonalen Wirtschaftspolitik» Verfassung Kanton Basel-Landschaft vom 17.05.1984
- Gesetz zur Förderung der Standortqualität (Standortförderungsgesetz) vom 19.04.2007
- § 3 Abs. 1 lit. b RBG («Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens»)
- § 3 Abs. 1 lit. c RBG («Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft an den Raum»)
- Politische Perspektiven 2021 - 2031 der Gemeinde Pratteln (vgl. Kapitel 5.3.4)

7.1.2 Betriebliche Interessen

Das Interesse an der Mutation aus Sicht der Bachem AG ist hoch. Die Nutzungsmöglichkeiten auf dem bestehenden Betriebsstandort der Bachem in Bubendorf sind ausgeschöpft, und in der direkten Nachbarschaft sind keine nutzbaren Grundstücke vorhanden. Am Ende eines aufwändigen Evaluationsprozesses ist der Standort des Mutationsperimeters einer von zwei möglichen Standorten für die Weiterentwicklung des Betriebs (vgl. Kapitel 1.2). Die Nähe zu Bubendorf ist ein grosser Vorteil des Standorts Pratteln und für den innerbetrieblichen Austausch nicht zu unterschätzen.

Aus Sicht der ARA Rhein ist das Interesse an der Reservefläche klein, da eine Verlegung der ARA Rhein in Vorbereitung ist (vgl. Kapitel 1.3.1).

7.1.3 Raumplanerische Interessen

Das raumplanerische Interesse an der aktuellen Nutzung des Areals als Landwirtschaftsfläche ist nicht vorhanden, denn das Areal ist in der Nutzungsplanung bereits als Bauzone festgelegt und als solche erschlossen. Die entsprechende Interessenabwägung hat in früheren Verfahren stattgefunden.

Das raumplanerische Interesse an der Beibehaltung der bestehenden OeWA-Zone ist gering, da eine Verlegung der ARA Rhein in Vorbereitung ist (vgl. Kapitel 1.3.1).

Andere öffentliche Nutzungen, die an diesem Ort sinnvoll wären, sind keine in Aussicht.

Das raumplanerische Interesse an einer Bebauung des Ortes inmitten des Entwicklungsgebiets Salina Raurica ist hoch und stützt sich auf den raumplanerischen Grundsatz und Auftrag der haushälterischen und sinnvollen Nutzung des Bodens und einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen.

- Art. 75 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18.04.1999
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, insbesondere Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG (vgl. Kapitel 5.1.1)
- § 3 RBG «Ziele und Grundsätze der Raumplanung»
- KRIP, Objektblatt S 2.1 «Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen» (vgl. Kapitel 5.2.1)

Erreicht wird dieses Ziel aber nur mit einer Änderung der Grundnutzung. Aufgrund der Einbettung des Mutationsperimeters in ein gewerblich geprägtes Gebiet mit den beiden Gewerbezonenn im Norden und Süden, der OeWA-Zone bzw. nach Verlegung der ARA Rhein geplanten Erweiterung der Gewerbezone im Westen sowie dem bestehenden Logistikbetrieb im Osten ist eine gewerbliche Nutzung des Areals folgerichtig. Eine Festlegung mit Wohn- oder Mischnutzungen wäre an diesem Ort sowohl für die Wohnnutzungen als auch für die umliegenden Gewebenutzungen im Hinblick auf die Themen Lärm (vgl. Kapitel 3.4) und Störfall (vgl. Kapitel 6.2) problematisch.

Der Rahmenplan zu Salina Raurica Ost lässt die weitere Entwicklung des östlich zum Mutationsperimeter gelegenen Gebiets noch offen bzw. kann sich sowohl Gewerbe als auch Wohnen vorstellen. Diese Grundlage ist zu wenig präzise und verbindlich, als dass sich ein Verzicht auf die jetzige Ansiedlungsmöglichkeit von Bachem und die Festlegung des Mutationsperimeters mit einer Gewerbezone rechtfertigen würde. Allfällige Auswirkungen der vorliegenden Mutation, z.B. betreffend Lärm oder Störfall, sind im Rahmen der Entwicklung von Salina Raurica Ost zu berücksichtigen bzw. schränken allenfalls die unmittelbar östlich zum Mutationsperimeter gelegenen Nutzungsmöglichkeiten ein. Dabei ist das Interesse an der Mutation höher zu gewichten als das Interesse an der ungeschmälernten Nutzung der betroffenen Gebiete durch Wohnen, gerade weil gemäss Rahmenplan dort auch Arbeitsgebiete angedacht worden sind. Im Falle einer Beibehaltung der bestehenden OeWA-Zone und Nutzung der Reservefläche durch die ARA hätten Lärm und Störfall ebenfalls einschränkend gewirkt.

- Kapitel 4.2 «Zone mit Quartierplanpflicht Salina Raurica»

Die zur Verfügung stehenden Planungsinstrumente zur Umsetzung des Vorhabens wurden geprüft und einander gegenübergestellt. Die Wahl der Mutation des Zonenplans Siedlung als Planungsmassnahme ist richtig und im öffentlichen Interesse (vgl. Kapitel 1.3.2).

Die Planungsmassnahme von einem positiven Standortentscheid der Bachem abhängig zu machen, stellt überdies das mildeste Mittel dar, um das Vorhaben umzusetzen (vgl. Kapitel 1.3.3).

Die übergeordneten raumplanerischen Vorgaben und Rahmenbedingungen werden durch die vorliegende Mutation eingehalten (vgl. Kapitel 5).

Die Auswirkungen durch den Verkehr sind in Beilage 1 behandelt. Das Interesse an einem funktionierenden Verkehrssystem ist hoch. Im Hinblick auf die weitere Entwicklung im Gebiet müssen entsprechende Massnahmen zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Strassennetzes und insbesondere der Knoten erarbeitet und umgesetzt werden (vgl. Kapitel 3.5.1). Dies stellt eine gewisse Schwierigkeit dar, die aber einerseits lösbar ist und die deshalb andererseits nicht dazu führt, dass die vorliegende Mutation unangemessen ist, zumal an ihr ein grosses öffentliches Interesse besteht.

Unternehmensansiedlungen erfordern manchmal ein dynamisches Vorgehen, weshalb die vorliegende, auf ein Unternehmen massgeschneiderte Mutation der Zonenvorschriften gerechtfertigt ist. Kanton und Gemeinden müssen die Freiheit und den Handlungsspielraum haben, auf Entwicklungen schnell und adäquat reagieren zu können. Eine im Voraus einschränkende oder sogar abweisende Haltung gegenüber solchen Projekten würde dem politischen Wunsch und dem öffentlichen Interesse nach einer wirtschaftlichen Entwicklung im Hinblick auf wertschöpfungsintensive Unternehmen nicht gerecht. Die Verhältnismässigkeit ist auch unter diesen Umständen gegeben.

7.1.4 Städtebauliche und gestalterische Interessen

Das öffentliche Interesse an einem qualitätsvollen Städtebau in all seinen Facetten (Bebauung, Aussenraum, Verkehr und Mobilität, Ver- und Entsorgung etc.) ist im Gebiet Salina Raurica hoch. Dies wird durch die bereits zahlreich erarbeiteten Grundlagen für die Entwicklung von Salina Raurica belegt, die teilweise für das ganze Gebiet und teilweise lediglich für das Gebiet Salina Raurica Ost gelten.

Durch die Einbettung in die bestehenden Gewerbezone im Norden und Süden, wo Gebäudehöhen von 24 m zugelassen sind, wirkt die innerhalb des Mutationsperimeters zulässige Gebäudehöhe von 35 m im Kontext vertretbar. Im Bereich der ZQP im Osten sind die Gebäudehöhen erst in den entsprechenden Quartierplanverfahren ermittelbar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Höhe von 35 m auch gegenüber diesen Entwicklungsgebieten vertretbar ist.

Neben gewissen bestehenden Vorgaben in den Zonenvorschriften können detailliertere städtebauliche oder gestalterische Aspekte in vorliegendem Verfahren nicht behandelt werden. Dies wäre nicht stufengerecht bzw. kann im Rahmen eines ordentlichen Mutationsverfahrens nicht sinnvoll und zweckdienlich abgefasst werden. Diese Themen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu behandeln sein. Es liegt vorwiegend in der Hand der Gemeinde Pratteln, zu gegebenem Zeitpunkt ihr Augenmerk darauf zu legen.

7.1.5 Interessen von Umwelt, Ökologie und Nachhaltigkeit

Das Interesse an einer nachhaltigen und umweltgerechten Entwicklung ist generell und spezifisch auch im Gebiet Salina Raurica hoch. Das von der Mutation betroffene Land ist aktuell nicht bebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Da es sich um eine bereits eingezonte und erschlossene Bauzone handelt, hat die entsprechende Interessenabwägung zu Gunsten einer Bebauung des Areals und zu Lasten von Landwirtschaftsfläche bereits in früheren Verfahren stattgefunden.

Eine OeWA-Zone und eine Gewerbezone sind von der Intensität der Bodennutzung vergleichbar, so dass durch die Mutation keine ökologische oder umweltrelevante Verschlechterung zu erwarten ist, als wenn das Areal mit einer öffentlichen Nutzung (sprich mit der Erweiterung der ARA Rhein) bebaut worden wäre. Im Gegenteil muss in Gewerbezone ein bestimmter Anteil der Parzellenfläche als Grünfläche umgesetzt werden (Grünflächenziffer), und Dächer ab einer Fläche von 500 m² sind als ökologische Ausgleichsflächen zu realisieren (vgl. Kapitel 3.3.2).

Die Zone ökologische Vernetzungsachse erfährt durch die teilweise Verschiebung keine Verschlechterung. Im Gegenteil, die Fläche wird durch die Mutation vergrössert. Auch wurden zur Sicherstellung einer verträglichen Arealerschliessung diverse Optionen geprüft und am Ende eine ausgewählt, welche die Zone ökologische Vernetzungsachse unversehrt lässt.

- Kapitel 3.3.3 «Überlagernde Elemente»
- Kapitel 3.5.2 «Arealerschliessung»

Die umweltrelevanten Themen werden hier im Planungsbericht behandelt (vgl. Kapitel 6). Die rechtlichen Vorgaben werden eingehalten oder deren Einhaltung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

7.1.6 Interessen der Nachbarschaft

Aufgrund der Einbettung des Mutationsperimeters in ein gewerblich geprägtes Gebiet mit den beiden Gewerbebezonen im Norden und Süden, der OeWA-Zone bzw. nach Verlegung der ARA Rhein geplanten Erweiterung der Gewerbezone im Westen sowie dem bestehenden Logistikbetrieb im Osten ist das Interesse der ebenfalls gewerblichen Nachbarschaft an der Beibehaltung der bestehenden OeWA-Zone gering bzw. sind keine Interessen ersichtlich, die gegen die gewerbliche Nutzung des Areals sprechen würden. Die Themen Lärm und Störfall würden auch mit der bestehenden OeWA-Zone – gerade im Falle einer Nutzung durch die ARA – bestehen, womit die Festlegung einer Gewerbezone keine Verschlechterung gegenüber dem heutigen Zustand bedeutet.

Ebenfalls darf davon ausgegangen werden, dass aufgrund der gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft keine arbeitsplatzhygienischen Interessen im Sinne der Wohnhygiene wie in Wohn- und Mischzonen zum Tragen kommen, sondern gewisse Anforderungen an Arbeitsplätze und Arbeitsbedingungen im Vordergrund stehen. Diese werden durch die Mutation nicht beeinflusst.

7.2 Abwägung der Interessen

Aufgrund des unter Kapitel 7.1 Gesagten besteht für die Mutation eine gesetzliche Grundlage, die Mutation erfüllt die übergeordneten rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen, stellt aufgrund der Bedingung des Standortentscheids durch Bachem das mildeste Mittel dar, ist verhältnismässig und ausgewogen sowie geeignet, die kantonalen und kommunalen Interessen betreffend Wirtschaftsförderung umzusetzen. Die öffentlichen Interessen an der Festlegung der Mutation sind hoch und überwiegen die Interessen an der Beibehaltung des Status quo bzw. an der Festlegung anderer Nutzungen.

8 Planungsverfahren

8.1 Kantonale Vorprüfung

Die Gemeinden haben gemäss § 6 Abs. 2 RBG die Möglichkeit, ihre Planungen vor der Beschlussfassung den zuständigen kantonalen Ämtern für eine Vorprüfung zu unterbreiten. Im Rahmen der Vorprüfung wird abgeklärt, ob eine Planung rechtmässig ist, mit den übergeordneten kantonalen Planungen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen berücksichtigt. Damit wird gewährleistet, dass die Planung genehmigungsfähig ist.

Mit Schreiben vom 7. Juni 2022 an das Amt für Raumplanung wurden die Mutationsunterlagen dem Kanton zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Mit Brief vom 5. Juli 2022 hat der Kanton seinen diesbezüglichen Bericht der Gemeinde Pratteln zukommen lassen. Gemäss den Kapiteln im Vorprüfungsbericht gegliedert, laufend nummeriert und mit dem jeweiligen Thema betitelt, sind im Folgenden die Eingaben des Kantons wiedergegeben, jeweils gefolgt von der entsprechenden Stellungnahme der Gemeinde Pratteln, die nach Grad der Berücksichtigung gemäss folgender Legende bewertet ist.

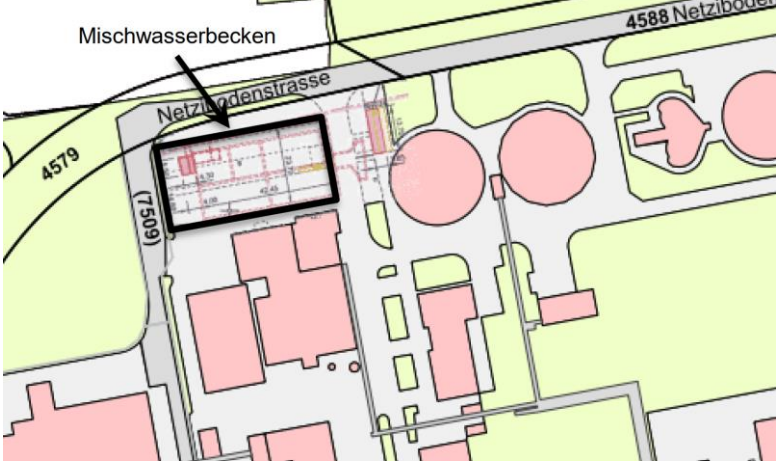
- ✓ = Eingabe berücksichtigt
- (✓) = Eingabe teilweise berücksichtigt
- = Eingabe nicht berücksichtigt
- K = Kenntnissnahme

1. Zonenplan Siedlung

1.1	✓	Planausschnitt «Zonenplan Siedlung nach Mutation»
Zwingende Vorgabe Kanton		Die «Zone ökologische Vernetzungsachse» zwischen Heissgländstrasse und Schüracherweg sowie entlang des Schüracherwegs ist auch im Ausschnitt «Zonenplan Siedlung nach Mutation» darzustellen (betrifft Parzellen Nrn. 4626, 4629, 4630, 4631, 4632, 4633, 4634 ff.; § 9 Natur- und Landschaftsschutzgesetz [NLG], Art. 8 Zonenreglement Siedlung Pratteln [ZRS]). Die angepassten Planausschnitte sind im Planungsbericht (Kap. 3.2, Abb. 3 auf Seite 8) ebenfalls zu ersetzen.
Stellungnahme Gemeinde		Es handelt sich um ein Versehen. Der Mutationsplan und der Planausschnitt im Planungsbericht wurden entsprechend ergänzt.
1.2	K	Naturgefahren
Empfehlung Kanton		<p>Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Pratteln (NGK) weist für das Gebiet der Mutation (Parzellen Nrn. 4589, 4591 und 4592) keine Gefährdungen durch die Naturgefahrenprozesse Überschwemmung, Steinschlag und Rutschungen aus. Die NGK weist aber für den gesamten Planungssperimeter der vorliegenden Mutation «OeWA-Zone 18» einen Gefahrenhinweis Erdfall aus. Gestützt auf die in der NGK ausgewiesenen Naturgefahren sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen, sind im laufenden Verfahren keine zwingenden Vorgaben betreffend Naturgefahren zu formulieren.</p> <p>Gemäss der Wegleitung «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» (ARP, Juni 2011) sind jedoch sehr sensible Nutzungen in Gebieten mit</p>

	<p><i>Restgefährdung als auch in Wirkungsräumen von (Gefahren-)Hinweisprozessen zu vermeiden. Gemäss Art. 4 ZRS gelten in Gewerbe- und Industriezonen die Nutzungsbestimmungen gemäss § 23 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG). Dementsprechend ist in der Gewerbezone «Gh(35)» mässig störendes Gewerbe erlaubt. Trotzdem ist nicht auszuschliessen, dass auch Nutzungen möglich sind, welche als sehr sensibel zu beurteilen sind. Es wird deshalb empfohlen, die Richtlinien des Gemeinderats zu den Nutzungsbestimmungen in den Gewerbe- und Industriezonen (Anhang zu Art. 4 ZRS) mit dem Hinweis zu ergänzen, dass bei der Platzierung von sehr sensiblen Nutzungen die ausgewiesenen Naturgefahren und Gefahrenhinweise gemäss der Wegleitung «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» (ARP, Juni 2011) zu berücksichtigen, deren Ein- und Auswirkungen auf das Bauvorhaben zu prüfen und gegebenenfalls Schutzmassnahmen umzusetzen sind.</i></p>
Stellungnahme Gemeinde	<p>Der Gemeinderat nimmt die Empfehlung zur Kenntnis und prüft die Ergänzung der genannten Richtlinie im Rahmen der nächsten Revision der Zonenvorschriften.</p>

2. Planungs- und Begleitbericht

2.1	✓	Kapitel 1.3.1: Fehlende Notwendigkeit der OeWA-Zone
Hinweis Kanton		<p>Soweit die ARA vollständig verlegt wird und damit auch der Rest der heutigen Parzelle Nr. 4589 für andere Nutzungen frei wird (bzw. für eine Umzonung zur Verfügung stehen wird), ist zwingend Folgendes zu berücksichtigen: Das Amt für industrielle Betriebe benötigt im westlichen Teil der Parzelle weiterhin Raum für ein Mischwasserbecken sowie ein zukünftiges Pumpwerk. Das Mischwasserbecken (vgl. Abbildung) ist in Fertigstellung und wird nach einer allfälligen Aufhebung der ARA inkl. Zu- und Ableitungskanäle bestehen bleiben. Ein zukünftiges Abwasserpumpwerk, das aufgrund der notwendigen Pumpleistung zur Ableitung des kommunalen Abwassers an einen anderen Behandlungsstandort eine gewisse Grösse aufweisen muss, muss zudem im Bereich des Mischwasserbeckens angeordnet werden, da hier die Abwasserströme zusammenlaufen. Insofern steht nicht die gesamte Parzelle Nr. 4589 zur Disposition bzw. für ein Teilbereich der Parzelle ist bei einer späteren Zonenplanmutation die OeWA-Zone (mit allenfalls angepasster Zweckbestimmung) entsprechend beizubehalten, soweit die Anlagen nicht anderweitig integriert werden können.</p> 

Stellungnahme Gemeinde		Die Gemeinde bedankt sich für den Hinweis. Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.
2.2	✓	Kapitel 3.3.3: Überlagernde Elemente – Fussweg (in Zone für ökologische Vernetzungsachse)
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Sofern der bestehende Fussweg im Bereich der Zone für ökologische Vernetzungsachse beibehalten wird, ist dieser unversiegelt zu gestalten (Art. 8 lit. b ZRS). Zumindest ist im Rahmen einer künftigen Bebauung eine Entsiegelung zu prüfen. Da der Fussweg parallel zur bestehenden Lohagstrasse verläuft, ist auch denkbar (und anzunehmen[?]), dass der Weg komplett aufgehoben wird. Im Planungsbericht ist darauf einzugehen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		<p>Der Fussweg und die entsprechende Dienstbarkeit auf der Fläche des Mutationsperimeters werden im Zusammenhang mit einem Verkauf oder einer Bebauung des Areals und der Umsetzung der ökologischen Vernetzungsachse vollständig aufgehoben. Für Fussgänger steht die parallel dazu liegende Lohagstrasse zur Verfügung. Die Anpassungen geschehen jedoch nicht im Rahmen des vorliegenden Mutationsverfahrens, sondern in den nachfolgenden Verfahren.</p> <p>Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.</p>
2.3	K	Kapitel 3.3.3: Überlagernde Elemente – Zone ökologische Vernetzungsachse/Schutzbepflanzung
Hinweis Kanton		<i>Entlang der Netzbodenstrasse sind heute einige ökologische Vernetzungsobjekte vorhanden (Bäume/Baumreihe in Wiesenfläche/Rabatte zwischen Strassenareal und Parzelle Nr. 4589). Es wird ausgeführt, dass diese Fläche zwischen Strassenbaulinie und Strassenlinie für das Strassenbauprojekt der Netzbodenstrasse freigehalten werden und daher nicht als Zone für eine ökologische Vernetzungsachse zur Verfügung stehen. Diese Begründung ist nachvollziehbar. Bei der Ausführung des Strassenbauprojekts ist jedoch für allfällig wegfallende ökologische Vernetzungsobjekte (Sträucher, Bäume, Wiesenflächen) entlang der Netzbodenstrasse im Rahmen des Ausbaus der Strasse bzw. des Trottoirs oder bei einer allfälligen Tramverlängerung (vgl. Kap. 4.3.3 und 4.3.4 des Planungsberichts) ein angemessener Ersatz zu leisten (Art. 18 Natur- und Heimatschutzgesetz, § 14 NLG). Die Ersatzmassnahmen sind mindestens in gleichwertigem Umfang im Bereich der «Zone für ökologische Vernetzungsachse» resp. als «Schutzbepflanzung» zu realisieren (Art. 8 und Art. 30 ZRS).</i>
Stellungnahme Gemeinde		Die Gemeinde bedankt sich für den Hinweis. Die Frage der Ersatzleistung für wegfallende ökologische Vernetzungsobjekte aufgrund des Strassenbauprojekts oder eines allfälligen Tramverlängerungsprojekts ist im Rahmen dieser Projekte zu prüfen und zu beantworten. Das vorliegende Mutationsverfahren ist dafür nicht zuständig, weil es lediglich die Art der Nutzung festlegt, aber noch keine konkrete Umsetzung zum Inhalt hat, deren räumliche Folgen und entsprechende Massnahmen beurteilt werden könnten.

2.4	K	Kapitel 3.3.3: Überlagernde Elemente – Zu entwickelnde Baumreihen/Alleen
Hinweis Kanton		<i>Bei der Planung zur Netzbodenstrasse und/oder bei der Tramverlängerung sind die «zu entwickelnde Baumreihen/Alleen» zu berücksichtigen (vgl. Kap. 4.3.3. und 4.3.4; gemäss Art. 31 ZRS; siehe Vorgaben zu Kap. 4.3.4).</i>
Stellungnahme Gemeinde		Die Gemeinde bedankt sich für den Hinweis. Die konkrete Planung der «zu entwickelnden Baumreihen / Alleen» gemäss Zonenvorschriften ist im Rahmen des Strassenbauprojekts zur Netzbodenstrasse, eines allfälligen Tramverlängerungsprojekts und/oder der Baubewilligungsverfahren betreffend die angrenzenden Parzellen vorzunehmen. Das vorliegende Mutationsverfahren ist dafür nicht zuständig, weil es lediglich die Art der Nutzung festlegt, aber noch keine konkrete Umsetzung zum Inhalt hat, deren räumliche Folgen und entsprechende Massnahmen beurteilt werden könnten.
2.5	(✓)	Kapitel 4.3.6: Genereller Entwässerungsplan
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Im Zuge der geplanten gewerblichen Flächennutzung kann eine zentrale Versickerung, wie sie im GEP vorgesehen ist, nicht realisiert werden. Im Rahmen der vorliegenden Mutation muss deshalb eine GEP-Mutation vorgenommen werden, die entweder einen neuen Standort der zentralen Versickerung verbindlich festlegt oder eigentumsverbindlich eine Retention vorschreibt, mit denen die im GEP zugrunde gelegten Niederschlagsereignisse (hinsichtlich Intensität und Dauer) vollständig zurückgehalten werden können.</i>
Stellungnahme Gemeinde		<p>Die Gemeinde teilt diese Einschätzung nur teilweise. Nach derzeit geltender Rechtslage ist die Parzelle Nr. 4589 kein Standort für eine Versickerungsanlage. Die gegenwärtig laufenden Planungsarbeiten zur Überarbeitung des GEP haben eine Versickerungsanlage für Regenwasser im Nordosten der Mutationsparzelle vorgeschlagen. Da es sich nicht um eine oberflächliche Versickerung, sondern um eine unterirdische, befestigte Anlage handeln würde, die z.B. in ein Untergeschoss integriert werden könnte, wäre eine Versickerungsanlage mit der geplanten Gewerbenutzung grundsätzlich kompatibel und stellte kein Hindernis für die vorliegende Mutation dar.</p> <p>Der Standort auf der Mutationsparzelle wird aber in den weiteren Planungsarbeiten zum GEP nicht weiterverfolgt, um die Mutationsfläche möglichst ohne Verpflichtungen und Lasten der Bachem AG übergeben zu können. Neu geplant ist, die Versickerung im vorgesehenen Längipark stattfinden zu lassen. Untersuchungen der Rapp AG zeigen auf, dass dies machbar ist. Der neue Standort soll verbindlich im GEP festgelegt werden, was aber aufgrund unterschiedlicher Verfahrensstände und Terminplanungen nicht zeitgleich mit der vorliegenden Mutation geschehen kann. Die detaillierte Bearbeitung und Realisierung der Versickerungsanlage ist ohnehin erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen, weil die Anlage von der konkreten Entwicklung von «Salina Raurica Ost» abhängig ist.</p>
2.6	(✓)	Kapitel 4.3.4: Netzbodenstrasse
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Es wird ausgeführt, dass über die ganze Länge des Mutationsperimeters das südliche Trottoir der Netzbodenstrasse erweitert wird und geringe Flächen der Parzelle Nr. 4589 beansprucht würden. In Abb. 11 (S. 21 des Planungsberichts) ist nicht ersichtlich, wie</i>

		<p><i>im Rahmen des Strassenbauprojekts einerseits mit der zu entwickelnden Baumreihe/Allee (gemäss Art. 31 ZRS und Eintrag im Zonenplan Siedlung) entlang des nördlichen Strassenabschnitts umgegangen wird und andererseits was mit den bestehenden ökologischen Vernetzungsobjekten entlang des südlichen Strassenabschnitts geschieht (siehe Hinweise zu Kap. 3.3.3). Wir bitten um eine entsprechende Ergänzung des Berichts.</i></p>
Stellungnahme Gemeinde		<p>Das Kapitel 4.3.4 ist eine Information und erläutert die Entwicklungen, die rund um den Mutationsperimeter geschehen. Das Strassenbauprojekt zur Netzbodenstrasse ist nicht Bestandteil oder Inhalt der vorliegenden Planung, sondern bildet ein eigenständiges Projekt der Gemeinde.</p> <p>Die beiden Fragen zur Setzung der Baumreihen / Alleen und zur Ersatzleistung für wegfallende ökologische Vernetzungsobjekte sind im Rahmen des Strassenbauprojekts zur Netzbodenstrasse und im Rahmen der Baubewilligungsverfahren betreffend die angrenzenden Parzellen zu prüfen und zu beantworten. Das vorliegende Mutationsverfahren ist dafür nicht zuständig, weil es lediglich die Art der Nutzung festlegt, aber noch keine konkrete Umsetzung zum Inhalt hat, deren räumliche Folgen und entsprechende Massnahmen beurteilt werden könnten.</p> <p>Der vorliegende Planungsbericht kann inhaltlich nicht tiefer in andere Projekte greifen, als diese zum Zeitpunkt der Redaktion dieses Berichts selbst festgelegt haben. Der Planungsbericht wird in diesem Sinne ergänzt.</p>
2.7	K	Oberflächenentwässerung
Empfehlung Kanton		<p><i>Die Oberflächenentwässerung mit Retention von Niederschlagsabwasser ist in den Zonenvorschriften nicht berücksichtigt (z.B. Schwammstadt). Wir empfehlen entsprechende eigentumsverbindliche Vorgaben. Damit bestünde eine konkrete planerische Vorgabe der Gemeinde, die dem Gewässerschutzgesetz und der kantonalen Wasserstrategie entspricht. Es müssten dann nicht erst im Baugesuchverfahren auf Basis von GEP und Kanalisationsbewilligung einzelne kommunale Vorgaben und Auflagen gemacht werden, die möglicherweise eine Umplanung auslösen würden.</i></p>
Stellungnahme Gemeinde		<p>Die Gemeinde bedankt sich für die Empfehlung. Der Punkt wird im Rahmen der nächsten Revision der Zonenvorschriften geprüft.</p>
2.8	✓	Kapitel 6.2: Störfall
Zwingende Vorgabe Kanton		<p><i>Letzter Satz im ersten Absatz auf S. 30: Der Satz ist folgendermassen zu formulieren: «Damit sind die beiden Störfallbetriebe ist die Planung nicht risikorelevant und es ist keine weitere Koordination erforderlich.»</i></p>
Stellungnahme Gemeinde		<p>Der Satz wurde entsprechend umformuliert.</p>

2.9	✓	Kapitel 6.6: Naturgefahren
Empfehlung Kanton		Die NGK weist für das Gebiet innerhalb des Perimeters der Mutation keine Gefährdungen durch die Naturgefahrenprozesse Überschwemmung, Steinschlag und Rutschungen aus. Innerhalb des Mutationsperimeters besteht lediglich ein Gefahrenhinweis Erdfall. Im Planungsbericht werden diese Erkenntnisse der Naturgefahrenkarte unter Kapitel 6.6 korrekt und in angemessener Weise wiedergegeben. Weiter wird erwähnt, dass es sich beim Gefahrenhinweis Erdfall um einen Hinweis handelt, dessen Wirkungsräume auf entsprechende Gefährdungen hinweisen, jedoch nicht in die Nutzungsplanung zu übertragen sind. Unerwähnt bleibt, dass ein Gefahrenhinweis Erdfall bei der Platzierung von sehr sensiblen Nutzungen und von Nutzungen, welche der Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit dienen, von Bedeutung sein kann (vgl. Wegleitung) und bei einer entsprechenden Standortevaluation zu berücksichtigen ist. Es wird empfohlen, den Planungsbericht entsprechend zu ergänzen.
Stellungnahme Gemeinde		Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.

3. Verkehrsgutachten

3.1	✓	Abstimmung Siedlung und Verkehr
Zwingende Vorgabe Kanton		<p>Gestützt u.a. auf Art. 1 Abs. 1 Raumplanungsgesetz muss eine Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr vorgenommen werden. Hierzu sind u.a. die erwartete Verkehrserzeugung der geplanten Siedlungsentwicklung sowie ihre Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz und öV-Netz darzustellen und die Verträglichkeit dieser Auswirkungen ist zu beurteilen. Für die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen ist dabei der in der zulässigen Nutzung maximal plausible «ungünstigste» (also am meisten Verkehr erzeugende) Fall zu Grunde zu legen.</p> <p>Wir begrüssen, dass im Gutachten Überlegungen zum verkehrlich ungünstigsten Fall vorgenommen wurden. Dass der verkehrlich ungünstigste Fall jedoch auf 2'500 Arbeitsplätze ausgelegt wird, obwohl rein rechnerisch (zulässige Grundfläche und Geschossigkeit in der neuen Gewerbezone) zwischen 6'000 bis 7'500 Arbeitsplätze möglich wären, ist näher zu begründen. Das Gutachten schliesst mit der Empfehlung, das heutige und zukünftige Potenzial parzellenscharf zu ermitteln und mit diesen Zahlen die Verkehrsverteilung inkl. der Leistungsfähigkeitsberechnung an den Knoten vorzunehmen. Um die vorliegende Planung jedoch abschliessend beurteilen zu können, ist es zwingend erforderlich, dass die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Siedlungsentwicklung den angestrebten zukünftigen Verkehrsmengen für das Gesamtgebiet gegenübergestellt und beurteilt werden (inkl. der Leistungsfähigkeitsnachweise im Netz). Insofern ist es zentral, dass eine Einordnung in das Gesamtsystem bereits heute, im Rahmen der Erarbeitung der Planungsunterlagen, vorgenommen wird (und nicht erst im Nachgang) und die Erkenntnisse daraus entsprechend dokumentiert werden. Diese Arbeit ist noch nicht erfolgt, weshalb sich die vorliegende Planung nicht abschliessend prüfen resp. beurteilen lässt. Die erforderlichen Nachweise sind im Rahmen des weiteren Planungsverlaufs zu erbringen.</p>

Stellungnahme Gemeinde		Das Verkehrsgutachten wurde im Sinne der Vorgabe überarbeitet. Die Grundannahmen wurden vertiefter plausibilisiert. Weiter wurden das zukünftige ÖV-Potenzial aufgezeigt sowie eine aktuelle Gesamtverkehrsbetrachtung vorgenommen.
3.2	✓	Kapitel 7: Nutzung/Parkplatzbedarf
Hinweis Kanton		<i>Das öV-Angebot wird ab Fahrplanwechsel im Dezember 2022 verdichtet. Neu steht bei der Linie 83 in den Hauptverkehrszeiten ein 15'-Takt zur Verfügung. Bei der Linie 81 besteht weiterhin ein 30'-Takt. Insofern ist für R1 0.6 zu verwenden.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Die Gemeinde bedankt sich für den Hinweis. Das Verkehrsgutachten wurde entsprechend angepasst.

4. Hinweise und Vorgaben für das Baubewilligungsverfahren

4.1	K	Abfallrechtliche Belastungssituation
Hinweis Kanton		<i>Im Hinblick auf die allfällige Ansiedlung der Firma Bachem AG neben der ARA Rhein AG wird das Gelände der ARA gegenwärtig untersucht. Von Seiten Kanton wurden Untersuchungen beauftragt, die die Belastungssituation der ARA (Bau und Havarie) sowie ältere Belastungen (Bau Autobahn etc.) abklären und so frühzeitig ein Bild der abfallrechtlichen Belastungssituation erlauben.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Die Gemeinde bedankt sich für die Abklärungen und bittet um eine Information der Ergebnisse, sobald diese vorliegen.
4.2	K	Störfallvorsorge
Hinweis Kanton		<i>Im Sinne der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» wird empfohlen, allfällige empfindliche Einrichtungen (Objekte mit erschwerter Evakuierbarkeit) unter Berücksichtigung der Konsultationsbereiche einer der Störfallverordnung unterstellten Anlage zu platzieren.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Die Gemeinde bedankt sich für den Hinweis.
4.3	K	Verkehr
Hinweis Kanton		<i>Gemäss Verkehrsgutachten kann es bei einer Nutzung des betreffenden Grundstücks als Gewerbezone zu einer Verkehrsüberlastung der umliegenden Erschliessungsstrassen kommen. Grundsätzlich gilt nach § 83 RBG ein Grundstück als baureif, wenn es nach Lage, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeignet erschlossen ist. Ein Grundstück ist erschlossen, wenn für die betreffende Nutzung eine hinreichende Zufahrt besteht. Bei einer zukünftigen Baueingabe für ein entsprechendes Gewerbegebäude ist die hinreichende Erschliessung für das Projekt mittels Verkehrsgutachten nachzuweisen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Die Gemeinde bedankt sich für den Hinweis.

4.4	K	Grundwasserschutz
Hinweis Kanton		<i>Der Planungsbericht gibt die rechtlichen Rahmenbedingungen bzgl. des Grundwasserschutzes korrekt wieder. Wir empfehlen, die entsprechenden Abklärungen und Untersuchungen im weiteren Planungsverlauf des Projekts möglichst frühzeitig durchzuführen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Die Gemeinde bedankt sich für den Hinweis.
4.5	K	Archäologie
Hinweis Kanton		<i>Die Archäologie Baselland wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahren Auflagen einbringen und die Bodeneingriffe begleiten.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Das betroffene Mutationsareal ist nicht in einer archäologischen Schutzzone und nur am Rande einer Prospektions- und Grabungsfläche, weshalb die Gemeinde ob dieses Hinweises erstaunt ist, ihn aber zur Kenntnis nimmt.

5. Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

5	K	Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung
Hinweis Kanton		<i>Wir verweisen auf die «Allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung». Diese sind Bestandteil der kantonalen Vorprüfung und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Die Gemeinde bedankt sich für den Hinweis.

8.2 Öffentliche Mitwirkung

Betreffend das öffentliche Mitwirkungsverfahren wird auf die Beilage 3 verwiesen.

8.3 Beschlussfassung

Folgt

8.4 Referendum

Folgt

8.5 Planaufgabe

Folgt

9 Genehmigungsantrag

Der Gemeinderat von Pratteln stellt dem Regierungsrat aufgrund eines positiven Standortentscheides der Bachem AG den Antrag, die vorliegende Mutation vorbehaltlos zu genehmigen.

Pratteln, _____

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter
