

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 3302

vom 20. Oktober 1992

Gemeinde Pratteln, Teilzonen-, Teilstrassennetz- und Baulinienplan Rheinlehne

A. Der Einwohnerrat Pratteln hat am 22. April 1991 den Teilzonen- und Teilstrassennetzplan, sowie den Baulinienplan Rheinlehne beschlossen. Die Referendumsfrist ist am 27. Mai 1991 unbenutzt abgelaufen.

B. Die öffentliche Auflage für den Teilzonen- und den Baulinienplan hat vom 3. Juni bis 2. Juli 1991 stattgefunden. Sie wurde durch Publikation im Amtsblatt Nr. 22 vom 30. Mai 1991 und im Prattler Amtsanzeiger vom 31. Mai 1991 bekanntgegeben. Die auswärtigen betroffenen auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 23. Mai 1991 auf die Planauflage hingewiesen. Während der Auflagefrist sind nachfolgende Einsprachen eingegangen.



Aufgrund der gemäss § 6 BauG durchgeführten Verständigungsverhandlungen wurde die Einsprache 1 zurückgezogen. Mit den übrigen Einsprachen konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 27. Mai 1992 unterbreitet der Gemeinderat Pratteln die Einwohnerratsbeschlüsse zur regie-

rungsrätlichen Genehmigung und die unerledigten Einsprachen zum Entscheid. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 3 Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes (BauG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 3, Absatz 2 BauG). Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass

- a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;
- b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;
- c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles, ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält, bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

Entsprechend § 6 Absatz 3 BauG entscheidet der Regierungsrat endgültig über unerledigte Einsprachen gegen kommunale Bauvorschriften. Dabei verlangt Artikel 33 Absatz 3 b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 von ihm als einziger kantonaler Beschwerdebehörde die volle Ueberprüfung solcher Einsprachen.

III.

Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über Einwohnerratsbeschlüsse zu erlassen sind. Aufgrund des sachlichen Zusammenhanges und in Anbetracht derselben Kognitionsbefugnis des Regierungsrates steht der Behandlung der unerledigten Einsprachen zusammen mit dem Genehmigungsentscheid im selben Beschluss nichts entgegen.

IV.

Unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der vorliegenden Einwohnerratsbeschlüsse folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 In formell-rechtlicher Hinsicht sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt. Die kantonale Vorprü-

fung erfolgte gemäss Schreiben des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom 31. August 1989. Den Bedingungen und Empfehlungen des Kantons konnte in der Folge weitgehend Rechnung getragen werden.

1.2 Aus materiell-rechtlicher Sicht ist folgendes zu bemerken:

Die Revision der Zonenvorschriften Siedlung von Pratteln hat der Regierungsrat mit RRB Nr. 2961 vom 24. November 1987 genehmigt. Davon ausgenommen wurden u.a. die Abgrenzung des Baugebietsperimeters im Gebiet Rheinlehne bzw. Teile der Gewerbezone G 2 im Bereich der Parzellen Nrn. 2079 und 2081. Die Begründung für die Nichtgenehmigung lag in der längerfristigen Freihaltung und Sicherstellung der Rheinufer und des Erholungsgebietes, sowie zum Schutz des Waldes und der Bestockung. Um das Gebiet vor weiteren störenden Eingriffen schützen zu können, war deshalb auch eine Ausdehnung der Schutzzone geboten.

Gestützt auf den erwähnten RRB sowie im Zusammenhang mit der Landschaftsplanung hat der Gemeinderat am 30.8.88 den Erlass einer Planungszone im Gebiet Rheinlehne beschlossen, welche der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3020 vom 27.9.88 in Rechtskraft gesetzt hat.

1.2.1 Gebäudehöhe Gewerbezone G

Grundsätzlich wird auf die Ausführungen des Regierungsrates gemäss obgenanntem RRB Nr. 2961 vom 24.11.1987 verwiesen. Darin wurde hinreichend dargelegt, weshalb aus der Sicht des öffentlichen Interessens wegen der zu befürchtenden Verunstaltung des Landschaftsbildes (§ 6 VO NHG) bzw. der Abwertung der Uferkulisse eine andere Zonierung bzw. die Reduktion der Gebäudehöhe angezeigt ist.

Diese Ueberlegungen stützen sich zudem auf das RPG, insbesondere Artikel 3, Absatz 2 lit.c bis e hievon.

Die Vorlage des Gemeinderates hat diesen Ueberlegungen mittels Neufestlegung der Gebäudehöhe von max. 10 m Rechnung getragen. Die nachträgliche Erhöhung auf 15 m gemäss Beschluss des Einwohnerrates entspricht den ursprünglichen Zielsetzungen nicht mehr. Der Regierungsrat ist daher nicht bereit, die max. Gebäudehöhe von 15 m zu genehmigen. Der Gemeinderat wird ersucht, diese angemessen zu reduzieren bzw. nach Rücksprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen neu festzulegen.

1.2.2 Spezialzone

Die Spezialzone Rheinlehne enthält keine konkreten Bestimmungen über Pflege- und Unterhaltsmassnahmen, die zur Erhaltung oder Neuschaffung eines natürlichen Rheinuferes und der näheren Umgebung nötig wären.

Es wird deshalb auf die Schutz- und Pflegemassnahmen gemäss Anhang I der Zonenvorschriften Landschaft hingewiesen, welche innerhalb der Spezialzone zur Anwendung gelangen werden (z.Zt. noch nicht in Rechtskraft).

Inbezug auf die landwirtschaftliche Nutzung ist zu präzisieren, dass eine solche in dieser Zone weder möglich ist, noch angestrebt werden soll. Hingegen soll eine extensive Bewirtschaftung im Sinne des Landschaftsschutzes gewährleistet bzw. nicht ausgeschlossen werden.

Inbezug auf die aus Gründen des Landschaftsschutzes untersagten Massnahmen ist zu bemerken, dass der Ausdruck "grössere Flächen in Schwarzbelag" nicht zutreffend ist. Stattdessen muss es sich hier um "grössere Hartsbelagsflächen" analog der Vorprüfung handeln. Der Gemeinderat wird ersucht, den Begriff im erwähnten Sinne zu interpretieren.

1.2.3 Baumschutz

Der Stammumfang der Bäume, welche nur im Einvernehmen des Gemeinderates entfernt werden dürfen, ist von 1.00 m (Vorprüfung) auf 1.50 m abgeändert worden. Mit diesem Stammumfangsmass macht der Baumschutz keinen Sinn, weil effektiv nur die extrem alten Bäume geschützt sind, d.h. dass der überwiegende Teil der Bäume problemlos gefällt werden darf. Der Stammumfang der geschützten Bäume ist daher bei 1.00 m zu belassen.

Der Gemeinderat wird ersucht, das Mass von 1.50 m entsprechend zu korrigieren.

1.2.4 Wald, Waldbaulinien

Die nördlich der Gewerbezone (östlicher Teil) befindliche Bestockungsfläche im Bereich der Parzellen 2081 + 5611 - im Teilzonenplan als Wald dargestellt - wurde von den zuständigen Fachstellen anlässlich einer Bestandesaufnahme im Sinne des Eigentümers (vgl. Einsprache 3.1) überprüft. Dabei konnte festgestellt werden, dass die erwähnte Bestockung zwar schützenswert ist, vom Gebäude Nr. 24 A stromabwärts gemessen (ab Verlängerung der Ostfassade) aber nicht als Wald taxiert werden kann. Für weitere Einzelheiten wird dazu auf die Ausführungen zur Einsprache 3.1 (■ ■■■■■) verwiesen. Damit wird aber auch die entsprechende Waldbaulinie hinfällig und kann daher vom Regierungsrat nicht genehmigt werden. Der Gemeinderat wird ersucht, eine entsprechende Korrektur der Waldsignatur im Grundbuch zu veranlassen.

1.2.5 Bestehende Gebäude

Die Gebäude B (Wassernutzungsanlage) und C (Fischerei- und Fähranlage) sind als erhaltenswert bezeichnet. Aende-

rungen und Erweiterungen sind nur im Einvernehmen mit dem Gemeinderat zulässig.

Aufgrund der Ausführungen zur Einsprache gemäss Ziffer 3.2, lit. c) und e) und erneuter Prüfung der zuständigen Fachstellen vertritt der Regierungsrat die Auffassung, dass obgenannte Gebäude bezüglich Bausubstanz nicht als erhaltenswert eingestuft werden können. Eine solche Massnahme ist nicht vertretbar und muss als unverhältnismässig bezeichnet werden.

Dennoch ist es aber nicht statthaft, Änderungen und Erweiterungen nur im Einvernehmen mit dem Gemeinderat zuzulassen. Massgebend für derartige Bauabsichten sowie allfällige Ersatzbauten ist die "Verordnung über das Bauen ausserhalb der Bauzonen", wie sie auch in der vorliegenden Planung als Ausnahme von den Zonenvorschriften festgelegt worden ist.

Der Regierungsrat ist daher nicht in der Lage, die obgenannten Bestimmungen betreffend die bestehenden Gebäude B und C (Absatz 2 + 3) zu genehmigen. Sie sind daher entsprechend durchgestrichen.

1.2.6. Aufzuhebende Gewässerbaulinie

Im Baulinienplan wird die vom Regierungsrat neu aufzuhebende Gewässerbaulinie - analog der bestehenden Gewässerbaulinie - unter "hinweisender Inhalt" in die Planlegende aufgenommen.

Hiezu ist zu bemerken, dass es sich dabei analog der neu zu beschliessenden Waldbaulinien um einen "rechtsverbindlichen Inhalt" handelt. Da die im selben Bereich liegende Waldbaulinie gestützt auf die Ausführungen gemäss Ziffer 1.2.4 nicht genehmigt wird, muss die bisher rechtsgültige

Gewässerbaulinie bestehen bleiben. Die Aufhebung dieser Gewässerbaulinie kann daher nicht genehmigt werden.

1.2.7. Abwasser

Der Perimeter des Teilzonenplanes weicht von dem des Generellen Kanalisationsprojektes (GKP) Schweizerhalle ab. Es wurde jedoch bereits damit begonnen, Unterlagen für einen Generellen Entwässerungsplan (GEP) im Sinne der neuen Gewässerschutzgesetzgebung auszuarbeiten. Die aus dem Teilzonenplan ersichtliche Verlegung des Baugebietsperimeters stimmt mit den vorliegenden GEP-Unterlagen überein.

Infolge der neuen Teilzonenplanung werden einige Objekte von der Abwasserseite in den direkten Aufsichtsbereich des Kantons hineinkommen. Die kantonale Fachstelle kann dem zustimmen, die Gemeinde wird jedoch ersucht, die diese Objekte betreffenden Unterlagen dem Amt für Umweltschutz und Energie zur Prüfung einzureichen.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Die Ausführungen zu Ziffer 1.2 gelten sinngemäss.

3. Unerledigte Einsprachen

Allgemein ist grundsätzlich folgendes festzuhalten:

Soweit in den Einsprachebegründungen geltend gemacht wird, die neue Baugebietsabgrenzung sei ungerechtfertigt oder nicht akzeptabel, muss folgendes festgehalten werden:

Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmaßnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden

Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Für eine Neuüberprüfung der Baugebietsabgrenzung sind sowohl das öffentliche Interesse als auch die Rechtsgrundlage hinreichend gegeben. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf den unter Ziffer 1.2 dieses Abschnitts erwähnten Regierungsratsbeschluss verwiesen.

Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie dem Grundeigentümer keinen Anspruch darauf, dass sein Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Die verfassungsmässige Gewährleistung des Eigentums steht einer nachträglichen Aenderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit nicht entgegen. Der Grundeigentümer hat also keinen als wohlerworbenes Recht selbständig gesicherten Anspruch darauf, dass die für seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Zu den Begehren auf Aenderung bzw. Belassung der Bauzone bzw. des Baugebietsperimeters ist zudem grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Aenderungen des Baugebietsperimeters oder der Zonierung darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle nicht standhalten.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

3.1 [REDACTED]

Der Einsprecher wendet sich gegen die vorliegende Teilplanung. Er ist als Eigentümer der Parzellen Nrn. [REDACTED] [REDACTED]

und ■■■■ direkt betroffen und damit zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

a) Baulinienplan

Es wird beanstandet, dass der neue Baulinienplan nicht eindeutig sei, die Plangrundlage sei ungenau (betonierte Terrasse über bestehendem Fussweg, Bestockung etc.). Der Einsprecher beantragt daher, durch die zuständigen kantonalen Fachinstanzen eine Bestandesaufnahme durchführen zu lassen.

b) Teilstrassennetzplan

Es wird beanstandet, dass die mit den kantonalen Behörden getroffenen Vereinbarungen betreffs Erschliessung und Zufahrten nur teilweise berücksichtigt worden seien. Die vorhandenen Einfahrten müssten im Sinne einer Besitzstandsgarantie bestehen bleiben.

c) Teilzonenplan

c1) Baugebietsperimeter

Der Einsprecher stellt fest, dass die Fuhrhaltereie inkl. Vorplatz aus dem Baugebiet ausgeschlossen werde, was nicht akzeptabel sei. Zudem gehöre der Gebäudekomplex im östlichen Parzellenteil in den Baugebietsperimeter.

Ebenso hätte der Regierungsrat gegen den Einbezug der Parzelle Nr. 3451 in die Bauzone nichts einzuwenden gehabt. Diese sei daher wieder in das Baugebiet einzubeziehen. Der Besitzstand und allfällig notwendige Anpassungen müssten gewahrt werden.

c2) Gewerbezone G

Im weiteren wird erwähnt, das Planungsgebiet sei schon immer Teil des Industriegebietes "Schweizerhalle" gewesen.

Die private Erschliessung der Abwasseranlagen sei bis zur Fuhrhalterei erfolgt. Durch die Grossindustrie würden laufend Bauten ohne Höhenbeschränkung in absolut identischer Lage erstellt. Für das Gebiet "Rheinlehne" werde im Sinne der Rechtsgleichheit "Gleichbehandlung" erwartet.

Eine Höhenbeschränkung der Gebäude auf max. 15 m sei nicht akzeptabel, sogar bestehende Bauten seien höher. Die zulässige Bauhöhe solle daher weiterhin frei bleiben.

Im übrigen sei die Entstehung eines Erholungsgebiets entlang der stark befahrenen Strasse und wenige Meter vom Standort der neuen Kehricht-Verbrennungsanlage entfernt undenkbar. Der Bereich entlang der Kantonsstrasse müsse somit - auch wenn er teilweise ausserhalb des Baugebietperimeters zu liegen komme - im Industriebereich verbleiben.

c3) Spezialzone

Es wird beantragt, die Zone sei aufgrund des Landschaftschutzes auf das "effektive Erholungsgebiet" (Rheinufer und bestockte Böschung) zu beschränken. Eine landwirtschaftliche Nutzung entlang der Kantonsstrasse sei aus Gründen der starken Umweltbelastung sowie des schlechten, nur teilweise vorhandenen Humuses ausgeschlossen. Ausserdem sei auch das Reklameverbot unverständlich.

c4) OeW-Zone

Der Standort der Freizeitanlage nördlich der Parzelle Nr. [REDACTED] sei unverständlich und inakzeptabel. Zudem sei [REDACTED] bereits eine schöne Anlage vorhanden. Gebäude und Vorplatz der zur Zeit [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Die künftige, mögliche Nutzung [REDACTED] [REDACTED] sei nicht auszuschliessen. Die vorgesehene Umzonung sei aber absolut nicht denkbar.

Zunächst wird auf die grundsätzlichen Ausführungen gemäss Ziffer 3 verweisen. Zudem ist folgendes zu ergänzen:

1. Baulinienplan

Die bereits rechtgültige Gewässerbaulinie sowie die gesetzlichen Regelabstände von Wald bzw. von der Kantonsstrasse haben im vorliegenden Baulinienplan lediglich hinweisenden bzw. orientierenden Charakter. Davon ausgenommen sind lediglich die beiden Waldbaulinien im westlichen Arealteile sowie das aufzuhebende Teilstück der Gewässerbaulinie.

In bezug auf das Waldareal bzw. die vorhandene Bestockung fand am 5. Mai 1992 ein Augenschein des zuständigen Vertreters des Forstamtes mit dem Gemeindeförster statt. In der Folge hat eine nochmalige, im Rahmen dieses Verfahrens durchgeführte Bestandesaufnahme der zuständigen kantonalen Fachstellen stattgefunden. Die Überprüfung hat folgendes ergeben:

In der Stellungnahme des kantonalen Forstamtes vom 24. April 1987 zur Vorabklärung [REDACTED] [REDACTED] betreffend Überbaumungsmöglichkeiten auf Parzelle Nr. [REDACTED] wurde die Bestockung südlich des Gebäudes Nr. [REDACTED] als Nicht-Wald erklärt. Im übrigen wurde auf den Situationsplan abgestellt und die dort kohärente Waldfläche als seit jeher existierend betrachtet.

Im Augenschein vom 5. Mai 1992 konnte festgestellt werden, dass [REDACTED] [REDACTED] auf dem von ihm mit "A" bezeichneten Grundstücksteil tatsächlich eine alte Betonplatte unter einem Teppich von Laub gefunden und freigelegt hat. Die Bestockung zwischen dieser Betonplatte und dem Kehrplatz am Ende des ausgemachten Weges genügt aber nicht den Mindestmassen für Wald in den kantonalen "Richtlinien für Waldfeststellung im Kanton Basel-Landschaft" vom 22. Oktober 1987.

Die anschliessende Bestockung stromaufwärts ist so schmal, dass sie auch nicht als Wald bezeichnet werden kann. Erst auf der Höhe der Ost-Fassade von Gebäude ■■■ wird die Bestockung so breit, dass von Wald gesprochen werden kann (vergl. Mutationsplan Nr. 5160, Geoprät vom 19. Juni 1989).

Diese Feststellungen sind nicht identisch mit dem Waldfeststellungsverfahren vom 12. Dezember 1984, da auf den 1. Dezember 1987 die oben erwähnten "Richtlinien für die Waldfeststellung im Kanton Basel-Landschaft" in Kraft traten. Die im Protokoll der Einsprachenverhandlung auf der Bauverwaltung Pratteln vom 14. November 1991 unter Punkt 2.2 erwähnte Waldfestsetzung musste daher nach diesen Richtlinien überprüft und korrigiert werden.

Aus obgenannten Gründen ergibt sich, dass die schützenswerte Bestockung ab Höhe der Ostfassade von Gebäude Nr. ■■■ - nicht als Wald taxiert werden kann, stromaufwärts (Richtung Ost) jedoch nach wie vor Wald bleibt.

Im Sinne der Erwägungen gemäss Ziffer 1.2.4 wird dieser Einsprachepunkt daher gutgeheissen bzw. bleibt infolge Nichtgenehmigung der Waldbaulinie gegenstandslos.

2. Teilstrassennetzplan

Der vorliegende Plan beinhaltet auf Parzelle Nr. ■■■ zwei private Grundstückszufahrten, wobei die genaue Lage offengelassen wird. Zudem ist die bestehende, öffentliche Zufahrt (Wegparzelle Nr. ■■■ angrenzend an die Parzelle ■■■ enthalten. Damit entspricht das Erschliessungskonzept dem vom Kanton vorgeprüften Plan vom April 1989. Allen-

falls früher getroffene, anderslautende Vereinbarungen können für die vorliegende Planung nicht bindend sein. Im übrigen kann auf diesen Einspruchepunkt nicht eingetreten werden, da der Teilstrassennetzplan gestützt auf BauG § 5, Abs. 1 vom Planaufgabe- und Einspracheverfahren ausgenommen ist.

3. Teilzonenplan

Im westlichen Bereich der Parzelle [REDACTED] bei der ehemaligen [REDACTED] wurde die Gewerbezone reduziert. Diese Massnahme wirkt sich aber nicht gravierend aus, da sich die effektive Überbaumöglichkeit aufgrund des gesetzlichen Waldabstandes auf einen schmalen Landstreifen entlang der Rheinstrasse beschränken würde. Für das erwähnte Gebäude sowie die vom Baugebietsperimeter durchquerte Leichtbauteile ist hingegen die Besitzstandsgarantie gewährleistet. Bei den Liegenschaften im östlichen Parzellenteil gilt grundsätzlich dasselbe, wobei hier eine Neu-Überbauung in einer Gewerbezone ohne spezielle Waldbaulinie überhaupt auszuschliessen wäre. Hinzu kommt, dass entgegen der Auffassung des Einsprechers nicht nur die Zuteilung zur G2-Zone, sondern auch der Einbezug in das Baugebiet vom Regierungsrat im Rahmen der Zonenplanrevision ausdrücklich von der Genehmigung ausgenommen worden ist.

Was Parzelle Nr. [REDACTED] betrifft, ist dem Einsprecher beizupflichten, dass der Regierungsrat im bereits erwähnten Beschluss zur Zonenplanrevision gegen den Einbezug dieser Parzelle ins Baugebiet keine Einwände vorzubringen hatte, die damalige Nichtgenehmigung richtete sich gegen die Zonenart bzw. die Gebäudehöhe. Im Verlauf der vorliegenden Planung hat sich jedoch die Festlegung einer OeW-Zone zum [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] für Besucher des Rheinuferes als sinnvoll erwiesen. Die gegenwärtige Nutzung

als [REDACTED] [REDACTED] widerspricht ohnehin den planerischen Zielsetzungen im Gebiet der Rheinlehne. Im übrigen gilt auch für diese Parzelle, dass eine bauliche Nutzung aufgrund der gegebenen baugesetzlichen Abstandsvorschriften nicht in Frage kommen kann.

Zur Gewerbezone G bzw. zur zulässigen Gebäudehöhe kann auf die bereits erwähnten Ausführungen des Regierungsrates gemäss Beschluss vom November 1987 zur Zonenplan-Revision verwiesen werden. Die vorliegende Teilplanung Rheinlehne bezweckt primär den Schutz des Uferbereichs und die Erhaltung als Erholungsgebiet. Die Rheinlehne kann daher mit dem angrenzenden [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nicht verglichen werden. Eine Gleichbehandlung im Sinne der Rechtsgleichheit kann daher nicht erwartet werden. Die vom Einwohnerrat beschlossene Höhenbeschränkung von 15 m kann daher nicht - wie vom Einsprecher gewünscht - aufgehoben werden, weil einzelne bestehende Gebäude bereits höher sind oder in der Nähe eventuell eine Kehrlichtverbrennungsanlage realisiert werden soll. Der Regierungsrat hat im Gegenteil im oben erwähnten Beschluss erkennen lassen, dass die zulässige Gebäudehöhe deutlich reduziert werden muss. Wie in Ziffer 1.2.1 der Erwägungen dargelegt, kann daher die vorgesehene Gebäudehöhe von 15 m nicht genehmigt werden.

Eine durchgehende gewerbliche Nutzung entlang der Rheinlehne widerspricht den eingangs erwähnten Zielen der Planung und wäre auch aufgrund der gegebenen gesetzlichen Abstandsvorschriften (insbesondere vom Wald, teilweise auch Gewässer) praktisch nicht realisierbar. Die Rheinstrasse bildet im übrigen aus planerischer Sicht eine ideale Trennungslinie zwischen der intensiv genutzten Rheinebene und der Spezialnutzung der Rheinlehne. Die Spezialzone in-

klusive OeW-Zonen berücksichtigt vorhandene und erwünschte Bedürfnisse der Öffentlichkeit. Inbezug auf die landwirtschaftliche Nutzung ist der Vorbehalt des Einsprechers zutreffend. Eine solche Nutzung soll zwar nicht zum vornherein ausgeschlossen werden, sie dürfte sich aber im Hinblick auf die unmittelbare Beeinträchtigung durch die Industrie und der relativ schlechten Böden sowie in Anbetracht der stark eingeschränkten Arealgrösse als unrealistisch erweisen. Eine extensive Nutzung im Sinne des Landschaftsschutzes ist jedoch möglich. Das Reklameverbot ergibt sich aufgrund des Nutzungszweckes von selbst und kann nicht beanstandet werden.

Der als Freizeitanlage vorgesehene Standort bei Parzelle Nr. [REDACTED] ist aufgrund seiner Lage direkt ans Rheinufer angrenzend ideal. Es spricht grundsätzlich nichts gegen eine solche Anlage, auch nicht die Tatsache, dass auf der benachbarten Parzelle eine weitere Freizeitanlage geplant bzw. zum Teil bereits vorhanden ist, weist diese doch einen völlig anderen Charakter auf.

Schliesslich ist auch gegen die planerische Sicherstellung eines öffentlichen Parkplatzes für Motorfahrzeuge und Velos auf Parzelle Nr. [REDACTED] nichts einzuwenden. Dieser im öffentlichen Interesse erforderliche Parkplatz dient den Erholungssuchenden und soll mit dem öffentlichen Fussweg direkt verbunden werden.

Aus diesen Gründen muss die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden. Inbezug auf das beanstandete Waldareal bzw. die vorhandene Bestockung wird die Einsprache im Sinne der Erwägungen gemäss Ziffer 1.2.4 gutgeheissen.

3.2

als Vertreter der Einsprecherin wendet sich gegen vorliegenden Teilzonenplan.

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. direkt betroffen und damit zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

a) Auszonung

Durch die vorgesehene Auszonung verliere die eine überbaubare Fläche von annähernd 20'000 m². Die voll erschlossene Parzelle stelle eine Landreserve für allfällige weitere Gebäude dar, eine Erweiterung des bestehenden Verwaltungsgebäudes werde verunmöglicht. Die Einsprecherin verlangt daher die Beibehaltung der Ueberbaumungsmöglichkeit im Rahmen der bisherigen Bestimmungen, allenfalls als Gewerbezone. Auf die Errichtung einer Baumschutzzone sei zu verzichten. Die lege Wert darauf, vorhandene Bäume soweit möglich zu erhalten.

b) Schiffsumschlagstelle:

Die Errichtung einer Schiffsumladestelle am Rhein müsse gegebenenfalls sichergestellt werden. Die Einsprecherin müsse zur Sicherung ihrer Existenz und gleichzeitig der exportieren können, und zwar bei möglichst tiefen Transportkosten, für Massengüter also per Wasserweg. Eine Schiffsumladestelle sei aber auch dann aktuell, wenn als Folge der Stromknappheit andere Energieträger auf dem Wasserwege importiert werden müssten.

c) Pumpwerk:

Im weiteren müsse sichergestellt sein, dass die heutige Wasserfassung erweitert oder neu erstellt werden könne. Eine allfällige Umstellung hätte einen wesentlich grösseren

ren Wasserbedarf zur Folge, auch wenn zu Kühlzwecken wesentlich mehr Rheinwasser gepumpt werden müsste.

d) Freizeitanlage:

Die Einsprecherin kann sich zudem mit der Ausscheidung einer öffentlichen Freizeitanlage nicht einverstanden erklären. Sie sei nicht in der Lage, für Ruhe und Ordnung zu sorgen, da Gefahr bestehe, dass eine solch abgelegene Anlage schnell jeglicher Kontrolle entgleiten könne.

e) Fischer- oder Fährehaus:

Die [REDACTED] ist der Auffassung, dieses baufällige Gebäude sei nicht erhaltenswert und müsse nach Auszug des heutigen Mieters abgebrochen werden. Die Erhaltung des Gebäudes ohne dass dieses genutzt werden könne, sei unverhältnismässig.

f) Villa:

Die Einsprecherin habe gegen die Unterschutzstellung des äusseren Erscheinungsbildes der Villa nichts einzuwenden, hingegen könne sie sich mit einer Unterschutzstellung bezüglich innerer Ausgestaltung unter keinen Umständen einverstanden erklären. Es müsse [REDACTED] vorbehalten bleiben, die Liegenschaft im Innern entsprechend den betrieblichen Bedürfnissen umzugestalten.

Die Einsprecherin weist schon heute darauf hin, dass sie im Falle der Genehmigung der Teilzonenplanung Entschädigung wegen materieller Enteignung verlangen werde.

Zunächst wird auf die grundsätzlichen Ausführungen gemäss Ziffer 3 verwiesen. Zudem ist folgendes zu ergänzen:

1) Auszonung

Mit Beschluss Nr. 2961 vom 24. November 1987 hat der Regierungsrat die Zonenausscheidung inklusive Baugebietsperimeter im fraglichen Gebiet teilweise von der Genehmigung ausgenommen. Der Gemeinderat wurde ersucht, die Zoneneinteilung inklusive Perimeter des Baugebietes neu festzulegen. Begründet wurde diese Forderung mit der - soweit möglich - notwendigen Freihaltung und Sicherstellung des relativ schmalen Uferbereichs zwischen Rhein und Rheinstrasse als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Erholungsgebiet im Sinne des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) bzw. des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG). Mit der vorliegenden Teilzonenplanung hat die Gemeinde den kantonalen Auflagen weitgehend Rechnung getragen. Im Sinne eines Kompromisses wurde ein Teil des Areals für die gewerbliche Nutzung reserviert. Auch der zu schützende Baumbestand dient den oben erwähnten Zielsetzungen. Inbezug auf die Erweiterung des bestehenden Verwaltungsgebäudes ist zu bemerken, dass eine solche unter gewissen Voraussetzungen nach der Verordnung über "das Bauen ausserhalb der Bauzone" grundsätzlich möglich ist.

2) Schiffsumschlagstelle

Die Anliegen der Einsprecherin sind zwar verständlich, würden aber den Zielsetzungen gemäss Teilplanung, insbesondere dem Schutz des Rheinuferes widersprechen. Sollte künftig tatsächlich ein Bedarf für eine solche Einrichtung bestehen und auch nachgewiesen werden können, so wäre dannzumal unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen über eine allfällige Teilzonenplanänderung zu entscheiden.

3) Pumpwerk

Gemäss den Ausführungen zu Ziffer 1.2.5 vertritt der Regierungsrat die Auffassung, dass die Einstufung des Gebäudes als "erhaltenswert" aufgrund der Bausubstanz nicht vertretbar ist und als unverhältnismässig bezeichnet werden muss. Dementsprechend wird der vorliegende Einspruchspunkt gutgeheissen. Ersatz- und Erweiterungsbauten sowie Zweckänderungen sind unter bestimmten Voraussetzungen als Ausnahme von den Zonenvorschriften gemäss "Verordnung über das Bauen ausserhalb der Bauzonen" zugelassen.

4) Freizeitanlage

Wie der Gemeinderat zu Recht feststellt, sollte die erwähnte Freizeitanlage - als Zone für öffentliche Werke und Anlagen - längerfristig in das Eigentum der Gemeinde übergehen. Damit wären auch der Unterhalt und die Aufsichtspflicht durch die Öffentlichkeit gewährleistet. Gestützt auf § 24 BauG kann hierfür das Enteignungsgericht in Anspruch genommen werden.

5) Fischer- und Fährehaus

Gemäss Zonenvorschriften kommt diesem Gebäude grundsätzlich derselbe Status zu, wie dem mit "B" bezeichneten Pumphaus. Die Erhaltung des Gebäudes ist aber ohne Zweifel nur bei entsprechender Nutzung, Unterhalt und Pflege möglich.

Gemäss den Ausführungen zu Ziffer 1.2.5 erachtet der Regierungsrat jedoch die Einstufung "erhaltenswert" des Gebäudes aufgrund der Bausubstanz als unverhältnismässig. Dementsprechend wird dieser Einspruchspunkt gutgeheissen. Voraussetzung für die Bewilligung eines allfälligen Ersatzbaus oder einer Zweckänderung der Baute bilden die Kriterien gemäss Verordnung über das Bauen ausserhalb der Bauzonen.

6) Villa

Der Umgestaltung des Gebäudeinnern entsprechend den betrieblichen Bedürfnissen der Einsprecherin steht grundsätzlich nichts im Wege, sofern damit kein Substanzverlust verbunden ist. Veränderungen und Restaurierungen der Villa "A" gemäss Zonenbestimmungen bzw. die Unterschutzstellung betreffen grundsätzlich nur das äussere Erscheinungsbild. Vorbehalten bleibt in jedem Fall die Prüfung der baulichen Massnahmen im Rahmen des Baugesuchsverfahrens gemäss kantonalem Baugesetz.

In diesem Sinne kann dem Antrag des Gemeinderates - bzw. dem Begehren der Einsprecherin - gemäss Protokoll vom 28. November 1991 seitens des Regierungsrates zugestimmt werden.

Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieser Verfahrens auf Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 75 und 76 des Baugesetzes sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung, erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in der letztgenannten Bestimmung festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Aus diesen Gründen muss die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, mit Ausnahme von lit.6, als unbegründet abgewiesen werden.

:/:/ 1. Die Einsprache [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen, inbezug auf die Waldbaulinie bzw. Bestockung teilweise gutgeheissen.

Die Einsprache der [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen, inbezug auf das Pumpwerk, das Fischer- und Fährehaus sowie die Villa teilweise gutgeheissen.

2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die Beschlüsse des Einwohnerrates Pratteln vom 22. April 1991 betreffend den Teilzonenplan, den Teilstrassenplan sowie den Baulinienplan Rheinlehne im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen

Von der Genehmigung ausgenommen im Sinne der Erwägungen werden:

- a) Max. Gebäudehöhe von 15 m in Gewerbezone G (TZP)
- b) Abs. 2 + 3 der Bestimmungen betreffs bestehender Gebäude B + C (TZP)
- c) Waldbaulinie im Bereich der Parzellen Nrn. 2079, 2081, 5611 und 5612 (BSP)
- d) Aufhebung der Gewässerbaulinie (Teilbereich von Parzelle Nr. 2081) (BSP)

Die entsprechenden, nicht genehmigten Teile sind in den jeweiligen Plänen grün durchgestrichen.

3. Der Gemeinderat wird ersucht, nachfolgende Auflagen im Sinne der Erwägungen zu beachten:

- Die Gebäudehöhe in der Gewerbezone G ist angemessen zu reduzieren und neu festzulegen.
- Innerhalb der Spezialzone Rheinlehne gelten für den Uferschutz generell die Schutzziele und Pflegemassnahmen zu Kapitel H des An-

hangs I der Zonenvorschriften Landschaft (vom Regierungsrat z.Zt. noch nicht genehmigt).

- Die als "grössere Flächen in Schwarzbelag" bezeichneten, untersagten Massnahmen sind als "grössere Hartbelagsflächen" zu verstehen.
- In der Baumschutzzone ist das entsprechende Mass des Stammumfangs der geschützten Bäume zu korrigieren.
- Die Waldsignatur im Bereich der Parzellen Nrn. 2081 + 5611 (im Teilzonenplan rot schraffiert) ist im Sinne der Erwägungen grundbuchlich aufzuheben.

4. Gestützt auf § 1 des kantonalen Einführungsgesetzes vom 9. Oktober 1952 zum Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 werden die Teilzonenvorschriften bzw. der neue Baugebietsperimeter auch für das Bodenrecht (Anwendung dieser Erlasse sowie Artikel 218 des Obligationenrechtes) als verbindlich erklärt.
5. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 52/TZP/9/0 und 52/TZR/9/0, 52/TSP/1/0, 52/ZP/2/5 (Mutation ZPS) sowie 52/BSP/47/0 versehenen Planexemplare.
6. Der Gemeinderat wird ersucht, die durch obgenannte Nichtgenehmigungen und Auflagen nötig gewordenen Bereinigungen innert nützlicher Frist vorzunehmen.
7. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungs-

rat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: -

-

(beide eingeschrieben)

- Gemeinderat Pratteln, 4133 Pratteln (2)
- Bauverwaltung Pratteln, 4133 Pratteln
- Architekten und Raumplaner SSH AG,
Fischmarkt 12, 4410 Liestal
- Geoprät AG, St. Jakobstrasse 65,
4133 Pratteln
- Landeskanzlei (Publikation)
- Forstamt
- Amt für Landwirtschaft, Parkstrasse 3,
4402 Frenkendorf
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Tiefbauamt
- Rechtsabteilung BUD
- Amt für Orts- und Regionalplanung (14)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der 2. Landschreiber:

