



**Zeller Dettwiler**

Advokatur & Notariat

Gemeinde Pratteln  
eingegangen

17. Juni 2024

**LSI**

Gemeinderat Pratteln  
Schlossstrasse 34  
4133 Pratteln

**Roman Zeller**

Advokat

Wasserturmplatz 3  
Postfach 578  
4410 Liestal

T 061 275 90 60  
F 061 275 90 61  
zeller@zellerdettwiler.ch

Selbständig tätig und persönlich  
beratender Rechtsanwalt

Eingetragen im Anwaltsregister  
des Kantons Basel-Landschaft

14. Juni 2024

## **Mutation Grundwasserschutzzone Löli/Remeli Mitwirkung**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

In der genannten Angelegenheit hat sich die IG Hülften im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens vernehmen lassen. Sie hat sich danach auch möglichst aktiv an der Suche nach einer Lösung betreffend den zonenplanerischen Konflikt zwischen dem Grundwasserschutz und dem Erhalt des Arbeitsgebietes von kantonaler Bedeutung beteiligt.

Die IG Hülften hat bei der Prüfung der planungsrechtlichen Grundlagen festgestellt, dass die Ausdehnung der Grundwasserschutzzone sich ausschliesslich an den Fliessgeschwindigkeiten des Grundwassers im Untergrund orientiert. Dagegen werden weitere geologische Aspekte offensichtlich nicht berücksichtigt. Die IG Hülften erachtet dies als falsch.

Aus dem Planungsbericht des Ingenieurbüros geht zudem hervor, dass betreffend die Grundwasserschutzzone ein erhebliches Planungsdilemma besteht. Deswegen erlaubt sich die IG Hülften darauf hinzuweisen, dass der Bericht im Grundsatz im Hinblick auf die Planungskompetenzen widersprüchlich ist. Einerseits wird im Bericht festgehalten, dass es Aufgabe der Gemeinde ist, entsprechende Planungen vorzunehmen. Nach schweizerischem Recht verfügt eine Planungsbehörde dementsprechend auch über ein sog. Planungsermessen und, soweit gesetzliche Vorgaben bestehen, über ein sog. Planungsnachfolgeermessen. Dies bedeutet, dass die Gemeinde Pratteln insofern frei ist, aus rechtlichen Gründen auch weitere Aspekte, wie etwa nachfolgend ausgeführte Geografie, den Bodenaufbau sowie die historische Entwicklung des Arbeitsgebietes von kantonaler Bedeutung rechtfertigen lässt, mit zu berücksichtigen.

## ANTRÄGE

1. Es sei die geplante Grösse der Schutzzonen maximal gemäss beiliegendem Plan (Beilage 1) festzusetzen.
2. Es sei das Schutzzonenreglement wie folgt anzupassen:
  - a. Ergänzung Art. 2 Abs. 2  
*Mit dem Reglement wird auch die optimale Abstimmung des Grundwasserschutzes mit den anderen raumplanerischen Anliegen, insbesondere dem langfristigen Erhalt der Arbeitsgebiete von kantonaler Bedeutung, bezweckt.*
  - b. Ergänzung Art. 4 Abs. 1 lit. a  
Der Erhalt und die Weiterentwicklung von Arbeitsplätzen bei bestehenden oder *die Neuansiedlung von Arbeitsplätzen bei* neuen Betrieben innerhalb des Gewerbegebietes Wannen oder...

## BEGRÜNDUNG

### A) Ausgangslage

1. Im Gebiet Löli bestehen rechtskräftige, kommunale Grundwasserschutzzonen S1 (Fassungsbereich), S2 (engere Schutzzone) und S3 (weitere Schutzzone). Gemäss Planungsbericht vom 29. August 2017 bestand zwischen den kommunalen Zonen S2 und S3 eine Lücke. Diese Lücke ist gemäss Planungsbericht mit einer regionalen Schutzzone (Regionaler Detailplan «Wasserschutzzone Löli/Pratteln») geschlossen worden.
2. Gemäss Planungsbericht sind die Grundwasserschutzzonen an die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung anzupassen. Nach dem Planungsbericht wurde der regionale Detailplan offenbar im Zusammenhang mit der Verlegung der Rheinstrasse aufgehoben. Im Hinblick auf die Planungsverfahren scheint dann zweierlei geschehen zu sein:
  - a. Das Planungsbüro erstellte die Grundlagen zur Festsetzung der anzupassenden Schutzzonen S2 und S3. Diese Schutzzonen reichen nach dem Planungsbericht weit über die geltenden Schutzzonen hinaus. Insbesondere die Schutzzone S2 soll deutlich vergrössert werden. In der Schutzzone S2 enthalten gewesen wäre dann auch der Bereich, welcher durch den Regionalplan geschützt gewesen ist.
  - b. Im Bewusstsein, dass das Areal in der künftigen Grundwasserschutzzone S2 liegen wird, hat der Kanton Basel-Landschaft offensichtlich mit dem Beschluss, die regionalen Schutzzonen aufzuheben, die Möglichkeit geschaffen, die Rheinstrasse in jene planerische Lücke zu verlegen. Der Beschluss war sicherlich richtig. Mit der damals erfolgten Interessenabwägung wurde offensichtlich das planerische Interesse an der Verlegung der Rheinstrasse mit den Interessen des Gewässerschutzes abgewogen und beschlossen, die Strasse in jenem Gebiet zu

bauen. Richtigerweise ist die Bewilligungsbehörde damals zum Schluss gelangt, dass dies mit dem Gewässerschutzgesetz kompatibel ist.

3. Parallel dazu und/oder im Anschluss daran wurde die neue kommunale Schutzzone S2 im Mitwirkungsverfahren publiziert. Im Grundsatz ginge es eigentlich ausschliesslich darum, die mit der kantonalen Schutzzone geschaffene Lücke wieder zu schliessen. Der publizierte Plan stellte jedoch eine massive Ausweitung der Schutzzonen S2 und S3 dar.
4. Aus diesem Grund schlossen sich die meisten Grundeigentümer in der IG Hülften zusammen. Sie verlangten im Mitwirkungsverfahren, dass auf die Ausweitung der Schutzzonen verzichtet wird und stellten ihr aktives Mitwirken für die weitere Planung zur Verfügung.
5. Bei den weiteren Planungsschritten ging es einerseits um mögliche Alternativen bei der Wassergewinnung und andererseits um die Grösse und die rechtliche Ausgestaltung der Schutzzonen. Im Ergebnis will die Gemeinde Pratteln aus Kostengründen vom Ausbau anderer Wasserquellen absehen. Die Zonen S2 und S3 sollen jedoch nach wie vor ins Gewerbegebiet, einem Arbeitsgebiet von kantonalen Bedeutung, ausgedehnt werden. Im Hinblick auf diese Situation wurde, analog der Gemeinde Reinach, ein neues Schutzzonenreglement vorgelegt.
6. Wird die Grundwasserschutzzone in der Tat soweit ausgedehnt, so stellt sich die Frage, ob die neu erstellte Kantonsstrasse so nah am Grundwasserleiter und so nah am Gebiet Remeli überhaupt eine Daseinsberechtigung hat. Wäre das Risiko tatsächlich so hoch, wie dies für die erweiterten Schutzzonen nun geltend gemacht wird, so müsste die Kantonsstrasse wieder zurückgebaut und an den alten Standort der Kantonsstrasse verlegt werden, so heute die Verkehrsfläche im Grundsatz noch ausserhalb der Grundwasserschutzzone besteht.
7. Gemäss Planungsbericht hat der Kanton im Hinblick auf die Grundwassergewinnung Löli/Remeli eine regionale Schutzzone ausgeschieden. Gemäss Planungsbericht endet die regionale Schutzzone offensichtlich vor der neuen Kantonsstrasse, womit sich ergibt, dass im Rahmen jener Beurteilung der Grundwasserschutzzone offenbar keine Notwendigkeit gesehen wurde, die Schutzzone weiter auszudehnen als bis zur heutigen Kantonsstrasse, welche nördlich parallel zur Autobahn verläuft. Auch wenn der vorliegende Bericht jünger ist, ist doch davon auszugehen, dass die Grundwasserschutzproblematik bereits bei der Ausscheidung der regionalen Grundwasserschutzzone bekannt war.
8. Dementsprechend geht die IG Hülften davon aus, dass der Gemeinde Pratteln dasselbe Planungsmessen zusteht, welches dem Kanton Basel-Landschaft bei der Ausscheidung der regionalen Schutzzone zugestanden hat. Es ist diesbezüglich darauf hinzuweisen, dass das Unfallrisiko von Fahrzeugen auf der Kantonsstrasse oder der Autobahn, welche grundwassergefährdende Stoffe transportieren, wesentlich grösser ist als das Risiko auf einem Areal, auf welchem solche Stoffe entweder gar nicht oder eben äusserst kontrolliert und gesichert verwendet werden. Dazu kommt, dass die Strasse in vertikaler Richtung weit näher am Grundwasserstrom liegt als das Gewerbegebiet, welche geografisch rund 12 -13 m höher gelegen ist.



9. Gemäss Auskunft habe der Kanton die Situation mit den Vertretern der Bundesämter besprochen, welche mit Verweis auf die Wegleitung abgeraten hätten. Da die Wegleitung über keine demokratische Legitimation verfügt, entbindet dies nach Auffassung der IG Hülften den Gemeinderat nicht, seine Pflicht als Planungsbehörde wahrzunehmen und die verschiedenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Da, wo keine Gefahr besteht und die Gefahr vergleichsweise klein ist, müsste somit die Ausdehnung der Schutzzonen angemessen reduziert werden können.

## **B) Interessenabwägung**

10. Nach der kantonalen Wegleitung ist die Planung der Schutzzonen im Einzelfall vorzunehmen. Dies ist, wie in allen Fällen, auch in vorliegendem Fall zweifelsohne richtig, was die Verlegung der Rheinstrasse eindrücklich zeigt. Der Kanton hat die verschiedenen Interessen abgewogen und die Verlegung der Rheinstrasse in ein Gebiet, welches in einer künftigen Grundwasserschutzzone S2 liegen soll, zugelassen.
11. Analog jener Genehmigung einer stark befahrenen Strasse, mit nicht unerheblichen Unfallrisiken, ist auch vorliegend vorzugehen. Bei der Festlegung der Zonen entstehen Nutzungskonflikte, welche zu bereinigen sind. In der Interessenabwägung ist das öffentliche Interesse des Grundwasserschutzes im konkreten Einzelfall mit den übrigen öffentlichen und privaten Interessen abzuwägen. Die verschiedenen Interessen sind zu ergründen und zu bewerten.
12. In vorliegendem Fall stellt die IG Hülften jedoch fest, dass (im Gegensatz zur verlegten Rheinstrasse) lediglich das Interesse am Grundwasserschutz geltend gemacht wird. Dieses Interesse wird aus Sicht der IG weder richtig bewertet noch mit anderen öffentlichen und privaten Interessen (welche vom Planungsbüro noch nicht einmal aufgenommen worden sind) abgeglichen. Trotz dieses Mangels nimmt die IG Hülften hiermit Stellung und begründet die eingangs gestellten Anträge.

## **C) Verzicht auf die Ausdehnung der Grundwasserschutzzonen**

13. Bei den Interessen, die gegenüber dem Interesse am Schutz des Grundwassers abgewogen werden müssen, geht es (neben weiteren) um folgende wesentliche Interessen:
- a) Das kommunale Interesse am Erhalt und der Weiterentwicklung der kommunalen Gewerbezone.
  - b) Das kantonale, im Richtplan verankerte Interesse am Erhalt und der Weiterentwicklung der kantonalen Arbeitszone von kantonomer Bedeutung.
  - c) Das kommunale und kantonale Interesse am Erhalt und der Vermehrung von Arbeitsplätzen im Gewerbegebiet resp. Arbeitsgebiet von kantonomer Bedeutung.
  - d) Das private Interesse der ansässigen Gewerbebetriebe und Grundeigentümer an einer möglichst geringen Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Entfaltungsmöglichkeiten, des Wertes ihrer Betriebe und des Wertes ihrer Grundstücke.

14. Zu berücksichtigen ist bei der Interessenabwägung der Standort der einzelnen Betriebe, deren Lage im geologischen Kontext und das Gefährdungspotential, welches vom Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung ausgeht.
15. Von der Zone S1 aus gemessen (vgl. Beilage 2) befinden sich folgende Gefahrenpotentiale in folgender Distanz zur Zone S1:
- in 265 m die neue Kantonsstrasse (geplant S2)
  - in 310.50 m die Autobahn (geplant S2)
  - in 433.5 m ein Bauschuttrecyclingbetrieb (geplant S2)
  - in 674 m ein Logistikbetrieb (geplant S2)
  - in etwa gleicher Distanz ein Pharmabetrieb (geplant S2)
  - dahinter weitere Betriebe (geplante Zone S3).
16. Geologisch betrachtet befindet sich die neue Kantonsstrasse auf einer Höhe von rund 272 m ü. M, die Autobahn auf einer Höhe von 274 m. ü. M. Die hier zur Diskussion stehenden Gewerbebetriebe befinden sich dann alle auf einem um 21 bis 22 m höheren Terrain.
17. Im Vergleich zur Autobahn und zur neuen Kantonstrasse besteht sich somit 21 bis 22 m zusätzlicher Boden, der im Havariefall als zusätzlicher Puffer zwischen dem Grundwasserspiegel und dem potentiellen Ereignis wirkt.
18. Zu berücksichtigen ist nicht nur die Mächtigkeit des Terrains zwischen Grundwasserspiegel und den errichteten Bauten sowie deren Distanz zu den Quellen. Vielmehr ist auch das potentielle Risiko zu berücksichtigen. Die Autobahn, aber auch Kantonsstrassen bilden eine potentielle Gefahr. Die Kantonsstrasse dient insbesondere auch der Erschliessung des Gebietes Salina Raurica. Es ist dementsprechend mit einem hohen Verkehrsaufkommen und entsprechendem Unfallrisiko zu rechnen. Dies gilt auch für Spezialtransporte. Der Strassenverkehr ist im Grundsatz weit anfälliger auf allfällige Verkehrsunfälle. Da von den Strassenkörpern zum Grundwasserspiegel weit weniger Boden existiert und die Distanz von den Strassen zur Quelle deutlich geringer ist, besteht bei der Kantonsstrasse, aber auch der neu gebauten Hauptstrasse eine erhebliche Gefahr für Unfälle.
19. Das Risiko bei den bestehenden Betrieben im Gewerbegebiet ist bekannt. Es sind keine grösseren Havarien bekannt, welche das Grundwasser in irgendeiner Form gefährdet hätten. Auch im Gewerbegebiet existieren einige wenige Zubringerstrassen. Der Verkehr ist jedoch wesentlich geringer als der Verkehr auf der Autobahn und der Hauptstrasse innerhalb des vom Kanton aufgehobenen Schutzgebietes. Statistisch gesehen dürften dementsprechend auch Verkehrsunfälle deutlich weniger auftreten, da der Zubringerverkehr minim ist. Treten Unfälle auf, so ist davon auszugehen, dass das Grundwasser aufgrund der Mächtigkeit des Bodens nicht geschützt ist. Zumindest bei der Firma RCW werden gemäss Angaben der Firmenleitung regelmässig Versickerungsversuche durchgeführt. Bei diesen Versickerungsversuchen sei offenbar festgestellt worden, dass keine Substanzen durch den Boden bis ins Grundwasser gedrungen sind.

20. Die heutige Umweltschutzgesetzgebung bietet, wie das Beispiel der neuen Hauptstrasse zeigt, genügend Möglichkeiten, bei baulichen Anlagen der Situation entsprechende Sicherheitsmassnahmen zu verlangen. So ist bei der neuen Hauptstrasse gemäss Planungsbericht offenbar dafür gesorgt worden, dass der Boden bei allfälligen Havarien abgedichtet ist. Vergleichbares kann auch bei den bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben verlangt werden, ohne dass eine Schutzzone S2 oder bis weit ins Tal hinein eine Schutzzone S3 verfügt werden muss.
21. Aus dem Planungsbericht geht hervor, dass sich die Grundwasserschutzzonen am potentiellen Risiko orientieren sollen. Diesbezüglich wurde in erster Linie die Verweildauer des Grundwassers resp. die Geschwindigkeit im Abstrom bis zur Quelle gemessen. Diese Messung widerspiegelt das Gefahrenpotential nicht wirklich, wie der Vergleich zwischen den öffentlichen, potentiell gefährlichen Strassen und den für das Grundwasser weit weniger gefährlichen Betrieben zeigt. Bei einer Havarie auf der Kantonsstrasse oder der Autobahn gelangen für das Grundwasser potentiell gefährliche Stoffe schneller ins Grundwasser als im oben genannten Gewerbegebiet weiter weg. Wie die Versickerungsgesuche bei der RCW zeigen, gelangt dort sogar kaum etwas ins Grundwasser. Deswegen vertritt die IG Hülften die Auffassung, dass die geologische Situation im Gebiet Wannen weit stärker zu berücksichtigen ist, als dies die aktuell vorliegende Planung tut. Würde eine Risikomatrix angefertigt, so liesse sich unschwer feststellen, dass das Risiko bei den Strassen zufolge der geologischen, aber auch räumlichen Lage derselben wesentlich grösser ist als das Risiko bei den Gewerbegebieten im Betrieb Wannen, bei welchen das Risiko nahezu bei null liegt.
22. Werden dann noch die verschiedenen Interessen gegeneinander abgewogen, so ergibt sich folgendes Bild:

Das Risiko im Gebiet Wannen, dass es zu Havarien kommt und dass im Rahmen einer solchen Havarie dann auch Flüssigkeiten ins Grundwasser gelangen, ist, wie erwähnt, vergleichsweise gering. Daneben existiert das öffentliche Interesse, das Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung nicht einzuschränken. Eine Einschränkung liegt nicht nur vor, wenn das Gebiet räumlich verkleinert wird, Einschränkungen werden auch mit der Erschwerung von Bauprojekten und der rechtlichen Unsicherheit, die mit der Einzonung in eine S2 entsteht, letztlich bewirkt, weil potentielle Erwerber von Grundstücken nie sicher sein können, ob künftige Projekte jederzeit auch mit dem neuen Reglement genehmigt werden oder nicht. Das neue Reglement bietet diesbezüglich zwar eine Erleichterung im Hinblick auf die Frage, was ein wichtiges Interesse ist, ändert jedoch an der einschränkenden zonenrechtlichen Situation wenig. Die Abwägung des vergleichsweise kleinen Havarierisikos und des gegen null bestehenden Risikos, dass Substanzen in einem solchen Fall ins Grundwasser gelangen, im Verhältnis zur einschneidenden Massnahme einer S2 oder im weiteren Umfeld auch S3 für sämtliche davon betroffenen Betriebe, rechtfertigt sich dementsprechend nicht. Dies umso weniger, als dass bei dieser Beurteilung unschwer festzustellen ist, dass die weiteren, oben genannten öffentlichen und privaten Interessen ebenfalls eingeschränkt werden. Wird die Interessenabwägung somit korrekt vorgenommen werden, ist auf die Ausdehnung der Grundwasserschutzzone S2 und später auch der Grundwasserschutzzone S3 zu verzichten.



#### **D) Eventualiter geringfügige Ausdehnung der Schutzzonen**

23. Falls der Gemeinderat dem oben genannten Hauptantrag nicht folgen will, stellt die IG Hülften den Antrag, die Schutzzonen wesentlich weniger weit auszudehnen, als dies heute in der Planung der Fall ist. Insbesondere ist die Mächtigkeit des Bodens, welcher sich über dem Grundwasserspiegel befindet, mit zu berücksichtigen. Aus diesem Grund schlägt die IG Hülften mit Verweis auf die obige Begründung unter Ziff. 1 hiervor vor, eine allfällige Schutzzone S2 bis zur starken Anböschung beim Gewerbegebiet auszudehnen und diejenigen Gewerbegebiete, die sich geologisch auf einem deutlich höheren Riedel befinden, dann von der Schutzzone S2 auszunehmen resp. die Schutzzone S3 auf diejenigen Gebiete auszudehnen, welche nach der momentanen Planung in die Schutzzone S2 eingeteilt worden wären. Diesbezüglich wird auf beiliegenden Plan verwiesen.
24. Folgt der Gemeinderat der oben dargestellten Interessenabwägung nicht, so würde diese Festlegung der Grundwasserschutzzonen zwar immer noch einschneidend wirken können, dies jedoch gemäss Beilage 1 deutlich weniger weit, als dies die aktuelle Planung vorsieht.

#### **E) Schutzzonenreglement**

25. Gerade auch die bestehenden öffentlichen Strassenbauten zeigen, dass das Reglement adäquat angewandt werden kann. Das Reglement sieht im Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung als Zweckbestimmung einzig den Zweck des Grundwasserschutzes vor. Diese einseitig fixierte Zweckbestimmung in einem Gewerbegebiet ist aus Sicht der IG Hülften zu relativieren. Aus diesem Grund schlagen wir vor, neben dem Zweck des Grundwasserschutzes auch den Zweck des langfristigen Erhalts des Arbeitsgebietes von kantonaler Bedeutung hinzuzufügen. Dies dürfte bei allfälligen späteren Interessenabwägungen bei Bauprojekten u. U. hilfreich sein.
26. Des Weiteren ist nach Auffassung der IG Hülften die Neuansiedlung von Arbeitsplätzen in der aktuell bestehenden Formulierungen enthalten, aber nicht klar dargestellt. Aus diesem Grund schlägt die IG Hülften vor, diesen Punkt klarer in Ergänzung nach Art. 4 Abs. 1 lit. a des Schutzzonenreglements darzustellen.

#### **F) Schlussbemerkung**

27. Die IG Hülften bedankt sich ausdrücklich beim Gemeinderat Pratteln für dessen Unterstützung im aktuellen Planungsverfahren. Die IG Hülften hat zur Kenntnis genommen, dass der Gemeinderat im Hinblick auf andere Möglichkeiten von Wasserbezug Abklärungen getroffen hat, aus Kostengründen diesbezüglich jedoch auf eine Verlegung von Pumpwerken oder auf neue Pumpwerke verzichten will. Die IG Hülften resp. die einzelnen betroffenen Betriebe, insbesondere in der Schutzzone S2, gehen davon aus, dass ihre Betriebe bei einer Einweisung in die Schutzzone S2 gefährdet sind. Dabei geht es um die Firmen Geisseler Cargo Logistik AG, Konapharma AG, Tecton-Fladag AG, sperrag

jago ag, Frenke-Garage AG, Wannen Immobilien AG, SIPRA Immobilien AG, RCW Immobilien AG, MTR Tief- und Rückbau AG, Lagerhäuser Pratteln AG, Retail Center AG, Tecreal AG, Ernst Flückiger AG, die Bürgergemeinde Pratteln sowie weitere Privatparteien.

28. Abschliessend erlaubt sich die IG Hülften noch darauf hinzuweisen, dass die Ausdehnung der Grundwasserschutzzone 2 wegen des vergleichsweise niedrigen Gefährungspotentials der im Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung ansässiger Betriebe auch zu weiteren Fragen führen müsste. So hat der Kanton eine Kantonsstrassenführung von der bestehenden Rheinstrasse hinter dem Pumpwerk Löli unmittelbar vor das Pumpwerk verlegt. Dies im Bewusstsein des Grundwasserproblems. Wird die Schutzzone ausgedehnt, so müsste sich wegen des weit grösseren Gefahrenpotentials auf jener Strasse die Frage stellen, ob die Gemeinde Pratteln vom Kanton nicht auch verlangen müsste, dass die Raurica-Strasse wieder aufgehoben wird.

29. In diesem Sinne beantragt die IG Hülften, die oben genannten Anträge gutzuheissen.

Freundliche Grüsse

  
Roman Zeller  
Advokat

**Beilagen**  
Pläne