

Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde pratteln



Planungsbericht zur

Nutzungsplanung

"Zonenvorschriften Siedlung –

Mutationen 2014"

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

Planungsstand: *Vorlage Einwohnerrat*

18.06.2015

Inhalt

1	EINLEITUNG, AUSGANGSLAGE	1
1.1	Regierungsratsbeschlüsse Nrn. 1004 und 1108 des Jahres 2012	1
1.2	Planungsbedarf	1
1.3	Grundlagen.....	2
2	ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG	3
2.1	Planungsorganisation.....	3
2.2	Planungsablauf.....	3
3	PLANUNGSERGEBNIS	5
3.1	Instrumente.....	5
3.2	Zonenplan Siedlung	5
3.2.1	Wohnzone W2b auf der Parzelle Nr. 1607	6
3.2.2	Gewerbezone Gg(18) auf der Parzelle 4766.....	8
3.2.3	Gewerbezone Gf(18) auf den Parzellen Nrn. 1070 und 1072.....	9
3.2.4	Gewerbezone Gi(24)	12
3.2.5	Industriezone Iy(30).....	15
3.2.6	Industriezone Ix(50).....	21
3.2.7	Zonen mit Quartierplanpflicht 1 und 2	25
3.2.8	Teilflächen der WG3-Zone, in welchen mässig störende Betriebe zulässig sind	27
3.2.9	Grünzonen	27
3.2.10	Naturschutzzonen.....	28
3.2.11	Kulturhistorische Schutzobjekte	28
3.2.12	Schützenswerte Einzelbäume und Baumreihen sowie Hecken und Feldgehölze	29
3.2.13	Geschützte Bauten ausserhalb Kernzone	29
3.3	Zonenreglement Siedlung	30
3.3.1	Streichung des vormaligen Art. 2 "Zoneneinteilung"	30
3.3.2	Verschiebung des vormaligen Art. 4 "Zentrumszone"	31
3.3.3	Ergänzung des Art. 2 (vormalig Art. 5) "Wohnzonen"	31
3.3.4	Ergänzung des Art. 3 (vormalig Art. 6) "Wohn-Geschäftszonen".....	31
3.3.5	Modifikationen und Ergänzungen des Art. 4 (vormalig Art. 7) "Gewerbe- und Industriezonen"	31
3.3.6	Industriezone Ir(24), erste Erwähnung in Art. 4.....	33
3.3.7	Ergänzungen Art. 5 (vormals Art. 8) "Zonen für öffentliche Werke und Anlagen" 36	
3.3.8	Art. 6 (vormals Art. 11) "Grünzone"	36
3.3.9	Ergänzungen Art. 7 (vormals Art. 12) "Naturschutzzonen / Schutzobjekte"	36

3.3.10	Ergänzungen Art. 8 (vormals "Art. neu (nach Art. 12)") "Zone ökologische Vernetzungssachse und Hecken / Feldgehölze"	37
3.3.11	Neuer Art. 10 "Geschützte Bauten ausserhalb der Kernzone"	37
3.3.12	Verschiebung des vormaligen "Art. neu (nach Art. 14) Spezialzone Rheinlehne"	37
3.3.13	Anpassungen an Art. 12 (vormals Art. 16) "Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan"	37
3.3.14	Neuer Art. 13 "Zonen mit Quartierplanpflicht" (inkl. vormalige Art. 4 und "Art. neu (nach Art. 14)")	38
3.3.15	Ergänzung Art. 14 (vormals Art. 17) "Allgemeine Gestaltungsgrundsätze"	39
3.3.16	Neuer Art. 21 "Vollgeschosszahl"	39
3.3.17	Anpassungen Art. 22 (vormals Art. 26) "Gebäudeprofil in Wohnzonen (vgl. Anhang 1 + 2)"	39
3.3.18	Anpassungen Art. 25 (vormals Art. 29) "Dachgestaltung"	39
3.3.19	Anpassungen Art. 26 (vormals Art. 30) "Dachaufbauten und Attikageschosse (vgl. Anhang 4)"	39
3.3.20	Anpassungen Art. 28 (vormals Art. 33 "Nutzungsübertragung") "Bauparzellen in verschiedenen Zonen"	40
3.3.21	Anpassungen Art. 30 "Schutzbepflanzungen" (vormals Art. 35)	40
3.3.22	Neuer Art. 31 "Einzelbäume, Baumreihen und Alleen"	40
3.3.23	Neuer Art. 33 ohne Titel und Inhalt	40
3.3.24	Anpassung des Art. 35 "Ausnahmen" (vormals Art. 39)	41
3.3.25	Anpassung des Art. 37 "Baugesuchsunterlagen" (vormals Art. 43)	41
3.3.26	Anpassung des Art. 39 "Aufhebung" (vormals Art. 46)	41
4	BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANERISCHEN RANDBEDINGUNGEN	42
4.1	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG	42
4.2	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)	42
4.3	Abstimmung Siedlung und Verkehr	42
4.4	Lärmschutz	44
4.5	Umweltverträglichkeitsprüfung	44
4.6	Naturgefahren (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag)	44
4.7	Störfallvorsorge	45
5	AUSWIRKUNGEN AUF RECHTSKRÄFTIGE PLANUNGEN	46
6	KANTONALE VORPRÜFUNG	47
7	MITWIRKUNGSVERFAHREN	48

8	BESCHLUSSFASSUNGSVERFAHREN	49
9	AUFLAGEVERFAHREN	49
10	GENEHMIGUNGSANTRAG.....	49

Abbildungen

- Abbildung 1** Umzonung Parzelle Nr. 1607. Bisherige Nutzungsplanung (links) mit Parzelle als Teil der grünen Zone für öffentliche Werke und Anlagen sowie Mutationsplan (rechts) mit Neuerlass einer Wohnzone W2b (orange gestreift). *Quelle: geoview.bl.ch (abgerufen am 16.09.2014) und Zonenplan Siedlung: "Mutationen 2014" (Stand: 05.06.2015).*
- Abbildung 2** Umzonung Parzellen Nrn. 1070 und 1072. Bisherige Nutzungsplanung (links) mit fraglichem Areal in der Gewerbezone G2 (hellblau, schraffiert) sowie Mutationsplan (rechts) mit Neuerlass einer Gewerbezone Gf(18) (lila). *Quelle: Nachführungsplan des Zonenplans Siedlung und Zonenplan Siedlung: "Mutationen 2014" (Stand: 05.06.2015).*
- Abbildung 3** Industriezone Gi(24) (hellblau) und verbleibende (respektive im Westen zusätzliche) Zone mit Quartierplanpflicht 1 "Zentrum" (beige). *Quelle: Zonenplan Siedlung: "Mutationen 2014" (Stand: 05.06.2015).*
- Abbildung 4** Industriezone Iy(30) (pink). *Quelle: Zonenplan Siedlung: "Mutationen 2014" (Stand: 05.06.2015).*
- Abbildung 5** Industriezone Ix(50) (weinrot). *Quelle: Zonenplan Siedlung: "Mutationen 2014" (Stand: 05.06.2015).*
- Abbildung 6** Zone mit Quartierplanpflicht 1, Zentrum ZQP 1-Z (beige). *Quelle: Zonenplan Siedlung: "Mutationen 2014" (Stand: 05.06.2015).*
- Abbildung 7** Zone mit Quartierplanpflicht 2, Rheinlehne ZQP 2-R (beige). *Quelle: Zonenplan Siedlung: "Mutationen 2014" (Stand: 05.06.2015).*

Tabellen

- Tabelle 1** Planungsablauf der wichtigsten Planungsschritte

Anhänge

- Anhang 1** Tabellarische Zusammenstellung: Kommunale Reaktion auf kantonale Vorprüfung
- Anhang 2** Mitwirkungsbericht

1 Einleitung, Ausgangslage

1.1 Regierungsratsbeschlüsse Nrn. 1004 und 1108 des Jahres 2012

Der Regierungsrat genehmigte mit seinem Beschluss Nr. 1004 (fortan: RRB für Regierungsratsbeschluss) am 19. Juni 2012 die sogenannte Planung "Pratteln Mitte". Dabei handelt es sich um eine Überarbeitung der Gewerbe- und Industrienutzung im Raum "Pratteln Mitte" – d. h. im Wesentlichen zwischen Tramlinie und Autobahn –, und um eine Teilrevision des Zonenreglements Siedlung als Anpassung an das "neue" Raumplanungs- und Baugesetz Basel-Landschaft vom 08. Januar 1998 (fortan: RBG) sowie Anpassungen an die Strassennetzplanung¹ und Lärmempfindlichkeitsstufenplanung.

Mit Beschluss Nr. 1108 vom 03. Juli 2012 genehmigte der Regierungsrat zudem die "Mutation Nr. 13 Schweizerhalle" zur Zonenplanung Siedlung Pratteln. Dabei handelt es sich um das Gemeindegebiet nördlich der Autobahn bis und mit Rheinbord und westlich der Salinenstrasse bis zur Gemeindegrenze (Gemeinde Muttenz).

Die Dorfkernplanung, welche parallel revidiert wird, war ebenso nicht Teil der Nutzungsplanungsanpassungen Mutationen 2014 wie die Planung Salina Raurica, die den unbebauten Teil der Rheinebene zwischen Pratteln und Augst umfasst und die Implementierung der neuen Erkenntnisse aus der Naturgefahrenkarte in die Nutzungsplanungsinstrumente. Ebenso ausgeschlossen aus den Planungen blieben die Zonenvorschriften Landschaft.

1.2 Planungsbedarf

Weil mit den Regierungsratsbeschlüssen Nrn. 1004 und 1108 aus dem Jahr 2012 einige Passagen der Reglementsbestimmungen und Teile der Pläne nicht genehmigt werden konnten (Ausnahmen, Genehmigungsvorbehalte, Änderungen, Auflagen und Sistierung), verblieb ein Planungsbedarf, der mit den vorliegenden "Mutationen 2014" zu den Zonenvorschriften Siedlung bereinigt werden soll. Der hier vorliegende Planungsbericht zu den Mutationen 2014 der Zonenvorschriften Siedlung erläutert die pendenten Planungsmassnahmen, die aus den Mutationen Pratteln Mitte und Schweizerhalle aus dem Jahr 2012 resultieren.

Die "Mutationen 2014" werden parallel zur Siedlungsplanungsmutation "Salina Raurica" entwickelt und aufeinander abgestimmt. In der Logik der Reglemente baut die Planung "Salina Raurica" auf

¹ Die Strassennetzplanung wurde mit dem RRB Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 sistiert, später aber mit RRB Nr. 1109 vom 03. Juli 2012 nach der Einigung von Kanton und Gemeinde in ausstehenden Fragen genehmigt. Diese Sistierung und spätere Genehmigung der Strassennetzplanung Pratteln Mitte ist nicht Gegenstand der hier vorliegenden Planungsmutation und –dokumentation.

der "Mutation 2014" zur Siedlungsplanung auf. Entsprechend kann die Nutzungsplanungsmutation "Salina Raurica" frühestens gleichzeitig mit der "Mutation 2014" der Zonenvorschriften Siedlung beschlossen und genehmigt werden.

Das Besondere des vorliegenden Planungsbedarfs ist also im Wesentlichen eine Bereinigung verschiedener Pendenzen, welche untereinander in keinem oder nur geringem Zusammenhang stehen. Entsprechend singulär und ohne übergeordnete Erläuterungen und Begründungen müssen die einzelnen Planungsmassnahmen auch im vorliegenden Planungsbericht erörtert werden. Weil die übergeordneten Zusammenhänge, Sachverhalte und wegweisenden Entscheidungen bereits mit den Planungen "Pratteln Mitte" abgehandelt wurden, steht einem solchen Vorgehen nichts im Wege. Im **HAUPTKAPITEL 3** wird deshalb jeweils eine einzelne Planungsmassnahme nach der nächsten erläutert, entsprechende Handlungsoptionen aufgezeigt, die gewählte Planungsmassnahme beschrieben und begründet.

1.3 Grundlagen

Wesentliche Grundlagen für die hier vorliegende Planung sind die beiden RRB Nrn. 1004 und 1108 aus dem Jahr 2012. Zusätzlich haben sich aus der Anwendung des neuen Zonenrechts bereits erste Rückschlüsse auf die Praktikabilität der Zonenvorschriften ergeben, was zu punktuellen Verbesserungen insbesondere des Zonenreglements führt. Jedoch ist klar anzumerken, dass aufgrund der zu gewährleistenden Rechts- und Planungsbeständigkeit so wenig wie möglich und nur so viel wie nötig mutiert wird. Diese wohlbegründete Haltung führt u. a. auch dazu, dass nicht alle Anliegen sämtlicher kantonalen Fachstellen, die in der kantonalen Vorprüfung eingebracht wurden, auch tatsächlich in den Planungsinstrumenten umgesetzt werden konnten.

Eine zusätzliche – im RRB geforderte – Planungsgrundlage musste erst erarbeitet werden: Das "Naturinventar Siedlungsgebiet" stand zu Beginn der Planung nicht zur Verfügung und konnte erst während der Vegetationsperiode 2014 aufgenommen und erstellt werden.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Planungsorganisation

Ein erster Entwurf der Planung wurde in Zusammenarbeit der Gemeindeverwaltung (Herren D. Härdi, Bauverwalter und M. Classen², Sachbearbeiter) mit dem externen beauftragten Planungsbüro Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, entwickelt. Dieser Entwurf wurde in einer politisch zusammengesetzten Begleitkommission begutachtet und weiterentwickelt. Diese Kommission bestand aus den Herren

- a. Beat Stingelin, Gemeindepräsident und Kommissionspräsidium
- b. Gert Ruder, Fraktion SP
- c. Fredi Wiesner, Fraktion SVP
- d. Peter Häring, Fraktion FDP
- e. Markus Comment, Präsident Gewerbe- und Industrieverein Pratteln
- f. Claudio Rossi, Präsident Verein Prattler Gewerbe
- g. Christoph Zwahlen, Fraktion Unabhängige
- h. Roland Trüssel, Gemeindeverwalter Augst

Zusätzlich anwesend für Präsentationen und Erläuterungen waren Vertreter der Bauverwaltung und des externen Planungsbüros. Nach vier Kommissionssitzungen verabschiedete die Begleitkommission die vorliegende Planung zu Händen des Gemeinderates für die Einleitung der offiziellen Verfahrensschritte (öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung).

2.2 Planungsablauf

Tabelle 1 Planungsablauf der wichtigsten Planungsschritte

Planungsschritt (nur wesentliche)	Zeitraum
regierungsrätliche Genehmigung der Prattler Zonenvorschriften Siedlung "Pratteln Mitte" sowie der "Mutation Schweizerhalle" als Grundlage für die Mutation "Salina Raurica" mit Ausnahmen, Genehmigungsvorbehalten, Änderungen, Auflagen und Sistierung	Mitte 2012
Aufarbeitung der regierungsrätlichen Vorbehalte zur Planung "Pratteln Mitte" inkl. Ausarbeitung eines Naturinventars und entsprechender Kommissionsberatung	2013 - 2014

² Herr M. Classen folgte im Verlauf der Planungsentwicklung auf Frau M. Häni, die ihrerseits Frau J. Ludwigs ablöste.

Verabschiedung der Planungsinstrumente durch den Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung	23. September 2014
Einreichung des Entwurfs der Zonenvorschriften Siedlung "Mutationen 2014" in die kantonale Vorprüfung	26. September 2014
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens für den Entwurf der Zonenvorschriften Siedlung "Mutationen 2014" inkl. Informationsanlass am 23. Oktober 2014	20. Oktober bis 08. Dezember 2014
Einarbeitung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung in die Planungen	Januar bis Mai 2015
Beschlussfassung Gemeinderat	Juni 2015
Beschlussfassung Einwohnerrat ausstehend
Referendumsfrist ausstehend
Auflageverfahren ausstehend

3 Planungsergebnis

3.1 Instrumente

Planungsergebnis ist eine Mutation der Zonenplanung Siedlung. Die Mutation der Zonenplanung besteht aus:

- a. Zonenplan Siedlung. "Mutationen 2014". 5. Juni 2015
- b. Zonenreglement Siedlung. "Mutationen 2014". 18. Juni 2015

Planungsergebnisse mit informativem (nicht rechtsetzendem) Charakter sind:

- a. Der hier vorliegende Planungsbericht.
- b. Der Mitwirkungsbericht, der im Anschluss an die öffentliche Mitwirkung verfasst wurde und darüber Rechenschaft ablegt, welche Anregungen aus der Bevölkerung in die Planung aufgenommen wurden und welche nicht (unter Angabe von Gründen), vgl. [ANHANG 2](#).
- c. Synopse des Zonenreglements Siedlung. Eine Gegenüberstellung des bisher rechtskräftigen Zonenreglements mit den neuen Vorschriften.

Abgelöst und aufgehoben werden durch die vorliegende Planung im Wesentlichen Industrie- und Gewerbezone, die ursprünglich in den Jahren 1960 und 1987 in Rechtskraft erwachsen sind.

3.2 Zonenplan Siedlung³

Nachstehende Änderungen werden am Zonenplan Siedlung mittels der "Mutationen 2014" vorgenommen. Die Reihenfolge der Änderungen orientiert sich an der Legende der "Mutationen 2014" zum Zonenplan Siedlung.

Vorausgeschickt wird zu den nachstehenden Entscheidungen bezüglich der Zuteilung und Abgrenzung von Zonen, dass die Gemeinde nicht nur das Recht sondern auch die Pflicht hat, das kommunale Hoheitsgebiet einer Nutzungsplanung zu unterziehen und diese nach Ablauf einer Planungsperiode von 15 Jahren auf ihre Zweckmässigkeit und Eignung zu überprüfen. Diese Tatsache kann für die einzelne Grundeigentümerschaft Änderungen der Art und des Masses der Nutzung ebenso bringen wie Nutzungsbeschränkungen diverser Art. So hält der Regierungsrat in seinem Beschluss Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 unter anderem explizit fest: *"Wie das Bundesgericht schon*

³ Nicht eingegangen wird auf die Erwägungen im RRB zur Zonenfestlegung Ga(15) im Bereich zwischen Grüssenhölzliweg und Kraftwerkstrasse, weil diese Erwägungen in eine Quartierplanung "Grüssenhölzli" eingeflossen sind und diese Quartierplanung bereits ins regierungsrätliche Genehmigungsverfahren eingegeben wurde.

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

3.2.1 Wohnzone W2b auf der Parzelle Nr. 1607

Der Gemeinderat hat anlässlich der Sitzung vom 18.06.2013 beschlossen, dass die Parzelle Nr. 1607 von der Zone für öffentliche Werke und Anlagen neu in die umliegende Wohnzone W2b umgeteilt wird. Die Abklärungen beim kantonalen Hochbauamt (Abteilung Raummanagement Sekundarschulbauten und Anlagen) haben bestätigt, dass für die Schulanlage Fröschmatt kein Bedarf an der Parzelle Nr. 1607 in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen besteht. Eine durchgehende Zone W2b entlang der Adlerstrasse ist sinnvoll. Das Grundstück steht nach der Umzonung für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

Sachverhalt, Ausgangslage

Die nachstehend beschriebene Planungsmassnahme gewährleistet einen sorgsamen Umgang mit der beschränkten Ressource Boden. Es handelt sich um eine Umwandlung einer nicht mehr benötigten Zone für öffentliche Werke und Anlagen, die bisher der Sekundarschule "Fröschmatt" als Parkplatz diente, in eine Wohnzone W2b. Diese Planungsmassnahme steht nicht im Zusammenhang mit den RRB Nrn. 1004 respektive 1108 aus dem Jahr 2012.

Die Grundeigentümerschaft wandte sich an den Gemeinderat mit dem Anliegen, besagte Parzelle an der Adlerstrasse umzuzonen.

Handlungsoptionen

Der Gemeinde als Planungsbehörde standen folgende beide Handlungsoptionen zur Auswahl:

- a. Belassen in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen.
Dafür spricht die Planungsbeständigkeit und das Halten einer Reserve für allfällige zukünftige Nutzungen der sich im Wandel befindlichen Schule.
- b. Umzonung in die Zone W2b.
Dafür spricht die haushälterische Bodennutzung eines relativ zentrumnahen Areals, das bereits erschlossen ist. Dafür sprechen auch die Umgestaltung der momentan wenig einladenden Asphaltfläche der ehemaligen Parkplätze und damit das Verhindern einer künftigen Brache. Ebenso kann für diese Umzonung angeführt werden, dass sämtliche übrigen Parzellen entlang der Adlerstrasse bereits der Wohnzone W2b angehören, dass die fragliche Parzelle Nr. 1607 eine typische Dimensionierung für eine W2b-Zone aufweist, dass die Auswahl dieser einen Parzelle an der Adlerstrasse ein wenig zufällig erscheint und dass die städtebauliche Einpassung einer neuen W2b-Zone anstelle des bisherigen Parkplatzes gegeben ist.

Eine quantitative Bedarfsüberlegung kann weder für die bisherige Zone für öffentliche Werke und Anlagen noch für die Wohnzone W2b gemacht werden: Solche rechnerische Bedarfsüberlegungen können bei einer Mutation einer einzelnen Parzelle mit einer Fläche von 516 m² und mit angenommenen 1 bis 2 Familien bei einer Gemeindegrösse von rund 15'500 Einwohnern schon aus methodischen Gründen nicht angestellt werden.

Planungsmassnahme

Die Planungsmassnahme ersetzt im Areal der Parzelle Nr. 1607 die bisherige Zone für öffentliche Werke und Anlage mit der Zweckbestimmung Nr. 45, d. h. "Sekundarschule Fröschmatt", durch eine Wohnzone W2b im Sinne einer Umzonung. Die Gemeinde hat sich für die Handlungsoption b entschieden.



Abbildung 1

Umzonung Parzelle Nr. 1607. Bisherige Nutzungsplanung (links) mit Parzelle als Teil der grünen Zone für öffentliche Werke und Anlagen sowie Mutationsplan (rechts) mit Neuerlass einer Wohnzone W2b (orange gestreift*).

Quelle: geoview.bl.ch (abgerufen am 16.09.2014) und Zonenplan Siedlung: "Mutationen 2014" (Stand: 05.06.2015).

Begründung, Interessenabwägung

Neben obenstehenden Vorteilen (vgl. Handlungsoption b) ergibt sich eine logischer anmutende Zonengeometrie und die Nachbarschaft entlang der Adlerstrasse wird gestärkt durch das Eliminieren des Parkplatzes (Asphaltfläche). Weil zudem keine öffentlichen Nutzungsabsichten der Zone für öffentliche Werke und Anlagen in dieser Lage vorhanden sind, kann auf diesen Teil der Zone für öffentliche Werke und Anlagen "Sekundarschule Fröschmatt" verzichtet werden. All die genannten Vorteile überwiegen aus Sicht der Gemeinde allfällige Nachteile, welche sich aus der reduzierten Planungsbeständigkeit für diese eine Parzelle ergeben, zumal die Eigentümerschaft ihr schriftliches Einverständnis gegeben respektive die Initiative zur Umzonung überhaupt erst ergriffen hat.

3.2.2 Gewerbezone Gg(18) auf der Parzelle 4766

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde festgehalten, dass die Abgrenzung der Naturschutzzone N1 und der Gewerbezone Gg(18) nicht der tatsächlichen Nutzung entspricht. Dieser Missstand wird behoben durch einen entsprechenden Abtausch der Nutzungen.

⁴ Orange gestreift wird die Zone W2b im Nachführungsplan der Gemeinde dargestellt, weshalb auch der Mutationsplan diese Farbgebung aufgenommen hat, die aber von der Darstellung der Zone W2b im Web-GIS geoview.bl.ch differiert. Dort wird die Zone W2b (vgl. linker Planausschnitt der Abbildung) orange ohne Schraffur dargestellt.

3.2.3 Gewerbezone Gf(18) auf den Parzellen Nrn. 1070 und 1072

Sachverhalt, Ausgangslage

Die Gemeinde hat mit der Planung Pratteln Mitte für das fragliche Areal im dreieckigen Gewann Muttenzerstrasse – Kästliweg – Tramtrasse gleich wie in den südlich und teilweise östlich angrenzenden Arealen die Gewerbezone Gf(18) erlassen, die insbesondere weder

- a. Verkehrsintensive Verkaufsnutzungen,
- b. verkehrsintensive Freizeitnutzungen noch
- c. transportorientierte Nutzungen zulässt.

Dagegen hat eine Eigentümerschaft Einsprache erhoben, auf die vom Regierungsrat deshalb eingetreten wurde, weil die Berichterstattung der damaligen Planung zu wenig klare Aussagen über die Interessenabwägung bzw. Vergleich öffentlicher und gleichwertiger anderer Interessen und entsprechender Entscheidfindung umfasste. Hingegen hielt der Regierungsrat in seinem Beschluss fest, dass er die Massnahme der Nutzungseinschränkungen grundsätzlich begrüsst.

Weil der Einsprache gegen die Nutzungseinschränkungen stattgegeben wurde, gilt heute wieder die Gewerbezone G2 aus dem Jahr 1987 auf dem Areal. Diese begrenzt die Gebäudehöhe auf maximal 16 m.

Das Areal wurde also aus der regierungsrätlichen Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

Handlungsoptionen

Der Gemeinde als Planungsbehörde standen folgende Handlungsoptionen zur Auswahl:

- a. Belassen in der Zone G2 aus dem Jahr 1987.
Dies widerspricht der Absicht, die Planung aus dem Jahr 1987 mit veralteten rechtlichen Grundlagen abzulösen. Entsprechend wird diese Option nicht weiterverfolgt.
- b. (Abermalige) Umzonung in die Zone Gf(18).
Dafür spricht grundsätzlich die Lage des Areals. Dieses grenzt sowohl im Südwesten als auch im Osten an Gebiete, die der Zone Gf(18) zugeordnet sind. Es gibt keinen ersichtlichen Grund, weshalb dieses Gewerbegebiet südlich der Muttenzerstrasse in mehr als eine Gewerbezone eingeteilt werden soll. Das fragliche Areal im Zentrum dieses Gewerbegebietes soll sich sowohl was das Nutzungsspektrum anbelangt als auch was die baulichen Nutzungsmasse angeht an der neuen Nachbarszone Gf(18) orientieren.
- c. Umzonung in eine andere bestehende Zone (i. e. L. Gewerbezone).
Dafür spricht die Haltung der Eigentümer- und Einsprecherschaft (Eigentum der Parzelle Nr. 1070) zum Erlass der Planung Pratteln Mitte (2012), die in ihrer Einsprache eventualiter vorschlägt, anstelle der Gewerbezone Gf(18) eine Gewerbezone Gg(18), wie sie im Gebiet

Wanne eingeführt wurde und die im Gegensatz zur Zone Gf(18) transportorientierte Nutzungen zulässt, zu erlassen. Eine solche Massnahme würde aber der Koordination von Nutzungs- und Verkehrsplanung zuwiderlaufen.

d. Erlass einer neuen Zone.

Dies widerspricht der Absicht der Gemeinde, die bestehende Zonenvielfalt grundsätzlich wenn immer möglich zu reduzieren. Der Erlass einer zusätzlichen neuen Zone würde diesem Ansinnen zuwider laufen. Deshalb und weil sich inhaltlich keine zusätzliche Zonendefinition aufdrängt wird auf den Erlass einer neuen Zone verzichtet.

Planungsmassnahme

Die Planungsmassnahme ersetzt im zu beplanenden Areal zwischen Muttenzerstrasse, Kästeliweg und Tramtrasse die bisherige Gewerbezone G2 aus dem Jahr 1987 durch eine neue Gewerbezone Gf(18). Die Gemeinde hat sich für die Handlungsoption b entschieden.



Abbildung 2

Umzonung Parzellen Nrn. 1070 und 1072. Bisherige Nutzungsplanung (links) mit fraglichem Areal in der Gewerbezone G2 (hellblau, schraffiert) sowie Mutationsplan (rechts) mit Neuerlass einer Gewerbezone Gf(18) (lila).

Quelle: Nachführungsplan des Zonenplans Siedlung und Zonenplan Siedlung: "Mutationen 2014" (Stand: 05.06.2015).

Begründung, Interessenabwägung

Neben obenstehenden Vorteilen (vgl. Handlungsoption b) ergibt sich eine Rechtsgleichheit mit den benachbarten gewerblichen Nutzungen. Diese Rechtsgleichheit ist als wichtiges öffentliches Gut zu betrachten. Für die Eigentümerschaft bringt die Planungsmassnahme eine höhere bauliche Nutzung (bisher 16 m, neu 18 m maximale Gebäudehöhe) bei gleichzeitiger Beschränkung der Nutzungsarten (vgl. Punkte a bis c unter oben stehenden Ausführungen zu "Sachverhalt, Ausgangslage"). Diese Beschränkungen der Nutzung haben zum Ziel, eine wirtschaftliche Entwicklung mit möglichst wenigen Fahrten zu ermöglichen.

Wichtiges übergeordnetes Interesse des stark durch den regionalen und durch den Transitverkehr geprägten Raumes Pratteln-Muttenz ist die Erhaltung der verkehrlichen Handlungsfähigkeit im Regelfall: Die räumliche Entwicklung soll so gesteuert werden, dass die Nutzung und deren Erschliessung aufeinander abgestimmt sind. Auf der Basis von § 34 Abs. 5 RBG ist der Erlass des Strassennetzplanes Pratteln Mitte (RRB Nr. 1109 vom 03. Juli 2012) koordiniert mit einer Nutzung, welche ohne transportorientierte Tätigkeiten auskommt. Entsprechend bietet sich der Verzicht auf transportorientierte Nutzungen an, eine Änderung des Strassennetzplanes so kurz nach Erlass desselben hätte willkürlichen Charakter und entspricht nicht der zu gewährleistenden Planungsbeständigkeit.

Das Interesse der Gemeinde ist eine wirtschaftlich prosperierende Entwicklung, die wenig zusätzlichen Verkehr generiert, weil das bestehende Verkehrsnetz bereits stark belastet ist und die Erfahrung zeigt, dass Ausbauten des Verkehrsnetzes

- a. immer wieder neue verkehrliche Flaschenhälse generieren und
- b. zusätzliche Folgekosten verursachen.

Aus diesem Grund werden in der Vergangenheit verkehrsintensive Nutzungen möglichst unmittelbar an den Anschlüssen der Hochleistungsstrassen (A2 / A3) realisiert respektive mittels öffentlich-rechtlichen Planungsmassnahmen dorthin gelenkt. Weil Pratteln in regionaler Perspektive schon sehr viel Leistungen für eine reibungslose Logistik erbringt und entsprechende Flächen nutzungsplanerisch bereitstellt, wird auf einen suboptimalen Standort wie der Vorliegende⁵ für zusätzliche transportorientierte Nutzungen verzichtet. Würden an diesem Standort verkehrsorientierte Nutzungen ermöglicht, könnten diese in Konkurrenz zu besser gelegenen Standorten für solche Nutzungen treten und im Extremfall durch verkehrsüberlastende Wirkung die besseren Standorte verhindern und in ihrer Entwicklung einschränken, was sowohl volkswirtschaftlich als auch unter Berücksichtigung der Zweckmässigkeit der Planungsmassnahme zu verhindern ist.

Die öffentlichen Interessen eines funktionierenden Verkehrsflusses und entsprechender wirtschaftlicher Entwicklung werden somit über die privaten Interessen einer vollen Nutzungsflexibilität gestellt im Wissen darum, dass bisher im fraglichen Areal keine besonders grossen entsprechenden Investitionen getätigt wurden. Im Übrigen besteht die Besitzstandesgarantie gemäss § 109 RBG.

⁵ Vom Standort der neuen Zone Gf(18) aus via Muttenzerstrasse – Prattelerstrasse (in Muttenz) – Hardstrasse – Kunimattkreisel – Salinenstrasse zur Autobahnauffahrt sind es mehr als 3 km Distanz. Zudem grenzt die Zone mindestens teilweise an Wohngeschäftsnutzungen, was ebenfalls nicht als optimaler Standort für transportorientierte – d. h. auch emissionsträchtige – Nutzungen zu bezeichnen ist.

3.2.4 Gewerbezone Gi(24)

Sachverhalt, Ausgangslage

Die ursprünglich angedachte Zentrumszone 2 wurde im Rahmen der regierungsrätlichen Genehmigung mit RRB Nr. 1004 am 19. Juni 2012 redaktionell zu einer Zone mit Quartierplanpflicht präzisiert. Gleichzeitig wurde die angrenzende mit der Planung "Pratteln Mitte" neu erlassene Gewerbezone Gh(30) – zwischen der Salinenstrasse und der Zentrumszone 2 gelegen – vom Regierungsrat 2012 nicht genehmigt, sodass dort weiterhin die Industriezone I3 rechtskräftig blieb.

Die zwischenzeitlichen Erfahrungen mit den neuen Zonenvorschriften seit 2012 zeigen, dass der Bedarf für die Zonen mit Quartierplanpflicht "Zentrum" nicht im Umfang des Erlasses gegeben ist. Auf der Parzelle Nr. 792 werden weiterhin gewerbliche Nutzungen im Fokus stehen und es ist nicht absehbar, dass sich der diesbezügliche Bedarf in den kommenden Jahren ändert. Explizit sind in den letzten Jahren neue gewerblich genutzte Bauten nördlich des Bahnhofs entstanden und von Grundeigentümern ist bekannt, dass sie das Areal weiterhin gewerblich nutzen möchten.

Andererseits bekundeten die Eigentümer des oben beschriebenen Areals östlich der Salinenstrasse (bis und mit Parzellen Nrn. 997 und 6049) ein Interesse daran, anstelle der 2012 nicht genehmigten Gewerbezone Gh(30) ebenfalls der Zone mit Quartierplanpflicht "Zentrum" anzugehören. Hier ergibt sich ein entsprechender Wechsel: Die Planung "Pratteln Mitte" teilte den kleineren Westteil der (nicht genehmigten) Gewerbezone zu und den grösseren Ostteil der Zone mit Quartierplanpflicht "Zentrum". Aufgrund der zwischenzeitlichen Erkenntnisse wird hier also ein Abtausch vorgenommen. Nachstehend geht es um die neue Gewerbezone Gi(24) anstelle der bisherigen Zone mit Quartierplanpflicht "Zentrum". Ausführungen zur erweiterten Zone mit Quartierplanpflicht "Zentrum" anstelle der nicht genehmigten Gewerbezone Gh(30) sind dem [KAPITEL 3.2.7](#) zu entnehmen.

Handlungsoptionen

Der Gemeinde als Planungsbehörde standen folgende Handlungsoptionen zur Auswahl:

- a. Belassen in der Zone mit Quartierplanpflicht.

Die Zone mit Quartierplanpflicht hat sich bisher nicht bewährt für die Parzelle Nr. 792: Nutzungsabsichten der Eigentümer bewegen sich im Bereich bisheriger und erneuerter gewerblicher Nutzungen⁶.

Aus diesen Gründen wird die Handlungsoption a nicht weiter verfolgt.

- b. Erlass einer neuen Gewerbezone für die Parzelle Nr. 792.

Der Erlass einer neuen Gewerbezone trägt der Tatsache Rechnung, dass auf der Parzelle Nr. 792 weiterhin gewerbliche Nutzungen im Fokus stehen werden (vgl. [FUSSNOTE 6](#)). Da-

⁶ Die verhältnismässig lange Zeit zwischen den ersten kommunalen Beschlüssen der Planung "Pratteln Mitte" und kantonaler Genehmigung führte dazu, dass sich in dieser Zeitspanne neue Nutzungen auf dem Areal etablierten, die dem ehemaligen Recht entsprachen. Entsprechend wurde hier in neue gewerbliche Nutzungen investiert, die nun durch die erneute Mutation eine grössere Rechtssicherheit erhalten sollen.

ran wird sich, gemäss Äusserungen seitens der Grundeigentümer, in der anstehenden Planungsperiode auch nichts ändern. Zudem sind in den vergangenen Jahren neue gewerblich genutzte Bauten hinzugekommen, welche durch die Beibehaltung einer Zone mit Quartierplanpflicht⁷ zonenfremden Charakter aufweisen.

Die Handlungsoption b passt mit Blick nach Norden ins räumliche Gefüge der angrenzenden Nutzungsarten, deshalb wird der Erlass einer Gewerbezone weiterverfolgt.

- c. Erlass einer anderen Bauzone als derjenigen in Handlungsoptionen a und b wird aufgrund der Lage nicht in Betracht gezogen. Von einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen wird mangels Bedarf abgesehen.

Planungsmassnahme

Die Planungsmassnahme legt für das fragliche Areal eine neue Gewerbezone Gi(24) fest. Die Gemeinde hat sich für Handlungsoption b entschieden.

⁷ Es ist hierbei auch festzuhalten, dass die Gemeinde mit dem Erlass nicht explizit eine Zone mit Quartierplanpflicht wollte (sie hat eine Zentrumszone erlassen) – dies geschah erst mit der redaktionellen Anpassung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. Entsprechend muss die hier vorgeschlagene Mutation auch als Korrektur des Erlasses verstanden werden und nicht als eine willkürliche Mutation.

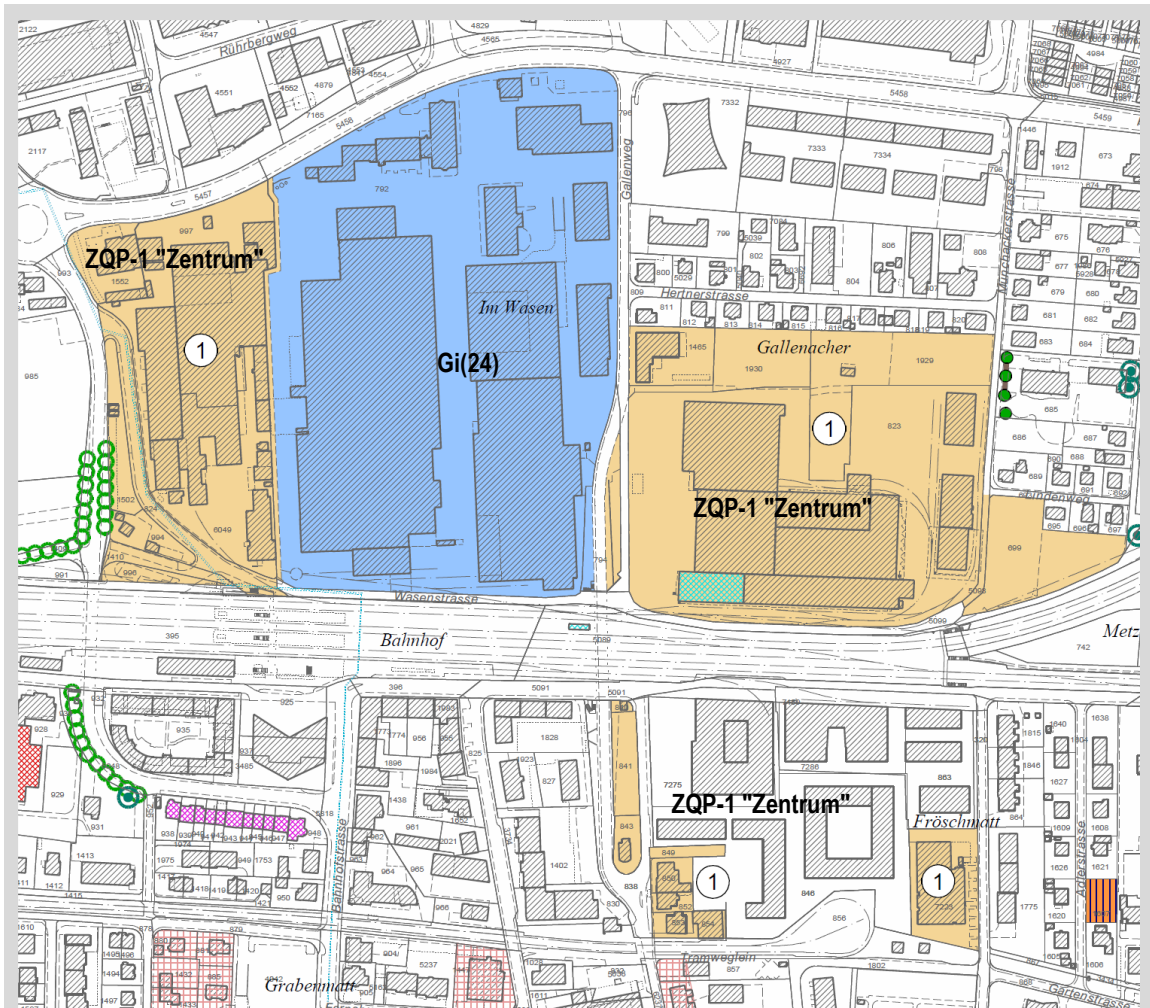


Abbildung 3

Industriezone Gi(24) (hellblau) und verbleibende (respektive im Westen zusätzliche) Zone mit Quartierplanpflicht 1 "Zentrum" (beige).

Quelle: Zonenplan Siedlung: "Mutationen 2014" (Stand: 05.06.2015).

Begründung, Interessenabwägung

Neben obenstehenden Vorteilen (vgl. Handlungsoption b) sprechen aus Sicht der Gemeinde nachstehende Gründe für den Erlass einer neuen Gewerbezone Gi(24) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 24 m, einem Verzicht sowohl auf "Verkehrsintensive Verkaufsnutzungen", "Verkehrsintensive Freizeitnutzungen" als auch auf "Transportorientierte Nutzungen". Entsprechend erhält diese neue Zone in der Tabelle in Art. 4 Abs. 4 eine eigene Zeile.

- a. Die 24 m Gebäudehöhe ermöglichen eine sinnvolle und haushälterische Bodennutzung an optimal erschlossener Lage: Ein grosser Teil des Areals liegt in der öV-Güteklasse A ("sehr gute Erschliessung") und die nordöstliche Ecke des Areals in der öV-Güteklasse B ("gute Erschliessung")⁸. Diese Situation wird in Zukunft gar noch deutlich verbessert durch die geplante Verlängerung der Tramlinie 14 (tagsüber 7.5-Minuten-Takt) mit einer Haltestelle

⁸ <http://map.geo.admin.ch> (abgerufen am 05.06.2015)

unter dem Bahnhof. Diese sehr gute Erschliessungssituation rechtfertigt eine überdurchschnittliche bauliche Dichte im Sinne dieser neuen, bis 24 m hoch bebaubaren Gewerbezone Gi(24).

Die verhältnismässig hohen Bauten ordnen sich an dieser Stelle gut ein in das städtebauliche Gefüge: Die westlich der Salinenstrasse gelegene Zone Ir(24) wird ebenfalls auf 24 m Gebäudehöhe begrenzt und die östlich angrenzenden bestehenden Bauvolumina sind auch mehrheitlich grossmassstäblich (Ceres-Quartierplanung und bisheriges Coop-Verteilzentrum).

- b. Durch den Erlass der Gewerbezone Gi(24) wird verhindert, dass die gewerblich genutzten Bauten nördlich des Bahnhofs auf dem Areal zwischen dem Gallenweg und der Salinenstrasse, welche erst in den letzten Jahren neu entstanden sind, bereits einen zonenfremden Charakter entwickeln.
- c. Für die Grundeigentümer wird durch die Planungsmassnahme eine Planungssicherheit geschaffen, dass sie das Areal weiterhin entsprechend den geäusserten Absichten gewerblich nutzen können und dass die bestehende Nutzung allenfalls auch erweitert bzw. erneuert werden kann.
- d. Da Pratteln bereits andernorts grosse Flächen für Einkaufs-, Freizeit- und Logistiknutzungen anbietet, sollen diese Nutzungen ausgeschlossen werden. Dadurch bleibt der Bahnhofsbereich primär der Arbeitsnutzung vorbehalten, wodurch der Arbeitsstandort Pratteln gefördert wird.
- e. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wird unter Vorprüfungspunkt 14 auch von kantonalen Seite festgestellt, dass die bisherige Entwicklung der Zone mit Quartierplanpflicht weiterhin eher im Spektrum gewerblicher Nutzungen stattfindet. Entsprechend wird im Vorprüfungsbericht der Erlass einer neuen Gewerbezone angeregt.

3.2.5 Industriezone Iy(30)

Sachverhalt, Ausgangslage

Die Industriezone Iy(30) ist das Resultat eines Abwägungsprozesses unterschiedlicher Interessen, nachdem mit RRB Nr. 1004 am 19. Juni 2012 die damals vorgeschlagene Zweiteilung einer Zone Iv(30) nördlich der Güterstrasse und Iw(30) südlich der Güterstrasse aufgrund von Einsprachen nicht genehmigt wurde.

Die Einsprachen monierten im Wesentlichen,

- a. dass die Nutzungsdifferenzierungen – gemeint ist die Industrie- und Gewerbezonentabelle in Art. 4 Abs. 4 (vormals Art. 7 Abs. 4) – der Industriezonen untolerierbare Nutzungseinschränkungen nach sich zögen,

- b. dass die Nutzungsmasse mit einer Reduktion der maximalen Gebäudehöhe von bisher 45 m auf neu 30 m untolerierbar gekürzt würden,
- c. dass Freiheitsrechte und dabei insbesondere jene der Wirtschaftsfreiheit unzulässig beschränkt würden,
- d. dass keine öffentlichen Interessen ausgewiesen würden,
- e. dass die Nutzungsplanung gegen übergeordnetes Recht verstosse, insbesondere gegen den Regionalplan Siedlung respektive gegen den kantonalen Richtplan und anderes mehr.

Der Regierungsrat hält in seinem Beschluss Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 fest, dass alle Einsprachepunkte, sofern darauf eingetreten werden kann, sie nicht gegenstandslos oder erledigt sind als unbegründet abgewiesen werden mit Ausnahme der folgenden Beiden: Die Einsprachen gegen die Reduktion der Gebäudehöhe in den Zonen Iv und Iw und gegen das Verbot transportorientierter Nutzungen in der Zone Iw werden gutgeheissen.

Der Regierungsrat erläutert in seinem Beschluss Nr. 1004 vom 19. Juni 2012, dass er grundsätzlich von einem Bedarf der Einschränkung der Nutzung (sowohl Art wie auch Mass der Nutzung) in Industrie- und Gewerbebezonen ausgeht: "*[...] Der Regierungsrat begrüsst grundsätzlich die von der Gemeinde vorgesehenen Nutzungseinschränkungen in den Gewerbe- und Industriezonen, da eine Abstimmung von Siedlung und Verkehr aufgrund der beschränkten Verkehrskapazitäten und den Auswirkungen auf die Umwelt zwingend notwendig ist. [...] Der Regierungsrat geht grundsätzlich davon aus, dass – um der Abstimmung von Siedlung und Verkehr gerecht zu werden – tatsächlich Nutzungseinschränkungen notwendig sind.*" Trotzdem sah sich der Regierungsrat aber aufgrund der damaligen Berichterstattung zu den Planungsmassnahmen ausserstande, die damals verbliebenen Einsprachepunkte abzuweisen.

Für die Gemeinde bedeutet diese Ausgangslage, dass sie mit der damaligen Zonenzuweisung grundsätzlich richtig lag. Aus diesem Grunde wurden die damalig beabsichtigten Nutzungsarten und –masse in die neue Planung übernommen: Neu wird wiederum eine Industriezone mit maximal 30 m Gebäudehöhe festgelegt.

Handlungsoptionen

Der Gemeinde als Planungsbehörde standen folgende Handlungsoptionen zur Auswahl:

- a. Belassen in der Gebäudehöhe von 45 m gemäss der Planung aus dem Jahr 1987.
Dies widerspricht der Absicht, die Planung aus dem Jahr 1987 mit veralteten rechtlichen Grundlagen abzulösen. Auch der Regierungsrat äusserte sich im RRB Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 skeptisch gegenüber einer maximalen Gebäudehöhe von 45 m. Entsprechend wird diese Option nicht weiterverfolgt.
- b. Erneut eine Differenzierung der Zonen nördlich und südlich der Güterstrasse vornehmen nach Nutzungsart und / oder nach Nutzungsmass.
Von dieser Planungsmassnahme wird Abstand genommen, weil die beiden Areale sehr

ähnliche Voraussetzungen haben was die Lage anbelangt und entsprechend im Sinne der Rechtsgleichheit auch identisch behandelt werden sollen.

- c. Erlass einer neuen Industriezone Iy(30) mit erneut maximal 30 m Gebäudehöhe und mit Zulassung von Logistiknutzungen, sofern es sich um "eisenbahnorientierte Logistik" handelt.

Dafür spricht die Tatsache, dass mit der Planung Pratteln Mitte bereits von der Gemeinde als Planungsbehörde erkannt wurde, maximal 30 m Gebäudehöhe seien angemessen. Diese maximal 30 m Gebäudehöhe fügen sich zudem gut in die umgebenden maximalen Gebäudehöhen ein. Die Zulassung eisenbahnorientierter Logistiknutzungen ergibt sich aus der ausserordentlichen Gunstlage direkt am Bahnkörper gelegen und mit bestehenden Anschlussgleisen versehen. Weil jedoch der gerade kürzlich entstandene Neubau der Firma Früchtetrans mit einer Beschränkung auf eisenbahnorientierte Logistiknutzungen bereits wieder zonenfremd geworden wäre entschied sich die Gemeinde gegen diese Handlungsoption.

- d. Erlass einer neuen Industriezone Iy(30) mit erneut maximal 30 m Gebäudehöhe und mit Zulassung von Logistiknutzungen, sofern diese in Verbindung mit ebenfalls in der Zone ansässiger Produktion stehen.

Dafür spricht die Tatsache, dass mit der Planung Pratteln Mitte bereits von der Gemeinde als Planungsbehörde erkannt wurde, maximal 30 m Gebäudehöhe seien angemessen. Diese maximal 30 m Gebäudehöhe fügen sich zudem gut in die umgebenden maximalen Gebäudehöhen ein. Zudem wird durch die Bestimmung des im Areal ansässigen Produktionsteils der Unternehmung darauf hingewirkt, dass zusätzliche Wertschöpfung vor Ort entsteht und dass reine Transportunternehmen ausgeschlossen bleiben.

- e. Erlass der Industriezone Iv(30) mit erneut maximal 30 m Gebäudehöhe, die transportorientierte Nutzungen ermöglicht, im ganzen Areal nördlich und südlich der Güterstrasse.

Dafür spricht die Tatsache, dass mit der Planung Pratteln Mitte bereits von der Gemeinde als Planungsbehörde erkannt wurde, maximal 30 m Gebäudehöhe seien angemessen. Diese maximal 30 m Gebäudehöhe fügen sich zudem gut in die umgebenden maximalen Gebäudehöhen ein. Weil aber mit dieser Handlungsoption auch reine transportorientierte Nutzungen ermöglicht würden, ist die Koordination von Siedlung und Verkehr nicht mehr gewährleistet. Aus diesem Grund wurde diese Variante durch die Begleitkommission verworfen und nicht weiterverfolgt.

- f. Erlass der Industriezone Iw(30) mit erneut maximal 30 m Gebäudehöhe, transportorientierte Nutzungen gänzlich ausschliesst, im ganzen Areal nördlich und südlich der Güterstrasse.

Dafür spricht die Tatsache, dass mit der Planung Pratteln Mitte bereits von der Gemeinde als Planungsbehörde erkannt wurde, maximal 30 m Gebäudehöhe seien angemessen. Diese maximal 30 m Gebäudehöhe fügen sich zudem gut in die umgebenden maximalen Gebäudehöhen ein. Weil aber mit dieser Handlungsoption sämtliche Logistiknutzungen – auch reine eisenbahnorientierte Transportnutzungen – ausgeschlossen würden, kam die

Begleitkommission zu einer negativen Beurteilung: Weder würde mit einer solchen Zonierung von der Lagegunst der unmittelbaren Eisenbahnnähe profitiert noch gäbe es eine über den Besitzstand hinausgehende Sicherheit für bereits ansässige (Logistik-) Unternehmen im Areal. Aus diesen Gründen wurde diese Variante durch die Begleitkommission verworfen und nicht weiterverfolgt.

Planungsmassnahme

Die Planungsmassnahme legt für das betroffene Areal eine neue Industriezone Iy(30) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 30 m und der Zulassung von transportorientierten Nutzungen, sofern damit eine Produktionsnutzung vor Ort verbunden ist, fest. Die Gemeinde hat sich für die Handlungsoption d entschieden.



Abbildung 4

Industriezone Iy(30) (pink).

Quelle: Zonenplan Siedlung: "Mutationen 2014" (Stand: 05.06.2015).

Im Zonenreglement Siedlung wird die neue Industriezone Iy(30) einerseits in Art. 4 Abs. 4 (vormals Art. 7 Abs. 4) in der Industrie- und Gewerbezonentabelle eingeführt: Dort weist sie in allen drei Spalten keine "X-Kreuzchen" auf, jedoch wird in der Tabelle auf Art. 4 Abs. 9 (neu) verwiesen. Dort heisst es neu unter dem Titel "Ergänzungen zur Art der Nutzung in der Industriezone Iy (30)":
"Transportorientierte Nutzungen in der Industriezone Iy (30) sind in Abweichung zu Art. 4 Abs. 4 lit. c nicht nur als Nebenfunktion sondern auch als Hauptfunktion erlaubt. Bedingung bleibt jedoch, dass sie in Zusammenhang mit einem Produktionsbetrieb vor Ort stehen."

Während also in andern Industrie- und Gewerbezonon ohne Kreuzchen in der Tabelle Art. 4 Abs. 4 Zonenreglement Siedlung nur Logistiktutzungen als Nebenfunktion erlaubt sind, können in der

Zone Iy(30) auch Logistikbetriebe in der Hauptfunktion angesiedelt werden – sofern sie in Zusammenhang mit einem Produktionsbetrieb vor Ort stehen. Dies bedeutet für das Areal nördlich der Güterstrasse eine kleine Einschränkung gegenüber der (in diesem Bereich nicht genehmigten) Planung Pratteln Mitte und analog im Bereich südlich der Güterstrasse eine Nutzungsflexibilisierung. In Diskussionen des Anwalts betroffener Grundeigentümer mit der Gemeinde im Nachgang zur öffentlichen Mitwirkung der "Mutationen 2014" wurde der Gemeinde in Aussicht gestellt, dass keine Einsprache der entsprechenden Mandantin ergehe, wenn im Sinne einer grösseren Rechtssicherheit statt von bisher "Verkaufsflächen für Güter mit überkommunalem Besucherkreis" neu von "Verkehrsintensiven Verkaufsnutzungen" gesprochen wird. Entsprechend und nach Rücksprache mit dem zuständigen Kreisplaner wurde der Art. 4 Abs. 4 lit. c angepasst.

Begründung, Interessenabwägung

Neben obenstehenden Vorteilen (vgl. Handlungsoption d) sprechen aus Sicht der Gemeinde nachstehende Gründe für den Erlass einer maximalen Gebäudehöhe von 30 m und für die Abkehr von der bisherigen maximalen Gebäudehöhe von 45 m sowie für die Zulassung von verkehrsorientierten Nutzungen unter der Bedingung einer gleichzeitigen Produktionsnutzung vor Ort:

- a. Mit der Beibehaltung der Nutzungsart "Industriezone" wird einerseits der Planungsbeständigkeit genüge getan und andererseits der räumlichen Zuordnung des Areals in ein Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung gemäss kantonalem Richtplan entsprochen.
- b. Einpassung in umgebende Gebäudehöhen: Die maximale Gebäudehöhe der Industriezone Iy(30) ist mit 30 m abgestimmt auf die nachbarlichen Nutzungen einerseits südlich der Tramlinie (Gewerbezone Gf(18): maximal 18 m) und östlich angrenzende Industriezone Iw(30) (mit maximal 30 m Gebäudehöhe). Nördlich angrenzend befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft die Hardstrasse und Eisenbahnanlagen, also keine sensiblen Nutzungen. Eine Reduktion der maximalen Gebäudehöhe auf neu maximal 30 m ist deshalb aus Gründen der "Zonentopographie" angebracht.
- c. Die Koordination von möglichen maximalen Nutzungsmassen und daraus resultierender möglicher Verkehrsbelastung ist zwingend zu gewährleisten, was mit der Planungsmassnahme von maximal 30 m Gebäudehöhe besser sichergestellt werden kann als mit dem Status Quo von maximal 45 m⁹. Die Gewährleistung des Verkehrsflusses wird von der Gemeinde höher gewichtet als die Beibehaltung der bisherigen maximalen Gebäudehöhe von 45 m: Die Verbesserung der Koordination zwischen Verkehr und Nutzungsmass rechtfertigt es, die maximale Gebäudehöhe auch im hier festgesetzten Arbeitsplatzgebiet von

⁹ Beispielhafte Annahmen:

5 m Geschosshöhe (d. h. 9 Geschosse) bei einer angenommenen Bebauungsdichte von 30 % der Fläche und einem Ausbaugrad von 60 % (diese Parameter differieren bewusst von jenen in **KAPITEL 3.3.6**, weil die Lage der Zone zu tendentiell sich unterscheidenden Nutzungsintensitäten führt – diese Differenzen wurden bei den vorliegenden Parametern berücksichtigt) sowie einer Zonenfläche von 16,30 ha. Dies würde bei einer sehr moderaten Arbeitsplatzdichte von 1 Arbeitsplatz pro 200 m² BGF insgesamt zu einem Potential von über 1'300 Arbeitsplätzen führen. Diese sehr theoretisch hohe Zahl wird auf knapp 900 reduziert, wenn die Gebäudehöhe neu auf 30 m reduziert wird. Damit ist man an diesem Standort, in Gehdistanz von Tramhaltestellen bei einer Grössenordnung, die knapp noch als akzeptabel gelten kann, insbesondere weil mit dem Bahnhof eine noch nicht voll ausgereizte Infrastruktur zur Verfügung steht.

kantonalen Bedeutung gemäss kantonalem Richtplan zu reduzieren, weil diese Massnahme erst die für das Arbeitsplatzgebiet von kantonalen Bedeutung notwendige Planungssicherheit und –robustheit ermöglicht. Eine Reduktion der maximalen Gebäudehöhe auf neu maximal 30 m ist deshalb angebracht.

- d. In den Baugesuchsakten der vergangenen Jahrzehnte ist kaum eines zu finden, das eine Gebäudehöhe von 45 m tatsächlich beansprucht hat, entsprechend kann festgehalten werden, dass der Bedarf grundsätzlich nicht gegeben ist. Im Einzelfall wurde speziell für industrielle und gewerbliche Produktionsformen im Rahmen des Ausnahme-Artikels (Art. 35) im Zonenreglement ein Buchstabe e eingeführt mit dem Wortlaut: *"In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat nach Anhörung des Bauausschusses in Ergänzung zu § 7 RBV der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen von den Zonenvorschriften wie folgt beantragen [...] für industrielle und gewerbliche Produktionsformen mit Bedarf nach überhohen Gebäudehöhen, sofern ein solcher Bedarf für besondere Bauelemente nachgewiesen werden kann"*. Eine Reduktion der maximalen Gebäudehöhe auf neu maximal 30 m ist deshalb angebracht.
- e. Eine blockhafte Bebauung mit 45 m Gebäudehöhe hätte deutliche visuelle Beeinträchtigungen zur Folge. Eine Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um lediglich einen Drittel auf neu maximal 30 m ist deshalb angebracht.
- f. Falls je eine lokal definierte Nutzung innerhalb der Zone Iy(30) (also nicht die gesamte Zone oder das gesamte Gewann) höhere bauliche Dimensionen benötigte, gibt es für solche Fälle die Sondernutzungsplanung (Quartierplanung), die gemäss § 37 RBG in Bauzonen erlassen werden kann. In solchen Fällen ist die Quartierplanung das richtige Instrument – hingegen ist die flächenhafte Definition möglicher hoher Bauten, indem die ganze Zone mit überdimensionierten Bauhöhen erlassen wird, kein gangbarer Weg mehr¹⁰ in der Nutzungsplanung.
- g. Im Weiteren wird auch auf die Ausführungen in RRB Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 verwiesen.

Diese Vorteile aus Sicht der Gemeinde werden über die privaten Interessen einer vollen Nutzungsflexibilität, sowohl was maximale Gebäudehöhen als auch was das Nutzungsartenspektrum anbelangt, gestellt.

¹⁰ Die neue Planung baut auf dem "neuen" Raumplanungs- und Baugesetz BL von 1998 auf, das sich seinerseits auf das erste eidgenössische Raumplanungsgesetz von 1980 abstützt. Weil die Vorgängerplanung noch nicht auf der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung basierte haben sich hier die gesetzlichen Rahmenbedingungen verändert.

3.2.6 Industriezone Ix(50)

Sachverhalt, Ausgangslage

Die Industriezone Ix(50) ist das Resultat eines Abwägungsprozesses unterschiedlicher Interessen, nachdem mit RRB Nr. 1108 am 03. Juli 2012 die damals vorgeschlagene Industriezone Ix(45) aufgrund einer Einsprache nicht genehmigt wurde.

Die Einsprache monierte im Wesentlichen,

- a. dass die Nutzungsdifferenzierungen – gemeint ist die Industrie- und Gewerbezonentabelle in Art. 4 Abs. 4 (vormals Art. 7 Abs. 4) – der Industriezonen untolerierbare Nutzungseinschränkungen im Falle der Zone Ix(45) nach sich zögen und
- b. dass die Nutzungsmasse mit einer Reduktion der maximalen Gebäudehöhe von bisher keiner Beschränkung auf neu 45 m untolerierbar gekürzt würden.

Der Regierungsrat hält in seinem Beschluss Nr. 1108 vom 03. Juli 2012 fest, dass diese Einsprachepunkte aus formellen Gründen gutgeheissen werden.

Der Regierungsrat erläutert in seinem Beschluss Nr. 1108 vom 03. Juli 2012 gleichzeitig, dass er grundsätzlich von einem Bedarf der Einschränkung der Nutzung (sowohl Art wie auch Mass der Nutzung) im Areal der Industriezone Ix(45) zweckdienlich findet: "*[...] Der Regierungsrat hält fest, dass – gestützt auf die Planungsgrundsätze gemäss RPG – aus raumplanerischen, städtebaulichen und landschaftsschützerischen Gründen sowie hinsichtlich des Rheinufereschutzes im Besonderen die Einführung einer Höhenbeschränkung unbestritten zweckdienlich sein kann. Der Regierungsrat ist auch der Ansicht, dass die Industriezone Ix(45) einer industriellen Nutzung vorbehalten sein soll (insbesondere für Betriebe mit Störfallrisiken) und eine rein transportorientierte Nutzung in dieser Zone nicht als adäquate Nutzung erscheint. Die Einschränkung bezüglich dieser Nutzungsart ist im Weiteren auch im Zusammenhang mit den Auswirkungen auf Verkehr und Umwelt zu betrachten. So ist eine Konzentration der transportorientierten Nutzung auf wenige, dazu gut geeignete Standorte zweckmässig. [...]*".

Für die Gemeinde bedeutet diese Ausgangslage, dass sie mit der damaligen Zonenzuweisung grundsätzlich richtig lag. Aus diesem Grunde wurden die damalig beabsichtigten Nutzungsarten und –masse in ähnlicher Form in die neue Planung übernommen: Neu wird wiederum eine Industriezone festgelegt, allerdings mit maximal 50 m Gebäudehöhe.

Handlungsoptionen

Der Gemeinde als Planungsbehörde standen folgende Handlungsoptionen zur Auswahl:

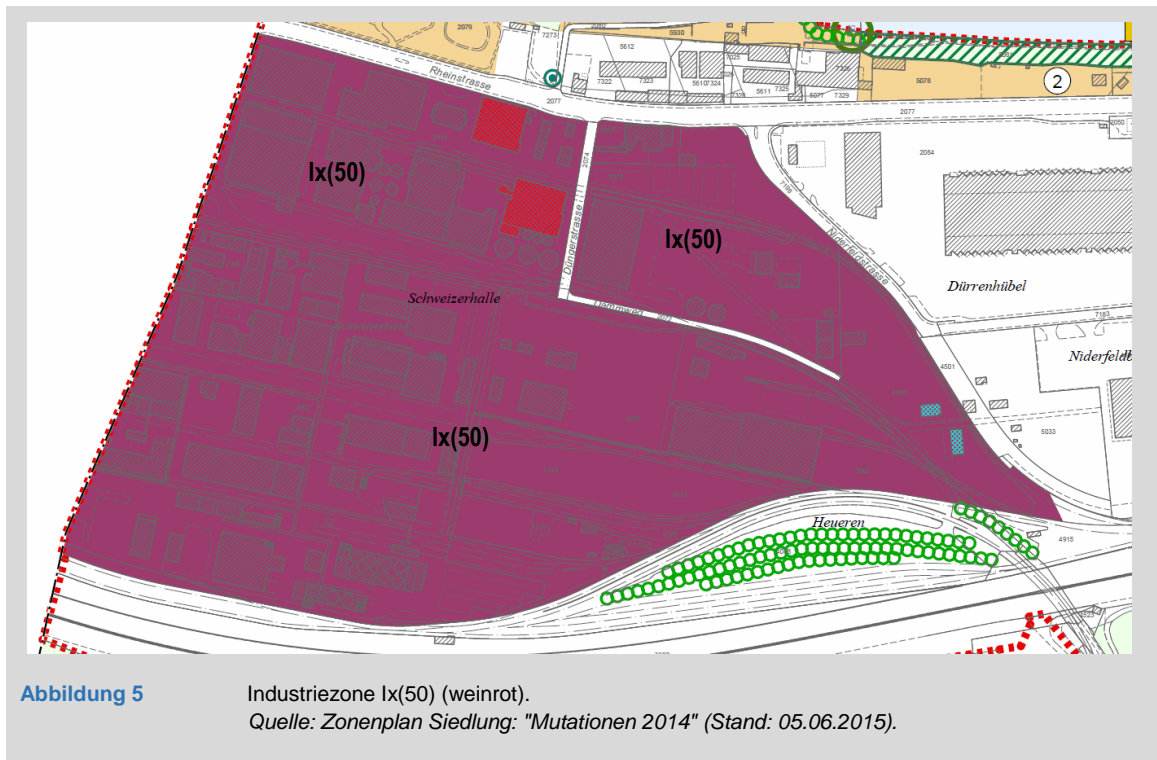
- a. Erlass einer Zone ohne Gebäudehöhenbeschränkung.
Dies widerspricht § 18 Abs. 3 RBG: Zonenreglemente haben die Art und die Masse der baulichen Möglichkeiten zu definieren. Entsprechend wird diese Option nicht weiterverfolgt.

- b. Erneut eine Gebäudehöhenbeschränkung mit maximal 45 m.
Von dieser Planungsmassnahme wird Abstand genommen, weil die höchsten Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft auf Muttenzer Boden, mit welcher die hier vorliegende Zone eine Einheit bildet, bis zu 50 m hoch sein können¹¹. Der Sprung von 45 m auf 50 m erscheint nicht begründbar. Entsprechend wird diese Option nicht weiterverfolgt.
- c. Erlass einer neuen Industriezone Ix(50) mit maximal 50 m Gebäudehöhe und mit Zulassung von Logistikknutzungen, sofern es sich bei der Logistik um eine Nebenfunktion eines Produktionsbetriebs handelt. Gleichzeitig wird die Nutzungsdefinition im Sinne des kantonalen Richtplans betreffend der Störfallvorsorge eingeschränkt.
Dafür spricht die städtebauliche Abstimmung mit der benachbarten Bauzone in Muttenz mit der derselben maximalen Gebäudehöhe, der Schutz der Rheinuferlandschaft, die eine Begrenzung der Gebäudehöhe aus landschaftsästhetischen Gründen benötigt und die zwingend geforderte Koordination von Verkehr und Siedlung.

Planungsmassnahme

Die Planungsmassnahme legt für das betroffene Areal eine neue Industriezone Ix(50) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 50 m und der Zulassung von transportorientierten Nutzungen, sofern diese einer Produktionsnutzung vor Ort als Nebenfunktion dienen, fest. Zudem wird für diese Zone neu der Artikel 4 Abs. 8 erlassen, der hier explizit Betriebe ermöglicht, die der Störfallvorsorge unterliegen und gleichzeitig andere Nutzungen einschränkt, welche in potentiellm Konflikt mit solchen "Störfallbetrieben" stehen könnten (vgl. dazu die Ausführungen in [KAPITEL 4.7](#)). Damit wird der Planungsanweisung im kantonalen Richtplan, Objektblatt S3.2 Genüge getan. Die Gemeinde hat sich für die Handlungsoption c entschieden.

¹¹ Allerdings bei differierender Messweise: In Muttenz wird eine maximale Kote in m ü. M. für die Gebäudehöhen definiert, was aber de facto einer maximalen Gebäudehöhe von 50 m entspricht.



Begründung, Interessenabwägung

Neben obenstehenden Vorteilen (vgl. Handlungsoption c) sprechen aus Sicht der Gemeinde nachstehende Gründe für den Erlass einer maximalen Gebäudehöhe von 50 m und für die Abkehr von der bisherigen unbegrenzten Gebäudehöhe sowie für die Zulassung von verkehrsorientierten Nutzungen als Nebenfunktion unter der Bedingung einer gleichzeitigen Produktionsnutzung (Hauptfunktion im Sinne von Art. 4 Abs. 4 lit. c (vormals Art. 7 Abs. 4)) vor Ort:

- a. Mit der Beibehaltung der Nutzungsart "Industriezone" wird einerseits der Planungsbeständigkeit genüge getan und andererseits der räumlichen Zuordnung des Areals in ein Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung gemäss kantonalem Richtplan entsprochen.
- b. Einpassung in umgebende Gebäudehöhen: Die maximale Gebäudehöhe der Industriezone Ix(50) ist mit 50 m abgestimmt auf die nachbarlichen Nutzungen jenseits der Gemeindegrenze. Zudem liegen südlich der Zone Wald und Eisenbahnareale, die nicht besonders empfindlich sind. Östlich der neuen Zone grenzt die Zone Iv(30) an die Niederfeldstrasse. Dieser Sprung der Gebäudehöhen ist erklärbar: Die Zone Ix(50) ist Teil des hochgradig industriell genutzten Komplexes Schweizerhalle, während westlich davon mit der Zone Iv(30) ein Areal angrenzt, das auf Logistik und die besondere Lagegunst dieser Zone in

unmittelbarer Nähe des Autobahnanschlusses ausgerichtet ist¹². Eine Definition der maximalen Gebäudehöhe auf neu maximal 50 m ist deshalb aus Gründen der "Zonentopographie" angebracht.

- c. Das Areal soll der Pflege und Ansiedlung produzierender Industrie vorbehalten sein, durchaus auch solcher, die unter die Störfallverordnung fällt. Solche Betriebe sind aufgrund ihrer besonderen Bedürfnisse an Infrastruktur und Sicherheitsabständen zu konzentrieren und sollen nicht durch flächenextensive Logistiknutzungen konkurrenziert werden. Aus diesem Grund wird auf die Zulassung von transportorientierten Nutzungen weiterhin verzichtet (vgl. auch Erläuterung in der Kommentarspalte des Mutations-Reglementes).
- d. In den Baugesuchsakten der vergangenen Jahrzehnte ist kaum eines zu finden, das eine Gebäudehöhe von 50 m tatsächlich beansprucht hat, entsprechend kann festgehalten werden, dass der Bedarf grundsätzlich nicht gegeben ist. Im Einzelfall wurde speziell für industrielle und gewerbliche Produktionsformen im Rahmen des Ausnahme-Artikels (Art. 35) im Zonenreglement ein Buchstabe d eingeführt mit dem Wortlaut: *"In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat nach Anhörung des Bauausschusses in Ergänzung zu § 7 RBV der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen von den Zonenvorschriften wie folgt beantragen [...] für industrielle und gewerbliche Produktionsformen mit Bedarf nach überhohen Gebäudehöhen, sofern ein solcher Bedarf für besondere Bauelemente nachgewiesen werden kann"*. Eine Reduktion der maximalen Gebäudehöhe auf neu maximal 50 m ist deshalb angebracht.
- e. Eine Blockhafte Bebauung mit mehr als 50 m Gebäudehöhe hätte deutliche visuelle Beeinträchtigungen der Rheinlandschaft aus regionaler Perspektive ab Gempfenplateau, Wartenberg und vom Dinkelberg zur Folge. Eine Festlegung der maximalen Gebäudehöhe auf neu maximal 50 m ist deshalb angebracht.
- f. Falls je eine lokal definierte Nutzung innerhalb der Zone lx(50) (also nicht die gesamte Zone oder das gesamte Gewann) höhere bauliche Dimensionen benötigte, gibt es für solche Fälle die Sondernutzungsplanung (Quartierplanung), die gemäss § 37 RBG in Bauzonen erlassen werden kann. In solchen Fällen ist die Quartierplanung das richtige Instrument – hingegen ist die flächenhafte Definition möglicher hoher Bauten, indem die ganze Zone mit überdimensionierten Bauhöhen erlassen wird, kein gangbarer Weg mehr¹³ in der Nutzungsplanung.

¹² In dieser Zone lv(30) wird die Bestimmung zur Störfallvorsorge nicht eingeführt, weil diese Zone flächendeckend verhältnismässig neu bebaut wurde und die nun neuen Nutzungen durch eine solche Einführung der Störfallvorsorge im Sinne des Art. 4 Abs. 8 samt und sonders bereits wieder zonenfremd würden.

¹³ Die neue Planung baut auf dem "neuen" Raumplanungs- und Baugesetz BL von 1998 auf, das sich seinerseits auf das erste eidgenössische Raumplanungsgesetz von 1980 abstützt. Weil die Vorgängerplanung noch nicht auf der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung basierte haben sich hier die gesetzlichen Rahmenbedingungen verändert.

Diese Vorteile aus Sicht der Gemeinde werden über die privaten Interessen einer vollen Nutzungsflexibilität was Gebäudehöhen und Nutzungsspektrum anbelangt gestellt.

3.2.7 Zonen mit Quartierplanpflicht 1 und 2

Sachverhalt, Ausgangslage

Der Regierungsrat stellt in seinem Beschluss Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 fest, dass es sich bei den Zentrumszonen 1 und 2 ebenso um Zonen mit Quartierplanpflicht handelt wie bei der Spezialzone Rheinlehne, die mit RRB Nr. 1108 am 03. Juli 2012 rechtskräftig wurde. Hier handelt es sich um einen Nachvollzug der Aussagen in den entsprechenden RRB, deswegen wird auf das Erörtern von Handlungsoptionen ebenso verzichtet wie auf die Vornahme einer umfassenden Interessenabwägung.

Planungsmassnahme

Weil im übrigen Prattler Zonenrecht noch keine solche Zonen mit Quartierplanpflicht erlassen wurden – und zudem absehbar ist, dass mit der Mutation Salina Raurica zusätzliche Zonen mit Quartierplanpflicht hinzukommen werden – bietet es sich an, sowohl im Zonenplan wie auch im Zonenreglement Siedlung eine systematische Zusammenführung vorzunehmen. Dies allerdings mit möglichst weitgehender Beibehaltung der bisherigen Bestimmungen. Am Zonenplan gab es folgende Anpassungen im Bereich der Zonen mit Quartierplanpflicht:

- a. Die bisherige Zentrumszone 1 (Zone mit Quartierplanpflicht) gibt es seit dem Erlass der Quartierplanung "Ceres" nicht mehr. Entsprechend erhielt die bisherige Zentrumszone 2 neu den Namen "Zone mit Quartierplanpflicht 1, Zentrum (ZQP-1)". Diese wurde, wie in [KAPITEL 3.2.4](#) dargelegt, um jene Flächen verkleinert, die westlich des Gallenwegs liegen, bei gleichzeitiger Ergänzung um die Fläche entlang der Salinenstrasse (Areal der in der Planung Pratteln Mitte nicht genehmigten Zone Gh(30)). Darauf aufbauend folgt dann die bisherige Spezialzone Rheinlehne mit dem Namen "Zone mit Quartierplanpflicht 2, Rheinlehne (ZQP-2)".
- b. Die räumlichen Abgrenzungen der bisherigen Zone ZQP-1 "Zentrum" wurden östlich des Gallenwegs, jene der ZQP-2 "Rheinlehne" gänzlich beibehalten.
- c. Neu zur Zone ZQP-1, "Zentrum" soll der Bereich zwischen der Salinenstrasse und der Parzelle Nr. 792 (inkl. des Fusswegs entlang des westlichen Randes der Parzelle Nr. 792, deshalb handelt es sich nicht um eine Abgrenzung auf der Parzellengrenze) gehören. Auf dem Areal zwischen der Salinenstrasse und der Parzelle Nr. 792 sind in den vergangenen Jahren keine neuen gewerblich genutzten Bauten mehr dazu gekommen. Des Weiteren besteht seitens des Eigentümers die Absicht, das Areal künftig nicht nur zu gewerblichen Zwecken nutzen zu wollen. In Anbetracht des Transformationspotentials, der zentralen Lage direkt am Bahnhof, der guten Erschliessungssituation und in Ergänzung zum Areal östlich des Gallenwegs soll daher das Areal neu Teil der Zone mit Quartierplanpflicht 1, "Zentrum" sein. Dieses Vorgehen wurde auch bereits mit dem RRB Nr. 1004 vom 19. Juni

2012 angetönt (vgl. RRB Nr. 1004/2012 auf Seite 12, letzter Abschnitt). Auf eine Anpassung der Lärmempfindlichkeitsstufe wird vorderhand verzichtet, weil erst mit der Festlegung und dem Erlass der Quartierplanung geklärt sein wird, wo welche Lärmschutzbedürfnisse vorhanden sein werden.

- d. Weil mit RRB Nr. 1108 vom 03. Juli 2012 die nach Nummern 96 bis 99 differenzierten Festlegungen innerhalb der "Zone mit Quartierplanpflicht 2, Rheinlehne" nicht genehmigt werden konnten, wird beim neuerlichen Erlass dieser Zone auf örtliche Festlegungen im Plan verzichtet.

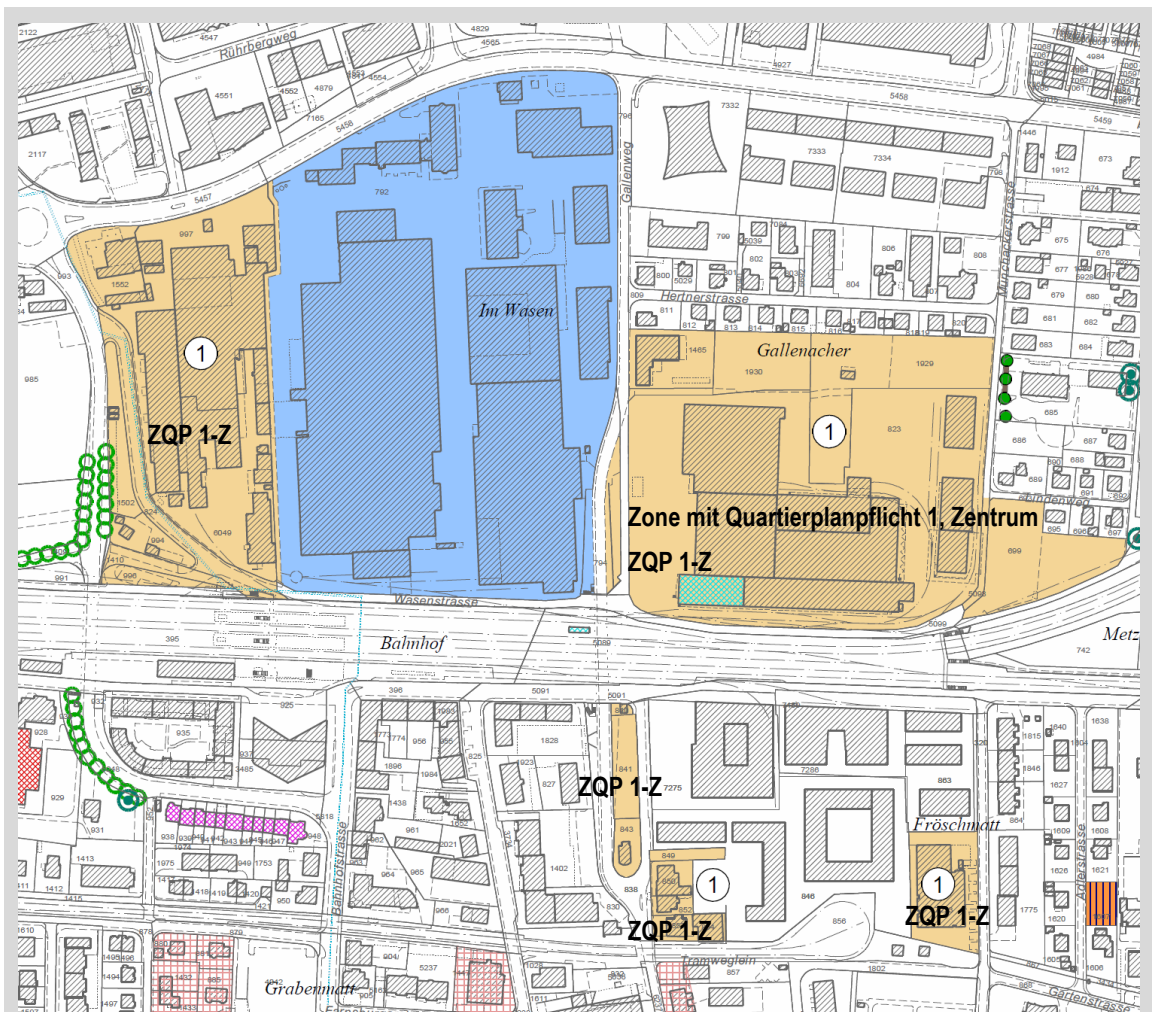
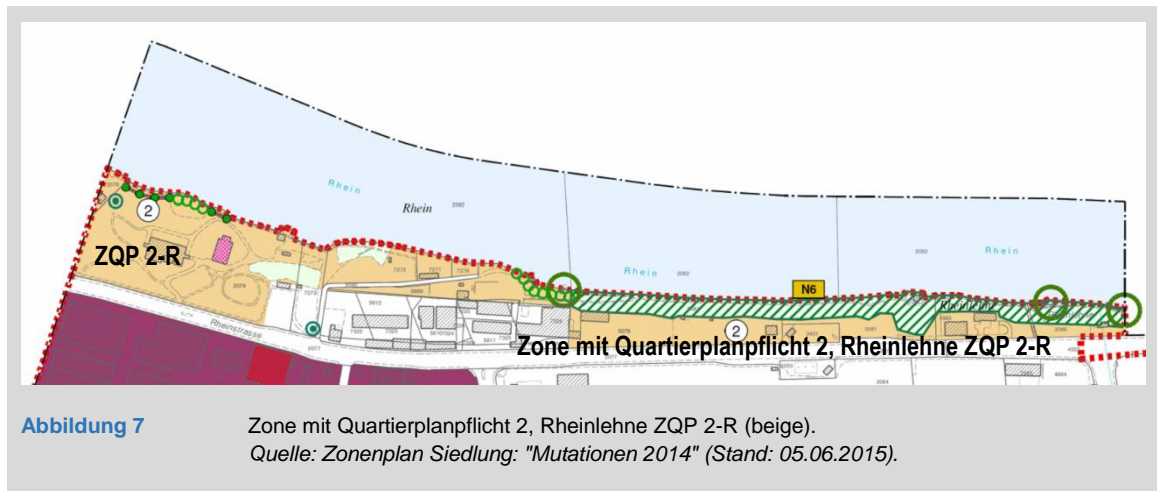


Abbildung 6

Zone mit Quartierplanpflicht 1, Zentrum ZQP 1-Z (beige).
 Quelle: Zonenplan Siedlung: "Mutationen 2014" (Stand: 05.06.2015).



3.2.8 Teilflächen der WG3-Zone, in welchen mässig störende Betriebe zulässig sind

Eine neue Schraffur definiert jene Bereiche der WG3-Zone, in welchen nicht nur wenig sondern auch mässig störende Betriebe zugelassen sind. Die Forderung eines Planeintrags stützt sich auf die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung. Innerhalb dieser Schraffur gelten die Absätze 2 und 3 des Art. 3.

3.2.9 Grünzonen

Sachverhalt, Ausgangslage

Der Regierungsrat stellt in seinem Beschluss Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 fest, dass es sich bei der Gewerbezone Ga(15) zwischen der Autobahn und den Einkaufszentren Ikea und Möbel Pfister nicht um eine zweckmässige Zonierung handelt, weil eine Bebaubarkeit dieser Zone nicht gegeben ist. Deswegen wurde sie nicht genehmigt. Hier handelt es sich um einen Nachvollzug der Aussagen in den entsprechenden RRB, deswegen wird auf das Erörtern von Handlungsoptionen ebenso verzichtet wie auf die Vornahme einer umfassenden Interessenabwägung.

Zudem wurde die Gemeinde mit RRB Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 beauftragt, die Naturwerte im Siedlungsraum zu inventarisieren und wertvolle Elemente nutzungsplanerisch zu schützen. Das Naturinventar liegt zwischenzeitlich vor und wurde bei der Festlegung von Zonen und Schutzobjekten ökologischen Zwecks verwendet. Für Details wird auf das Naturinventar vom 10. September 2014 verwiesen.

Planungsmassnahme

Das nicht genehmigte Gewerbezonensband entlang der Autobahn wird neu als Grünzone erlassen. Dieses Bord steht in einer funktionalen Kette mit andern ökologischen Elementen entlang der Terrassenkante zwischen Nieder- und Hochterrasse und verbindet den Hardwald mit dem Ergolzthal in West-östlicher Richtung.

Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Naturinventar wird zudem im Bereich des Schwimmbades die bestehende Grünzone am Bord zur Hohenrainstrasse verlängert. Diese Fläche gehört ebenfalls zur erwähnten ökologischen Kette entlang der Terrassenkante.

3.2.10 Naturschutzzonen

Sachverhalt, Ausgangslage

Die Gemeinde wurde mit RRB Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 beauftragt, die Naturwerte im Siedlungsraum zu inventarisieren und wertvolle Elemente nutzungsplanerisch zu schützen. Das Naturinventar liegt zwischenzeitlich vor und wurde bei der Festlegung von Zonen und Schutzobjekten ökologischen Zwecks verwendet. Für Details wird auf das Naturinventar vom 10. September 2014 verwiesen.

Planungsmassnahme

Die bestehende "Naturschutzzone Wanne" wird neu zur "Naturschutzzone Wanne N1". Diese wird in einem kleinen Teilbereich (bestehender Parkplatz) verkleinert (neu Gewerbezone Gg) und andernorts ergänzt (Böschung), vgl. dazu auch [KAPITEL 3.2.2](#). Zusätzlich werden basierend auf den Erkenntnissen des Naturinventars folgende neue Naturschutzzonen N2 bis N6 erlassen:

- a. Naturschutzzone Lachmatt N2
- b. Naturschutzzone Talbach N3
- c. Naturschutzzone Erlimatt N4
- d. Naturschutzzone Löli N5
- e. Naturschutzzone Rheinlehne N6

3.2.11 Kulturhistorische Schutzobjekte

Sachverhalt, Ausgangslage

Die Gemeinde wurde mit RRB Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 beauftragt, die Naturwerte im Siedlungsraum zu inventarisieren und wertvolle Elemente nutzungsplanerisch zu schützen. Als besondere Standorte sowohl ökologischer und auch kulturhistorischer Dimension wurden ausserdem auch Brunnen, Salzbohrtürme und Fischergalgen inventarisiert. Das Naturinventar liegt zwischenzeitlich vor und wurde bei der Festlegung von Zonen und Schutzobjekten verwendet. Für Details wird auf das Naturinventar vom 10. September 2014 verwiesen.

Planungsmassnahme

Basierend auf den Erkenntnissen des Naturinventars wurden folgende kulturhistorischen Schutzobjekte im Zonenplan Siedlung neu ausgeschieden:

- a. Brunnen
- b. Fischergalgen

- c. Bohrtürme

Dabei bleibt für die Bohrtürme eine Verschiebung möglich, vgl. dazu auch [KAPITEL 3.3.9](#).

3.2.12 Schützenswerte Einzelbäume und Baumreihen sowie Hecken und Feldgehölze

Sachverhalt, Ausgangslage

Die Gemeinde wurde mit RRB Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 beauftragt, die Naturwerte im Siedlungsraum zu inventarisieren und wertvolle Elemente nutzungsplanerisch zu schützen. Das Naturinventar liegt zwischenzeitlich vor und wurde bei der Festlegung von Zonen und Schutzobjekten ökologischen Zwecks verwendet. Für Details wird auf das Naturinventar vom 10. September 2014 verwiesen.

Planungsmassnahme

Basierend auf den Erkenntnissen des Naturinventars wurden folgende Elemente im Zonenplan geschützt:

- a. Schützenswerte Einzelbäume
- b. Schützenswerte Baumreihen
- c. Hecken und Feldgehölze

Die Hecken sind eigentlich bereits durch übergeordnetes Recht geschützt. Weil im Siedlungsraum aber schwierig zu differenzieren ist, welche Rabatten nur reine gestalterische Funktion haben und welche auch ökologisch wertvoll und entsprechend geschützt sind, wurden letztere im Zonenplan definiert.

3.2.13 Geschützte Bauten ausserhalb Kernzone

Sachverhalt, Ausgangslage

Die Gemeinde wurde mit RRB Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 beauftragt, architekturhistorisch wertvolle Teile des baulichen Erbes auch ausserhalb der Kernzone nutzungsplanerisch zu schützen. Das bestehende Bauinventar BIB wurde als orientierender Planinhalt abgebildet. Es unterscheidet

- a. schützenswerte Bausubstanz, kantonal zu schützen (rote Schraffur im Zonenplan Siedlung) und
- b. schützenswerte Bausubstanz, kommunal zu schützen (hellblaue Schraffur im Zonenplan Siedlung).

Die Gemeinde schrieb alle Eigentümerschaften dieser schützenswerten Objekte an und klärte so die Bereitschaft ab, wer einer Unterschutzstellung zustimmt.

Der Umgang mit dem ISOS-Inventar kann diesem Planungsbericht, **ANHANG 1**, Vorprüfungspunkt 1.1 entnommen werden, der in diesem Punkt die Haltung der Gemeinde ausführlich darlegt. Ausserdem wird zur Zone mit Quartierplanpflicht "Zentrum" in Art. 13 Abs. 2 lit. c festgelegt, dass im Rahmen der Erarbeitung eine Unterschutzstellung der entsprechenden Baudenkmäler zu prüfen ist.

Planungsmassnahme

Schützenswerte Bauten, deren Eigentümerschaften einer Unterschutzstellung zustimmten, werden im Zonenplan nicht mehr rot oder hellblau orientierend schraffiert, sondern in der pinken Schraffur "Geschützte Bauten ausserhalb der Kernzone" dargestellt. Es handelt sich dabei um die Häuserzeile an der Salinenstrasse (südlich des Bahnhofs) und die Villa Glenk, die so unter kommunalen Schutz gestellt werden.

3.3 Zonenreglement Siedlung

Nachstehende Änderungen werden am Zonenreglement Siedlung mittels der "Mutationen 2014" vorgenommen. Nicht eingegangen wird im Folgenden auf orthographische Verbesserungen und Verschiebungen der Nummerierung. Ebenso wird auf die Erläuterung von marginalen Änderungen verzichtet, die gemäss Mutationsreglement selbstredend sind.

Rein formal ist anzumerken, dass im Gegensatz zum bisher rechtskräftigen Reglement auf jegliche Verweise zu den Kernzonenvorschriften verzichtet wird. Im Zonenreglement Siedlung, das 2012 genehmigt wurde, sind grau hinterlegte Passagen zur Kernzonenplanung orientierend eingeblen-det, was mit dem damaligen Regierungsratsbeschluss und nochmals in der kantonalen Vorprüfung zur hier vorliegenden Mutation kritisiert wurde. Mit der nun vorliegenden Mutation 2014 wird auf diese Wiedergabe verzichtet, weil dies zu unzulässigen Vermischungen unterschiedlicher Erlasse führt. Konsequenterweise wird die Artikel-Nummerierung im Zonenreglement Siedlung ohne Rücksicht auf die Kernzonenbestimmungen neu lückenlos angewendet. Weil die Kernzonenvorschriften gleichzeitig in Revision stehen, entstehen auf diese Weise zwei unabhängige Nutzungsplanungen – alle Bestimmungen zur Kernzone sind den entsprechenden Reglementen zu entnehmen.

3.3.1 Streichung des vormaligen Art. 2 "Zoneneinteilung"

Weil der vormalige Art. 2 rein informativ ist und jede Zone in den Zonenvorschriften ohnehin abgehandelt wird, kann auf den vormaligen Art. 2 ohne Verlust verzichtet werden. Er hatte ausschliesslich die Funktion eines Inhaltsverzeichnis, das 2 Seiten zuvor ohnehin eine Übersicht gibt. Zudem bietet die Legende des Zonenplans denselben Erkenntnisgewinn. Ebenso kann mindestens für die wesentlichen Bauzonen als Übersicht auch noch die Zonentabelle im Anhang des Zonenreglements hinzugezogen werden.

Weil durch die Streichung von Art. 2 Redundanzen vermieden werden können und der Reglementsumfang auf das Wesentliche reduziert werden kann, wird der vormalige Art. 2 "Zoneneinteilung" gelöscht.

3.3.2 Verschiebung des vormaligen Art. 4 "Zentrumszone"

Der Art. 4 wird als solcher aufgehoben. Er fliesst in den neuen Art. 13 "Zonen mit Quartierplanpflicht" ein. Dort wird er in Abs. 2 wiedergegeben, gekürzt um die vom Regierungsrat nicht genehmigten Passagen.

3.3.3 Ergänzung des Art. 2 (vormalig Art. 5) "Wohnzonen"

Aufgrund des RRB Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 wird die Passage "deren Bauweise der Zone angepasst ist" eingefügt.

3.3.4 Ergänzung des Art. 3 (vormalig Art. 6) "Wohn-Geschäftszonen"

Aufgrund des RRB Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 und den Ausführungen gemäss kantonaler Vorprüfung wird Abs. 2 umformuliert und ergänzt um die Passage "sofern diese mit der Wohnnutzung vereinbar sind". Neu erlassen wird Abs. 3. Im RRB wird ausgeführt: "*Gemäss § 21 Abs. 3 RBG können die Gemeinden innerhalb der Wohn- und Geschäftszone Gebiete bezeichnen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind. Die Zonenvorschriften bestimmen dazu Umfang und Art der Betriebe. Die vorliegende Bestimmung in Art. 6 ZRS macht diesbezüglich jedoch keine Aussagen. Der Gemeinderat wird beauftragt, innerhalb von drei Jahren eine entsprechende Ergänzung der Bestimmung vorzunehmen.*"

Der angepasste und entsprechend ergänzte Abs. 2 dient somit der Inanspruchnahme der gesetzlichen Möglichkeit, Teilgebiete der Wohngeschäftszone zu bezeichnen, in welchen mässig störende Betriebe zugelassen sind. Mit dieser räumlichen Bezeichnung in Abs. 2 erfolgt in diesem Sinne die Definition des Umfangs solcher Betriebe, während der neue Abs. 3 Bestimmungen zur Art dieser mässig störenden Betriebe erlässt.

3.3.5 Modifikationen und Ergänzungen des Art. 4 (vormalig Art. 7) "Gewerbezonem und Industriezonen"

Es wird hier der Versuch unternommen, die bisherige verhältnismässig komplizierte Formulierung so zu vereinfachen, dass sie besser verständlich wird ohne jedoch den ganzen Artikel auf den Kopf zu stellen. Dies einerseits weil der Artikel erst kürzlich in seiner bisherigen Form erlassen wurde und eine minimale Planungs- und Rechtsbeständigkeit gewährleistet sein muss und andererseits

weil bereits viele Involvierte sich mit diesem Artikel im Rahmen seiner Ausarbeitung und Anwendung auseinandergesetzt haben und in diesem Sinne eine neuerliche komplette Umstellung¹⁴ zu grossen Diskussionen führen würde. Dies würde einer Neubepanung weiter Teile des Prattler Siedlungsperimeters entsprechen mit allen Konsequenzen (Vergrösserung des Kreises der Planungsbetroffenen, Grundsatzdiskussionen über die Zonensystematik, Abgrenzung und Planungsbeständigkeit). Weil so kurz nach dem Erlass der Planung Pratteln Mitte nicht wieder alles in Frage gestellt werden kann, wird auf eine komplette Umstellung des Art. 4 (und dabei insb. Abs. 4) verzichtet.

In Abs. 1 und 2 werden Verweise und Präzisierungen eingefügt.

In Abs. 4 werden jene Passagen entfernt, die der Regierungsrat nicht genehmigt hat. Mit einem neuen Einleitungssatz und einem zusätzlichen Überleitungssatz wird der Versuch unternommen, die Bestimmung deutlicher zu fassen. Weil die Formulierung der bisherigen "Verkaufsflächen für Güter mit überkommunalem Besucherkreis" dem Bestimmtheitsgebot eines öffentlich-rechtlichen Erlasses widerspricht, wurde sie durch "Verkehrsintensive Verkaufsnutzungen"¹⁵ ersetzt. Die neue Formulierung wird so auch im Kantonalen Richtplan verwendet, entsprechend wird die geforderte Bestimmtheit des Erlasses erhöht. Die Tabelle wird im Sinne der regierungsrätlichen Erwägungen ergänzt und mit den neuen Zonen Gi(24), Ix(50) und Iy(30) versehen.

Der vormalige Abs. 5 wurde vom Regierungsrat nicht genehmigt.

Der vormalige Abs. 8 hat rein deskriptiven Charakter und keinen Erlassinhalt. Entsprechend wird er zwecks Vereinfachung des Reglementes gestrichen.

Der neue Abs. 8 "Ergänzungen zur Art der Nutzung in der Industriezone Ix (50)" stellt für die neu erlassene Industriezone in Schweizerhalle, die an Muttenz grenzt, den Vorrang von Betrieben mit Störfallrisiko sicher, vgl. dazu [KAPITEL 4.7](#).

Der neue Abs. 9 "Ergänzungen zur Art der Nutzung in der Industriezone Iy (30)" wird ermöglicht in dieser neuen Zone auch transportorientierte Nutzungen als Hauptfunktion, vgl. dazu auch [KAPITEL 3.2.5](#).

¹⁴ Insbesondere nahm man deshalb auch Abstand von einer Umkehrung aus der bisher rechtskräftig erlassenen und angewendeten "Negativ-Vorschriften" (zuerst Grundsätzliches Verbot im ersten Teil des Abs. 4 und anschliessend im zweiten Teil von Abs. 4 Ausnahmen davon) in eine neue "Positiv-Formulierung" (positiv formulierte Aufzählung der Art der Nutzung).

¹⁵ Auch an Orten, an welchen gemäss dem vorliegenden Erlass "verkehrsintensive Verkaufsnutzungen" ermöglicht werden, bleiben Anlagen mit mehr als 4'000 täglichen Fahrten ausgeschlossen, sofern der kantonale Richtplan dort nicht "verkehrsintensive Einrichtungen" festsetzt. Analoges gilt für die Verkehrsintensiven Freizeitnutzungen.

3.3.6 Industriezone Ir(24), erste Erwähnung in Art. 4

Sachverhalt, Ausgangslage

Die Industriezone Ir(24) wurde mit RRB Nr. 1004 am 19. Juni 2012 genehmigt. Aufgrund einer Einsprache wurde von der Genehmigung allerdings die maximale Gebäudehöhe von 24 m ausgenommen. Damit verblieb seither für die Industriezone Ir(24) eine maximale Gebäudehöhe von 45 m gemäss der Planung aus dem Jahr 1987 weiterbestehen. Der Regierungsrat fordert die Gemeinde im RRB Nr. 1004 aus dem Jahr 2012 auf, die entsprechende maximale Gebäudehöhe für die Industriezone Ir zu überarbeiten und neu zu erlassen. Weil die Industriezone als solches mit dem RRB nicht mehr in Frage gestellt wurde, werden im Rahmen der hier vorliegenden Mutation keine weiteren Überlegungen bezüglich der Nutzungsart gemacht.

Auf die Einsprache bzgl. der maximalen Gebäudehöhefestlegung wurde vom Regierungsrat deshalb eingetreten, weil die Berichterstattung der damaligen Planung zu wenig klare Aussagen über die Interessenabwägung bzw. Vergleich öffentlicher und gleichwertiger anderer Interessen und entsprechender Entscheidungsfindung umfasste. Hingegen hielt der Regierungsrat in seinem Beschluss fest, dass er die Massnahme der Reduktion der Gebäudehöhe grundsätzlich begrüsst.

Handlungsoptionen

Der Gemeinde als Planungsbehörde standen folgende Handlungsoptionen zur Auswahl:

- a. Belassen in der Gebäudehöhe von 45 m gemäss der Planung aus dem Jahr 1987.
Dies widerspricht der Absicht, die Planung aus dem Jahr 1987 mit veralteten rechtlichen Grundlagen abzulösen. Auch der Regierungsrat äusserte sich im RRB Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 skeptisch gegenüber einer maximalen Gebäudehöhe von 45 m. Entsprechend wird diese Option nicht weiterverfolgt.
- b. (Abermaliger) Erlass der Zone Ir(24) mit erneut maximal 24 m Gebäudehöhe.
Dafür spricht die Tatsache, dass mit der Planung Pratteln Mitte bereits von der Gemeinde als Planungsbehörde erkannt wurde, maximal 24 m Gebäudehöhe seien angemessen. Diese maximal 24 m Gebäudehöhe fügen sich zudem gut in die umgebenden maximalen Gebäudehöhen ein.
- c. Erlass einer andern Gebäudehöhe als 24 m im Areal der Zone Ir.
Weil schon mit der Planung Pratteln Mitte festgestellt wurde, dass maximal 24 m Gebäudehöhe für das Areal der Zone Ir ein gutes Mass darstellen, wird auf den Erlass einer andern maximalen Gebäudehöhe verzichtet.

Planungsmassnahme

Die Planungsmassnahme legt für die Industriezone Ir(24) erneut eine maximale Gebäudehöhe von 24 m fest. Die Gemeinde hat sich für die Handlungsoption b entschieden.

Begründung, Interessenabwägung

Neben obenstehenden Vorteilen (vgl. Handlungsoption b) sprechen aus Sicht der Gemeinde nachstehende Gründe für den Erlass einer maximalen Gebäudehöhe von 24 m und für die Abkehr von der bisherigen maximalen Gebäudehöhe von 45 m:

- a. Einpassung in umgebende Gebäudehöhen: Die maximale Gebäudehöhe der Industriezone Ir(24) ist mit 24 m abgestimmt auf die nachbarlichen Nutzungen einerseits südlich der Eisenbahn (Gewerbezone Gc: maximal 15 m / Industriezone It: maximal 18 m) sowie nördlich und westlich angrenzende Industriezonen Iv und Is (je maximal 30 m Gebäudehöhe). Östlich der Salinenstrasse wird die nach Westen erweiterte Zone mit Quartierplanpflicht "Zentrum" mit einer Gebäudehöhe von 18 m¹⁶ und die neue Gewerbezone Gi(24) mit ebenfalls maximal 24 m Gebäudehöhe erlassen. Die Festlegung von 24 m Gebäudehöhe ist also Teil eines Gebäudehöhengradienten von Süd (tief, Wohnen und Mischnutzungen) nach Nord (höher, Industrie). Eine Reduktion der maximalen Gebäudehöhe auf neu maximal 24 m ist deshalb angebracht.
- b. Die Koordination von möglichen maximalen Nutzungsmassen und daraus resultierender möglicher Verkehrsbelastung ist zwingend zu gewährleisten, was mit der Planungsmassnahme besser sichergestellt werden kann als mit dem Status Quo¹⁷. Die Gewährleistung des Verkehrsflusses wird von der Gemeinde höher gewichtet als die Beibehaltung der bisherigen maximalen Gebäudehöhe von 45 m: Die Verbesserung der Koordination zwischen Verkehr und Nutzungsmass rechtfertigt es, die maximale Gebäudehöhe auch im hier festgesetzten Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung gemäss kantonalem Richtplan zu reduzieren, weil diese Massnahme erst die für das Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung notwendige Planungssicherheit und –robustheit ermöglicht. Eine Reduktion der maximalen Gebäudehöhe auf neu maximal 24 m ist deshalb angebracht.
- c. Die Sichtverbindung aus der Ebene auf den Dinkelberg jenseits des Rheins wird durch die Planungsmassnahme deutlich verbessert¹⁸. Dadurch wird gleichzeitig die Wohnqualität insbesondere für Wohnzonen westlich des Dorfkerns erhöht respektive erhalten. Eine Reduktion der maximalen Gebäudehöhe auf neu maximal 24 m ist deshalb angebracht.
- d. In den Baugesuchsakten der vergangenen Jahrzehnte ist kaum eines zu finden, das eine Gebäudehöhe von 45 m tatsächlich beansprucht hat, entsprechend kann festgehalten werden, dass der Bedarf grundsätzlich nicht gegeben ist. Im Einzelfall wurde speziell für industrielle und gewerbliche Produktionsformen im Rahmen des Ausnahme-Artikels (Art. 40)

¹⁶ Sofern die Quartierplanung im vereinfachten Verfahren erlassen wird.

¹⁷ Beispielhafte Annahmen:

4 m Geschosshöhe (d. h. 11 Geschosse) bei einer angenommenen Bebauungsdichte von 35 % der Fläche und einem Ausbaugrad von 70 % sowie einer Zonenfläche von 6,4 ha. Dies würde bei einer moderaten Arbeitsplatzdichte von 1 Arbeitsplatz pro 100 m² BGF insgesamt zu einem Potential von über 1'700 Arbeitsplätzen führen. Diese sehr theoretisch hohe Zahl wird auf gut die Hälfte reduziert, wenn die Gebäudehöhe neu auf 24 m reduziert wird. Damit ist man an diesem Standort, unmittelbar beim Autobahnanschluss und in Gehdistanz zum Bahnhof bei einer Grössenordnung, die knapp noch als akzeptabel gelten kann, insbesondere weil mit dem Bahnhof eine noch nicht voll ausgereizte Infrastruktur zur Verfügung steht.

¹⁸ Respektive eine potentiell drohende Verminderung dieser Sichtverschlechterung eingeschränkt.

im Zonenreglement ein Buchstabe e eingeführt mit dem Wortlaut: "*In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat nach Anhörung des Bauausschusses in Ergänzung zu § 7 RBV der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen von den Zonenvorschriften wie folgt beantragen [...] für industrielle und gewerbliche Produktionsformen mit Bedarf nach überhohen Gebäudehöhen, sofern ein solcher Bedarf für besondere Bauelemente nachgewiesen werden kann*". Eine Reduktion der maximalen Gebäudehöhe auf neu maximal 24 m ist deshalb angebracht.

- e. Hochwertige Arbeitsplatzgebiete von kantonaler Bedeutung in andern Gemeinden zeichnen sich nicht besonders durch ihre Höhe aus: Z. B. ist die maximale Gebäudehöhe im prosperierenden Bachgrabengebiet in Allschwil auf 20 m begrenzt und das dynamische Kägen-Areal in Reinach hatte bis vor kurzem eine maximale Gebäudehöhe von 15 und 17 m¹⁹. Hohe maximale Gebäudehöhen sind also nicht Voraussetzung für besondere Entwicklungsdynamiken. Entsprechend bleibt eine Reduktion der maximalen Gebäudehöhe auf neu maximal 24 m deshalb angebracht.
- f. Eine blockhafte Bebauung mit 45 m Gebäudehöhe hätte nebst visuellen Beeinträchtigungen auch lokalklimatische Folgen. Die Klimafunktionskarte weist dem fraglichen Areal die Funktionen "Luftleitbahn herstellen", "Luftbelastung vermindern" und "Wärmebelastung reduzieren" zu. Insbesondere die Herstellung der Luftleitbahn lässt sich eher mit einer maximal 24 m hohen Bebauung als mit einer 45 m hohen Bebauung gewährleisten. Eine Reduktion der maximalen Gebäudehöhe auf neu maximal 24 m ist deshalb angebracht.
- g. Falls je eine lokal definierte Nutzung innerhalb der Zone Ir(24) (also nicht die gesamte Zone oder das gesamte Gewann) höhere bauliche Dimensionen benötigte, gibt es für solche Fälle die Sondernutzungsplanung (Quartierplanung), die gemäss § 37 RBG in Bauzonen erlassen werden kann. In solchen Fällen ist die Quartierplanung das richtige Instrument – hingegen ist die flächenhafte Definition möglicher hoher Bauten, indem die ganze Zone mit überdimensionierten Bauhöhen erlassen wird, kein gangbarer Weg mehr²⁰ in der Nutzungsplanung.
- h. Im Weiteren wird auch auf die Ausführungen in RRB Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 verwiesen.

Diese Vorteile aus Sicht der Gemeinde werden über die privaten Interessen einer vollen Nutzungsflexibilität, was Gebäudehöhen im bisherigen Rahmen anbelangt, gestellt.

¹⁹ Seit 12. Mai 2015 sind neue Gebäudehöhen von 20 und 25 m in Rechtskraft.

²⁰ Die neue Planung baut auf dem "neuen" Raumplanungs- und Baugesetz BL von 1998 auf, das sich seinerseits auf das erste eidgenössische Raumplanungsgesetz von 1980 abstützt. Weil die Vorgängerplanung noch nicht auf der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung basierte haben sich hier die gesetzlichen Rahmenbedingungen verändert.

3.3.7 Ergänzungen Art. 5 (vormals Art. 8)

"Zonen für öffentliche Werke und Anlagen"

Die bisherige Formulierung als ausschliesslicher Verweis auf das Gesetz erscheint wenig aussagekräftig und lässt insbesondere Eigentümer und Nachbarschaften von Zonen für öffentliche Werke und Anlagen soweit im Ungewissen, dass fraglich erscheint, ob das Bestimmtheitsgebot dieses Erlasses gegeben ist. Deswegen wurde der Artikel weiter ausformuliert mit einem unveränderten Abs. 1, der auf das Gesetz referenziert, einem Abs. 2, der die Funktion und Anwendung der Zweckbestimmungen erläutert und einem Abs. 3 den ökologischen Ausgleich in Zonen für öffentliche Werke und Anlagen bestimmt. Weil der öffentlichen Hand eine Vorbildfunktion bzgl. des ökologischen Ausgleichs zukommt, ist dieses Thema hier besonders abgehandelt.

3.3.8 Art. 6 (vormals Art. 11) "Grünzone"

Der vormalige Abs. 2 wurde vom Regierungsrat nicht genehmigt.

3.3.9 Ergänzungen Art. 7 (vormals Art. 12)

"Naturschutzzonen / Schutzobjekte"

Der bisherige Artikel bezog sich auf die einzige Naturschutzzone im Siedlungsgebiet "Wanne". Neu werden verschiedene Naturschutzzonen und Schutzobjekte bestimmt, deshalb wurde der Titel des Artikels allgemeiner gefasst und zusätzlich ergänzt um Schutzobjekte.

Eine allgemeine Bestimmung für die Naturschutzzonen und für Schutzobjekte bezüglich Zweck und Wirkung der nachstehenden Schutzvorschriften wird im neuen Abs. 1 erlassen.

Abs. 2 übernimmt die bisherigen Bestimmungen zur bestehenden Naturschutzzone "Wanne".

Abs. 3 bis 7 werden aufgrund der Erkenntnisse aus dem Naturinventar vom 10. September 2014 neu erlassen. Es handelt sich dabei um die Naturschutzzonen N2 bis N6 gemäss Zonenplan Siedlung.

Abs. 8 bis 10 werden ebenfalls aufgrund der Erkenntnisse aus dem Naturinventar vom 10. September 2014 neu erlassen. Es handelt sich dabei um kulturhistorische Schutzobjekte "Brunnen", "Fischergalgen" und "Bohrtürme", die ihrerseits neben dem kulturhistorischen Wert jeweils kleine Biotopie und besondere Standorte für Fauna und Flora mit sich bringen. Zu den Bohrtürmen ist anzumerken, dass diese im Rahmen der Verlegung der Rheinstrasse ihrerseits verschoben werden müssen. Dies ist durch den neuen Art. 7 Abs. 10 lit b. gewährleistet.

3.3.10 Ergänzungen Art. 8 (vormals "Art. neu (nach Art. 12)")

"Zone ökologische Vernetzungsachse und Hecken / Feldgehölze"

Die bestehende Zone ökologische Vernetzungsachse wurde mit der Mutation Nr. 13, Schweizerhalle eingeführt und mit RRB Nr. 1108 am 03. Juli 2012 rechtskräftig. Weil Hecken auch der ökologischen Vernetzung dienen, wird ein neuer Abs. 2²¹ eingefügt mit dem Titel: "Hecken / Feldgehölze", vgl. [KAPITEL 3.2.12](#). Dabei ist festzuhalten, dass Hecken grundsätzlich durch das übergeordnete Recht bereits geschützt sind. Weil aber das übergeordnete Recht nur die ökologisch wertvollen Hecken und nicht irgendeine Rabatte im Siedlungsraum meint, wurden die Hecken mit dem Naturinventar aufgenommen und bewertet. Wertvolle Exemplare werden im Zonenplan eingetragen und damit geschützt. Feldgehölze werden auch noch aufgeführt, weil gewisse Strukturen explizit entlang von Bahngleisanlagen im Westen der Gemeinde nicht mehr als Hecken sondern eben eher als ausgewachsene Feldgehölze anzusprechen sind.

3.3.11 Neuer Art. 10 "Geschützte Bauten ausserhalb der Kernzone"

Um der regierungsrätlichen Aufforderung des Schutzes von wertvoller Bausubstanz auch ausserhalb der Kernzone nachzukommen, wird neu Art. 10 erlassen. Mit dem neuen Art. 10 wird diese Planungspendenz bereinigt. Für die Auswahl der tatsächlich unter kommunalen Schutz gestellten Bauten: vgl. [KAPITEL 3.2.13](#) respektive [ANHANG 1](#).

3.3.12 Verschiebung des vormaligen

"Art. neu (nach Art. 14) Spezialzone Rheinlehne"

Der vormalige "Art. neu (nach Art. 14)" wird als solcher aufgehoben. Er fliesst in den neuen Art. 13 "Zonen mit Quartierplanpflicht" ein. Dort wird er in Abs. 3 wiedergegeben, gekürzt um die vom Regierungsrat nicht genehmigten Passagen.

3.3.13 Anpassungen an Art. 12 (vormals Art. 16)

"Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan"

Weil weder bisher noch nach der Mutation in Art. 12 Aussagen zu Quartierplanpflichten respektive Zonen mit Quartierplanpflichten gemacht werden, wird der Titel um diese "Quartierplanpflicht" gekürzt (vgl. jedoch neuen Art. 13 "Zonen mit Quartierplanpflicht").

In Abs. 2 werden die Erwägungen des Regierungsrates gemäss RRB Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 umgesetzt und präzisiert. Weil die bisherige Aussage in der untersten Zeile der Tabelle des Art. 12 Abs. 2 ZRS bezüglich Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren rein deskriptiv ist, kann auf sie verzichtet werden.

²¹ Bei gleichzeitig veränderter Nummerierung des bisherigen Artikels: Bisherige Abs. 1 bis 4 werden neu Abs. 1 lit. a bis d.

Der zweite Teil des bisherigen Abs. 2, der sich mit Mehrhöhen in Gewerbe- und Industriezonen auseinandersetzt, wird in einen neuen Abs. 3 verschoben. Es werden eine Minimalfläche und die Forderung nach besonderen städtebaulichen Qualitäten für Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan festgesetzt, damit § 50 RBG erfüllt wird. Die Erfahrung mit den neuen Zonenvorschriften aus dem Jahr 2012 zeigen, dass gewisse Präzisierungen und Streichungen nötig werden. Bezüglich der Kriterien in Abs. 4 beschloss der Gemeinderat einen entsprechenden Antrag am 11. November 2014, der für Gewerbe- und Industriebauten die Bestimmung "im Falle von gewerblicher und industrieller Nutzung: topographische Lage des Gewerbe- und Industriegebiets, Distanz und Wirkung zum bewohnten Siedlungsgebiet, architektonische und städtebauliche Wirkung der Gewerbe- und Industriebauten" zusätzlich aufnimmt. Zudem erübrigt sich die Aussage zur Gewerbezone Gh(30), weil diese Zone künftig nicht mehr vorhanden sein wird. Des Weiteren sind spezifische Gebäudehöhenfestlegungen im Rahmen von Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren das Wesen solcher Sondernutzungsplanungen und entsprechend rein deskriptiv: Deshalb kann auch der entsprechende letzte Satz dieses Absatzes gelöscht werden.

Abs. 4 und 5 erfahren eine Präzisierung und den Nachvollzug einer regierungsrätlichen Nichtgenehmigung, Abs. 6 bleibt unverändert.

3.3.14 Neuer Art. 13 "Zonen mit Quartierplanpflicht" (inkl. vormalige Art. 4 und "Art. neu (nach Art. 14)")

In Form dieses neuen Artikels werden die Zonen mit Quartierplanpflicht allgemein erlassen und in Abs. 2 und 3 die bisherigen Reglements-inhalte der vormaligen Art. 4 (Zentrumszone, Zone mit Quartierplanpflicht) und "Art. neu (nach Art. 14)" (Spezialzone Rheinlehne, Zone mit Quartierplanpflicht) – soweit diese vom Regierungsrat genehmigt wurden – wiedergegeben. Im Sinne der kantonalen Vorprüfung wird ein neuer Abs. 2 lit. c eingeführt, der die Bedingungen für ein vereinfachtes Quartierplanverfahren im Reglementstext festlegt, anstelle der bisherigen entsprechenden Zeile in der Nutzungsvorschriftentabelle im Anhang des Reglements²². Gewisse Anpassungen der Zone mit Quartierplanpflicht "Rheinlehne" ergeben sich durch den Verzicht auf die nummerierten Planeinträge: Weil diese Aufzählung im vormaligen ersten²³ Abs. 3 gemäss RRB nur orientierend sein kann, wurden die entsprechenden Inhalte neu in den Art. 13 Abs. 3 lit. b integriert. Zudem erhält Art. 13 Abs. 3 lit. e basierend auf dem RRB Nr. 1108 vom 03. Juli 2012 einen zusätzlichen letzten Aufzählungspunkt zur Klärung des Umgangs mit übergeordneten Gesetzen.

²² Dabei werden in Art. 13 Abs. 2 im Sinne von § 42 RBG Festlegungen zu den 4 massgebenden Parametern "Art der Nutzung", "Mass der Nutzung", "Gestaltung" und "verkehrsmässige Erschliessung" der auszuarbeitenden Quartierplanungen gemacht. Bei Einhalten dieser Parameter kann das vereinfachte Quartierplanverfahren angewendet werden.

²³ Bei der Nummerierung der Absätze des "Art. neu (nach Art. 14)" scheint ein Missgeschick geschehen zu sein, dass im ursprünglichen Erlass zwei Absätze 3 vorhanden sind.

3.3.15 Ergänzung Art. 14 (vormals Art. 17)

"Allgemeine Gestaltungsgrundsätze"

Neben dem bestehenden Abs. 1, der sich mit den Gestaltungsgrundsätzen baulicher Nutzungen auseinandersetzt, wird auf der Basis des Naturinventars vom 10. September 2014 neu ein Abs. 2 erlassen, der die Gestaltungsgrundsätze der Umgebungsgestaltung, der Bepflanzung und den Umgang mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen respektive mit invasiven Neobiota festlegt. Zudem äussert er sich zu Bodenbefestigungen.

3.3.16 Neuer Art. 21 "Vollgeschosszahl"

Um in der Nutzungstabelle im Anhang des ZRS von Vollgeschossen reden zu können, müssen diese Vollgeschosse im Reglement definiert werden. Zu diesem Zweck wird der neue Art. 21 ins Zonenreglement Siedlung eingefügt.

3.3.17 Anpassungen Art. 22 (vormals Art. 26)

"Gebäudeprofil in Wohnzonen (vgl. Anhang 1 + 2)"

In den Absätzen 1 und 2 wird die Messweise für Fassaden- und Gebäudehöhe dahingehend präzisiert, dass der jeweils tiefste Punkt des gewachsenen und neu "oder abgegrabenen" Terrains massgebend ist. Abs. 3 wird im Sinne der Ausführungen im RRB Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 auf den einen wesentlichen Satz "Der First muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen." reduziert und die übrigen Aussagen zum sogenannten "wandelnden First" gelöscht.

Abs. 5 wird gelöscht weil in der Anwendung dieses Absatzes Schwierigkeiten aufgetreten sind. In besonderen topographischen Situationen konnte der Absatz dahingehend wirken, dass kaum mehr gebaut werden konnte (das Sockelgeschoss wurde in Anwendung der hier definierten Parameter bereits zum einzig zulässigen Vollgeschoss). Aus diesem Grund wurde auf den Absatz verzichtet und für die Wohnzonen W1a und W1b in der Nutzungstabelle eine maximale Vollgeschosszahl von 2 definiert. Selbstverständlich muss das Gebäudeprofil dabei eingehalten werden.

3.3.18 Anpassungen Art. 25 (vormals Art. 29) "Dachgestaltung"

In Abs. 1 wird aufgrund veränderter übergeordneter Rechtserlasse die Bestimmung "[...], Sonnenenergieanlagen sind zulässig" gelöscht, weil dies neu ohnehin der Fall ist.

Dasselbe gilt auch für Abs. 2, deswegen wird der letzte Satz gelöscht. Die Begrüpfungspflicht von Flachdächern wird zudem neu präzisiert.

3.3.19 Anpassungen Art. 26 (vormals Art. 30)

"Dachaufbauten und Attikageschosse (vgl. Anhang 4)"

In Abs. 1 wird der zweite Satz aufgrund übergeordneter Erlasse gelöscht.

Abs. 5 und 6 werden ergänzt und so umformuliert, dass von der Formulierung "Dachaufbauten bei Flachdächern" Abstand genommen wird und dafür von "Attikageschossen" und von "Technischen Aufbauten bei Flachdächern" die Rede ist. Eine Flexibilisierung der Attikageschoss-Definition ermöglicht zeitgemässe Wohnungsgrundrisse. Zudem kann diese Flexibilisierung städtebauliche Optimierungen herbeiführen²⁴. Entsprechend wurden die Reglementsbestimmungen angepasst.

Abs. 7 wurde um die beiden letzten Sätze gekürzt, weil die fraglichen Bestimmungen über diejenigen hinausgehen, die momentan für die wesentlich sensiblere Situation im Ortskern (aktueller Entwurfsstand des Zonenreglements zur Kernzone) angedacht sind. Diese Streichung korrespondiert von der Stossrichtung her zudem mit den allgemein deutlich gelockerten übergeordneten gesetzlichen Rahmenbedingungen für Solarenergieanlagen auf Dächern.

3.3.20 Anpassungen Art. 28 (vormals Art. 33 "Nutzungsübertragung") "Bauparzellen in verschiedenen Zonen"

Weil der Inhalt dieser Bestimmung mit dem Sachverhalt "Bauparzellen in verschiedenen Zonen" zu tun hat, nicht aber mit der Nutzungsübertragung wird der Titel angepasst. Im Sinne des RRB Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 wird zudem in Abs. 2 der Gemeinderat durch die Baubewilligungsbehörde ersetzt.

3.3.21 Anpassungen Art. 30 "Schutzbepflanzungen" (vormals Art. 35)

In Abs. 1 wird die Verständlichkeit erhöht und Abs. 3 wird im Sinne der regierungsrätlichen Nichtgenehmigung gelöscht.

3.3.22 Neuer Art. 31 "Einzelbäume, Baumreihen und Alleen"

Im Rahmen des RRB Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 wurde die Gemeinde aufgefordert, ökologische Elemente nutzungsplanerisch zu fördern und zu schützen. Mit dem neuen Art. 31 wird dieser Aufforderung entsprochen.

3.3.23 Neuer Art. 33 ohne Titel und Inhalt

Der neue Art. 33 wird als Platzhalter eingefügt, vorderhand noch ohne Namen und Inhalte. Er ist für die laufende Mutation "Einführung von Schutzzonen zur Reduktion von Naturgefahren im Siedlungsgebiet", deren öffentliche Mitwirkung vom 05.06.2015 bis am 06.07.2015 stattfindet, vorgesehen. Auf diese Weise wird eine abermalige voraussehbare Umnummerierung der Artikel vermieden.

²⁴ Die bisherige Verpflichtung, allseitig mit dem Attikageschoss von der Fassade zurückzuspringen führt zu übermässig viel Fluchten (normalerweise 4 Fassadenfluchten + 4 Attikafassadenfluchten, d. h. insgesamt 8). Mit der neuen Regelung könne 2 Attikafassadenfluchten mit 2 darunterliegenden zusammenfallen, dass neu insgesamt 6 Fluchten resultieren.

3.3.24 Anpassung des Art. 35 "Ausnahmen" (vormals Art. 39)

Aufgrund der regierungsrätlichen Nichtgenehmigung des zweiten Punktes in der Aufzählung wird der Aufzählungspunkt "bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan" entfernt. Als zusätzlicher Punkt neu eingefügt wird zur Erhöhung der Investitionssicherheit in Gewerbe- und Industriezonen Art. 39 lit. e: "für industrielle und gewerbliche Produktionsformen mit Bedarf nach überhohen Gebäudehöhen, sofern ein solcher Bedarf für besondere Bauelemente nachgewiesen werden kann."

3.3.25 Anpassung des Art. 37 "Baugesuchsunterlagen" (vormals Art. 43)

Aufgrund der regierungsrätlichen Erwägungen zum ersten Satz von Abs. 1 wird dieser gestrichen. Weil der verbleibende zweite Satz von Abs. 1 für sich alleine genommen keine legislatorische Bedeutung mehr hat, wird auch dieser gestrichen, dass nur noch Abs. 2 verbleibt.

3.3.26 Anpassung des Art. 39 "Aufhebung" (vormals Art. 46)

Zur Präzisierung wird der einleitende Satz angepasst.

4 Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen

Die Berücksichtigung planerischer Randbedingungen ist wesentliches Element von gesamten Revisionen oder von Teilzonenplanungen und von Sondernutzungsplanungen. Die hier vorliegende Planung beschränkt sich auf die Aufarbeitung von Pendenzen, die teilweise sehr punktuell (sowohl in Plan und / oder Reglement) sind. Entsprechend kann nicht von einer allgemeinen Berücksichtigung planerischer Randbedingungen ausgegangen werden, zumal diese Randbedingungen bereits mit dem Erlass der ursprünglichen Planung vorgenommen wurden. Ein paar allgemeine Erläuterungen folgen hier Vollständigkeitshalber trotzdem.

4.1 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 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. Weil keine Fläche eingezont wird und die Nutzungsmasse höchstens reduziert werden, erübrigt sich ein Bedarfsnachweis.

4.2 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG²⁵) definiert den Rahmen und die Verfahrensabläufe von Nutzungsplanungen. Insbesondere sind dabei zu berücksichtigen §§ 4 bis 7 und 18 bis 32. Der Landrat hat an seiner Sitzung vom 22. Mai 2014 eine Anpassung des Gesetzes an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe mit 4/5-Mehr beschlossen. Diese Änderung trat am 01. Januar 2015 in Rechtskraft. Damit kann die Anpassung der Prattler Nutzungsplanung an die IVHB nicht mehr in die vorliegende Mutation einfließen: Beim Erlangen der Rechtskraft der neuen Gesetzesbestimmungen lag die Planung bereits ausgearbeitet vor. Entsprechend muss von der im Gesetz genannten Übergangsfrist zur Anpassung kommunaler Nutzungsplanungen Gebrauch gemacht werden. Eine solche Anpassung wird wesentlicher Bestandteil einer künftigen Gesamtrevision der Zonenvorschriften sein.

4.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Anlässlich der Sitzung vom 28. August 2012 hat unser Verkehrsplaner den kantonalen Fachinstanzen das Verkehrsgutachten 2010 vorgestellt. Dabei ging es um den Genehmigungsvorbehalt

²⁵ Die entsprechende Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) wurde vom Regierungsrat am 27. Oktober 1998 erlassen.

des Regierungsrates zur Planung Pratteln Mitte vom 19.6.2012. Dabei sind folgende Aussagen bezüglich der Abstimmung Siedlung und Verkehr relevant:

- a. Das Verkehrsgutachten hat die heutigen verkehrlichen Zustände (Z0) mittels Arealstatistiken belegt.
- b. Ebenfalls ist der Neuverkehr der im Jahr 2010 bekannten und noch nicht realisierten Planung miteingerechnet worden. (Zustand Z1)
- c. Der zu erwartende Mehrverkehr aus der Gebietsentwicklung Salina Raurica ist berücksichtigt.
- d. Im Weiteren sind mittels Verkehrszählungen auch die übrigen Verkehrsmengen im Gutachten 2010 mitberücksichtigt.

Daraus kann folgendes Fazit abgeleitet werden:

Der Vorbehalt fokussiert sich auf die Leistungsprobleme im Strassennetz, insbesondere bei den Knoten. Diese treten praktisch nur in der Spitzenstunde auf. Die Spitzenstunde ist aber zeitlich dehnbar und folglich nicht geeignet für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Über den Tagesverlauf betrachtet gibt es noch genügend Kapazitäten. Die Gemeinde Pratteln kann die Abstimmung von Siedlung und Verkehr zudem nicht für sich allein vornehmen, denn die Abhängigkeiten mit den umliegenden Gemeinden und deren Entwicklungen sind eklatant und heute nicht auf einen grösseren zukünftigen Zeitraum berechenbar.

Allein aus Sicht der Kapazitätsengpässe Nutzungen im Siedlungsraum weiter zu beschränken führt zwar zu einer Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs, schafft aber Freiraum für anderen möglicherweise unerwünschten Durchgangsverkehr. Ebenfalls macht der Verkehrsplaner darauf aufmerksam, dass der prognostizierte Verkehr gar nicht entstehen kann, da die vorhandenen Engpässe dies gar nicht zulassen. Mit den Engpässen sind nicht nur die Knoten entlang der Hard- und der Hohenrainstrasse gemeint, sondern auch die ausserkommunalen Engpässe in Birsfelden, Muttenz und auf der Autobahn.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass das Verkehrsgutachten Pratteln Mitte 2010 eine übergeordnete und grossräumige Abstimmung von Siedlung und Verkehr darstellt. Quartierplanungen und zukünftige Nutzungen mit Neuverkehr sind darin berücksichtigt. Ebenfalls sind die Leistungsnachweise für die Knoten erbracht.

Zukünftige verkehrsintensive Nutzungen in der Gemeinde sind wie bisher mittels Verkehrsgutachten auf die Verträglichkeit des übergeordneten Strassennetzes zu prüfen. Mit bekannten Nutzungen können verkehrliche Einflüsse realistischer eruiert werden.

4.4 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umsetzschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe zuzuweisen. Diese Zuweisung findet im Rahmen der vorliegenden Planung nicht statt, alle bisherigen Lärmempfindlichkeitsstufen-Zuweisungen können beibehalten werden. Für die Zonen mit Quartierplanpflicht kann erst mit dem Erlass der Quartierpläne die lagegenaue Definition der Lärmempfindlichkeitsstufen vorgenommen werden. Würde jetzt eine Anpassung der LES-Stufe im Perimeter von Zonen mit Quartierplanpflicht (insbesondere für die Zone mit Quartierplanpflicht Zentrum) erlassen, könnte es sein, dass aufgrund der dereinstigen Nutzung mit der Sondernutzungsplanung noch einmal eine LES-Anpassung vorgenommen werden müsste. Weil ein solches Vorgehen der gebotenen Planbeständigkeit widerspricht, wird auf eine vorgezogene ungewisse Anpassung verzichtet.

4.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen mit einer potentiell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden.

Weil mit der vorliegenden Nutzungs- und Erschliessungsplanung kein konkretes beurteilbares Projekt vorliegt, kann auch nicht gesagt werden unter welchem Titel gemäss Anhang der V-UVP eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgenommen werden müsste. Für die Realisierung einzelner Teilprojekte kann allerdings eine Umweltverträglichkeitsprüfung nötig werden.

4.6 Naturgefahren (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag)

Die Implementierung der Naturgefahrenkarte erfolgt in einer separaten Planung, die parallel erarbeitet wird. Die entsprechende Mitwirkung läuft im Juni und Juli 2015. In der vorliegenden Planung wurde ein leerer Art. 33 eingefügt, der die dereinstigen Bestimmungen aufnehmen kann.

Für die neu erlassenen Bauzonen Gg (18), Gi (24), Ix(50) und Iy(30) und die flächenmässig verkleinerte Zone mit Quartierplanpflicht 1 Zentrum sind höchstens kleine Teilbereiche – meist am Rande dieser Zonen gelegen – von Naturgefahren betroffen: Dabei handelt es sich durchgehend um Überschwemmungsgefahren geringer Ausprägung (gelbe Flächen, d. h. "geringe Gefährdungen", der synoptischen Naturgefahrenkarte mit Beschriftung "W"). Diese Überschwemmungsgefahren sind nicht derart ausgeprägt, dass eine Eignung der Flächen als Bauzonen grundsätzlich in Frage gestellt würde (keine blauen "mittlere Gefährdung" und schon gar keine roten Flächen "erhebliche Gefährdung" der Naturgefahrenkarte). Entsprechend kann im Rahmen der oben genannten separaten Planung auf die potentiellen Naturgefahren nutzungsplanerisch reagiert werden.

Zusätzlich liegen die fraglichen Bauzonen im Bereich des "Gefahrenhinweises Erdfall". Weil auf diese Gefahr nicht mit nutzungsplanerischen Mitteln direkt reagiert werden kann, bleibt diese Gefahr als Hinweis ohne Umsetzung in den Zonenvorschriften Siedlung.

4.7 Störfallvorsorge

Mit der Schaffung von Vorranggebieten für Betriebe mit Störfallrisiken sollen gute Voraussetzungen für Industriebetriebe geschaffen werden, so dass diese vor sensitiven Nutzungen wie Wohnen und anderen personenintensiven Nutzungen geschützt sind. In der Gemeinde Pratteln finden sich Betriebe, welche unter die Störfallverordnung fallen, vorwiegend im Bereich Schweizerhalle. Um die Rechtssicherheit und die Konkurrenzfähigkeit dieser Betriebe zu sichern und die Planungsanweisungen gemäss KRIP S3.2 umzusetzen, wurde für die Zone Ix(50) unter Art. 4 ein ergänzender Absatz hinzugefügt, welcher die Zone als Standort für Störfallbetriebe ausweist. So sind keine Nutzungen zugelassen, die das Risiko von Todesfällen oder Verletzten bei einer Havarie soweit erhöhen, dass Sicherheitsanpassungen bei Störfallbetrieben erforderlich sind. Dadurch sind Nutzungen wie Wohnen und personenintensive Betriebe an diesem Standort ausgeschlossen.

Der ergänzende Absatz wurde mit geringen Änderungen aus dem Teilzonenreglement Schweizerhalle der Gemeinde Muttenz übernommen, um zu gewährleisten, dass für den gesamten Bereich Schweizerhalle eine möglichst einheitliche Regelung gilt. Da allerdings der Begriff chemisch-pharmazeutische Industrie aus Sicht der Gemeinde eine zu stark einschränkende Wirkung entfaltet und die Industriezone Ix(50) ein Standort für verschiedenste Formen der chemischen und pharmazeutischen Industrie sein soll, wurde der Begriff „chemisch-pharmazeutische Industrien“ durch „chemische und pharmazeutische Industrie“ ersetzt. Ebenfalls nicht übernommen wurde der Begriff branchenfremde Dienstleistungsbetriebe, da dieser aus Sicht der Gemeinde eine unsichere Planungsanweisung darstellt.

Die an die Industriezone Ix(50) östlich angrenzende Industriezone Iv(30) ist seit dem Jahre 2012 rechtskräftig. Um die Planungssicherheit zu gewährleisten und zu vermeiden, dass die aktuell bestehenden Nutzungen aufgrund neuer Bestimmungen einen zonenfremden Charakter erhalten, wird auf eine Anpassung bzw. Ergänzung der Bestimmungen im Reglement bezüglich Störfallbetriebe in der Industriezone Iv(30) in der aktuellen Planung verzichtet.

5 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Durch die Mutation der Zonenvorschriften Siedlung werden bisherige Nutzungsvorschriften angepasst, ergänzt und punktuell ausser Kraft gesetzt.

Die kommunale Strassennetzplanung weist aufgrund der hier vorliegenden Mutationen keinen Anpassungsbedarf auf.

Die bisherigen Baulinien bleiben bestehen.

Weitere rechtskräftige kommunale oder kantonale Planungen werden durch diese Planungsmassnahme nicht tangiert.

6 Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit dem Schreiben vom 19. Dezember 2014 durch das Amt für Raumplanung dem Gemeinderat Pratteln zugestellt.

Die Resultate der Vorprüfung wurden seitens der Gemeinde ihrerseits geprüft und mehrheitlich in den Nutzungs- und Erschliessungsplanungsinstrumenten umgesetzt. **ANHANG 1** des vorliegenden Planungsberichts liefert eine Übersicht der Vorprüfungsergebnisse und ihre Bewertung und Umsetzung durch die Gemeinde. Zudem wurden auch Formulierungsvorschläge und Empfehlungen zu einzelnen Bestimmungen im Reglement berücksichtigt.

7 Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 führte die Gemeinde Pratteln für die Mutation 2014 zu den Zonenvorschriften Siedlung das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch.

Publikation Mitwirkungsverfahren:	kantonales Amtsblatt Nr. 40 und Nr. 42: Homepage Gemeinde Pratteln:	vom 2. und 16. Oktober 2014 www.pratteln.ch
Mitwirkungs- frist:	vom 20. Oktober bis am 08. Dezember 2014	
Mitwirkungseingaben:	7 Eingaben	

Die Mitwirkungseingaben werden im Mitwirkungsbericht behandelt und öffentlich aufgelegt. Mitwirkende erhalten den Mitwirkungsbericht zugestellt.

8 Beschlussfassungsverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert.

9 Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert.

10 Genehmigungsantrag

..... erfolgt mit der Endfassung des Planungsberichtes.

Anhang 1 Tabellarische Zusammenstellung: Kommunale Reaktion auf kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)				Gemeindeumsetzung	
Art: Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur Zeitpunkt: Zeitpunkt erstmaliger Forderung durch den Kanton: RRB = Regierungsratsbeschluss Nr. 1004 - 19.06.12 resp. Nr. 1108 - 03.07.12 / VPB = Vorprüfungsbericht 19.12.14 Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / Kenntnism. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art / Zeitpunkt		Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde
1 Zonenplan Siedlung, Mutationen 2014					
1.1	Verbindlicher Planinhalt	- Geschützte Bauten ausserhalb Kernzone: Sämtliche im BIB als „kantonal zu schützende Bauten“ und „kommunal zu schützende Bauten“ und sämtliche Objekte im ISOS mit Erhaltungsziel A ausserhalb der Kernzone müssen als „geschützte Bauten“ in die Zonenvorschriften übernommen werden.	Z RRB	<ul style="list-style-type: none"> - Der für die vorliegende Planungsanpassung relevante RRB aus dem Jahr 2012 fordert neue Schutzbestimmungen für "Bauten" ausserhalb der Kernzone, sofern sie einer Schutzkategorie angehören. Die Forderung der Vorprüfung, dass auch ganze "Gebiete" unter Schutz gestellt werden sollen, ist nicht Teil der Planung, die sich aufgrund der zu gewährleistenden Planbeständigkeit auf den RRB abstützen muss, und kann nicht im Rahmen dieser Mutation angegangen werden. Die Gemeinde wird nach Ablauf der Planungsperiode bei der nächsten Revision diese Forderung angehen (dies betrifft die Gebiete ausserhalb des Kerns 3.1, 3.2 und 3.3 gemäss ISOS/2008). - Die Gebäude am Bahnhof (Nr. 3.0.1 gemäss ISOS/2008) sind in der ursprünglichen Bausubstanz nicht mehr vorhanden, entsprechend erübrigt sich eine Schutzbestimmung. - Das Gelände des ehemaligen Friedhofs (Nr. 3.0.15 gemäss ISOS/2008) wird durch die öW+A-Zone Nr. 21 mit der Zweckbestimmung "Friedhof Grossmatt" geschützt. - Die Gebäudereihe entlang der Schlossstrasse (Nr. 3.0.16 gemäss ISOS/2008) wird im Rahmen der in Ausarbeitung befindlichen Kernzonenplanung behandelt. Analoges gilt für die ISOS-Nrn. 1, 1 und 2 inkl. Einzelobjekten. - Die Objekte Nrn. 5.0.1 und 5.0.4 gemäss ISOS/2013 werden im Rahmen der auszuarbeitenden Quartierplanung behandelt (vgl. Art. 13 Abs. 2 lit. c). - Die Gemeinde hat sämtliche Eigentümer von Gebäuden ausserhalb der Kernzone, die im BIB aufgeführt sind, angeschrieben, informiert und eine Unterschutzstellung empfohlen. Jene Liegenschaften, deren Eigentümer einwilligten, werden nun neu im ZPS geschützt. Diese freiwillige Vorgehensweise begünstigt das nötige Engagement und die wichtige bauhistorische Identifikation der Eigentümer mit der Baute, ohne welche eine Unterschutzstellung oft Makulatur bleibt. Sie ist zudem Ausdruck eines liberalen Staatsverständnisses der Gemeinde, umso mehr als dass eine Rechtsgrundlage zur Verpflichtung eines grundeigentümergebundenen Erlasses der Inventaraussage nicht gegeben ist. Die Gemeinde hält überdies fest, dass andere Baselbieter Kommunen dieselbe Vorgehensweise gewählt haben und deren Planungen in Rechtskraft erwachsen sind: Es wird deshalb davon ausgegangen, dass dasselbe Recht für Pratteln gilt. 	X / ✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)				Gemeinde- umsetzung	
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art / Zeitpunkt		Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde
Art: Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur Zeitpunkt: Zeitpunkt erstmaliger Forderung durch den Kanton: RRB = Regierungsratsbeschluss Nr. 1004 - 19.06.12 resp. Nr. 1108 - 03.07.12 / VPB = Vorprüfungsbericht 19.12.14 Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
		- Naturschutzzone N1: Naturschutzzone zwischen Parzellen Nrn. 4766 und 4799 ist nicht zweckmässig und anzupassen.	Z VPB	- Die Zonierung ist rechtskräftig; deshalb wurde sie in der Planungsentwicklung bisher nicht in Frage gestellt. Es gäbe auch andernorts fragliche Zonenabgrenzungen. Eigentlich sind solche Abgrenzungsfragen in einer Revision zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Trotzdem wird die hier vorgeschlagene Massnahme unterstützt, damit eine lokale Bereinigung stattfinden kann. ./ Die Nutzungsplanung wird entsprechend angepasst.	✓
		- Zone mit Quartierplanpflicht: Verkehrliche Auswirkungen der Erweiterung ZQP 1 sind abzuschätzen und im Sinne der Abstimmung von Siedlung und Verkehr einzuordnen.	Z RRB	- Heute sind die Areale mit der bestehenden Nutzung im Verkehrsgutachten GSK 20110 enthalten. Das Bussareal ist z. B. in der Arealstatistik mit insgesamt 677 Parkplätzen und entsprechendem Verkehrsaufkommen mitberücksichtigt. Die ursprünglich vorgesehene Zentrumszone im Bereich des Buss Areals wurde zudem mit der vorliegenden Planung aufgrund aktueller Entwicklungen mit gewerblicher Nutzung überdacht und mit einer zusätzlichen (tendentiell weniger verkehrslastigen) Gewerbezone Gi(24) versehen. Die zukünftige Entwicklung der Zentrumszone auf dem Grundstück der heutigen Coop-Verteilzentrale ist mittels Quartierplanung und entsprechendem Verkehrsgutachten dereinst zu prüfen. Längerfristige Verkehrsprognosen sind aufgrund noch unbekannter Nutzungen in den kommenden Jahrzehnten nur hypothetisch. Jede verkehrsrelevante Nutzung im Quartierplanverfahren wird auf die Verträglichkeit überprüft.	X / ✓
		- Schützenswerte Einzelbäume und Baumreihen: Signaturen dürfen im Bereich Kantonsstrassen nur orientierenden Charakter haben (nordöstlich Parzelle Nr. 2022).	Z VPB	- Aus raumplanerischer Optik und aus Gründen der Rechtsgleichheit ist der Kanton gleich zu behandeln wie jeder andere Grundeigentümer.	X
		- Baumreihe Wyhlenstrasse/Heissgländstrasse: Signatur und Lage korrigieren, da es sich um einen schützenswerten Einzelbaum handelt.	R VPB	- Es handelt sich um ein Artefakt der Planbearbeitung, ein Überbleibsel der Baumreihe entlang der Wyhlenstrasse gemäss Naturinventar. Die Baumreihe wird nicht in die ZVS aufgenommen, weil sie im Planungsgebiet Salina Raurica steht und für den Einzelbaum E79 wird im Naturinventar eine Erhaltung ohne Schutzstatus empfohlen. Entsprechend wird das Symbol aus dem ZPS gelöscht. ./ Das Symbol wird gelöscht.	X
1.2	Orientierender Planinhalt	- Geschützte Bauten unter kantonalem Denkmalschutz: Kantonal geschützte Bauten entweder vollständig oder gar nicht darstellen.	Z VPB	- Es werden alle kantonal geschützten Bauten dargestellt gemäss der Liste, die von der Kantonalen Denkmalpflege im Mail vom 16.02.2015 der Gemeinde zugestellt wurde. ./ Der Zonenplan Siedlung wird im Sinne der Vorprüfung angepasst.	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)				Gemeinde- umsetzung	
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art / Zeitpunkt		Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde
Art: Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur Zeitpunkt: Zeitpunkt erstmaliger Forderung durch den Kanton: RRB = Regierungsratsbeschluss Nr. 1004 - 19.06.12 resp. Nr. 1108 - 03.07.12 / VPB = Vorprüfungsbericht 19.12.14 Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
1.3	Allgemein	<ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserschutzzonen: In Zusammenhang mit der Naturschutzzone N5 die rechtsgültigen Schutzzonen und Fassungen Löli-Remeli orientierend darstellen. - Naturgefahren: Aktuelle Planung mit der naturgefahrenspezifischen Anpassung der Zonenvorschriften abstimmen. Umsetzung der NGK in die kommunale Nutzungsplanung vorantreiben. 	E VPB	<ul style="list-style-type: none"> - Diese Darstellung als neuer orientierender Inhalt im Zonenplan Siedlung erscheint eher verwirrend. Entsprechend wird darauf verzichtet. ./ Die Nutzungsplanung wird deshalb nicht angepasst. 	X
2	Zonenreglement Siedlung (ZRS), Mutationen 2014	<ul style="list-style-type: none"> - Nichtgenehmigte Passagen: Darstellung der vom Regierungsrat nicht genehmigten Passagen in den Beschluss-, Auflage- und Genehmigungsexemplaren weglassen. - Vorranggebiet für Betriebe mit Störfallrisiko: Gemäss Planungsanweisungen in S3.2 KRIP setzen die Gemeinden die Planungsgrundsätze in ihren Zonenplänen um. Für das Areal zwischen Gemeindegrenze zu Muttenz, Salinenstrasse, Rhein und Autobahn sollen entsprechende Planungsmaßnahmen ergriffen werden. - Naturgefahren und Störfallbetriebe: Gefahrenhinweis Erdfall und seine Wirkung in Bezug auf Störfallbetriebe beurteilen, bewerten und, falls nötig, raumplanerische Massnahmen ergreifen gemäss Wegleitung „Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung“. 	Z VPB	<ul style="list-style-type: none"> ./ Die Nutzungsplanung wird entsprechend angepasst. - Für die neu erlassene Industriezone Ix(50) wird die entsprechende Formulierung weitestgehend von der direkt angrenzenden Muttenzer Nutzungsplanung übernommen. Die weiter östlich daran angrenzende Industriezone Iv(30) wird aus Gründen der Rechts- und Planungsbeständigkeit nicht angepasst: Die grossmehrheitlich sehr neuen Betriebe dieser Zone würden alle zonenfremd, wenn diese neue Bestimmung hier auch gelten würde. ./ Die Nutzungsplanung wird entsprechend angepasst. - Hier wird keine bewertete und gewichtete Gefahr beschrieben, es ist nur ein Hinweis bekannt. Hinweise entfalten erst im Rahmen des Baugesuchs ihre Wirkung. ./ Die Nutzungsplanung wird deshalb nicht angepasst. 	✓ ✓ X

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)					Gemeinde- umsetzung
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art / Zeitpunkt	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
Art: Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur Zeitpunkt: Zeitpunkt erstmaliger Forderung durch den Kanton: RRB = Regierungsratsbeschluss Nr. 1004 - 19.06.12 resp. Nr. 1108 - 03.07.12 / VPB = Vorprüfungsbericht 19.12.14 Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
2.1	Art. 4 Wohn-/Geschäftszonen (Art. 3 Beschlussfassungsexpl.)	- Abs. 2: Der Inhalt des Satzes ist verkehrt formuliert und muss umformuliert werden, da die Zuordnung der LES der Nutzungszone folgt und nicht abhängig von der vorherrschenden Lärmbelastung ist.	Z VPB	- Analog zum genehmigten Erlass desselben Sachverhaltes in andern Gemeinden wurde neu eine überlagernde Zone ausgeschieden "Teilflächen der WG3-Zone, in welchen mässig störende Betriebe zulässig sind". ./ Die Nutzungsplanung (Reglement und Plan) wird entsprechend angepasst.	✓
2.2	Art. 5 Gewerbe- und Industriezonen (Art. 4 Beschlussfassungsexpl.)	- Abs. 4 lit. a): Der Satz ist zu streichen, da Verkaufsflächen bis 500 m ² Nettoladenfläche in Gewerbe- und Industriezonen grundsätzlich zulässig sind. Die Gemeinde hat keine Kompetenz diese Regelung zu ändern/einschränken.	Z VPB	- Der zweite Satz wird gestrichen. ./ Die Nutzungsplanung wird entsprechend angepasst.	✓
		- Abs. 6 lit. c): „Sofern statisch möglich“ streichen. Bei statischen Problemen ist ein Substrataufbau mit Leichtbausystem vorzusehen. Eine unterschiedliche Schichtdicken-Verteilung ist vorzuschreiben.	Z VPB	- Der ganze Abs. 6 ist rein informativ abgebildet, damit die übrigen durch den RRB aus dem Jahr 2012 geforderten Anpassungen eingeordnet werden können. Weil sich in Bezug auf die Substratdicke seit 2012 keine übergeordneten Gesetze und Vorgaben geändert haben und der Regierungsrat im Jahr 2012 dazu keine Vorbehalte angemeldet hat, wird hier nichts verändert. Eine Änderung könnte als willkürlich angesehen werden, weil die übliche Karenzfrist seit dem Erlass dieser Bestimmung noch nicht um ist und eine solche Massnahme gegen die zu gewährleistende Plan- und Rechtsbeständigkeit verstossen würde. ./ Die Nutzungsplanung wird deshalb nicht angepasst.	X
		- Abs. 4 lit. a): Den Begriff „überkommunaler Besucherkreis“ ersetzen, da dieser nicht zwingend eine publikums- und verkehr-intensive Nutzung darstellt.	E RRB	- Der Ausdruck "Verkaufsflächen mit überkommunalem Besucherkreis" wird gestrichen und mit "Verkehrsintensiven Verkaufsnutzungen" ersetzt. ./ Die Nutzungsplanung wird deshalb nicht angepasst.	✓
		- Tabelle/ly (30): Die Fussnote ** direkt in der Spalte c) aufführen.	E VPB	./ Die Nutzungsplanung wird entsprechend angepasst.	✓
2.3	Art. 6 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (Art. 5 Beschlussfassungsexpl.)	- Abs. 1: Zitate von Gesetzestexten sind als solche zu kennzeichnen (können vom ER nicht beschlossen werden).	Z VPB	- Abs. 1: Der bisherige Abs. 1 wird neu in der Kommentarspalte als Gesetzeszitat wiedergegeben und durch den neuen respektive ursprünglichen (bisher rechtskräftigen) Text ersetzt ./ Die Nutzungsplanung wird entsprechend angepasst.	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)

Art: Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur

Zeitpunkt: Zeitpunkt erstmaliger Forderung durch den Kanton: RRB = Regierungsratsbeschluss Nr. 1004 - 19.06.12 resp. Nr. 1108 - 03.07.12 / VPB = Vorprüfungsbericht 19.12.14

Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / **Kenntnisn.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art / Zeitpunkt	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	Gemeindeumsetzung
2.4	Art. 10 Naturschutzzonen/Schutzobjekte (Art. 7 Beschlussfassungexpl.)	<ul style="list-style-type: none"> - Für alle Naturschutzzonen entsprechende Schutzziele, Schutz- und Pflegemassnahmen festlegen. - Abs. 3: Für N2 sind die Aufwertungs- bzw. Fördermassnahmen festzulegen. - Abs. 6: N5 ist von kantonaler Bedeutung, die Unterschutzstellung geplant. Schutzziele und -massnahmen sowie Pflege und Unterhalt sind festzulegen (in Absprache mit Fachstelle Natur und Landschaft). 	<p>E VPB</p> <p>E VPB</p> <p>E VPB</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Schutzziele werden in Art. 7 aufgeführt. Die Schutz- und Pflegemassnahmen werden mit den betroffenen Grundeigentümern in Vereinbarungen definiert. ./.. Die Nutzungsplanung wird deshalb nicht angepasst. - Die Gemeinde erachtet die Bestimmungen als ausreichend. ./.. Die Nutzungsplanung wird deshalb nicht angepasst. - Wird zur Kenntnis genommen. 	<p>Kenntnisn.</p> <p>X</p> <p>Kenntnisn.</p>
2.5	Art. 11 Zone ökologische Vernetzungssachse und Hecken/Feldgehölze (Art. 8 Beschlussfassungexpl.)	<ul style="list-style-type: none"> - Abs. 2 lit. a): Der Satz kann nur im Zusammenhang mit der Wiederherstellung von Hecken/Feldgehölzen stehen und muss umformuliert werden → „Der Zonenplan Siedlung bezeichnet Stellen ... zu erhalten oder neue Hecken/Feldgehölze anzulegen <u>wiederherzustellen</u> sind. ...“ Für die Neuanlegung von Hecken/Feldgehölzen gibt's andere Regelungsmöglichkeiten (Bsp. Schutzbepflanzung, Grünzone). 	<p>Z VPB</p>	<ul style="list-style-type: none"> ./.. Die Nutzungsplanung wird entsprechend angepasst. 	<p>✓</p>
2.6	Art. 12 Schützenswerte Bauten der Kernzone	<ul style="list-style-type: none"> - Die vorliegende Mutation ist dazu zu nutzen, das 2012 genehmigte Reglement (ZRS/3) von den die Kernzone betreffenden, grau hinterlegten Bestimmungen zu „befreien“, da die laufende Ortskernplanung eine eigenständige Planung ist. 	<p>Z RRB</p>	<ul style="list-style-type: none"> ./.. Die Nutzungsplanung wird entsprechend angepasst. 	<p>✓</p>

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)					Gemeinde- umsetzung
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art / Zeitpunkt	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
Art: Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur Zeitpunkt: Zeitpunkt erstmaliger Forderung durch den Kanton: RRB = Regierungsratsbeschluss Nr. 1004 - 19.06.12 resp. Nr. 1108 - 03.07.12 / VPB = Vorprüfungsbericht 19.12.14 Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
2.7	Art. 14 Geschützte Bauten ausserhalb der Kernzone (Art. 10 Beschlussfassungsexpl.)	- Abs.2: Der Absatz stellt einen Kommentar dar und ist an geeigneter Stelle als Fussnote zu platzieren.	Z VPB	- Der Abs. 2 wird in die Kommentarspalte übernommen. ./ Die Nutzungsplanung wird entsprechend angepasst.	✓
2.8	Art. 17 Zonen mit Quartierplanpflicht (Art. 13 Beschlussfassungsexpl.)	- Abs. 1: Da die übergeordnete Gesetzgebung ohnehin gilt, sollte der Absatz folgendermassen umformuliert werden → „Zonen mit Quartierplanpflicht ... rechtskräftigen Quartierplanung gebaut werden darf, vorbehaltlich der Randbedingungen gemäss § 109 RBG. Für die Quartierplanung gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes, insbesondere die §§ 37–47 RBG.“	E VPB	- Die Verweise und Bemerkungen werden in die Kommentarspalte übernommen. ./ Die Nutzungsplanung wird entsprechend angepasst.	✓
2.9	Art. 18 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze (Art. 14 Beschlussfassungsexpl.)	- In der Kommentarspalte auf die gemeindeeigenen Informationsblätter „Umgebungsgestaltung Pratteln Nord“ hinweisen.	E VPB	- Auf die Umsetzung dieser Empfehlung wird verzichtet, weil die Informationsblätter kontinuierlich weitergeführt werden und in diesem Sinne nicht auf ein bestimmtes Blatt verwiesen werden kann. ./ Die Nutzungsplanung wird deshalb nicht angepasst.	X
2.10	Art. 37 Einzelbäume, Baumreihen und Alleen (Art. 31 Beschlussfassungsexpl.)	- Abs. 1: Gemeinden können weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen → Den Satz, „Sie dürfen nur mit Bewilligung des Gemeinderates gefällt werden“, streichen.	Z VPB	- Die Passage "und dauernd zu erhalten" wird eingefügt. - Statt den Satz wie im Vorprüfungsbericht erläutert zu streichen, heisst er neu: "Sie dürfen nur mit Beschluss des Gemeinderates gefällt werden." ./ Die Nutzungsplanung wird entsprechend angepasst.	✓ X
2.11	Art. 43 Baugesuchunterlagen (Art. 37 Beschlussfassungsexpl.)	- Der Umgebungsplan ist kein Planungsinstrument, mit welchem Inhalte auf Stufe Baugesuch festgelegt werden können → Der eingeschobene Satzteil ist zu ändern oder wegzulassen: „... in dem die Terraingestaltung des gesamten Grundstücks verbindlich festgelegt dargestellt ist, ...“.	R RRB	- Der Satzteil wird wie vorgeschlagen geändert. ./ Die Nutzungsplanung wird entsprechend angepasst.	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)					Gemeinde- umsetzung
Art: Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur					
Zeitpunkt: Zeitpunkt erstmaliger Forderung durch den Kanton: RRB = Regierungsratsbeschluss Nr. 1004 - 19.06.12 resp. Nr. 1108 - 03.07.12 / VPB = Vorprüfungsbericht 19.12.14					
Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art / Zeitpunkt	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
2.12	Art. 46 Aufhebung (Art. 39 Beschlussfassungexpl.)	- Der erste Satz allgemein halten → „... und <u>zugehörigen Plänen</u> (...) <u>zugehörigem Zonenplan</u> widersprechenden ...“.	R VPB	./ Die Nutzungsplanung wird entsprechend angepasst.	✓
3 Planungsbericht, Mutationen 2014					
		- Vorranggebiet für Betriebe mit Störfallrisiko: In einem Kapitel „Störfallvorsorge“ aufzeigen, wie die Störfallvorsorge bzw. Störfallverordnung sowie die Vorgaben des KRIP berücksichtigt wurden. Wie stellt sich die Gemeinde zu neuen Betrieben, die aufgrund ihrer Tätigkeiten bei einem Störfall eine Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen?	Z VPB	- Der neue Art. 4 Abs. 8 "Ergänzungen zur Art der Nutzung in der Industriezone Ix(50)" stellt die Bedürfnisse von Betrieben mit Störfallrisiko sicher. Das neue Kapitel 4.7 des Planungsberichtes legt die entsprechenden Planungsmassnahmen dar. ./ Die Nutzungsplanung und die Berichterstattung werden entsprechend angepasst.	✓
		- Abstimmung Siedlung und Verkehr: Es fehlt jeglicher Bezug zum Thema Verkehr → verkehrliche Auswirkungen der vorgesehenen Mutationen müssen aufgezeigt werden.	Z RRB	./ Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.	✓
3.1	Kap. 3 Planungsergebnis	- Kap. 3.2.1, Wohnzone W2b auf der Parzelle Nr. 1607: Bezüglich Umzonung sind noch nicht alle notwendigen Punkte bezüglich Anforderungen an einen Planungsschritt erläutert → ergänzen. - Kap. 3.2.8 bis 3.2.11: Ausgangslage und Sachverhalt für alle Kapitel gemeinsam zusammenfassen.	Z VPB E VPB	./ Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt. Weil der Text in Teilen variiert, wird auf eine Vereinheitlichung verzichtet im Bewusstsein, dass diese Unterkapitel Wiederholungen aufweisen. Würden die Kapitel zusammengefasst, käme aus Sicht der Gemeinde keine grössere Übersicht zustande. ./ Auf eine Anpassung der Berichterstattung wird deshalb verzichtet	✓ X

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)				Gemeinde- umsetzung	
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art / Zeitpunkt		Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde
Art: Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur Zeitpunkt: Zeitpunkt erstmaliger Forderung durch den Kanton: RRB = Regierungsratsbeschluss Nr. 1004 - 19.06.12 resp. Nr. 1108 - 03.07.12 / VPB = Vorprüfungsbericht 19.12.14 Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
3.2	Kap. 4 Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen	- Kap. 4.3, Lärmschutz: Da die Zuordnung der ES nicht von der vorherrschenden Lärmbelastung oder der umgebenden ES abhängig ist, ist die Höhereinstufung einiger Gebiete entlang von Gemeindestrassen nicht rechtmässig → die Zuweisung der ES in den aufgestuften Zonen überprüfen.	E VPB	- Dieser Sachverhalt ist allenfalls für einen Teil der Schlossstrasse denkbar. Aber es sich aber nicht Auflage im RRB handelt, wird die Überarbeitung der Lärmempfindlichkeitsstufenplanung auf die nächste Gesamtrevision verschoben. ./ Auf eine Anpassung der Lärmempfindlichkeitsstufenplanung und der Berichterstattung wird deshalb verzichtet	X
4	Naturinventar Siedlung	- Wertvolle Einzelbäume: Ergänzungen zu den Jubiläumsbäumen sind vorzunehmen. - Sonderstandorte: Ergänzende Informationen bezüglich Schleiereulen und Turmfalken zu Objekt S10 hinzufügen.	E VPB E VPB	- Änderungen obliegen der Kommission, die abschliessend über die Aufnahme von Objekten in die Zonenvorschriften beraten hat. - Nur weil es ein Jubiläumsbaum ist, ist er nicht per se wertvoll. ./ Auf eine Anpassung des Naturinventars wird verzichtet. - Änderungen obliegen der Kommission, die abschliessend über die Aufnahme von Objekten in die Zonenvorschriften beraten hat. ./ Auf eine Anpassung des Naturinventars wird verzichtet.	Kenntnisn. Kenntnisn.
14	Zonenplan Siedlung	- Industriezone Ir(24): Die Darstellung der Zone im verbindlichen Planinhalt ist nicht erforderlich, da mit dem RRB Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 lediglich die Gebäudehöhe nicht genehmigt wurde. - ZQP1: Da bereits die Absicht besteht, das Areal auch zukünftig gewerblich-industriell zu nutzen, sollte über eine Zweiteilung nachgedacht werden, wobei nur der südliche Teil im Bereich ZQP 1 bleibt. Falls die Gemeinde zum Schluss gelangt, dass er heute rechtskräftige Zustand weder zweckmässig noch den beabsichtigten kommunalen Zielen entspricht, sollte die Planung für das Gebiet um den Bahnhof neu aufgerollt werden.	H RRB H VPB	./ Die Zonenvorschriften werden entsprechend angepasst. - Wie in dieser Vorprüfung richtigerweise erwähnt, hat auch die Gemeinde erkannt, dass die Weiterentwicklung des Bussareals sich auch langfristig im Bereich einer Gewerbenutzung bewegt. Die aktuell rechtskräftige Zonenzugehörigkeit "Zone mit Quartierplanpflicht Zentrum" baut auf der Weiterentwicklung einer Zentrumszone mit gemischter Nutzung auf. Durch die jüngst realisierten Gewerboneubauten und die bekannten zukünftigen Nutzungen kann dieses Ziel realistischerweise auch in den nächsten zwei Planungsperioden nicht weiter verfolgt werden. Jedoch zeigten sich die Eigentümernschaften der im Jahre 2012 nicht genehmigten Gewerbezone Gh(30) bereits	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)

Art: Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur

Zeitpunkt: Zeitpunkt erstmaliger Forderung durch den Kanton: RRB = Regierungsratsbeschluss Nr. 1004 - 19.06.12 resp. Nr. 1108 - 03.07.12 / VPB = Vorprüfungsbericht 19.12.14

Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / **Kenntnisn.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art / Zeitpunkt	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	Gemeinde- umsetzung
				<p>im Rahmen der Einsprache an einer Zuweisung in die ZQP-1 "Zentrum" interessiert (vgl. auch Aussage im entsprechenden RRB). Die Fläche entlang der Salinenstrasse zwischen Bahnhof und Hohenrainstrasse wurde deshalb neu mit der Zone mit Quartierplan-Pflicht "Zentrum" belegt.</p> <p>- Das heutige Coop Areal östlich soll jedoch weiterhin in der Zentrumszone belassen werden, da auf diesem Grundstück durchaus eine Mischnutzung möglich sein soll.</p> <p>./ Eine neue Gewerbezone Gi(24) wird für das Gebiet westlich des Gallenweg zwischen Hohenrainstrasse und Bahnhof erlassen.</p> <p>./ Die Zone mit Quartierplanpflicht "Zentrum" wird für das Gebiet östlich der Salinenstrasse zwischen Hohenrainstrasse und Bahnhof erlassen.</p>	✓
		- Kulturhistorische Schutzobjekte, Schützenswerte Einzelbäume: Es wird davon ausgegangen, dass Schutzobjekte innerhalb der zukünftigen Teilzonenvorschrift „Ortskern“ in diesem festgelegt und beschlossen werden.	H VPB	- Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisn.
		- Naturschutzzonen: Die Neu-Ausscheidung von Grün- und Naturschutzzonen und weiterer Naturobjekte und die Umwandlung der Grünzone Talbach in eine Naturschutzzone werden begrüsst. Die Naturschutzzone Talbach entfaltet dadurch die gleiche rechtliche Wirkung wie eine Uferschutzzone.	H VPB	- Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisn.
		- Hecken und Feldgehölze: Die Heckenstruktur südöstlich der Giebenacherstrasse wird durch die Verlegung der Kantonsstrasse tangiert → Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen erfolgen auf Basis eines Gesamtkonzepts.	H VPB	- Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisn.
		- GEP: Die jeweiligen Zonen bei Um- und Neubauten gemäss GEP entwässern.	H VPB	- Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisn.
15	Zonenreglement Siedlung				

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)					Gemeinde- umsetzung
Art: Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur					
Zeitpunkt: Zeitpunkt erstmaliger Forderung durch den Kanton: RRB = Regierungsratsbeschluss Nr. 1004 - 19.06.12 resp. Nr. 1108 - 03.07.12 / VPB = Vorprüfungsbericht 19.12.14					
Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art / Zeitpunkt	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		- Probleme in der Anwendung des rechtskräftigen Zonenreglements: IVHB soweit möglich berücksichtigen, da die bestehende Regelung betreffend Nutzungsziffer, Messweise von Nebenbauten und Dachneigung bei An- und Nebenbauten seit Jahren nicht praktikabel umgesetzt werden kann.	H VPB	- Die Berücksichtigung der IVHB (auch nur teilweise) würde zu grosse Verzögerungen generieren und den Kreis der Planungsbetroffenen soweit vergrössern, dass wiederum mit zusätzlichen Verzögerungen in Form von Einsprachen zu rechnen ist. Entsprechend wird auf eine Anpassung verzichtet.	X
15.1	Art. 5 Gewerbebezonen und Industriezonen (Art. 4 Beschlussfassungsexpl.)	- Abs. 1: Ist der zweite Satz notwendig?	H VPB	- Aus Sicht der Gemeinde bleibt dieser Satz notwendig. Entsprechend werden keine Änderungen vorgenommen.	X
		- Abs. 4: In der Zone ly(30) besteht konkret eine Planung für eine Verkaufseinheit für Neuwagen mit grosser Ausstellungsfläche. Zählt dies zu Verkaufsfläche mit überkommunalem Besucherkreis?	H VPB	- Die Bestimmung zu Verkaufsflächen mit überkommunalem Besucherkreis wurde ersetzt durch "verkehrsintensive Verkaufsnutzungen". Eine verkehrsintensive Verkaufsnutzung ist diese Verkaufseinheit nicht.	✓
15.2	Art. 10 Naturschutzbezonen / Schutzobjekte (Art. 7 Beschlussfassungsexpl.)	- Abs. 10: Hinweis auf Verlegung aller Bohrtürme machen.	H VPB	./.. Dieser Hinweis ist in den Planungsbericht zu integrieren.	✓
15.3	Art. 27 Vollgeschosszahl (Art. 21 Beschlussfassungsexpl.)	- Auf eine Regelung sollte verzichtet werden. IVHB erfordert zudem eine grundsätzliche Überarbeitung.	H VPB	- Die Vollgeschosszahl wird beibehalten. Die IVHB wird voraussichtlich in einer nächsten Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt.	X
15.4	Art. 28 Gebäudeprofil in Wohnzonen (Art. 22 Beschlussfassungsexpl.)	- Abs. 5: Absatz ersatzlos streichen, falls auf die Definition der Vollgeschosszahl verzichtet wird. Zudem ergibt die Auslegung einen grossen Interpretationsspielraum und ist nicht praktikabel.	H VPB	- Absatz 5 wird trotz Beibehaltung der Vollgeschosszahl gestrichen. Gleichzeitig wird die Nutzungstabelle im Anhang des Reglements bei den W1-Zonen derart angepasst, dass neu 2 Vollgeschosse in diesen Wohnzonen erstellt werden können unter Einhaltung des Gebäudeprofils.	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)					Gemeinde- umsetzung
Art: Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur Zeitpunkt: <i>Zeitpunkt erstmaliger Forderung durch den Kanton: RRB = Regierungsratsbeschluss Nr. 1004 - 19.06.12 resp. Nr. 1108 - 03.07.12 / VPB = Vorprüfungsbericht 19.12.14</i> Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art / Zeitpunkt	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
15.5	<i>Art. 32 Dachaufbauten und Attikageschosse (Art. 26 Beschlussfassungsexpl.)</i>	- Abs. 5: Damit ist erneut eine neue Anordnung des Attikageschosses vorgesehen. Daher ist der Text, „Zum Gebäude gehörende technische Aufbauten wie Treppenhäuser, Liftaufbauten ... von dieser Regelung ausgenommen“, zu streichen.	H <i>VPB</i>	- Um die Verständlichkeit der Regelung zu verbessern, wurde der Absatz 5 in die neuen Absätze 5 und 6 überführt.	✓
15.6	<i>Art. 40 Ausnahmen (Art. 35 Beschlussfassungsexpl.)</i>	- Lit. e): Unklar was gemeint ist → präzisieren.	H <i>VPB</i>	- Die Unklarheit kann nicht nachvollzogen werden. Entsprechend wird die Formulierung belassen.	X
16	Planungsbericht	- Vollständigkeit Interessenabwägung: Der Überarbeitungsbedarf der Zonenvorschriften Siedlung ist gut dargestellt. Es gilt allerdings die Interessenabwägung einzelner Massnahmen aufgrund von Mitwirkungseingaben möglicherweise noch zu ergänzen, insbesondere wenn absehbar ist, dass mit Einsprachen zu rechnen ist. Den Einsprechenden muss der Bericht als Grundlage zur Beurteilung der Planungsmassnahmen dienen und der Regierungsrat muss aufgrund der Berichterstattung die allfälligen Einsprachen behandeln können.	H <i>VPB</i>	- Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisn.

Anhang 2 Mitwirkungsbericht

Gemeinde pratteln



Mutationen 2014

Mitwirkungsbericht gemäss Art. 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPV)

Stand: 24. März 2015²⁶

²⁶ Der Mitwirkungsbericht bezieht sich auf den Planungsstand im Frühjahr 2015. Seither haben sich noch Änderungen an der Planung ergeben, die aber nicht mehr in den Mitwirkungsbericht implementiert wurden. Explizit hat sich neben inhaltlichen Anpassungen zwischenzeitlich durch das Weglassen der Kernzonen-Aussagen im Zonenreglement Siedlung die ganze Artikel-Nummerierung verschoben.

Inhaltsverzeichnis

- 1 Öffentliche Mitwirkung
- 2 Anregungen aus der Bevölkerung
- 3 Veröffentlichung des Berichts

Legende

✓ = Antrag berücksichtigt

(✓) = Antrag teilweise berücksichtigt

--- = Antrag nicht berücksichtigt

K = Kenntnisnahme

Abkürzungen

ZPS = Zonenplan Siedlung

PB = Planungsbericht

ZRS = Zonenreglement Siedlung

RBG = Raumplanungs- und Baugesetz BL

RBV = Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL

1 Öffentliche Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren der Mutationen 2014 zum ZPS wurde im „Prattler Anzeiger“ vom 03./17./31. Oktober 2014 sowie im Kantonsblatt vom 02./16. Oktober 2014 angekündigt. Vom Montag, 20. Oktober bis Montag, 08. Dezember 2014 waren die Unterlagen auf der Abteilung Bau der Gemeindeverwaltung Pratteln und auf der Homepage unter www.pratteln.ch einsehbar.

Es wurden die folgenden Unterlagen aufgelegt:

- ZPS Mutationen 2014 (1:4'000)
- ZRS Mutationen 2014
- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG

2 Anregungen aus der Bevölkerung

In der vorgenannten Frist sind sieben Eingaben eingereicht worden. Der Gemeinderat entscheidet über die Eingaben an seiner Sitzung vom 26. Mai 2015.

3 Veröffentlichung des Berichtes

Der Mitwirkungsbericht der Mutationen 2014 wird im „Prattler Anzeiger“ vom 10. April 2015 sowie im kantonalen Amtsblatt Nr. 15 vom 9. April 2015 publiziert und vom Freitag, 10. April bis Montag, 04. Mai 2015 aufgelegt. Ebenfalls ist der Bericht den Eingebenen direkt zuzustellen.

Im separaten Mitwirkungsbericht sind die Anregungen aus der Bevölkerung sowie die Entscheide des Gemeinderates zusammengefasst.

Nr.		Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
1.	(✓)	Anne-Marie Hüper und Denise Stöckli	Zonenplan, Naturinventar		<p>Folgende Bäume sollen in das Inventar der schützenswerten Bäume aufgenommen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. der ganze Baumbestand im Jörinpark 2. die Platanen im alten Gottesacker 3. beim Schloss Pratteln alle Bäume auf der Ostseite der Anlage 4. der alte Baumbestand auf dem Friedhof Blözen 5. der Mammutbaum in der Rabatte zwischen Essigweg und Schauenburgerstrasse 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Jörinpark steht unter Denkmalschutz und damit auch die darin enthaltenen Bäume. Zudem besteht für die ganze Anlage seit 2009 ein Parkpflegewerk, dass die Arbeiten und die Entwicklung vom Park festlegen. 2. Die alten Platanen im Gottesacker sind leider sehr krank. Die Massaria, eine Pilzkrankheit, ist stark verbreitet und bei den Kopfplatanen sterben zurzeit ganze Kronenpartien weg. Es ist nur eine Frage der Zeit bis die Platanen entfernt werden müssen. Da der Park noch kaum öffentlich genutzt wird, wurde bisher von einer Fällung abgesehen. Aus sicherheitsrelevanten Gründen muss die Baumreihe sukzessive durch jüngere Bäume ersetzt werden. 3. Aufgrund von geplanten zukünftigen Projekten in dem Gebiet (Autoeinstellhalle) können die Bäume nicht geschützt werden. Der Gemeinderat ist sich jedoch der Besonderheit der Bäume bewusst. 4. Es ist ein Entwicklungskonzept für den Friedhof Blözen erstellt worden. Dieses zeigt den er Ist-Zustand und die Zukunftsperspektiven auf. Ein unter Schutzstellen der einzelnen Bäumen ergibt deshalb keinen Sinn. Es ist der Gesamtkontext zu berücksichtigen. Wir sind uns jedoch der Bedeutung der Anlage

Nr.		Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
						<p>und der Naturwerte bewusst und werden keine nicht notwendigen Bäumfällungen veranlassen.</p> <p>5. Der Mammutbaum ist ein Neophyt. Neophyten, insbesondere in einer Naturschutzzone, werden nicht als Schützenswert erachtet.</p>
2.		CABB	Nutzungs- differenzie- rungen	Art. 5 Abs. 4 lit a)	<p>Die Formulierungen sind hier nicht eindeutig und können irreführend sein. Wir schlagen folgende Auflistung vor:</p> <p>In den Gewerbe- und Industriezonen (...) sind folgende Nutzungen verboten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkaufsflächen für Güter mit überkommunalem Besu- cherkreis - Verkaufsflächen für den täglichen Bedarf mit mehr als 500m² Nettoladenfläche 	<p>Der Artikel wird aufgrund von Eingaben in der Vorprü- fung durch den Kanton angepasst. Gebiete für neue Verkaufseinheiten sind im § 51 RBG abschliessend geregelt.</p>
3.	---		Rheinlehne	Art. 17 Abs. 3	<p>Die Bestimmungen dieses Abschnittes entsprechen zwar weitgehend dem aufgehobenen Artikel, diese sehen je- doch keinen Besitzstand für bestehende Bauten und Nut- zungen der Industrie vor (z.B. für die Grundwasserförde- rung). Wir erwarten, dass die Möglichkeit für die Industrie, auch in diesem Gebiet Bauten zu unterhalten und sofern erforderlich für den Betrieb auszubauen oder neu zu bauen, garantiert wird und im Reglement klar festgehalten wird.</p>	<p>Der Besitzstand ist im kantonalen Bau- und Raumpla- nungsgesetz (RBG) in den §§ 109 und 110 abschlies- send geregelt.</p>

Nr.		Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
4.	---		Tabelle Nutzungs- vorschriften		<p>Aus dem Anhang Nutzungsvorschriften ist ersichtlich, dass in der Zone Ix die maximale Bauhöhe neu auf 50m begrenzt werden soll. Gegen eine Begrenzung der Bauhöhe haben wir schon erfolgreich Einsprache erhoben. Diese Einschränkung ist unnötig und kann, auch wenn die Gebäudehöhe neu auf 50m anstatt 45m wie es bei der letzten Mutation vorgesehen war, zu Problemen resp. Konflikten beim Bau oder Umbau von Industrieanlagen in diesem Gebiet führen. Wir lehnen dementsprechend diese Anpassung des Zonenreglements ab und erwarten, dass die aktuelle Lösung ohne Höhenbegrenzung weiterhin gültig bleibt. Die Argumentation wonach durch die fehlende Begrenzung das Landschaftsbild am Rhein gefährdet wäre, sehen wir als Ausrede, denn in diversen Planungen im Bereich von Salina Raurica werden sogar Hochhäuser in unmittelbarer Nähe zum Rhein dargestellt. Diese sind scheinbar kein Problem für das gleiche Landschaftsbild.</p>	<p>Die Höhenbegrenzung wurde an die Vorschriften der Gemeinde Muttens angepasst. Falls betrieblich die Notwendigkeit einer grösseren Höhe nachgewiesen werden kann, ist eine Ausnahme nach Art. 40 lit. e) zu beantragen. Eine Industriezone ohne Höhenlimitierung entspricht nicht mehr den heutigen raumplanerischen Grundsätzen.</p> <p>In Salina Raurica kann ausserhalb der Industrie- und Gewerbezone nur mittels Quartierplan gebaut werden. Im Rahmen des Quartierplanverfahrens ist die städtebauliche Qualität nachzuweisen. Die Entwicklung im Osten von Salina Raurica kann deshalb nicht mit den potentiellen Nutzungen im Gebiet Schweizerhalle verglichen werden.</p>
5.	---	Erbengemeinschaft A. Strub	Tabelle Nutzungs- vorschriften	5.	<p>Die Beschränkung der Wohnungszahl pro Baukörper ist in den Wohnzonen W1a, W1b, W2a aufzuheben oder zumindest anzuheben.</p> <p>Durch die Beschränkung ist eine sinnvolle Nutzung von bestehenden und neuen Bauten teilweise eingeschränkt. Zum Beispiel sind Einliegerwohnungen, Alterswohnun-</p>	<p>Im Rahmen der laufenden Mutation muss die Gemeinde primär Auflagen aus dem Regierungsratsbeschluss Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 bereinigen. Weiterführende Änderungen sind aufgrund der einzuhaltenden Planungs- und Beständigkeitssicherheit</p>

Nr.	Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
				gen, Nutzung der Dachgeschosse als Wohnung später allenfalls nicht mehr möglich. Die Grundeigentümer werden unter Umständen gezwungen ihre Parzellen aufzusplitten, um die max. zulässige Anzahl der Wohnungen pro Baukörper einhalten zu können. In etlichen Gemeinden des Kantons BL wird auf eine Beschränkung verzichtet.	rechtlich nicht haltbar. Wir nehmen Ihr Anliegen jedoch gerne auf und werden es in der nächsten Überarbeitung der Zonenvorschriften prüfen.
6.	---	Tabelle Nutzungsvorschriften		Die Nutzungsziffer in den Wohnzonen ist zu streichen oder zumindest anzuheben. Es sollte den Grundeigentümern überlassen werden, wie sie das Gebäude innerhalb des Gebäudeprofils nutzen (Aufhebung der Nutzungsziffer). Viele Gemeinden des Kantons BL definieren die bauliche Nutzung lediglich über die Bebauungsziffer (z.B. Gemeinde Allschwil). Es würde zudem die Baugesuchsprüfung wesentlich vereinfachen.	Siehe Kommentar zu Punkt 5.
7.	---			Sofern eine Aufhebung der Nutzungsziffer nicht in Betracht gezogen wird, ist eine Anhebung der Nutzungsziffer zu prüfen, die in einem sinnvollen Verhältnis zur Bebauungsziffer steht, insbesondere in den 1- und 2-geschossigen Wohnzonen.	Siehe Kommentar zu Punkt 5.
8.	(✓) Galvaswiss, vertreten durch R. Zeller	Gebäude- und Fassa- denhöhe		Bereits im Jahr 2008 war die Bemessungsweise der Gebäudehöhe in der Industrie- und Gewerbezone ein Thema. Damals hat die Galvaswiss AG darauf aufmerksam gemacht, dass Gebäude- und Fassadenhöhe gemäss bisheriger Regelung ab dem höchsten Punkt des	Der bisherige Art. 27 betreffend der Gebäudeprofile in Gewerbe- und Industriezonen wurde mit RRB Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 genehmigt. Dieser wird durch die laufende Planung nicht verändert. (neu

Nr.		Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
					gewachsenen Terrains gemessen worden sind. Nachdem die Gebäudehöhen eine starke Reduktion erfahren haben (im Falle der Galvaswiss AG von 45m auf 24m) macht die Änderung der Bemessungsweise noch einmal rund 2m Verlust an zulässiger Höhe auf dem Areal aus.	Art. 29) Die Gebäudehöhe wird danach gemäss bisheriger Regelung ab dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains gemessen.
9.	(✓)		Messweise Gebäude- und Fassadenhöhe	Art. 27	Bei der Revision im Jahre 2011 hat die Einwohnergemeinde Pratteln dies berücksichtigt. Mit dem neu aufgelegten Zonenplan resp. Dem aufgelegten Zonenreglement Siedlung 2014 fehlt die entsprechende Bestimmung im publizierten Text. In Art. 27 Abs. 2 des Entwurfes wird die Bemessung der Vollgeschosse ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains festgelegt. In Art. 28 des Entwurfes werden Fassaden- und Gebäudehöhe ebenfalls ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains gemessen. Ob dagegen die anders lautenden Bestimmungen für das I/G-Gebiet noch beibehalten werden, ist nicht erkennbar, weil diverse Artikelnummern ändern und im publizierten Reglement nicht alle Artikel aufgeführt sind.	Artikel 27 wird wieder aus dem Reglement gestrichen. Artikel 28 befasst sich mit Gebäudeprofilen in der Wohnzone. Als Artikel 29 wird neu die Bestimmung zum Gebäudeprofil in der G/I-Zone geführt werden (Regelung wie bisher, Messweise Gebäudehöhe ab höchstem Punkt gew. Terrain). Siehe auch Kommentar Punkt 8.
10.	✓		Messweise Gebäude- und Fassadenhöhe	Neu: Art. 29	Aus diesem Grund möchte die Galvaswiss AG darauf aufmerksam machen, dass die Regelung (Messweise der Gebäudehöhe ab höchstem Punkt des gewachsenen Terrains im I/G-Gebiet) unbedingt beibehalten werden sollte.	Siehe Kommentar zu Punkten 8 und 9.
11.	---		Auflage		Im Übrigen empfiehlt die Galvaswiss AG, bei der Publikation des Reglements das ganze Reglement aufzulegen	Es handelt sich bei der Planung um die Mutation der Vorschriften. Es werden dem Regierungsrat deshalb

Nr.		Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
					und die Änderung farbig zu markieren, wie dies im Jahre 2011 geschehen ist.	auch nur die mutierten Artikel vorgelegt. Alle nicht aufgeführten Artikel bleiben unverändert rechtsgültig.
12.	✓	Lagerhäuser, vertreten durch R. Zeller	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	Art. 16	<p>Nach der Gesetzgebung hat sich eine Baute bei einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan optimal in die Umgebung einzupassen. Eine Ausnahmeüberbauung muss dementsprechend in ästhetischer Hinsicht befriedigend wirken. Die Vorschrift stellt für die Eigentümer, aber auch die Gemeinde Pratteln eine Win-Win-Situation dar. Die Ausnahme bewirkt nämlich, dass die Gemeinde Pratteln für ihr G/I-Gebiet bei denjenigen Bauherrschaften, die eine Ausnahme beantragen, dann einen Bonus gewähren kann, wenn eine Baute einen hohen architektonischen Standard aufweist.</p> <p>Mit der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan stellt die Gemeinde dem Grundeigentümer einerseits eine Möglichkeit zur Verfügung, auf einfachem verfahrensrechtlichen Weg Mehrhöhen zu erlangen und andererseits stellt sie sich selbst ein Instrument zur Verfügung, im eigenen G/I-Gebiet eine viel höhere Bauqualität zu erzielen, als dies möglicherweise in Gewerbegebieten anderer Gemeinden der Fall ist.</p> <p>Die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan besitzt bei kleineren Überschreitungen der Gebäudehöhe bis 3m gegenüber dem vereinfachten QP-Verfahren den Vorteil, dass nicht zwei Verfahren durchlaufen werden</p>	Nach reiflichen Überlegungen ist der Gemeinderat zur Überzeugung gelangt die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan im Reglement zu belassen.

Nr.		Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
					müssen, welche im schlechtesten Fall noch mit zwei Rechtsmittelwegen behaftet sind. Die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan stellt somit bei geringfügigen Überschreitungen der Gebäudehöhe ein adäquates planerisches Instrument zur Realisierung von Bauwerken dar, welche das Erschliessungsbild der Gemeinde positiv prägen können.	
13.	K	Lastag Immobilien AG und Th. Bally			<p>Die beiden Mitwirkenden hatten gegen die Planung Pratteln Mitte Einsprache erhoben.</p> <p>Es musste festgestellt werden, dass die zulässige maximale Gebäudehöhe von derzeit zulässigen 45m auf künftig nur noch 30m reduziert werden soll. Die Einsprecher lassen deshalb hiermit darauf hinweisen, dass die beiden Einsprachen aufrechterhalten bleiben, sofern und soweit sie nicht bereits gegenstandslos geworden sind oder noch gegenstandslos werden zufolge stattgefundenem Durchdringen der Einsprecher mit deren Einsprachepunkten. Die beiden Einsprecher verfolgen damit insbesondere weiterhin eine Belassung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe auf 45m.</p>	Die von Ihnen erwähnte Einsprache im RRB Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 wurde vom Regierungsrat behandelt und teilweise gut geheissen. Da es sich hier um ein neues Planungsverfahren handelt, müssen Sie bei Bedarf anlässlich des Auflageverfahrens wiederum Einsprache erheben. Im laufenden Verfahren wird Ihr Anliegen als Eingabe zur Mitwirkung taxiert. Die Reduktion der Gebäudehöhe ist im Planungsbericht ausführlich dokumentiert.
14.	K	Zurimo „B“ Immobilien			Im Rahmen der ZPS Mutation Pratteln Mitte hat im Jahre 2008 die Lischag AG und darauf im Jahre 2011 deren Rechtsnachfolgerin, die Zurimo, Einsprache gegen den Zonenplan erhoben. Der Regierungsrat des Kantons BL	Es wird noch zu einem Gespräch eingeladen.

Nr.	Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
	AG, vertreten durch R. Zeller			hat die Einsprache teilweise gutgeheissen. Gegen den nicht gutgeheissenen Teil der Einsprache hat die Zurimo Beschwerde an das Kantonsgericht erhoben. Damals sind die Parteien übereingekommen, nach Möglichkeit eine gemeinsame Lösung für das Areal der Zurimo zu suchen. Aus diesem Grund wurde das Beschwerdeverfahren sistiert. Daher bitte ich den Gemeinderat im Namen und im Auftrag der Zurimo um ein Gespräch.	
15.	---			Die Zurimo erachtet die Reduktion der Gebäudehöhe von 45m auf 30m als in zonenrechtlicher Hinsicht nicht notwendig. Auf der einen Seite sind Gebäude in dieser Grösse selten. Auf der anderen Seite wird heute verdichtetes Bauen gefordert und für einzelne Industrieproduktionen sind auch Gebäude nötig, die höher als 30m sind. Wird die zulässige Gebäudehöhe beschränkt, obwohl hierzu keine Notwendigkeit besteht, ist in solchen Ausnahmefällen eine Überbauung ohne kompliziertes Planungsverfahren nicht möglich.	Die Reduktion auf 30m Gebäudehöhe wird im Planungsbericht ausführlich begründet. Die innere Verdichtung erachtet die Gemeinde als wichtiges Ziel und grosse Herausforderung für die Zukunft. Eine gute innere Verdichtung kann jedoch nur erreicht werden, wenn auch andere Aspekte, wie Siedlungsqualität oder Verkehrsaufkommen berücksichtigt werden. Die Gemeinde erachtet daher die Reduktion auf 30m auch weiterhin als sinnvoll. Falls betrieblich die Notwendigkeit einer grösseren Höhe nachgewiesen werden kann, ist eine Ausnahme nach Art. 40 lit. e) zu beantragen.
16.	---			Nach Art. 5 sollen auf dem Areal ly Verkaufsflächen für Güter mit überkommunalem Besucherkreis und verkehr-intensive Freizeitnutzungen nicht zulässig sein. Diese Bestimmungen sind grundsätzlich wenig sinnvoll, weil Art.	Die Standorteinschränkungen für verkehr-intensive Freizeitnutzungen, sowie Verkaufsflächen für Güter mit überkommunalem Besucherkreis basieren nicht nur auf verkehrlichen Überlegungen. Die Abstim-

Nr.		Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
					<p>5 Abs. 3 vollständig genügt. Danach können publikumsintensive Einrichtungen nur genehmigt werden, wenn die Verkehrskapazitäten auf dem Strassennetz ausreichen. Dass die Gemeinde eine zusätzliche Unterteilung von Verkaufsgeschäften für den kommunalen oder den überkommunalen Besucherkreis vornimmt, ist nicht sachgerecht. Besteht doch das Risiko, dass Verkaufsgeschäfte mit einem eher mässigen, aber doch überkommunalen Besucherkreis von einem solchen Verbot betroffen wären.</p>	<p>mung von Siedlung und Verkehr ist aufgrund der beschränkten Verkehrskapazitäten und den Auswirkungen auf die Umwelt zwingend notwendig. Um dieser Problematik gerecht zu werden, erachtet der Gemeinderat eine Nutzungsdifferenzierung als sinnvoll und dienlich. Die Gemeinde ist bestrebt die verkehrsintensiven Betriebe raumplanerisch vom Standort her zu konzentrieren, so dass nicht das ganze Siedlungsgebiet vom Verkehrsaufkommen negativ betroffen wird. Zudem ist auch die Sicherheit und Verträglichkeit mit bestehenden Betrieben zu evaluieren. Es reicht daher nicht aus nur ein Verkehrsgutachten für das betroffene Areal zu erstellen.</p>
17.	(✓)			Art. 5 Abs. 8	<p>Mit der Zonenplanrevision 2011 hat die Gemeinde im Nordteil des Areals verkaufsintensive Nutzungen zugelassen und nur im südlichen Teil nicht. Nun soll das Verbot von transportorientierten Nutzungen, knapp zwei Jahre später, auch auf den südlichen Teil der Zone ausgedehnt werden. Einerseits ist das Verbot grundsätzlich nicht zu rechtfertigen. Andererseits verstösst das Verbot zulasten der betroffenen Grundeigentümerschaft nach der letzten Zonenplanung vor zwei Jahren gegen die Planungssicherheit.</p>	<p>Gemäss Artikel 5 Abs. 8 sind transportorientierte Nutzungen in der Zone ly(30) als Hauptfunktion erlaubt. Es muss jedoch ein Zusammenhang zu einem Produktionsbetrieb vor Ort bestehen.</p> <p>Mit dieser Mutation kommt die Gemeinde einer Pendenz aufgrund des RRB Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 nach, die Planungssicherheit wird nicht tangiert.</p>

Nr.		Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
18.	---				Nach wie vor vertritt die Zurimo die Auffassung, dass die heute bestehende Strasse nicht als Sammelstrasse ausgebaut werden darf. Die Strasse mitten durch ihr Areal stellt ein verkehrstechnisches Problem im Hinblick auf Produktion, Zufahrt, Lieferung etc. dar. Aus diesem Grund ist das Areal (auch die Strassenfläche) vollständig als Industriegebiet auszuscheiden. Das Freihalten einer Fläche für eine Strasse ist planerisch insofern problematisch, als dass diese Freihaltung weiter geht als der bestehende Strassennetzplan, jedoch noch keinen Bau- und Strassenlinienplan darstellt. Andererseits präjudiziert die Planung den Bau- und Strassenlinienplan.	Gemäss gültigem Strassennetzplan ist eine Industrie- und Gewerbesammelstrasse vorgesehen. Im östlichen Teil (PZ Nr. 6693) wurde bereits ein BSP ausgeschieden. Auf der Parzelle Nr. 7158 wurde ebenfalls eine Strasse realisiert, jedoch ohne gültigen BSP. Im Sinne des Strassennetzplanes werden beide Parzellen keiner Nutzung zugewiesen.
19.	✓				Mit der Zonenplanung 2011 wurde die Messweise der Gebäudehöhe im Gewerbe- und Industriegebiet am tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains festgelegt. Weil der neue Zonenplan nur soweit aufliegt, als dass Bestimmungen geändert haben, ist nicht nachzuvollziehen, ob diese Bestimmung heute noch vorhanden ist. Aus diesem Grund weist die Zurimo darauf hin, dass die Bestimmung im neuen Reglement nach wie vor enthalten bleiben sollte.	Da die neuen Zonenvorschriften nur soweit aufgelegt haben, als dass Bestimmungen geändert wurden, ist darauf zu schliessen, dass die Messweise der Gebäudehöhe in der G/I-Zone nicht geändert wurde.
20.	---				Es wäre sinnvoll das Reglement vollständig aufzulegen. Dies erleichtert die Lesbarkeit und die betroffenen Grundeigentümer können sicher sein, dass nicht übersehen wurde.	Es handelt sich bei der Planung um die Mutation der Vorschriften. Es werden dem Regierungsrat deshalb auch nur die mutierten Artikel vorgelegt. Alle nicht aufgeführten Artikel bleiben unverändert rechtsgültig.

