



Baulinienplan Rheinlehne

Planungsbericht

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

Beschlussfassung

Impressum

Verfasserin



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

info@stierli-ruggli.ch

www.stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Philipp Spinatsch

Stand

Beschlussfassung

Datum

29.01.2024

Dateiname

52100_BLP-Rheinlehne_Planungsbericht_20240129_Beschlussfassung.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Verortung	3
1.2	Aktuelle Nutzungen	3
1.3	Altlasten	4
1.4	Planungsabsicht	4
1.5	Planungskoordination	5
1.6	Planungsverfahren	6
2	Rahmenbedingungen	7
2.1	Wald	7
2.2	Statische Waldgrenzen	7
2.3	Waldentwicklungsplan	7
2.4	Kommunales Waldrandpflegekonzept	8
2.5	Gewässerraum nach GSchG	8
2.6	Kantonale Gewässerbaulinien	8
2.7	Kommunale Baulinien	9
2.8	Kommunale Zonenvorschriften	10
2.8.1	Naturschutzzone N6	10
2.8.2	Hecken und Feldgehölze	10
2.9	Zone mit Quartierplanpflicht «Rheinlehne»	11
3	Planung	13
3.1	Bestandteile der Planung	13
3.2	Geltungsbereich und Perimeter	13
3.3	Planungsmassnahmen	14
3.3.1	Festlegung der Waldbaulinie bei der westlichen und mittleren Waldfläche	14
3.3.2	Festlegung der Waldbaulinie bei der östlichen Waldfläche	15
3.4	Nutzung zwischen Wald und Waldbaulinien	17
4	Beurteilung der örtlichen Waldverhältnisse	18
4.1	Standort / Lage der Waldflächen	18
4.2	Art / Funktion der Waldfläche	18
4.3	Terrainsituation	18
4.4	Baumbewuchs	19
4.5	Sicherheit	20
4.5.1	Baumfall	20
4.5.2	Waldbrand	20
4.6	Gravitative Naturgefahren	20
4.7	Zugänglichkeit	20
4.8	Bestehende Nutzung und Bebauung	20
4.9	Schutz des Waldes vor Beeinträchtigungen	21
4.10	Landschaftsbild	21
5	Interessenabwägung	22
5.1	Ermittlung der Interessen	22
5.2	Beurteilung der Interessen	22
5.3	Gewichtung der Interessen	24
6	Hinweise	25
6.1	Folgen des geringeren Waldabstands	25
6.2	Planbeständigkeit	25
6.3	Planungspendenz	25
7	Planungsverfahren	26

7.1	Beteiligte	26
7.2	Planungsablauf	26
7.3	Öffentliche Mitwirkung	27
7.4	Kantonale Vorprüfung.....	30
7.5	Beschlussfassung	38
7.6	Referendum	38
7.7	Planauflageverfahren	38
8	Genehmigungsantrag	39

1 Einleitung

1.1 Verortung

Bei der Rheinlehne handelt es sich um den Landstreifen auf dem Gebiet der Gemeinde Pratteln zwischen der Rheinstrasse und dem Rhein sowie zwischen der Gemeindegrenze zu Muttenz und der Gemeindegrenze zu Augst. In West-Ost-Ausrichtung nimmt der Landstreifen eine Länge von ca. 950 m ein.

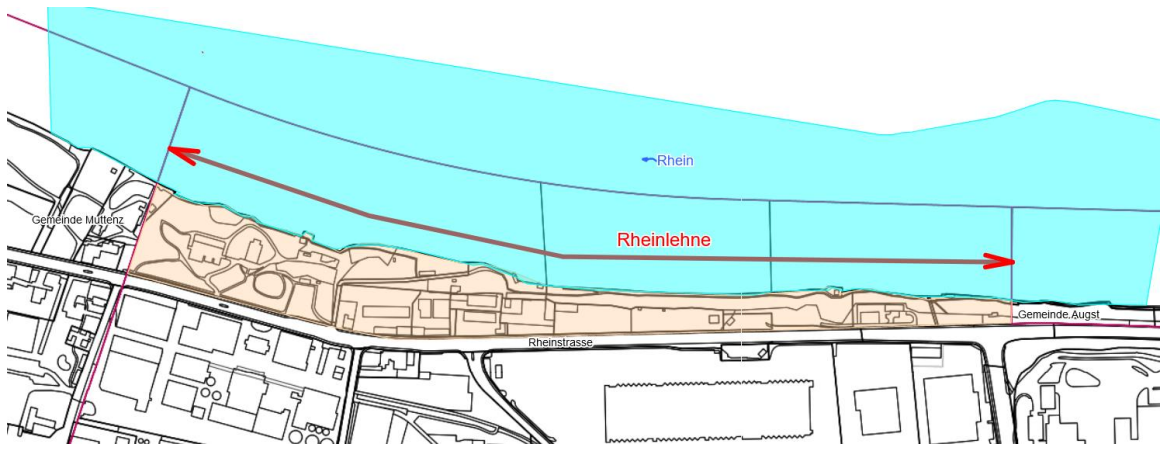


Abbildung 1 Lage des Areals Rheinlehne (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

1.2 Aktuelle Nutzungen

Gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Pratteln sind auf dem Areal folgende Nutzungen und Objekte festgeschrieben: Gewerbezone Gf(18), Wald, Naturschutzzone Rheinlehne (N6), schützenswerte Baumreihe, schützenswerter Einzelbaum, Hecken und Feldgehölze, geschützte Baute, geschütztes Einzelobjekt (Fischergalgen), archäologische Schutzzone und eine Zone ohne festgelegte Nutzung (Planungspendenz, nicht Bestandteil der vorliegenden Planung). Die grösste Fläche des Areals ist mit einer Zone mit Quartierplanpflicht (ZQP) festgelegt. Diese ist im Zonenreglement der Gemeinde Pratteln unter Art. 13 Abs. 3 «Zone mit Quartierplanpflicht Rheinlehne» umschrieben. Die entsprechende Quartierplanung oder entsprechenden Quartierplanungen erfolgen in anderen Verfahren.

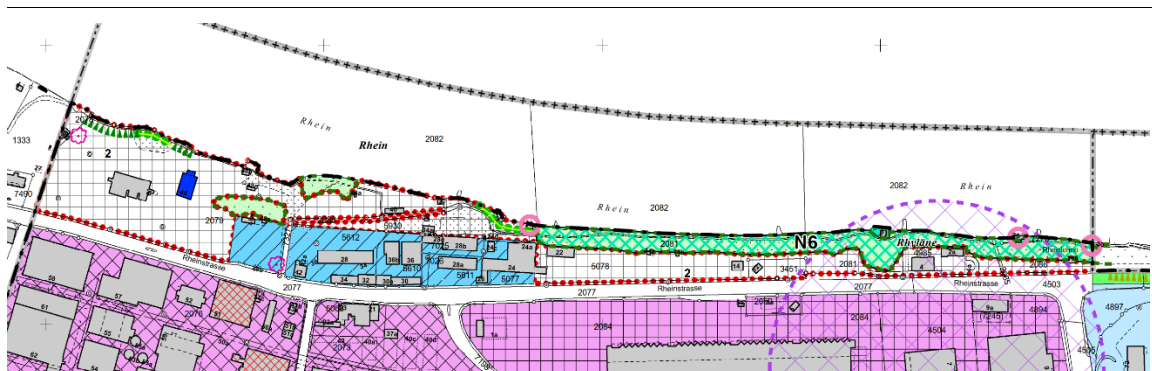


Abbildung 2 Zonenplan Siedlung der Gemeinde Pratteln, Ausschnitt, Nachführungsplan vom 14.09.2021 (Quelle: Gemeinde Pratteln)

- Rheinsaline: Verschiedene Dienstleistungsgebäude in einer Parklandschaft, das Gebäude Rheinstrasse 48 ist kommunal geschützt;
- Parzellen Nr. 7327 - 5078: Auf dem Niveau der Rheinstrasse sind ehemalige Gewerbebauten, Lager, Abstellplätze; entlang des Rheins sind eine idyllische Rheinuferlandschaft mit ehemaligen Fähreinrichtungen, Fischergalgen und Badehaus; Gebiet der Altlastensanierung (vgl. Kapitel 1.3);
- Parzellen Nr. 3451 und 2081: auf dem Niveau der Rheinstrasse sind gewerbliche Nutzungen, Lager, Abstellplätze, einzelne Bauten, ehemalige Tankstelle, Modelleisenbahn; entlang der Böschung ist Wald mit überlagerter Naturschutzzone; am Rhein ist das Clubhaus Fischereiverein Pratteln;
- Parzellen Nr. 4985 und 2086: auf dem Niveau der Rheinstrasse sind Wohnnutzung, gewerbliche Nutzungen, Abstellplätze; entlang der Böschung ist Wald mit überlagerter Naturschutzzone.

Aufgrund der früheren Nutzung als Produktionsstandort für Textilfarbstoffe ist das Areal der Parzellen Nr. 7327 - 5078 teilweise stark mit Arsen belastet. Weil das Schutzgut Wasser dadurch gefährdet ist, besteht seit 2013 dringender Sanierungsbedarf des Standortes. Innerhalb des Sanierungsperimeters sollen 135'000 m³ (= 270'000 Tonnen) kontaminierte Erde ausgehoben und entsorgt werden. Im Rhein und in den ufernahen, wassergesättigten Bereichen ist der Austausch des Bodenmaterials nur mittels Austauschbohrungen möglich. Für die Bereiche, die 1954 infolge des Baus des Kraftwerks Birsfelden überschwemmt wurden, muss mittels Aufschüttung und Vorschüttung in den Rhein die ursprüngliche Uferlinie vor 1954 wiederhergestellt werden, um dann mittels Kernbohrungen den Bodenaustausch vornehmen zu können. Die gesamte Oberfläche (Gebäude, Wald, Einzelobjekte) auf dem betroffenen Areal werden rückgebaut. Das Gelände wird bis unter Rheinniveau ausgehoben und ausgetauscht. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten soll das Gelände wieder rekonstruiert bzw. neu genutzt werden.

Die Grundeigentümerschaft des Gebiets der Gewerbezone Gf(18) möchte östlich der Wegparzelle Nr. 7327 eine Geschäfts- und Gewerbeüberbauung realisieren (vgl. Abbildung 3).



Abbildung 3 Bauprojekt/Aussenraumkonzept Rheinlehne, Ausschnitt, Stand 22.01.2024 (Quelle: J+L Generalplaner GmbH)

Das Areal der Zone mit Quartierplanpflicht «Rheinlehne» soll inhaltlich mit der Bebauung der Gewerbezone korrespondieren, weil das Areal der ZQP im Umfeld der Gewerbezone deren Umgebung und Aussenraum darstellt. Die inhaltliche Übereinstimmung muss ebenso für die Baulinienplanung im Gebiet Rheinlehne gelten. Zur Gewährleistung einer kohärenten Planung des Gebiets sind deshalb Bauprojekt, Quartierplanung und Baulinienplanung aufeinander abzustimmen.

Für die Bebauung der Gewerbezone wurden bereits zwei Baugesuche eingereicht, deren Bewilligungen mittlerweile abgelaufen sind (Baubewilligungen vom 17.12.2015 und 12.12.2019). Nun wurde ein neues Baugesuch erarbeitet und eingereicht. Parallel dazu wird die Quartierplanung «Rheinlehne» erarbeitet (vgl. Entwurf in Abbildung 4).

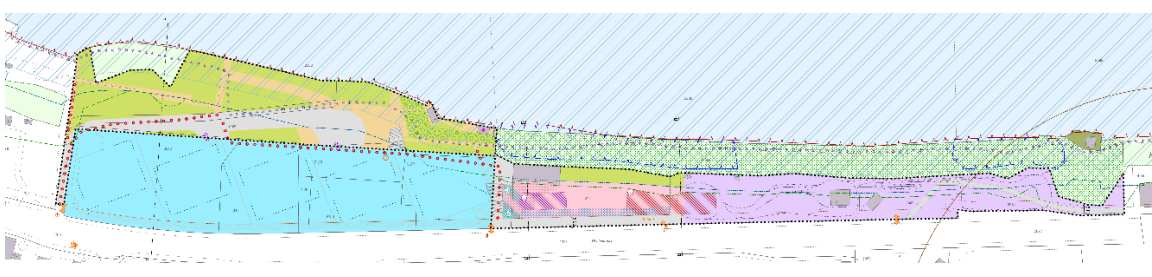


Abbildung 4 Quartierplan, Situation, Entwurf, Stand 15.01.2024 (Quelle: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG)

Die vorliegende Baulinienplanung betrifft die Festlegung von Waldbaulinien entlang der Waldareale im Gebiet Rheinlehne. Die Waldbaulinien bezwecken die sinnvolle Erschliessung der Gewerbeüberbauung auf der Gewerbezone sowie die zweckmässige Entwicklung des Quartierplanareals. In diesem Zusammenhang wurde die gesamte Situation betreffend Waldabstände innerhalb des Bearbeitungsperimeters geprüft und bearbeitet. Dies unter Berücksichtigung des Waldes und der Waldbewirtschaftung.

1.5 Planungskoordination

Am 20. August 2023 hat der Regierungsrat die Sanierungsverfügung und die Kostenteilungsverfügung betreffend Altlastensanierung beschlossen (vgl. Kapitel 1.3). Weil die Sanierung dringlich ist, sind die Fristen des Kantons sehr knapp. Die Grundeigentümerschaft hat beim Kanton um einen Aufschub gefragt, der bis zum 30. Juni 2024 gewährt wurde. Danach wird die Projektorganisation aufgebaut und fängt die Ausführungsplanung an. Damit die Bauherrschaft in die Kooperation und Koordination der Sanierung eingebunden werden kann bzw. der Kanton Basel-Landschaft bereit ist zu prüfen, ob eine Etappierbarkeit der Sanierung möglich ist, muss bis zum 30. Juni 2024 eine Baubewilligung zum Bauprojekt betreffend die Gewerbebauten vorliegen, andernfalls keine Kooperationsprüfung durch den Kanton erfolgen kann. Dies hätte zur Folge, dass das Bauvorhaben erst nach Abschluss der Sanierung gebaut werden kann.

Aufgrund dieser kurzen Fristen war es nicht möglich, die Quartierplanung, die Baulinienplanung und das Baugesuch gleichzeitig zu beschliessen und beim Kanton zur Genehmigung bzw. Bewilligung einzureichen. Insbesondere die Quartierplanung wird aufgrund der zu durchlaufenden Verfahren im Nachhinein zu den beiden anderen Planungen in die Beschlussfassungs- und Genehmigungsverfahren eingereicht werden. Das Baugesuch und die Baulinienplanung sind in einem fortgeschrittenen Verfahrensstand sowie formell und materiell zwingend aufeinander angewiesen, weshalb die beiden Instrumente früher als die Quartierplanung die entsprechenden Verfahren durchlaufen. Die Quartierplanung wird parallel dazu erarbeitet. Inhaltlich werden die drei Planungen aufeinander abgestimmt.

1.6 Planungsverfahren

Der rechtskräftige Baulinienplan Rheinlehne (vgl. Kapitel 2.7) wurde vom Einwohnerrat Pratteln am 22. April 1991 beschlossen und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3302 vom 20. Oktober 1992 genehmigt. Dieser Baulinienplan mit der Plannummer 52/BSP/47/0 wird durch den vorliegenden Baulinienplan ersetzt bzw. aufgehoben. Der vorliegende Baulinienplan unternimmt eine vollständig neue Festsetzung der Baulinien im betroffenen Gebiet.

Obwohl als Baulinienplan bezeichnet, ist er nach kantonaler Gesetzgebung und Kennzeichnung ein Bau- und Strassenlinienplan (BSP). Bau- und Strassenlinienpläne werden in § 35 RBG beschrieben. § 35 Abs. 2 RBG bestimmt, dass sich das Verfahren nach den Bestimmungen über den Erlass der Zonenvorschriften richtet und verweist damit auf § 31 RBG. Demnach ist die Planung durch den Einwohnerrat der Gemeinde Pratteln zu beschliessen und anschliessend öffentlich aufzulegen.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Wald

Die drei im Gebiet Rheinlehne vorhandenen Waldgebiete – im Folgenden als westliche (1), mittlere (2) und östliche (3) Waldfläche bezeichnet – werden trotz ihrer teils überschaubaren Fläche von der Walddefinition gemäss Art. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz, WaG) und § 2 des kantonalen Waldgesetzes (kWaG) erfasst.

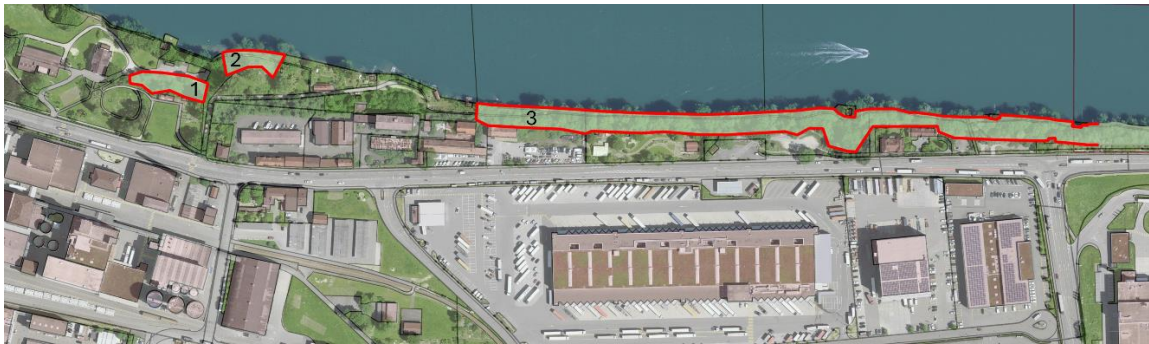


Abbildung 5 1: westliche Waldfläche / 2: mittlere Waldfläche / 3: östliche Waldfläche
(Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft, eigene Darstellung)

Grundsätzlich bedingt die Zuordnung zum Waldbegriff nach § 95 Abs. 1 lit. e RBG die Einhaltung des gesetzlichen Abstands von 20 m. Um die vorliegend geplante Reduktion mittels Waldbaulinie vornehmen zu können, ist die Rücksichtnahme auf die örtlichen Waldverhältnisse gemäss § 97 Abs. 5 RBG erforderlich (vgl. Kapitel 4).

2.2 Statische Waldgrenzen

Um alle drei betroffenen Waldflächen sind statische Waldgrenzen festgelegt (Waldgrenzenkarte «Zonenplan Siedlung nördlich Krummeneichstrasse-Hardstrasse, inklusive Teilzonenplan Rheinlehne», Verfügung Nr. 81 der Volkswirtschafts- und Sanitätsdirektion [heute Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion] vom 23. Juli 1999). Der Grundsatz des dynamischen Waldbegriffs ist damit aus ortsplanerischen Gründen zugunsten des statischen Waldbegriffs aufgegeben worden. Die Grenze zwischen Wald und Bauzonen wird damit rechtlich fixiert. Neue Bestockungen ausserhalb der Waldgrenze zu Bauzonen gelten nicht als Wald (Art. 13 Abs. 2 WaG).

2.3 Waldentwicklungsplan

Gemäss Waldentwicklungsplan (WEP) Schauenburg-Hard-Birseck 2010 - 2025 der Gemeinden Arlesheim, Birsfelden, Frenkendorf, Münchenstein, Muttenz und Pratteln – genehmigt mit RRB Nr. 1311 vom 21. September 2010 – sind alle drei Waldflächen Vorranggebiete Erholung. Nach dem Bericht handelt es sich um Waldgebiete, die intensiv für die Erholung genutzt werden sowie attraktiv und gut erreichbar sein sollen.

Die östliche Waldfläche ist im WEP als kantonal bedeutende potenzielle Waldreservatsfläche definiert, aber noch nicht als solche festgesetzt. Vorliegend ist diese Waldfläche bereits kommunal geschützt, d.h. in der Zonenplanung als Naturschutzgebiet ausgeschieden (vgl. Kapitel 2.8.1).

Keine der Waldflächen ist im WEP als Objekt mit bedeutenden «Waldränder und Waldsäume» bezeichnet.

2.4 Kommunales Waldrandpflegekonzept

Gemäss Waldrandpflegekonzept des Forstrevierverbands Schauenburg (Betriebsplan 2012 - 2027) sind alle drei Waldflächen in der «kommunalen Priorität 3» festgelegt. Einerseits bedeutet die Bewertung, dass die Waldränder aus kommunaler Sicht, und nicht aus kantonaler oder regionaler Sicht, bedeutend sind, und andererseits, dass die Dringlichkeit/Priorität gering ist und dass die Waldränder keinen hohen ökologischen Wert aufweisen und deren Aufwertung nur mit grossem Aufwand zu erreichen ist.

2.5 Gewässerraum nach GSchG

Die Gemeinde Pratteln hat den Gewässerraum gemäss § 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) entlang des Rheins mit einer Breite von 15 m ab Uferkante mit der Mutation Gewässerraum, Teilplan 7: Rhein, festgelegt (vgl. orientierenden Inhalt des Baulinienplans Rheinlehne). Die Mutation wurde vom Einwohnerrat von Pratteln am 27. Oktober 2022 beschlossen und war vom 26. Mai bis 26. Juni 2023 in der Planaufgabe. Die Planung des Gewässerraums befindet sich aktuell im Genehmigungsverfahren beim Regierungsrat.

Obwohl die Mutation des Gewässerraums noch nicht rechtskräftig ist, kann im Bereich des Rheins von deren Gültigkeit ausgegangen werden. Die eidgenössischen Vorschriften zum Gewässerraum regeln die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb seines Perimeters abschliessend. Den Baulinien innerhalb des Gewässerraums kommt keine Bedeutung mehr zu. Deshalb werden in der vorliegenden Planung keine kommunalen Waldbaulinien innerhalb des Gewässerraums festgelegt.

2.6 Kantonale Gewässerbaulinien

Die kantonalen Gewässerbaulinien innerhalb des Bearbeitungsperimeters entlang dem Rheinufer («Bau- und Gewässerlinien Plan Rhein») wurden am 12. Dezember 1978 (RRB Nr. 3307) als rechtsgültig erklärt, die Genehmigung ist mit dem RRB Nr. 2138 vom 9. August 1977 erfolgt. Die kantonalen Gewässerbaulinien wurden in einem durchgehenden und konstanten Abstand von 25 m ab der Uferlinie festgelegt.

Der Kanton vertritt die Haltung, dass die kantonalen Gewässerbaulinien in diesem Gebiet so zu belassen sind (vgl. Kapitel 7.4), was der Gemeinderat bedauert. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass diese Gewässerbaulinien keinen nachvollziehbaren Bezug auf die Begebenheiten vor Ort wie z.B. Topografie, Böschungskanten, bestehende Nutzung und Bebauung etc. nehmen, und vermutet, dass bei der damaligen Festlegung der kantonalen Gewässerbaulinien die unterschiedlichen raumplanerischen Anforderungen nicht berücksichtigt wurden und in diesem Zusammenhang auch keine Interessenabwägung vorgenommen wurde. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass dies in der Zeit des Erlasses in der heute bekannten Form nicht üblich war. Umso mehr tut eine Überprüfung not.

Weiter ist der Gemeinderat der Meinung, dass mit der Einführung des Instruments des Gewässerraums gemäss § 36a GSchG im Jahre 2011 (vgl. Kapitel 2.5) das raumplanerische Bedürfnis nach Schutz der flussnahen Räume auf eidgenössischer Ebene neu geregelt wurde. Der raumplanerische und regulatorische Inhalt der kantonalen und kommunalen Gewässerbaulinien ist zwar nicht identisch mit dem Regelungsinhalt des Gewässerraums, aber die Bedeutung der kantonalen und kommunalen Gewässerbaulinien wurde durch die Einführung des Gewässerraums erheblich relativiert.

Die vor mehr als 40 Jahren erlassenen Gewässerbaulinien entsprechen weder den heutigen Grundsätzen der Raumplanung noch den Gegebenheiten und Bedürfnissen vor Ort. Das Interesse an der Aufrechterhaltung der Gewässerbaulinien ist aus Sicht des Gemeinderats nicht mehr gegeben. Es stellt sich zudem die Frage, ob dieser Eingriff mit der Gemeindeautonomie und der kommunalen Planungshoheit rechtlich vereinbar ist. Die Gemeinde Pratteln bittet den Kanton Basel-Landschaft an dieser Stelle nochmals, die Gewässerbaulinien im Bereich des Planungsperimeters zu überprüfen und allenfalls anzupassen.

Um keine Überlappungen mit den bestehenden kantonalen Gewässerbaulinien entstehen zu lassen, was zu widersprüchlichen sowie rechts- und planungsunsicheren Situationen führen würde, und um die raumplanerische Kohärenz zu gewährleisten, halten sich die vorliegend vorgenommenen Festlegungen der kommunalen Waldbaulinien vollumfänglich an die bestehenden kantonalen Gewässerbaulinien.

2.7 Kommunale Baulinien

Bei der westlichen Waldfläche auf der Parzelle Nr. 2079 wurde mit dem Baulinienplan Rheinlehne aus dem Jahr 1991 eine kommunale Waldbaulinie festgelegt (vgl. Kapitel 1.6). Diese Waldbaulinie wurde damals schematisch festgelegt und weist einen uneinheitlichen Abstand zum Wald auf (vgl. Abbildung 6). Der entsprechende Baulinienplan wird aufgehoben und durch den vorliegenden Baulinienplan Rheinlehne ersetzt (vgl. Kapitel 1.6). Ansonsten sind auf dem Gebiet keine weiteren Baulinien bereits rechtsverbindlich vorhanden.

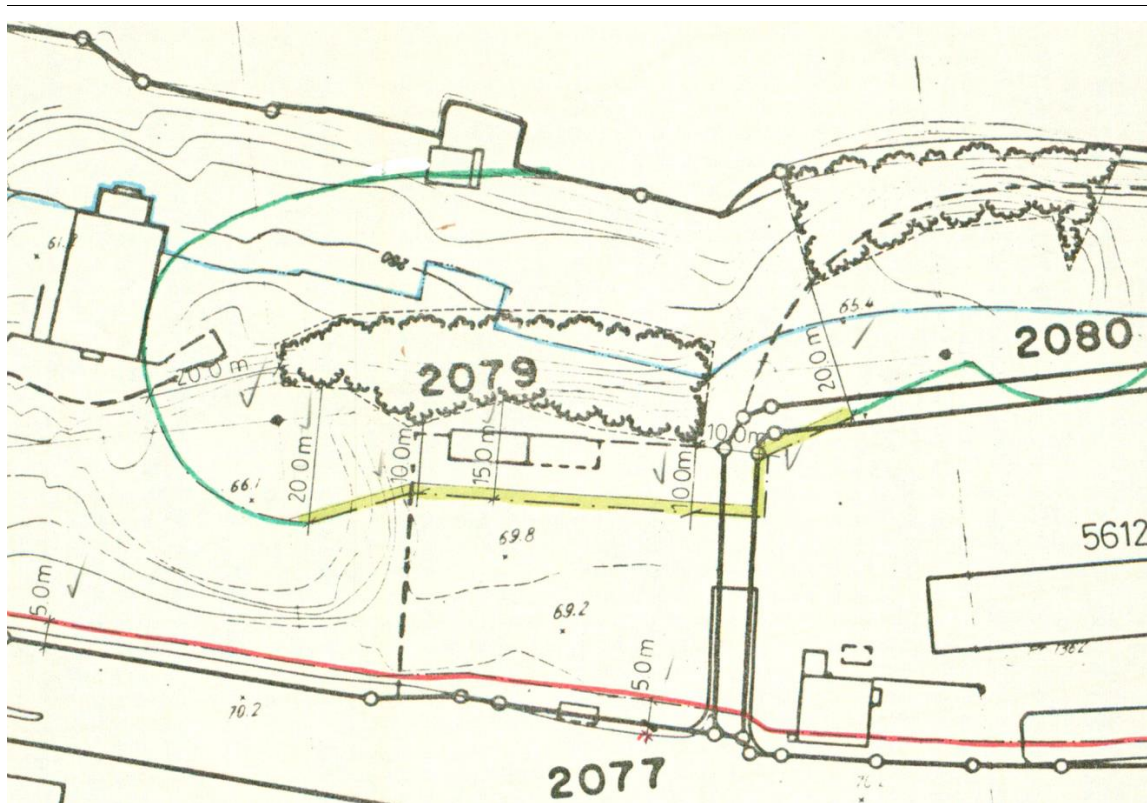


Abbildung 6 Baulinienplan Rheinlehne aus dem Jahr 1991, Ausschnitt
gelb = rechtsverbindliche Waldbaulinie; grün = gesetzlicher Waldabstand (orientierend)
(Quelle: Gemeinde Pratteln)

2.8 Kommunale Zonenvorschriften

2.8.1 Naturschutzzone N6

Die östliche Waldfläche wird durch die kommunalen Zonenvorschriften mit der Naturschutzzone «N6 Rheinlehne» überlagert.

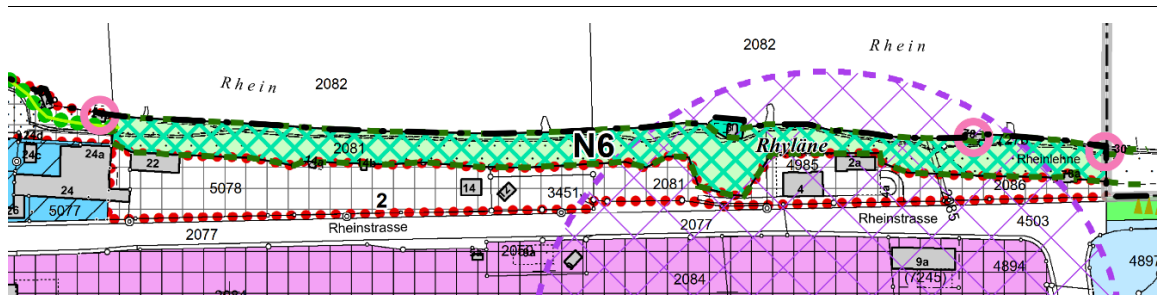


Abbildung 7 Zonenplan Siedlung der Gemeinde Pratteln, Ausschnitt, Nachführungsplan vom 14.09.2021
(Quelle: Gemeinde Pratteln)

Das Zonenreglement Siedlung (ZRS) der Gemeinde Pratteln macht in Art. 7 Absätze 1 und 7 folgende Aussagen dazu.

¹ Die folgenden Naturschutzzonen und Schutzobjekte dienen der Erhaltung, Entwicklung und Renaturierung ökologisch wertvoller und naturnaher Lebensräume und der Sicherstellung der notwendigen Lebensräume für gefährdete und seltene Tier- und Pflanzenarten. Ihr Wert und ihre Wirkung dürfen nicht beeinträchtigt oder zerstört werden.

⁷ In Ergänzung zu den allgemeinen Bestimmungen in Absatz 1 gelten nachfolgende Schutzziele:

- a. Die typischen Lebensräume des Hochrheins sind zu erhalten und aufzuwerten. Im Rahmen der ökologischen Vernetzungsmassnahmen sind Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere zu schaffen.
- b. Im Rahmen der forstlichen Planung ist der Eichenanteil zu erhalten und zu fördern.
- c. Die Gemeinde sorgt für den regelmässigen Unterhalt.

2.8.2 Hecken und Feldgehölze

Westlich der Naturschutzzone N6 macht der Zonenplan Siedlung den Eintrag «Hecken und Feldgehölze». Gemäss Art. 8 Abs. 2 ZRS sind die im Zonenplan Siedlung bezeichneten Hecken und Feldgehölze zu erhalten oder wiederherzustellen.

2.9 Zone mit Quartierplanpflicht «Rheinlehne»

Das Planungsgebiet ist teilweise mit der Zone mit Quartierplanpflicht (ZQP) «Rheinlehne» festgelegt.

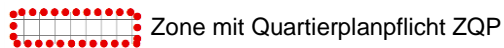
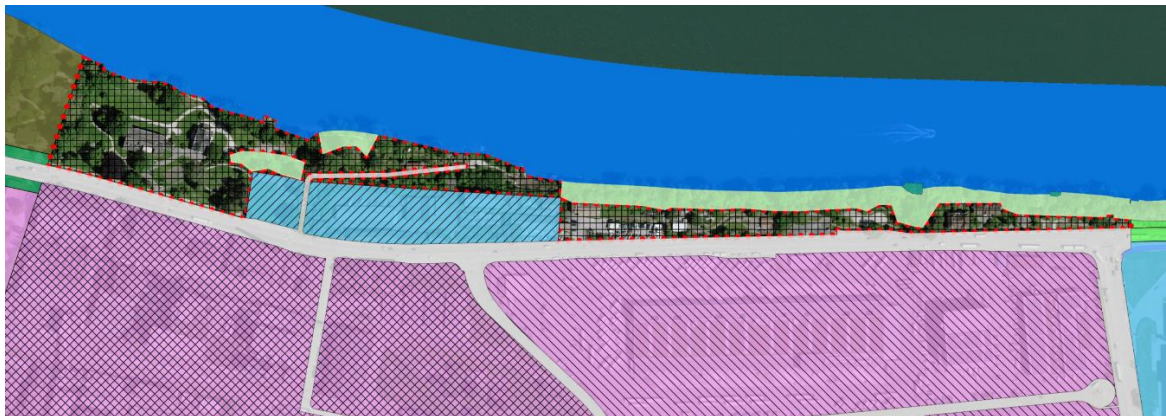


Abbildung 8 Nutzungsplan (Grundnutzung) Gemeinde Pratteln (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft)

Das Zonenreglement Siedlung (ZRS) macht in Art. 13 Abs. 3 folgende Aussagen dazu.

- a. Die Zone mit Quartierplanpflicht "Rheinlehne" ZQP2-R dient dem Schutz der Rheinuferlandschaft und schafft die Voraussetzungen für die Erholungsnutzungen und die ökologische Vernetzung.
- b. Neubauten sind nur zulässig, wenn sie den Zweckbestimmungen und Zielen dieser Zone dienen. Insbesondere sind dies Einrichtungen für bestehende Freizeitanlagen, Aussichtspunkte, Verpflegungseinrichtungen, Sitz- und Rastplätze mit Ruhebänken, Feuerstellen, Spielplätze, Spiel- und Liegewiesen, Einrichtungen für den Fährbetrieb, Bootanlegestelle, Parkplatz für Motorfahrzeuge, Velo- und Mofaunterstände und -abstellflächen sowie eine Grossmodelleisenbahnanlage mit Museumsgebäude.
- c. Die typischen Lebensräume des Hochrheins wie offene Kiesflächen und spärlich bewachsene Flächen sowie Auenbereiche und Auenwälder sind zu erhalten und aufzuwerten. Im Rahmen der ökologischen Vernetzungsmassnahmen sind Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere zu schaffen wie z. B. Asthaufen, Steinhaufen, Klein- und Kleinstgewässer. Die Gemeinde sorgt für den regelmässigen Unterhalt. Es dürfen keine Herbizide und Pestizide eingesetzt werden.
- d. Das Benutzen des Areals für Lagerplätze und Deponien sowie das Versiegeln grösserer bestehender Grünflächen ist untersagt.
- e. In der Zone mit Quartierplanpflicht "Rheinlehne" ist ein Quartierplan zu erarbeiten, der insbesondere folgendes aufzeigt und regelt:
 - die Erholungsnutzungen
 - den Schutz der Rheinuferlandschaft
 - die Fussgängerverbindungen
 - den Unterhalt und die Pflege der Grünflächen und des parkartigen Baumbestandes sowie des Rheinufers
 - die ökologische Aufwertung und Vernetzung (Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere, wie z. B. Asthaufen, Steinhaufen, Klein- und Kleinstgewässer)
 - die zusätzlichen Bauten und Anlagen (benötigt für die Umsetzung des Konzeptes)
 - die Sicherheitsaspekte (Stellung, Form und Bauweise der Gebäude) unter Berücksichtigung der Ergebnisse und Massnahmen aus einer voran erstellten Risikoanalyse
 - energieeffiziente Standards für Neubauten, Umbauten und Umnutzungen
 - den Umgang mit übergeordneten Gesetzen insbesondere bezüglich Uferschutz, Gewässerraum, Hochwasserschutz, Wald und Rheinschifffahrt.

Die Quartierplanung sieht entlang der östlichen Waldfläche Nutzungen gemäss Art. 13 Abs. 3 lit. b ZRS vor (vgl. Abbildung 9). So sollen Gebäude und Anlagen der Grossmodelleisenbahn erhalten und erweitert werden können. Weiter sind nach wie vor Erschliessungs- und Zufahrtswege sowie Abstellflächen für Fahrzeuge und Velos notwendig. Westlich der Eisenbahnanlage ist ein Platzbereich für Aufenthalt geplant.

Weiter wird ein Baubereich gleich südlich zum bestehenden Gebäude Rheinstrasse 22 als Ersatzmassnahme für dieses festgelegt, weil das Gebäude Rheinstrasse 22 im Rahmen der Altlastensanierung entfernt werden muss. Der Rückbau dieser Liegenschaft ermöglicht eine einfachere, effizientere und ökologischere Sanierung, da keine Sicherungsmassnahmen aufgrund des östlich und südlich des Gebäudes vorzunehmenden Aushubes erforderlich sein werden. Der Verzicht auf den Erhalt des Gebäudes ist auch dadurch gerechtfertigt und verhältnismässig, weil es zwischen Wald und Waldbaulinie eigentlich zu nahe am Wald liegt. Dennoch wurde das Gebäude Nr. 22 1925/26 mittels ordentlicher Baubewilligung von der damaligen Eigentümerschaft (Chemische Fabrik Schweizerhalle) gebaut. Der Wegfall der Nutzung und Bebauung soll deshalb mit einer Ersatzfläche mit ähnlichen Nutzungsmassen ausserhalb der Wald- und Gewässerbaulinien kompensiert werden.

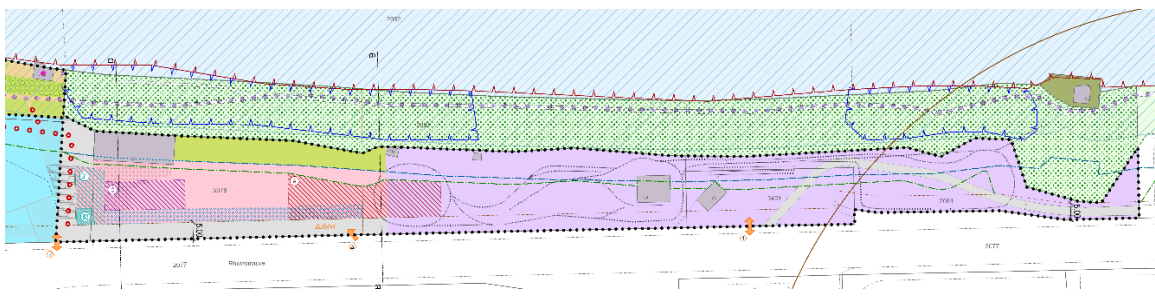


Abbildung 9 Situationsplan Quartierplan, Entwurf, Stand 15.01.2024 (Quelle: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG)

3 Planung

3.1 Bestandteile der Planung

Die Planung besteht aus folgenden Dokumenten.

Baulinienplan Rheinlehne, Situation 1:1'000 (rechtsverbindlich)

Der Baulinienplan enthält die planerischen Darstellungen der Planung.

Planungsbericht (orientierend)

Der vorliegende Planungsbericht umfasst die nach Art. 47 RPV und § 31 RBG geforderte Berichterstattung über das Planungsverfahren. Im Planungsbericht werden die inhaltlichen Schwerpunkte der Planung, die Durchführung und die Ergebnisse des Planungsverfahrens sowie die Berücksichtigung der planerischen und rechtlichen Vorgaben dargelegt. Im Planungsbericht enthalten ist auch der Mitwirkungsbericht, der gestützt auf § 2 RBV die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens (Eingaben aus der Bevölkerung und von interessierten Kreisen sowie diesbezügliche Stellungnahmen des Gemeinderates) dokumentiert.

3.2 Geltungsbereich und Perimeter

Der Bearbeitungsperimeter bzw. Geltungsbereich der Baulinienplanung entspricht dem Gebiet innerhalb der Gemeinde Pratteln zwischen der Rheinstrasse und dem Rhein sowie zwischen der Gemeindegrenze zu Muttenz und der Gemeindegrenze zu Augst.



Abbildung 10 Baulinienplan Rheinlehne, Stand 29.01.2024, Bild oben: westlicher Teil / Bild unten: östlicher Teil
(Quelle: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG)

3.3 Planungsmassnahmen

Mit der vorliegenden Planung werden entlang der drei Waldflächen Waldbaulinien festgelegt. In Absprache mit dem Amt für Wald weisen die neuen Waldbaulinien grundsätzlich einen minimalen Abstand von 10.0 m gegenüber dem Wald auf. Dies entspricht auch der Möglichkeit von § 97 Abs. 5 RBG.

⁵ Werden Baulinien entlang von Waldrändern festgelegt, ist auf die örtlichen Waldverhältnisse Rücksicht zu nehmen, und es ist ein Mindestabstand von 10 m zur Waldgrenze einzuhalten. Bei Gebieten, die weitgehend mit rechtmässig erstellten Bauten näher als 10 m am Wald überbaut sind, kann eine Baulinie, der vorbestanden Situation Rechnung tragend, auch mit einem geringeren Abstand zur Waldgrenze festgelegt werden. Bestehende Baulinien, die einen Mindestabstand von 10 m zum Wald nicht einhalten, müssen nicht angepasst werden, soweit sie ausserhalb des Waldes liegen.

3.3.1 Festlegung der Waldbaulinie bei der westlichen und mittleren Waldfläche

Die Erschliessung der geplanten Geschäfts- und Gewerbeüberbauung soll sinnvollerweise über den bestehenden Erschliessungsweg (Parzelle Nr. 7327) und dann seitlich bzw. rückwärtig zur Überbauung via Autoeinstellhalle erfolgen (vgl. Abbildung 3). Weiter soll ein Weg und eine Wendemöglichkeit auf der rückwärtigen Seite der Überbauung entstehen. Die bestehende kommunale Waldbaulinie (vgl. Kapitel 2.7) hätte diese Absichten vereitelt bzw. massiv erschwert. Da bauliche Anlagen zwischen Waldbaulinie und Wald nicht zulässig sind (vgl. Kapitel 3.4), sind die Vorhaben auf eine Anpassung der Waldbaulinie angewiesen.

Aus Gründen der Kohärenz, Gleichbehandlung und Rechtsgleichheit wird die kommunale Waldbaulinie sowohl bei der westlichen als auch bei der mittleren Waldfläche in konsequenter Einhaltung eines Abstands von 10.0 m festgelegt, mit der Folge, dass die Ecken abgerundet werden (vgl. Abbildung 11).

Weil die kantonale Gewässerbaulinie nicht überschritten werden soll, wird die kommunale Waldbaulinie an den Stellen, wo sie die Gewässerbaulinie überschreiten würde, angeglichen.

Die Linienführung der Waldbaulinie zwischen den beiden Waldflächen resultiert aus der Zusammenführung der jeweils pro Waldfläche gezeichneten Waldbaulinien.

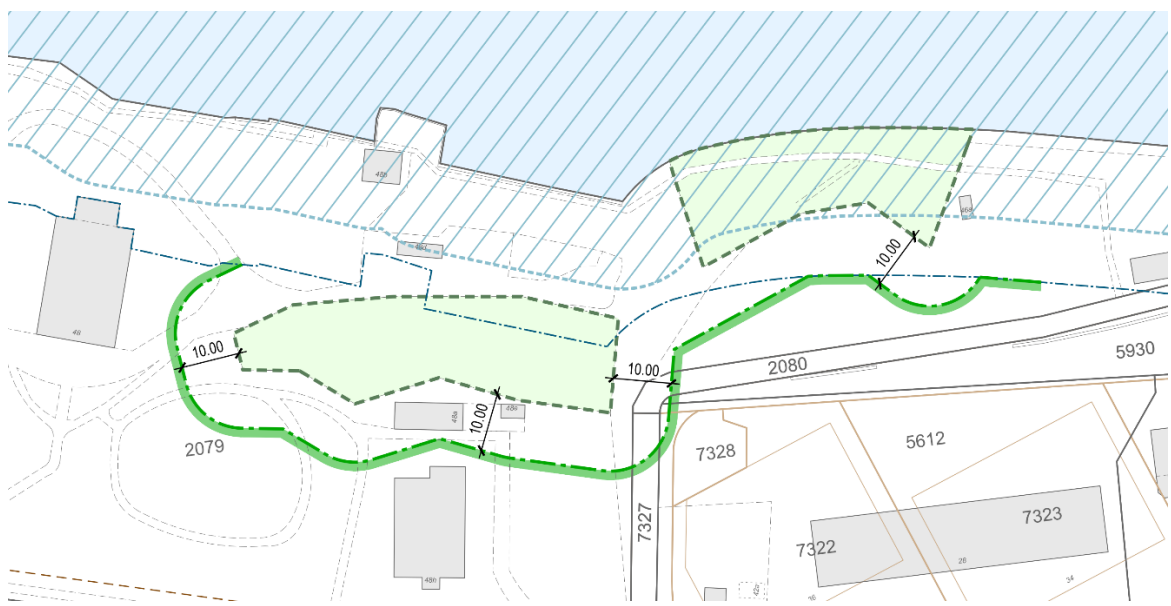
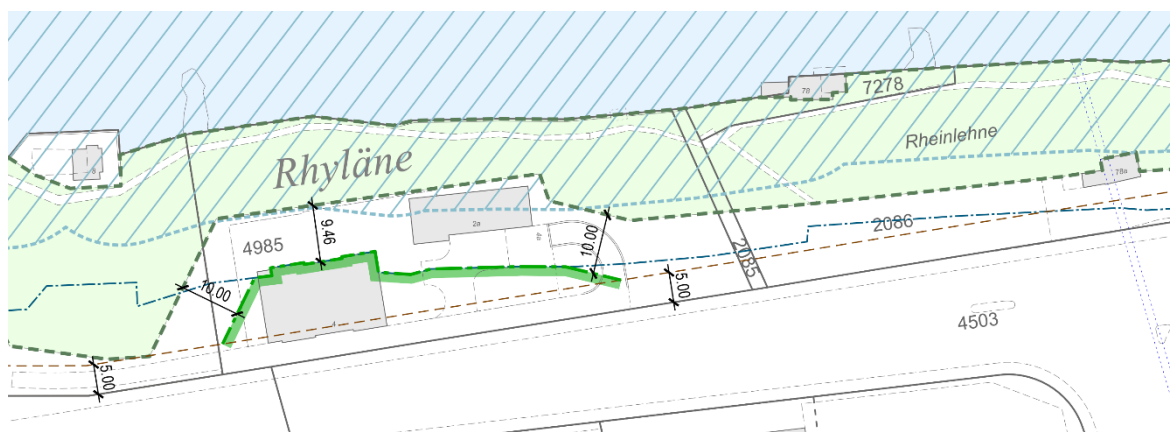


Abbildung 11 Baulinienplan Rheinlehne, westlicher Teil, Stand 29.01.2024
(Quelle: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG)

§ 97 Abs. 5 RBG regelt die Situation bei bereits bestehenden Bauten näher als 10 m zum Wald, wonach bei Gebieten, die weitgehend mit rechtmässig erstellten Bauten näher als 10 m am Wald überbaut sind, eine Baulinie, der vorbestandenen Situation Rechnung tragend, auch mit einem geringeren Abstand zur Waldgrenze festgelegt werden kann. Von dieser Möglichkeit wird bei den bestehenden Gebäuden Rheinstrasse 4, 12 und 14 Gebrauch gemacht, wo gewisse Gebäudeteile näher als 10 m zum Wald liegen (vgl. Abbildung 12 und Abbildung 13). Der Gemeinderat möchte eine weitgehende Durchschneidung der drei Gebäude mit Waldbaulinien verhindern. Die Gebäude sollen auch bei Zerstörung, beispielsweise durch Feuer, Erdbeben oder dergleichen, möglichst wieder so erstellt oder hergerichtet werden können. Die Bestandesgarantie hält der Gemeinderat für nicht ausreichend.

Das Gebiet ist zwar nicht weitgehend mit Bauten überbaut, aber vorwiegend durch Infrastruktur genutzt, wie asphaltierte Parkplätze, Vorplätze, Erschliessungswege, Gartenanlagen, Eisenbahninfrastruktur etc. Dies ist aus Sicht des Gemeinderats bei der vorliegenden Frage zu berücksichtigen. Die Voraussetzung der rechtmässig erstellten Bauten wird erfüllt. Bezüglich Gebäude Rheinstrasse Nr. 4 liegt der Gemeinde gemäss Baugesuchsliste eine Baubewilligung aus dem Jahr 1998 vor. Das Gebäude Rheinstrasse Nr. 12 wurde 1958 als Tankstelle bewilligt. Das Gebäude Rheinstrasse Nr. 14 ist die 1989 bewilligte Werkstatt (auch als Holzschopf oder Lokomotiv-Depot bezeichnet). Die Gemeinde erachtet die Gebäude als ordentlich bewilligt und erstellt.

Auch in diesen Fällen wird gewährleistet, dass die neu festgelegte Waldbaulinie die kantonale Gewässerbaulinie an keiner Stelle überschreitet und sich an ihr orientiert. Beim Gebäude Rheinstrasse 4 (vgl. Abbildung 12) umfährt die kommunale Waldbaulinie das Gebäude in gleicher Weise wie die kantonale Gewässerbaulinie, so dass die nordwestliche Gebäudeecke nicht von den beiden Baulinien gesichert und auf die Bestandesgarantie gemäss §§ 109 und 110 RBG angewiesen ist. Die Unterschreitung des 10 m-Abstands ist gering. Das Gebäude kommt mit seiner Nordfassade zwischen rund 0.5 m und 1.0 m näher an den Wald als die gängigen 10 m bzw. hält einen Abstand zum Wald von rund 9.0 m bis 9.5 m ein. Aufgrund der geringfügigen Unterschreitung des grundsätzlichen Abstands von 10 m wird die mit Festlegung einer Waldbaulinie durch das Gebäude einhergehende Beeinträchtigung der Nutzung und Bebauung als unverhältnismässig taxiert. Die Berücksichtigung der vorbestandenen Situation sowie die ungeschmälerete Nutzung und Bebauung des Bodens bzw. des bestehenden Gebäudes werden als höher gewichtet als die strikte Einhaltung des Abstands von 10 m, bei der weder Wald noch Saum überwiegend profitieren würden. Dies umso mehr als auch die kantonale Gewässerbaulinie eine Umfahrung des Gebäudes vollzieht.



Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG

Das Gebäude Rheinstrasse 12 wird vollständig umfahren (vgl. Abbildung 13). Die Gebäudeecke liegt auf der Gewässerbaulinie bzw. der neu festgelegten Waldbaulinie. Die Unterschreitung des 10 m-Abstands beträgt rund 2.5 m.

Beim Gebäude Rheinstrasse 14 würde eine vollständige Umfahrung die Überschreitung der kantonalen Gewässerbaulinie bedeuten, weshalb die Waldbaulinie der Gewässerbaulinie angepasst wird (vgl. Abbildung 13). Dies hat zur Folge, dass das Gebäude durch die beiden Baulinien durchtrennt wird und der dahinterliegende Gebäudeteil sich lediglich auf die Bestandesgarantie gemäss §§ 109 und 110 RBG stützen kann. Die Unterschreitung des 10 m-Abstands beträgt rund 1.4 bis 2.1 m.

Bei den beiden Gebäuden Rheinstrasse 12 und 14 wird der vorbestandenen Situation Rechnung getragen, weil die beiden Gebäude eine Standortgebundenheit aufgrund der bestehenden, umfangreichen Gleisanlagen und des bestehenden Betriebs des «Ysebähnli am Rhy» aufweisen. Die mit Festlegung einer Waldbaulinie durch die beiden Gebäude einhergehende Beeinträchtigung der Nutzung und Bebauung inklusive Auswirkungen auf die umliegende Bahn- und Gleisinfrastruktur wird als unverhältnismässig eingestuft. Die Berücksichtigung der vorbestandenen Situation wird als höher gewichtet als die strikte Einhaltung des Abstands von 10 m, bei der weder Wald noch Saum überwiegend profitieren würden.

Der Waldbaulinienverlauf generell und die Unterschreitungen des Abstands zum Wald von 10 m bei den drei genannten Gebäuden im Speziellen berücksichtigen die kantonale Gewässerbaulinie vollständig. Eine schärfere Handhabung der kommunalen Waldbaulinie gegenüber der kantonalen Gewässerbaulinie wäre im Bereich der drei genannten Gebäude nicht angemessen und nicht nachvollziehbar. Dies umso mehr als auch die kantonale Gewässerbaulinie beim Gebäude Nr. 4 eine Umfahrung des Gebäudes vollzieht.

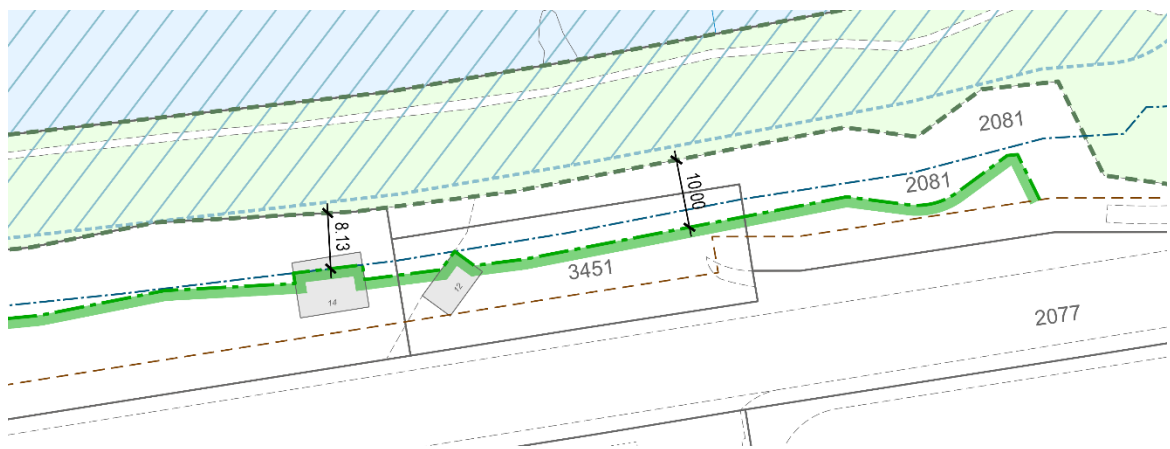


Abbildung 13 Baulinienplan Rheinlehne, östlicher Teil, Bereich um Parzelle Nr. 3451, Stand 29.01.2024
(Quelle: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG)

Die Gebäude Rheinstrasse 2a, Rheinlehne 78a (vgl. Abbildung 12) sowie Rheinstrasse 14a, 14b und 22 (vgl. Abbildung 14) liegen vollständig hinter den Wald- und Gewässerbaulinien. Die Umfahrung mit Waldbaulinien steht bei den genannten Gebäuden nicht zur Disposition, weil die Schutzbedürftigkeit des Waldes und seines Saums als höher eingestuft wird als die ungeschmälerete Nutzung und Bebauung des Bodens bzw. der bestehenden Gebäude. Für die bestehenden Gebäude gilt die Bestandesgarantie gemäss §§ 109, 109a und 110 RBG.

Die Gebäude Rheinstrasse 8 und Rheinlehne 78 (vgl. Abbildung 12) und Rheinstrasse 24e (vgl. Abbildung 14) liegen innerhalb des Gewässerraums. Es werden dort keine Waldbaulinien gelegt, weshalb grundsätz-

lich der Waldabstand von 20 m gemäss § 95 Abs. 1 lit. e RBG gilt. Die Gebäude Rheinstrasse 24e und Rheinlehne 78 (Fischergalgen) sind gemäss Zonenplan Siedlung kommunal geschützt und die Möglichkeiten betreffend Nutzung und Bebauung sind in Art. 7 Abs. 9 ZRS geregelt. Ansonsten gilt die Bestandesgarantie von §§ 109, 109a und 110 RBG.

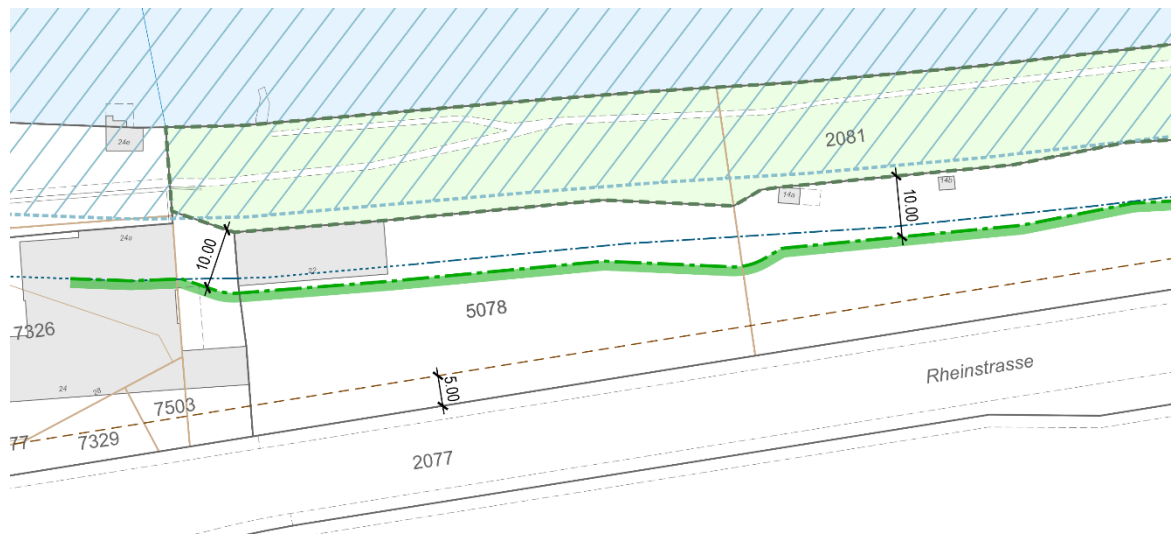


Abbildung 14 Baulinienplan Rheinlehne, östlicher Teil, Bereich um Parzelle Nr. 5078, Stand 29.01.2024
(Quelle: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG)

Die Linienführung der Waldbaulinie beim westlichen Ausläufer (auf der Gewerbezone) resultiert aus der Fortführung des östlichen Waldabstandes von 10 m sowie der Angleichung an die kantonale Gewässerbaulinie und wird deshalb nicht dem Waldrand entlang Richtung Rhein gezogen.

Entlang der Rheinstrasse (Kantonsstrasse) gilt der gesetzliche Abstand von 5.0 m ab der Strassenlinie bzw. 10 m ab Strassenachse (§ 95 Abs. 1 lit. a RBG). Im Bereich der Rheinstrasse enden die neu festgesetzten Waldbaulinien dort, wo der Abstand zur Kantonsstrasse 5.0 m beträgt, weil ab dort der gesetzliche Abstand zu Kantonsstrassen von 5.0 m gilt (§ 95 Abs. 1 lit. a RBG).

3.4 Nutzung zwischen Wald und Waldbaulinien

Gemäss § 62 Abs. 1 lit. b RBV sind zwischen dem Waldrand und der Waldbaulinie übliche Gartengestaltungsmassnahmen zulässig, wobei das natürliche Terrain auf einer Breite von 5 m dem Waldrand entlang nicht verändert werden darf.

4 Beurteilung der örtlichen Waldverhältnisse

4.1 Standort / Lage der Waldflächen

Die drei Waldflächen liegen in stark abschüssigen, nach Norden gegen den Rhein gerichteten Uferböschungen, die im Falle der mittleren und östlichen Waldflächen direkt am Rhein gelegen sind und im Falle der westlichen Waldfläche gegen eine flache, befestigte Fläche gerichtet ist. Die Bäume dienen auch der Befestigung der Böschungen. Bei der westlichen und mittleren Waldfläche handelt es sich um kleine Waldstücke in Form von Waldinseln innerhalb der Zone mit Quartierplanpflicht. Die östliche Waldfläche ist lang und schmal und mit einer Naturschutzzone überlagert (vgl. Kapitel 2.8.1).

4.2 Art / Funktion der Waldfläche

Gemäss Standortkarte, auf der die Waldgesellschaften festgehalten sind, ist die westliche Waldfläche ein «Waldmeister – Buchenmischwald mit Lungenkraut» und sind die mittlere und östliche Waldflächen «Zweiblatt – Eschenmischwald». Alle drei Waldflächen sind in privatem Eigentum und nicht einrichtungspflichtig, das heisst, es ist keine detaillierte forstliche Planung erforderlich. Weiter befinden sich die westliche und östliche Waldflächen auf der Entwicklungsstufe «stufiger Bestand» und die mittlere Waldfläche auf der Entwicklungsstufe «schwaches Baumholz». Alle drei Waldflächen bestehen aus Laubholz Reinbestand (> 90 % Lbh). Es bestehen keine seltenen Waldstandorte, keine wertvollen Waldstrukturen, keine wertvollen Lebensräume wie alt- und totholzreiche Partien, Felsstandorte, wenig begangene Waldteile, kulturhistorisch interessante Waldbestände etc. und keine seltenen Baum- und Pflanzenarten.

4.3 Terrainsituation

Die Höhenkurven 2021 aus den Geodaten des Kantons (vgl. Abbildung 15) zeigen die bereits erwähnten stark abschüssigen Böschungen, auf denen die Waldflächen liegen.



Abbildung 15 Höhenkurven, Bild oben: westlicher Teil / Bild unten: östlicher Teil
(Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft)

Die Schnitte gemäss Entwurf zum Quartierplan «Rheinlehne» verdeutlichen die Hanglage der Waldflächen.

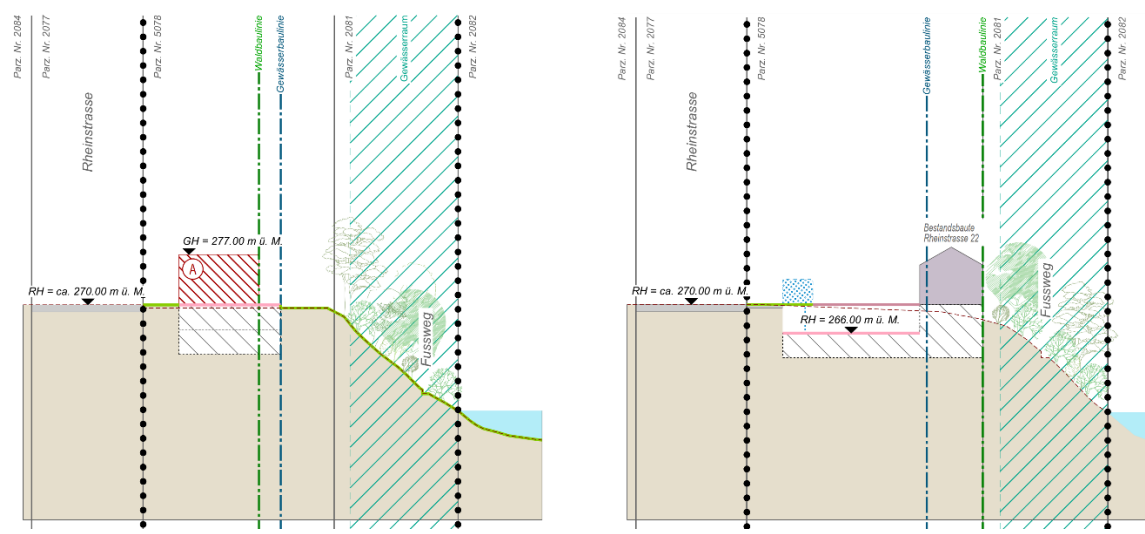


Abbildung 16 Quartierplan, Schnitte, Entwurf, Stand 15.01.2024 (Quelle: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG)

4.4 Baumbewuchs

Gemäss Deckungsgrad (mehr oder weniger geschlossenes Kronendach) der Geodaten des Kantons wird die Bestockung in der westlichen Waldfläche als «gruppiert», in der mittleren Waldfläche als «normal bis locker» und in der östlichen Waldfläche als «gruppiert» bezeichnet. Das Orthofoto (vgl. Abbildung 17) zeigt vor allem in der westlichen und mittleren Waldfläche eine lockere Bestockung, wo grössere Flächen Waldboden gut erkennbar sind.



Abbildung 17 Orthofoto, westliche und mittlere Waldfläche (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft)

Gemäss Höhenprofil der Geodaten des Kantons sind die Bäume in der westlichen und in der mittleren Waldfläche maximal rund 12 m hoch, in der östlichen Waldfläche teilweise über 20 m hoch.

4.5 Sicherheit

Im Zusammenhang mit einer Reduktion des Waldabstands ist die Sicherheitslage im Waldrandbereich zu berücksichtigen.

4.5.1 Baumfall

Die drei Waldflächen liegen in stark abschüssigen, nach Norden gegen den Rhein gerichteten Böschungen, die im Falle der mittleren und östlichen Waldflächen direkt am Rhein gelegen sind und im Falle der westlichen Waldfläche gegen eine flache, befestigte Fläche gerichtet ist. Diese Fläche ist jedoch nicht im Bereich der vorliegenden Festlegungen, und es gilt dort nach wie vor der ordentliche Waldabstand von 20 m.

Bei Absterben, Wind oder anderen Ereignissen, die zum Umsturz oder Bruch eines Baumes führen, werden die umstürzenden Bäume im Wald- wie im Einzelbestand durch die Schwerkraftwirkung in der Regel Richtung Norden gegen den Rhein fallen und nicht auf die Seite der vorliegenden Festlegungen. Eine Gefährdung der Flächen, die mit vorliegender Planung einen geringeren Waldabstand erhalten, ist daher nicht anzunehmen bzw. ist nicht übermässig.

4.5.2 Waldbrand

Ein Waldbrand ist an dieser luftfeuchten, schattigen und wassernahen Lage an der Rheinlehne eher unwahrscheinlich. Falls dennoch ein Waldbrand entstehen sollte, wird durch die eher kleinen Waldflächen nur mit einer mässigen Hitzeentwicklung zu rechnen sein. Zudem neigt sich eine allfällig brennende Waldfläche aufgrund der flussseitigen Hanglage der Waldflächen von den Flächen oberhalb der Böschungen ab. Aufgrund der geschilderten Faktoren wird der verbleibende Abstand der Flächen, die mit vorliegender Planung einen geringeren Waldabstand erhalten, von 10 m gegenüber dem Wald als ausreichend erachtet. Zu beachten sind die Hinweise in Kapitel 6.1.

4.6 Gravitative Naturgefahren

Die drei Waldflächen gelten gemäss Geoinformationen des Kantons nicht als Schutzwald. Ein Schutzwald ist ein Wald, der ein anerkanntes Schadenpotenzial gegen eine bestehende Naturgefahr schützen oder die damit verbundenen Risiken reduzieren kann.

Die Flächen zwischen Wald und neu festgelegter kommunaler Waldbaulinie sind nicht innerhalb eines Gefahrengebiets gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Basel-Landschaft.

4.7 Zugänglichkeit

An der Zugänglichkeit der Waldflächen für die Waldpflege wird durch die vorliegenden Planungsmassnahmen nichts geändert.

4.8 Bestehende Nutzung und Bebauung

Bei der Beurteilung der örtlichen Waldverhältnisse zu berücksichtigen sind die bestehenden Nutzungen und Bebauungen im Umfeld der Waldflächen. Die Umgebung ist bereits stark genutzt, befestigt oder bebaut. Die Parzelle Nr. 4985 ist im Bereich der Gebäude Rheinstrasse 2a und 4 weitgehend mit einer unterirdischen Einstellhalle belegt. Der Bereich des Ysebähnli ist weitgehend mit Eisenbahnanlagen, asphaltierten Flächen,

Gebäude und sonstiger Infrastruktur belegt. Westlich davon befinden sich Parkierungsflächen und Gebäude. Ähnlich verhält es sich bei den mittleren und westlichen Waldflächen. Die Bereiche zwischen den Waldflächen und der Rheinstrasse sind damit weitgehend durch anthropogene Eingriffe gezeichnet.

4.9 Schutz des Waldes vor Beeinträchtigungen

Der Schutz des Waldes vor Beeinträchtigungen durch Nutzung und Bebauung kann nicht allein im Rahmen der vorliegenden Waldbaulinienplanung definiert werden, sondern wird vorwiegend aufgrund des Bestands im Rahmen der gesetzlichen Bestandesgarantie sowie im Rahmen der Quartierplanung «Rheinlehne» definiert. Die Nutzung und Bebauung im Rahmen der Quartierplanung wird sich auf die in den Zonenvorschriften Siedlung vorgeschriebenen Vorgaben betreffend die ZQP stützen (vgl. Kapitel 2.9).

Weiter haben auch andere Planungsinstrumente auf unterschiedlichen Ebenen sich zu Nutzung und Bebauung geäußert, wie der WEP, der kantonale Richtplan (kantonaler Wanderweg), die kommunale Naturschutzzone etc.

Betreffend Schutz des Wurzelraums kann vom Grundsatz ausgegangen werden, dass das Volumen einer Baumkrone dem Volumen des entsprechenden Wurzelraums entspricht. Mit einem Abstand von 10 m zum Waldrand darf angenommen werden, dass der Wurzelraum der äusseren Bäume nicht tangiert wird.

4.10 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Verringerung des Waldabstands nicht beeinträchtigt, da erstens statische Waldgrenzen um alle drei Waldflächen festgelegt sind (vgl. Kapitel 2.2), die Waldflächen sich also nicht ausdehnen werden bzw. bei Ausdehnung zurückgeschnitten werden können, und zweitens die Bereiche um die Waldflächen bereits heute siedlungsorientiert zu einem beträchtlichen Teil genutzt, befestigt oder bebaut sind. Besondere Landschaftselemente, wie z.B. Felsen, Bäche, Feuchtstellen, Schutt- und Geröllhalden, Dolinen u.a., sind im Bearbeitungsperimeter keine vorhanden.

5 Interessenabwägung

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

5.1 Ermittlung der Interessen

Bei der Planungsmassnahme der Festlegung der Waldbaulinien sind zwei Interessenlagen vorhanden.

- Gesetzlicher Waldabstand von 20 m nach § 95 Abs. 1 lit. e RBG zur Freihaltung von Bauten und Anlagen und zum Schutz von Bauten und Anlagen durch umstürzende Bäume (Absterben, Wind etc.);
- Sinnvolle Erschliessung und damit Entwicklung des Gewerbegebiets sowie Ermöglichung der zonenvorschriftsgemässen Nutzungen und Bebauungen innerhalb der Zone mit Quartierplanpflicht.

5.2 Beurteilung der Interessen

- Die Waldflächen werden von der vorliegenden Planung nicht berührt und nicht beeinträchtigt.
- Die Festlegung der östlichen Waldfläche mit der Naturschutzzone N6 lässt dort auf einen ökologisch wertvollen und naturnahen Lebensraum schliessen. Die Waldränder sind von der Festlegung nicht betroffen oder geregelt.
- Die Naturschutzzone N6 wird von der vorliegenden Planung nicht berührt. Die vorliegende Planung steht auch nicht im Widerspruch zu den in Art. 7 Abs. 7 ZRS definierten Schutzzielen der Naturschutzzone. Die Flächen, die von der Reduktion des Waldabstands betroffen sind, gehören nicht zu den typischen Lebensräumen des Hochrheins. Sie sind bereits heute grösstenteils genutzt, befestigt oder bebaut. Die Erhaltung und Erhöhung des Eichenanteils im Waldareal sowie der regelmässige Unterhalt der Naturschutzzone werden durch die vorliegende Planungsmassnahme nicht beeinträchtigt, gestört oder vereitelt.
- Die Hecken und Feldgehölze westlich der östlichen Waldfläche werden von der vorliegenden Planung nicht berührt und deren Ziele gemäss ZRS nicht beeinträchtigt.
- Die Grenzen zwischen Waldflächen und Bauzonen ist mit den statischen Waldgrenzen fixiert. Neue Bestockungen ausserhalb der Waldgrenzen zu Bauzonen gelten nicht als Wald und können zurückgeschnitten werden. Mit den in einem früheren Verfahren festgelegten statischen Waldgrenzen wurde das Interesse an der Erhaltung und Bewirtschaftung der Bauzonen (Gewerbezone, Zone mit Quartierplanpflicht) manifestiert.
- Gemäss WEP sind alle drei Waldflächen Vorranggebiete Erholung, nicht Naturschutz. Das östliche Waldstück ist im WEP als kantonal bedeutende potenzielle Waldreservatsfläche definiert, aber noch nicht als solche festgesetzt. Die Festlegungen im WEP lassen darauf schliessen, dass die Waldflächen nicht oberste Priorität geniessen und nicht als besonders wertvoll betrachtet werden, ausgenommen die östliche Waldfläche.
- Gemäss WEP ist keine der Waldflächen als Objekt mit bedeutenden «Waldränder und Waldsäume» bezeichnet. Die Festlegungen im WEP lassen darauf schliessen, dass die Waldränder nicht oberste Priorität geniessen und nicht als besonders wertvoll betrachtet werden.
- Gemäss Waldrandpflegekonzept sind die Waldränder der drei Waldflächen in der «kommunalen Priorität 3» festgelegt. Die Waldränder weisen keinen hohen ökologischen Wert auf. Die Aufwertung hat keine hohe Priorität und ist nur mit grossem Aufwand zu erreichen.
- Die Waldränder sowie das gesamte Gebiet ausserhalb der Waldflächen sind bereits heute durch Bauten und Anlagen grossflächig genutzt und befestigt.

- Es bestehen keine seltenen Waldstandorte, keine wertvollen Waldstrukturen, keine wertvollen Lebensräume wie alt- und totholzreiche Partien, Felsstandorte, wenig begangene Waldteile, kulturhistorisch interessante Waldbestände etc. und keine seltenen Baum- und Pflanzenarten.
- Betreffend Sicherheit (Waldbrand, Baumfall durch Absterben, Wind oder andere Ereignisse) ist durch die Topografie der Waldflächen (flusseiteige, abfallende Böschung), die geringe Grösse und schmale Geometrie der Waldflächen sowie den teilweise lockeren und mittelhohen Baumbewuchs keine übermässige Gefährdung anzunehmen. In Beachtung des geringen Gefährdungsrisikos wird eine Reduktion des Waldabstands als unproblematisch beurteilt.
- Die Waldflächen nehmen nicht die Funktion von Schutzwäldern ein.
- Die Zugänglichkeit der Waldflächen für die Waldpflege wird bestehen bleiben.
- Die Waldbewirtschaftung hat im Uferbereich des Rheins eine untergeordnete Rolle. Es sind keine ertragreichen, der Bewirtschaftung naheliegenden Waldungen vorhanden.
- Der Schutz des Wurzelraums ist auch mit einem Abstand von 10 m zum Waldrand gewährleistet.
- Das Landschaftsbild im Bereich der Waldflächen ist bereits heute siedlungsorientiert und zu einem beträchtlichen Teil genutzt, befestigt oder bebaut. Besondere Landschaftselemente, wie z.B. Felsen, Bäche, Feuchtstellen, Schutt- und Geröllhalden, Dolinen u.a., sind keine vorhanden.
- Der Gewässerraum und die kantonale Gewässerbaulinien werden vollständig berücksichtigt.
- Schon die mit dieser Planung aufgehobene Waldbaulinie hat bereits einen geringeren Abstand zum Wald aufgewiesen.
- Die geringfügigen Unterschreitungen des grundsätzlichen Abstands von 10 m bei den drei genannten Gebäuden dienen dem langfristigen Erhalt dieser Gebäude. Bei einer strikten Einhaltung des 10 m-Abstands profitieren weder Wald noch Waldrand überwiegend.
- Eine sinnvolle Erschliessung der Gewerbebauten ist aus verkehrstechnischer Sicht und für die Entwicklung der Gewerbezone wichtig und im öffentlichen Interesse.
- Die Umsetzung der Quartierplanung «Rheinlehne» ist im öffentlichen Interesse. Die Festlegung mit der ZQP und den entsprechenden Bestimmungen in Art. 13 Abs. 3 ZRS sind in einem früheren Verfahren vorgenommen worden, wo auch die entsprechende Interessenabwägung stattgefunden hat. Die Quartierplanung soll sowohl die Rheinuferlandschaft schützen, Voraussetzungen für die Erholungsnutzungen und die ökologische Vernetzung schaffen als auch explizit Nutzungen, Bebauungen und Infrastrukturen zulassen (Art. 13 Abs. 3 lit. b ZRS), denn die Quartierplanung ist vorwiegend ein Planungsinstrument der Bauzone und nicht des Landschaftsschutzes. Der Quartierplanung kommt die Aufgabe zuteil, Schutz und Nutzung des Areals innerhalb der Zone mit Quartierplanpflicht in einem ausgewogenen Verhältnis zu regeln.
- Die genannten und explizit erwünschten und zulässigen Nutzungen gemäss Art. 13 Abs. 3 lit. b ZRS sind sinnvollerweise zwischen östlicher Waldfläche und Rheinstrasse anzuordnen. Entlang der Rheinstrasse sind sie gut erschlossen und zugänglich, beeinträchtigen den Wald und das Landschaftsbild nicht über das heutige Mass und lassen das Gebiet zwischen Gewerbezone und Rhein frei für eine naturnahe und attraktive Gestaltung und Aufwertung. Würde der ordentliche Waldabstand von 20 m gelten, bestünde zwischen östlicher Waldfläche und Kantonsstrasse kaum Raum für eine vernünftige Nutzung. Eine andere Lage für die genannten Nutzungen ist betreffend Standort und Beeinträchtigung negativer zu beurteilen.

5.3 Gewichtung der Interessen

Die zulässige und gewünschte Nutzung und Bebauung innerhalb der Zone mit Quartierplanpflicht sowie die sinnvolle Erschliessung der Gewerbezone sind auf eine Reduktion des Waldabstandes angewiesen. Die örtlichen Waldverhältnisse, die geringen Gefährdungspotenziale und die geringe Bedeutung der Waldränder lassen eine Reduktion des Waldabstandes zu. Die Reduktion des Waldabstandes auf 10 m ist vertretbar.

Der Schutz von Natur und Landschaft sowie die Nutzung der Rheinlehne für die genannten Zwecke ist nebeneinander möglich. Wo die Nutzung im Vordergrund steht, soll die ökologische Funktion in den Hintergrund treten, und umgekehrt. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die notwendige Ausgewogenheit zwischen Schutz und Nutzung in der Quartierplanung und Baulinienplanung berücksichtigt ist.

Der Gemeinderat beurteilt die Festlegung der Waldbaulinie als öffentliches Interesse, das die Beibehaltung des gesetzlichen Waldabstands von 20 m überwiegt. Weiter beurteilt der Gemeinderat die Festlegung als zweckmässig, geeignet und verhältnismässig. Die Festlegung berücksichtigt im Übrigen die übergeordneten rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen.

6 Hinweise

6.1 Folgen des geringeren Waldabstands

Aufgrund der Tatsache, dass der Waldabstand grundsätzlich auf 10 m reduziert wird und an gewissen Stellen der Mindestabstand von 10 m geringfügig nicht eingehalten wird, ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der durch Waldbaulinien verkürzten Distanz zum Wald Sicherheitsrisiken entstehen können (z.B. abbrechende Äste und umstürzende Bäume). Für die Waldeigentümerschaft besteht grundsätzlich keine Bewirtschaftungspflicht. Dennoch gehen Kosten im Zusammenhang mit der Beseitigung von Sicherheitsrisiken im Grundsatz vollumfänglich zu Lasten der jeweiligen Waldeigentümerschaft. Die Gemeinde Pratteln ist sich bewusst, dass sie im Rahmen ihrer Zuständigkeit die geringeren Waldabstände angemessen zu berücksichtigen hat, z. B. bei der Beurteilung der Waldbrandgefahr bzw. beim Erlass eines Feuerverbots.

6.2 Planbeständigkeit

Die vorliegende Planung setzt sich einzig und allein mit dem Waldabstand auseinander und regelt diesen durch die vorliegenden Festlegungen neu. Nicht in dieser Planung inkludiert oder abgehandelt, auch nicht stillschweigend, sind Planungsmassnahmen betreffend anderer Abstandsvorschriften, beispielsweise Strassenabstand, Gewässerabstand etc. Solche Planungsmassnahmen sind durch die vorliegende Planung nicht der Planbeständigkeit ausgesetzt. Das heisst, dass spätere Planungsmassnahmen beispielsweise betreffend Strassenabstand mittels Strassenbaulinien jederzeit möglich sind.

6.3 Planungspendenz

Die Zone ohne festgelegte Nutzung gemäss Zonenplan Siedlung ist eine Planungspendenz, die aber nicht Bestandteil der vorliegenden Planung und in einem anderen Planungsverfahren zu behandeln ist.

7 Planungsverfahren

7.1 Beteiligte

Die folgenden Akteure sind an der vorliegenden Planung beteiligt oder von ihr direkt betroffen.

Grundeigentümerschaften	Schweizer Salinen AG, Rheinstrasse 52, 4133 Pratteln Gérard Benone, Münchackerstrasse 29, 4133 Pratteln Marlise Benone-Pillepich, Rheinstrasse 2a, 4133 Pratteln
Planungsverfahren	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Gemeinde Pratteln	Bauverwaltung, Gemeinderat, Einwohnerrat
Bevölkerung, Stimmberechtigte und Planungsbetroffene	Bevölkerung und interessierte Kreise (im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens) Stimmberechtigte (im Rahmen eines Referendums) Planungsbetroffene (im Rahmen des Planauflageverfahrens)
Kanton Basel-Landschaft	Amt für Raumplanung (federführendes Amt) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)

Von der Planung direkt betroffen, im Sinne einer neuen Planfestlegung auf der jeweiligen Parzelle, sind die oben aufgeführten Grundstückeigentümerschaften. Innerhalb des Bearbeitungsperimeters des Baulinienplans Rheinlehne (vgl. eingefärbte Fläche in Abbildung 1) befinden sich zusätzlich Grundstücke der CABB AG, des Kantons Basel-Landschaft, eines Ehepaares und einer Privatperson, die jeweils nicht direkt von der Planungsmassnahme betroffen sind.

7.2 Planungsablauf

Nachfolgend sind die wichtigsten Verfahrensschritte aufgeführt.

Diverse Vorarbeiten und Abklärungen	bis August 2023
Erarbeitung Planungsunterlagen	August - September 2023
Beschluss Gemeinderat betreffend Freigabe der Planung zur Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens und der kantonalen Vorprüfung	3. Oktober 2023
Öffentliches Mitwirkungsverfahren	20. Oktober - 10. November 2023
Kantonale Vorprüfung	4. Oktober 2023 - 15. November 2023
Überarbeitungsphase aufgrund Mitwirkung und Vorprüfung	November 2023 - Januar 2024
Beschlussfassung Gemeinderat	...ausstehend
Beschlussfassung Einwohnerrat	...ausstehend
Referendumsfrist	...ausstehend
Planauflageverfahren	...ausstehend
Genehmigungsverfahren	...ausstehend

7.3 Öffentliche Mitwirkung

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG) führte der Gemeinderat betreffend den Baulinienplan Rheinlehne das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Konflikte zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen, die eventuell später zur Ergreifung von Rechtsmitteln führen könnten, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzung als sachdienlich erweisen (§ 7 Abs. 2 RBG).

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens waren der Baulinienplan vom 25.09.2023 (rechtsverbindliche Planungsunterlage) und der Planungsbericht vom 04.10.2023 (orientierende Planungsunterlage).

Auf die Mitwirkung wurde angemessen aufmerksam gemacht.

<i>Publikation Mitwirkungsverfahren</i>	<i>Muttenzer & Prattler Anzeiger Nr. 42</i> <i>Aushängekasten der Gemeinde:</i> <i>Homepage der Gemeinde Pratteln www.pratteln.ch:</i>	20.10.2023 ab 19.10.2023 ab 19.10.2023
<i>Einsicht Planungsunterlagen</i>	<i>Gemeindeverwaltung, Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt</i> <i>Homepage der Gemeinde Pratteln www.pratteln.ch</i>	
<i>Schreiben an betroffene Grundstückseigentümerschaften</i>	23.10.2023	
<i>Mitwirkungsfrist</i>	20.10.2023 bis 10.11.2023	
<i>Mitwirkungseingaben</i>	2 Eingaben	

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind zwei schriftliche Eingaben beim Gemeinderat eingegangen. Folgende Planungsinteressierte nahmen Stellung.

Nr.	Datum Eingabe	Mitwirkende
1	25.10.2023	Marlise Benone-Pillepich
2	02.11.2023	Gert Ruder

Nach Eingabedatum in Kapitel gegliedert, laufend nummeriert und mit dem jeweiligen Thema betitelt, sind im Folgenden die Eingaben der Mitwirkenden wiedergegeben, jeweils gefolgt von der entsprechenden Stellungnahme des Gemeinderats von Pratteln, die nach Grad der Berücksichtigung gemäss folgender Legende bewertet ist.

- ✓ = Antrag berücksichtigt
- (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt
- = Antrag nicht berücksichtigt
- K = Kenntnisnahme

1.	✓	Information
Eingabe		<i>Ich bestätige den Empfang Baulinienplan Rheinlehne Mutation Planungsbericht - öffentliche Mitwirkung bzw. Kantonale Vorprüfung vom 23. Oktober 2023. Bezüglich meiner Parzelle 4985 habe ich dazu keine Einwendungen bzw. Vorschläge einzu-reichen. Falls sich von anderen Beteiligten daran etwas ändern sollte, gehe ich davon aus, dass ich entsprechend informiert werde.</i>
Stellungnahme Gemeinderat		Der Gemeinderat bedankt sich für die Eingabe und wird die direkt betroffenen Grund-stückeigentümerschaften über allfällige Plananpassungen zu gegebener Zeit informie-ren. Im Rahmen der Überarbeitung der Planung wurde mittlerweile die Waldbaulinie im genannten Bereich an die bestehende kantonale Gewässerbaulinie angeglichen.
2.1	K	Allgemeines
Eingabe		<i>Grundsätzlich halte ich fest, dass diese Mutation nachvollziehbar ist und den Landei-gentümern einiges an Planungssicherheit gegeben wird. Kurz gesagt, es ist eindeutig eine sehr Investorenfreundliche Mutation, die auch Mehrwert schafft.</i>
Stellungnahme Gemeinderat		Der Gemeinderat nimmt diese Einschätzung zur Kenntnis.
2.2	---	1.2 Aktuelle Nutzung
Eingabe		<i>Unter diesem Punkt wird auch der idyllische Rheinuferabschnitt mit Badehaus, Fi-schergalgen und Fähreinrichtung erwähnt. Davon auch geschützte Bauten und ge-schützte Einzelobjekte. Im Zusammenhang mit der unter Pkt. 1.3 erwähnten Altlastensanierung wie Aufschüttung des Rheinufers usw. befürchte ich den möglichen Verlust des schönen Gebäudes Nr. 46 und des Fähre-Wartehäuschens Bau Nr. 38 auf der Parzelle 5930. Der Gemeinderat und der Einwohnerrat werden aufgefordert zusammen mit den kantonalen und eidgenössischen Behörden sicher zu stellen, dass diese beiden Gebäude so geschützt werden, dass sie bei der Altlastensanierung folgenden Rekonstruktion des Rheinufers wieder in die Gestaltung einbezogen wer-den können. Dabei ist eine Demontage und späterer Wiederaufbau nicht auszu-schliessen (Methode Ballenberg).</i>
Stellungnahme Gemeinderat		Aktuell sind die genannten Bauten in keiner Form geschützt. Die Bauten stehen auf Parzellen in Privateigentum, und es gilt grundsätzlich die Eigentumsfreiheit. Der Ge-meinderat sieht die Schutzwürdigkeit der genannten Bauten nicht gegeben. Fragen der Schutzwürdigkeit von Bauten sind im nutzungsplanerischen Verfahren der Quar-tierplanung zu behandeln, das parallel zu vorliegendem Verfahren läuft.
2.3	---	1.3 Altlasten
Eingabe		<i>Hier werden die notwendigen Massnahmen für die Altlastensanierung wie das Auf-schütten des alten Rheinufers (wie vor 1954) erklärt und es sollen Wald, Gebäude und Einzelobjekte rückgebaut werden. Der Gemeinderat und der Einwohnerrat wer-</i>

		den aufgefordert sich gegen einen Rückbau der genannten Gebäude zu wehren und den Erhalt für den Wiederaufbau zu Lasten der Altlastensanierung sicher zu stellen. Siehe meine Bemerkungen zu Pkt. 1.2
Stellungnahme Gemeinderat		Der Gemeinderat verweist auf seine Stellungnahme zu Punkt 2.2.
2.4	---	3.2 Geltungsbereich und Perimeter
Eingabe		Wie auf der Abbildung 4 deutlich zu erkennen ist wird der Waldbaulinienplan sehr zum Vorteil der Parzellen 7328 und 7322 geändert. Damit werden die Parzellen in einem Masse aufgewertet, dass damit das im Westen projektierte Gebäude (Abbildung 3) so wie geplant realisiert werden kann. Der Gemeinderat und der Einwohnerrat werden aufgefordert, diesen durch die Mutation verursachten Mehrwert auf den genannten Parzellen nach marktüblichen Kriterien zu bewerten und bei den Besitzern respektive Investoren eine entsprechende Mehrwertabgabe einzufordern.
Stellungnahme Gemeinderat		<p>Die Parzellen Nr. 7328 und 7322 existieren in der Gemeinde Pratteln nicht. Der Gemeinderat geht davon aus, dass die Parzelle Nr. 7327 oder Nr. 5612 gemeint war.</p> <p>Die Bebauung der Parzelle geschieht innerhalb der bestehenden, rechtskräftigen Gewerbezone. An den Vorschriften zu dieser Gewerbezone werden keine Änderungen vorgenommen. Es findet keine nutzungsplanerische Ein-, Um- oder Aufzonung statt, was Voraussetzung für die Abschöpfung eines allfälligen Mehrwerts wäre.</p> <p>Die Festlegung oder die Anpassung von Baulinien bilden keine Grundlage für Mehrwertabgaben. Die Nutzung der Parzelle ist durch die Nachbarschaft zum Wald aufgrund des einzuhaltenden Waldabstands oder der Waldbaulinien bereits eingeschränkt, die teilweise Aufhebung dieser Einschränkung kann der Grundeigentümerschaft nicht nochmals zum Nachteil gereichen.</p> <p>Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, dass ein stimmiges Gesamtkonzept erarbeitet wird, in dem sowohl die bestehende Gewerbezone, als auch die Naturschutzzone, der Wald und die Naherholung am Rhein berücksichtigt werden.</p>

7.4 Kantonale Vorprüfung

Die Gemeinden haben gemäss § 6a Abs. 1 RBG die Möglichkeit, ihre Planungen vor der Beschlussfassung den zuständigen kantonalen Ämtern für eine Vorprüfung zu unterbreiten. Im Rahmen der Vorprüfung wird abgeklärt, ob eine Planung rechtmässig ist, mit den übergeordneten kantonalen Planungen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen berücksichtigt. Damit wird gewährleistet, dass die Planung genehmigungsfähig ist.

Mit Schreiben vom 4. Oktober 2023 an das Amt für Raumplanung wurde die Baulinienplanung dem Kanton zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Mit Brief vom 15. November 2023 hat der Kanton seinen diesbezüglichen Bericht der Gemeinde Pratteln zukommen lassen.

Gemäss den Kapiteln des kantonalen Vorprüfungsberichts gegliedert, laufend nummeriert und mit dem jeweiligen Thema betitelt, sind im Folgenden die Eingaben des Kantons wiedergegeben, jeweils gefolgt von der entsprechenden Stellungnahme der Gemeinde Pratteln, die nach Grad der Berücksichtigung gemäss folgender Legende bewertet ist.

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

1. Raumplanerische Randbedingungen

1.1	✓	Koordination Planungen
Feststellung Kanton		<i>Im Herbst 2019 hat die Vorabklärung bezüglich Quartierplanvorschriften «Rheinlehne» inkl. Waldbaulinienplan stattgefunden, im Sommer 2020 eine Besprechung dazu. Seit diesem Zeitpunkt haben wir nichts mehr davon gehört oder gesehen. Uns sind somit die vorgesehenen Inhalte der Quartierplanung bzw. die Nutzungen in den betroffenen Arealen nicht bekannt. Insofern ist es im Grunde weder zielführend noch zweckmässig, zu einem Waldbaulinienplan Stellung zu nehmen, der in direktem Zusammenhang mit einem Quartierplan steht, dieser aber nicht vorliegt. Wir bitten um eine entsprechende Koordination und ein gemeinsames Vorlegen aller relevanten Planungen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Dem Gemeinderat ist der Umstand bewusst. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit der Altlastensanierung auf dem Gelände und dem direkten Zusammenhang mit dem Bauprojekt auf der Gewerbezone musste die Baulinienplanung zusammen mit dem Bauprojekt vorgezogen werden. Aufgrund diverser offener Punkte und Anpassungen konnte die Quartierplanung nicht zeitgleich mit Bauprojekt/Baulinienplanung eingereicht werden. Die Quartierplanung wird parallel zur Baulinienplanung erarbeitet und mit Hochdruck vorangetrieben. Im Rahmen der Beschlussfassung/Genehmigung zum Baulinienplan wird die Quartierplanung dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht, so dass die Fachstellen die Inhalte der Quartierplanung und die Konsistenz zur Baulinienplanung prüfen können. Inzwischen hat die Gemeinde eine koordinative Sitzung mit Vertretern der Bauherrschaft, des Planungsteams sowie der betroffenen kantonalen Amtsstellen organisiert. Der Gemeinde ist eine kohärente Gesamtplanung wichtig.

1.2	✓	Kantonale Gewässerbaulinie
<i>Feststellung Kanton</i>		<i>Bereits im Bericht zur Vorabklärung des Quartierplans «Rheinlehne» vom 13. Dezember 2019, in der Besprechung dazu vom 16. Juni 2020 wie auch im Vorprüfungsbericht zur Ausscheidung des Gewässerraums in der Gemeinde Pratteln vom 30. Oktober 2020 wurde u. a. klargestellt, dass die rechtskräftige kantonale Gewässerbaulinie insbesondere zum Erhalt und Schutz der vorhandenen Ufervegetation nicht aufgehoben wird. Insofern sind diese Vorgaben zu berücksichtigen. Soweit eine allfällige kommunale Waldbaulinie hinter der Gewässerbaulinie liegen würde, hat sich die Waldbaulinie an die Gewässerbaulinie anzupassen.</i>
<i>Stellungnahme Gemeinde</i>		Die kommunale Waldbaulinie wird dort, wo sie hinter die kantonale Gewässerbaulinie zu liegen käme, dem Verlauf der bestehenden kantonalen Gewässerbaulinie angepasst. Die kommunale Waldbaulinie wird damit kongruent zur kantonalen Gewässerbaulinie festgelegt und liegt an keiner Stelle hinter der kantonalen Gewässerbaulinie. Die Baulinienplanung wird entsprechend angepasst.
1.3	✓	Öffentliche Interesse an Planung
<i>Feststellung Kanton</i>		<i>Wie das Bundesgericht mehrmals bestätigt hat, haben sich Neubauprojekte an die bestehenden Baumöglichkeiten und rechtskräftigen Nutzungsplanungen zu halten und es sind nicht umgekehrt die Vorschriften an die Wünsche der Bauwilligen anzupassen. Vorliegend ist festzustellen, dass die Gewerbezone auch unter den geltenden Bedingungen gut nutzbar ist und die Einschränkungen aufgrund der rechtskräftigen Waldbaulinie bzw. des Waldabstands marginal sind. Das öffentliche Interesse an den Planungsmassnahmen ist daher nicht ersichtlich und insbesondere auch nicht dargelegt.</i>
<i>Stellungnahme Gemeinde</i>		Das Zusammenspiel zwischen Quartierplanung, Baulinienplanung und Bauprojekt auf der Gewerbezone wird im Planungsbericht ausführlicher erläutert.
2. Baulinienplan		
2.0	✓	Banderole
<i>Hinweis Kanton</i>		<i>Unseres Erachtens ist die Banderole der Waldbaulinie auf der falschen Seite der Linie. Wir bitten um entsprechende Überprüfung.</i>
<i>Stellungnahme Gemeinde</i>		Die Banderole wird angepasst.
2.1	✓	Waldbaulinienabstand von 3,86 m im Bereich der Parzellen Nrn. 7327 und 2080
<i>Zwingende Vorgabe Kanton</i>		<i>Gemäss § 97 Abs. 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) kann bei Gebieten, die weitgehend mit rechtmässig erstellten Bauten näher als 10 m am Wald überbaut sind, eine Baulinie, der vorbestandenen Situation Rechnung tragend, auch mit einem geringeren Abstand zur Waldgrenze festgelegt werden. Im Bereich der Parzellen Nrn. 7327 und 2080 besteht eine rechtskräftige Waldbaulinie zum Waldareal auf der Par-</i>

	<p>zelle Nr. 2079. Diese weist bereits den Minimalabstand von 10 m auf, macht aber eine Ecke mit ca. 13 m Abstand anstelle eines Bogens mit 10 m. Auf den Parzellen Nrn. 7327 und 2080 führt ein Weg zum Rhein hinunter. Der Weg ist auf den ersten 10 m ab Rheinstrasse geteert, anschliessend weist er einen Mergel-/Schotterbelag auf und hat die Beschaffenheit eines Feldwegs (mit erheblichen Erosionsspuren). Gemäss Strassennetzplan Pratteln ist der Weg bis 30 m ab Rheinstrasse als Erschliessungsstrasse festgelegt (d. h. etwa bis zur bestehenden Waldbaulinie), nachher als wichtige (kommunale) Fusswegverbindung (am Rhein unten nur noch als Wanderweg). Im Bereich zwischen Waldgrenze und bestehender Waldbaulinie ist somit lediglich ein Fussweg vorgesehen, der als gemergelter/geschotterter und befahrbarer Feldweg ausgebildet ist. Die Anwendung der eingangs angeführten Bestimmung auf diese Situation ist nicht zulässig, da es sich bei diesem Fuss-/Feldweg nicht um eine Baute im Sinne von § 97 Abs. 5 RBG handelt. Somit kann der Fuss-/Feldweg innerhalb der Waldbaulinie in dieser Form zwar bestehen bleiben, ein Unterschreiten des Abstands von 10 m zum Waldareal mit einer neuen Waldbaulinie ist jedoch nicht zulässig. Die Waldbaulinie ist entsprechend anzupassen bzw. die rechtskräftige Waldbaulinie ist beizubehalten. Eine allfällige Zufahrt zur Gewerbezone hat die Waldbaulinie zu berücksichtigen.</p>
Stellungnahme Gemeinde	<p>Die Waldbaulinie wird so angepasst, dass durchgehend 10 m Abstand zum Wald gewährleistet sind. Ecken werden somit durch Bögen ersetzt. Die Erschliessung der Gewerbebauten erfolgt ausserhalb der Waldbaulinie.</p>

2.2	✓	Waldbaulinie entlang Parzelle Nr. 2081
Zwingende Vorgabe Kanton		<p>Auch wenn aufgrund einzelner Aspekte eine Verkürzung des gesetzlichen Waldabstands auf einen Abstand von 10 m als machbar erscheint, ist im Planungsbericht (noch) nicht dargelegt, dass dies auch tatsächlich möglich und gerechtfertigt ist. Es fehlt eine umfassende Interessenabwägung sowie das Aufzeigen des öffentlichen Interesses an der Planungsmassnahme. Diesbezüglich sei daran erinnert, dass die Zone mit Quartierplanpflicht «Rheinlehne» gemäss Art. 13 Abs. 3 Zonenreglement Siedlung (ZRS) dem Schutz der Rheinuferlandschaft dient und die Voraussetzungen für die Erholungsnutzungen und die ökologische Vernetzung schafft. Allein auf dieser Grundlage ist ein Waldabstand von 20 m gerechtfertigt, da die Zone in erster Linie spezifische Schutzziele und ökologische Zwecke verfolgt. Gemäss Art. 13 Abs. 3 lit. c. ZRS ist die gewässerbegleitende Ufervegetation («Auenwälder») zu erhalten und aufzuwerten. Mit einer Reduktion des gesetzlichen Waldabstands wird die Umsetzung dieses Ziels massiv erschwert bzw. verunmöglicht. Da dieser Lebensraum eine extrem lange Entwicklungszeit benötigt und die ökologische Funktion als Lebensraum nur mit ausreichender Dimensionierung erreicht werden kann (negative Randeffekte bei schmalen Lebensräumen wirken viel stärker), ist dieses Interesse auch entsprechend zu gewichten. Gegebenenfalls ist eine Reduktion des ordentlichen Waldabstands in diesem Fall daher nicht möglich, zumal – wie bereits erwähnt – auch nicht bekannt ist, ob die zukünftig vorgesehenen Nutzungen überhaupt möglich sind und einen verkürzten Waldabstand rechtfertigen bzw. erfordern (vgl. auch Ziffer 2. im Bericht vom 13. Dezember 2019).</p>

Stellungnahme Gemeinde	<p>Der Gemeinderat kennt die Ziele aus dem ZRS und steht nach wie vor dahinter. Neben den ökologischen Zielen und in der Vorgabe des Kantons nicht erwähnt sind aber auch die in Art. 13 Abs. 3 lit. b ZRS genannten Ziele, dass Neubauten zulässig sein sollen, sofern sie insbesondere Einrichtungen für bestehende Freizeitanlagen, Aussichtspunkte, Verpflegungseinrichtungen, Sitz- und Rastplätze mit Ruhebänken, Feuerstellen, Spielplätze, Spiel- und Liegewiesen, Einrichtungen für den Fährbetrieb, Bootanlegestelle, Parkplatz für Motorfahrzeuge, Velo- und Mofaunterstände und -abstellflächen sowie eine Grossmodelleisenbahnanlage mit Museumsgebäude dienen.</p> <p>Neben dem Schutz von Natur und Landschaft soll demnach auch die Nutzung der Rheinlehne für die genannten Zwecke explizit möglich sein, wo dann die ökologische Funktion in den Hintergrund treten muss. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die notwendige Ausgewogenheit zwischen Schutz und Nutzung in der Quartierplanung und Baulinienplanung berücksichtigt ist.</p> <p>Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.</p>
2.3	(✓) Umfahrung bestehender Bauten (Abstand < 10 m)
Zwingende Vorgabe Kanton	<p>§ 97 Abs. 5 RBG stellt für eine Unterschreitung des Abstands von 10 m zwei Bedingungen: Dass das Gebiet weitgehend mit Bauten näher als 10 m am Wald überbaut ist und dass die Bauten rechtmässig erstellt worden sind. Vorliegend werden die Bauten Nrn. 4, 12 und 14 mit einer Waldbaulinie umfahren, die den Abstand von 10 m unterschreitet (wobei die Baute Nr. 4 bereits mit der Gewässerbaulinie umfahren wird). Im Planungsbericht ist weder dargelegt, dass die Bauten rechtmässig erstellt wurden, noch ist erläutert, warum das Gebiet als «weitgehend mit Bauten näher als 10 m am Wald überbaut» gelten soll. Wenn lediglich auf rund 30 % der Länge der Waldbaulinie bzw. des Waldrands Bauten den Abstand von 10 m unterschreiten, kann nicht auf eine «weitgehende Überbauung» geschlossen werden.</p>
Stellungnahme Gemeinde	<p>Betreffend Rechtmässigkeit der genannten Bauten wird der Planungsbericht ergänzt.</p> <p>Betreffend Anpassung der kommunalen Waldbaulinie an die kantonale Gewässerbaulinie vgl. Punkt 1.2. Der Waldbaulinienverlauf generell und die geringfügigen Unterschreitungen des Abstands zum Wald von 10 m bei den drei genannten Gebäuden im Speziellen berücksichtigen damit die kantonale Planungsmassnahme vollständig. Eine schärfere Handhabung der kommunalen Waldbaulinie gegenüber der kantonalen Gewässerbaulinie wäre nicht angemessen und nicht nachvollziehbar. Dies umso mehr als auch mit der kantonalen Gewässerbaulinie das Gebäude Nr. 4 umfahren wird.</p> <p>Eine weitgehende Durchschneidung der Gebäude mit Baulinien möchte der Gemeinderat verhindern. Die Gebäude sollen auch bei Zerstörung beispielsweise durch Feuer, Erdbeben oder dergleichen wieder möglichst so erstellt oder hergerichtet werden können. Das Gebiet ist zwar nicht weitgehend mit Bauten überbaut, aber vorwiegend durch Infrastruktur genutzt, wie asphaltierte Parkplätze, Vorplätze, Erschliessungswegen, Gartenanlagen, Eisenbahninfrastruktur etc. Dies ist aus Sicht des Gemeinderats</p>

bei der vorliegenden Frage zu berücksichtigen.

2.4	✓	Fazit
Zwingende Vorgabe Kanton		<p><i>Im Bereich der Parzellen Nrn. 7327 und 2080 ist eine Verkürzung der Waldbaulinie auf < 10 m nicht zulässig.</i></p> <p><i>Der Waldbaulinie entlang der Parzelle Nr. 2081 kann (derzeit) nicht zugestimmt werden. Sollte sich nach Ergänzung der Berichterstattung und der Darlegung der umfassenden Interessenabwägung sowie nach Vorlegen der weiteren Planungsmassnahmen (Quartierplan) zeigen, dass eine Waldbaulinie mit einem Abstand von 10 m gerechtfertigt und möglich sein sollte, dann ist – wie erwähnt – die rechtskräftige Gewässerbaulinie zu berücksichtigen.</i></p>
Stellungnahme Gemeinde		<p>Vgl. Punkt 2.1.</p> <p>Vgl. Punkte 2.2 und 2.3.</p>

3. Planungs- und Begleitbericht

3.1 Kapitel 3.3 Kommunale Waldbaulinien

3.1.1	✓	Seite 7, 4. Absatz
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Es wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.3 dieses Berichts verwiesen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Planungsbericht wird entsprechend angepasst.

3.1.2	✓	Seite 7, 5. Absatz
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Ob eine Massnahme verhältnismässig ist oder nicht, kann erst nach erfolgter Interessenabwägung beurteilt werden.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Planungsbericht wird entsprechend angepasst.

3.1.3	✓	Seite 8, 1. Absatz
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Es wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.3 dieses Berichts verwiesen. Im Übrigen ist festzuhalten, dass einer derartigen Baute wohl kaum eine Standortgebundenheit im raumplanerischen Sinne zugesprochen werden kann. Dessen ungeachtet: Unabhängig von Waldabstand und Gewässerbaulinie hat die Baute Bestandesgarantie – sofern sie rechtmässig erstellt wurde.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Planungsbericht wird entsprechend angepasst.

3.1.4	✓	Seite 8, 5. Absatz
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Es wird auf die Ausführungen unter den Ziffern 1. und 2.1 dieses Berichts verwiesen. Neubauprojekte haben sich an die bestehenden Baumöglichkeiten zu halten.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Planungsbericht wird entsprechend angepasst.

3.2 Kapitel 3.5 Kantonale Gewässerbaulinie

3.2.1	✓	Kantonale Gewässerbaulinie
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Es wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1. dieses Berichts verwiesen: Die Gewässerbaulinien ausserhalb des Gewässerraums behalten ihre Gültigkeit. Das Kapitel ist obsolet und daher zu streichen bzw. entsprechend anzupassen, zumal keine Gründe ersichtlich sind, warum eine neue Bebauung näher als 25 m zur Uferlinie zugelassen werden sollte (vgl. auch Ziffer 2. im Bericht vom 13. Dezember 2019). Zudem wurde auch in der Vorprüfung zur Mutation «Gewässerraum» des Zonenplans Siedlung (vgl. Bericht vom 30. Oktober 2020, S. 6) angeregt, den Gewässerraum zum vollumfänglichen Schutz der Ufervegetation auf die Gewässerbaulinie zu legen, d. h. den Gewässerraum grosszügiger festzulegen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Planungsbericht wird entsprechend angepasst.

3.3 Kapitel 3.6 Interessenabwägung

3.3.1	✓	Seite 11
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Es wird auf die Ausführungen zu den Ziffern 2.2 und 2.3 dieses Berichts verwiesen. Es ist eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen, dabei ist der Bezug zu den bestehenden (rechtmässig bewilligten) sowie zukünftigen Nutzungen herzustellen (vgl. auch Vorgaben in § 62 RBV bezüglich Terrainveränderungen und Gartengestaltungsmassnahmen). Insbesondere sind auch folgende Themen zu bearbeiten und darzulegen:</i> <ul style="list-style-type: none"> - Vorbestandene, rechtmässig erstellte Situation - Schutz von Bauten durch Waldgefahren (Waldbrand, Baumfall etc.) - Zugänglichkeit zum Wald für Waldpflege - Gewährleisten der Waldhygiene - Schutz des Walds vor Beeinträchtigungen durch (vorbestandene) Bauten und Anlagen (Wurzelraum, Wasserhaushalt, Brandgefährdung etc.) - Schutz des Walds vor Beeinträchtigungen durch Nutzungen (Gartennutzung, Erholungs- und Freizeitnutzung etc.)
Stellungnahme Gemeinde		Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

3.3.2	✓	Seite 11, 6. Absatz
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Dieser Absatz hat keinerlei Relevanz und ist zu streichen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Absatz wird gestrichen.
3.3.3	✓	Seite 11, 7. Absatz
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Ob die raumplanerischen Interessen an der Mutation gegeben sind oder nicht, ist mit der umfassenden Interessenabwägung herauszufinden. Die Aussage kann aber nicht bereits als Argument in der Interessenabwägung herhalten. Ebenso haben der Auftrag der haushälterischen Nutzung des Boden, die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen und die «effiziente Bebauung» der Gewerbezone Gf(18) vorliegend keinerlei Relevanz, da die Gewerbezone bereits heute haushälterisch, effizient und qualitativ bebaut werden kann: Der gesetzliche Waldabstand (östlich) und die rechtskräftige Waldbaulinie (westlich) haben effektive Einschränkungen auf lediglich rund 1,5 % der Fläche der Gewerbezone zur Folge! Wird die Fläche der Gewerbezone, die innerhalb der rechtskräftigen Gewässerbaulinie liegt, dazu addiert, erhöht sich diese Fläche auf rund 5 % der Gewerbezone.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Dieser Teil des Absatzes wird angepasst.
3.3.4	✓	Seite 11, 7. Absatz
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Die Abstimmung zwischen den Planungsinstrumenten ist sicherlich notwendig, diese hat aber im Sinne von Ziffer 1. dieses Berichts zu erfolgen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Dieser Teil des Absatzes wird gestrichen, da die kantonale Gewässerbaulinie nicht mehr in Frage gestellt wird und die kommunalen Waldbaulinien sich entsprechend anpassen. Die Planungsinstrumente widersprechen sich dadurch nicht mehr.
3.3.5	✓	Seite 11, 9. Absatz
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Ob bestehende Naturwerte zerstört oder beeinträchtigt werden, ist im Rahmen der Planungsmassnahmen (inkl. Quartierplanung) nachzuweisen (vgl. Ziffer 2.2 dieses Berichts und vorgenannte Themen der Interessenabwägung).</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Planungsbericht wird entsprechend angepasst.
3.3.6	✓	Seite 12, 2. Absatz
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Gemäss Ausführungen ist die Entwicklung des Gewerbeareals vom Kanton offenbar gewünscht. Dies kann jedoch weder als Begründung noch als Rechtfertigung für die Nichtbeachtung der rechtlichen und raumplanerischen Randbedingungen durch die Entwicklung bzw. neue Nutzung und Bebauung herangezogen werden. Wie bereits erwähnt, ist eine Entwicklung der Gewerbezone mit den rechtskräftigen Vorschriften</i>

		<i>problemlos möglich. Insofern kommt einer solchen Aussage in Bezug auf die Interessenabwägung und das Aufzeigen des öffentlichen Interesses keinerlei Relevanz zu.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Planungsbericht wird entsprechend angepasst.

3.3.7	✓	Seite 12, 3. Absatz
<i>Zwingende Vorgabe Kanton</i>		<i>Der Absatz hat im Sinne der eingangs erwähnten Feststellung (vgl. Ziffer 1. des Berichts: Neubauprojekte haben sich an die bestehenden Baumöglichkeiten zu halten) ebenfalls keinerlei Bedeutung in Bezug auf die Interessenabwägung. Selbstverständlich bestehen an der Beibehaltung des Status quo keine überwiegenden Interessen, die öffentlichen Interessen an einer Änderung der rechtlichen und raumplanerischen Randbedingungen können damit aber nicht begründet werden, da sich ein Neubau-projekt ohne Weiteres auch unter den geltenden Rahmenbedingungen umsetzen lässt.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Planungsbericht wird entsprechend angepasst.

3.4 Fazit

3.4.1	✓	Planungsbericht
<i>Zwingende Vorgabe Kanton</i>		<i>Der Planungsbericht ist im Sinne der vorhergehenden Ausführungen grundsätzlich zu überarbeiten.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Planungsbericht wird entsprechend überarbeitet.

4. Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

4.1	✓	Allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung
<i>Zwingende Vorgabe Kanton</i>		<i>Wir verweisen auf die «Allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung». Diese sind Bestandteil der kantonalen Vorprüfung und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Gemeinderat bedankt sich für den Hinweis.

Es gilt zu beachten, dass der vorliegende Baulinienplan und der Planungsbericht nicht mehr dem Stand entsprechen, der in die kantonale Vorprüfung eingereicht worden ist. Das heisst, die in der Vorprüfung erwähnten Planinhalte und Texte im Planungsbericht sind hier teilweise geändert oder nicht mehr auffindbar, weil sie aufgrund der Vorprüfung angepasst, ergänzt oder gestrichen wurden.

7.5 Beschlussfassung

...ausstehend

7.6 Referendum

...ausstehend

7.7 Planauflageverfahren

...ausstehend

8 **Genehmigungsantrag**

Der Gemeinderat von Pratteln stellt dem Regierungsrat den Antrag, den Baulinienplan Rheinlehne vorbehaltlos zu genehmigen.

Pratteln, _____

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

Stephan Burgunder

Beat Thommen