

Mitwirkungsbericht zur kleinen Mitwirkung

Gemeinde pratteln



Ortskernplanung

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

Inhaltsverzeichnis

1	Öffentliche Mitwirkung	III
2	Anregungen aus der Bevölkerung	III
3	Veröffentlichung des Berichtes	III
4	Bericht zur öffentlichen Mitwirkung	4

Abkürzungen

TZPS = Teilzonenplan Siedlung

TZRS = Teilzonenreglement Siedlung

PB = Planungsbericht

RBG = Raumplanungs- und Baugesetz BL

RBV = Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL

ISOS = Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

1 Öffentliche Mitwirkung

Das kleine Mitwirkungsverfahren der Teilzonenvorschriften Siedlung "Ortskernplanung" wurde im „Prattler Anzeiger“ vom 26. Juli 2019 angekündigt. Die Anstösser wurden mit dem Schreiben vom 22. Juli 2019 direkt informiert. Vom Freitag, 26. Juli bis Montag, 19. August 2019 waren die Unterlagen auf der Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeindeverwaltung Pratteln und auf der Homepage unter www.pratteln.ch einsehbar.

Es wurde die folgenden Unterlage aufgelegt:

- TZPS Ortskern (Ausschnitt Baubereich)

2 Anregungen aus der Bevölkerung

In der vorgenannten Frist ist eine Eingabe eingereicht worden. Der Gemeinderat entscheidet über die Eingaben an seiner Sitzung vom 29. Oktober 2019.

3 Veröffentlichung des Berichtes

Der Mitwirkungsbericht wird im „Prattler Anzeiger“ vom 8. November 2019 publiziert und vom 8. bis 25. November 2019 aufgelegt. Ebenfalls ist der Bericht den Eingebenen direkt zuzustellen.

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

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung


Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

4 Bericht zur öffentlichen Mitwirkung

Nr.		Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
1.	---	Niklaus Jehle Doris Fässler Simon Nussbaum Bas Visschedijk Konrad Furler Jürg Meier	Wertverminderung		Wir haben die Häuser gekauft mit dem Wissen, dass wir freie Sicht auf den Dorfkern von Pratteln haben, und dass es dazwischen eine Zone (Hofstattbereich) gibt, wo grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Jetzt wenn es umzont wird und tatsächlich ein Gebäude mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 600 m ² und insbesondere mit dieser Höhe entstehen soll, ist die Sicht auf den Dorfkern bei zwei Parzellen der HEG Haldenweg 15 - 25 total unmöglich und bei den übrigen Parzellen stark beeinträchtigt. (Zudem wird die Wohnqualität durch einen teilweise entstehenden Verlust der Privatsphäre stark eingeschränkt, wenn direkt Einsicht in das Wohnzimmer entsteht). Zweitens bedeutet dies eine signifikante Wertverminderung unserer Häuser, weil Liegenschaften mit freier Aussicht nun einmal mehr Wert sind auf den Markt. Es kann nicht sein, dass Parzelleninhaber die Zone ändern wollen, um für ihre eigenen Parzellen einen Mehrwert zu schöpfen durch den Bau neuer Liegenschaften und dadurch gleichzeitig die benachbarten Liegenschaften entwerten- Zudem wäre es angebracht gewesen, wenn die Urheber der Teilzonenplanänderung die Nachbarparzellenbesitzer vorher informiert hätten.	Gemäss gültigem Zonenplan befinden sich die Parzellen Nr. 211, 212 und 214 in der Kernzone. Der Hofstattbereich soll erst mit der neuen Planung eingeführt werden. Gemäss gültigen Bestimmungen (Art. 18 ZRS „Pratteln Mitte“) können die Parzellen bereits heute überbaut werden. Dabei wäre eine ungünstigere Positionierung entlang des Haldenweges möglich. Bei der Ausarbeitung des Baubereiches durch den Bauausschuss wurde unter anderem eine möglichst zurückhaltende Situierung im Hang angesteuert. Mit der Ausscheidung des Baubereiches findet somit eine Verbesserung der heutigen Situation statt. Die genaue Position, sowie die Gestaltung der Baute wird erst im Rahmen des Baugesuchsverfahrens definiert. Dabei haben wiederum der Bauausschuss sowie die kantonale Denkmalpflege ein Mitspracherecht.
2.	---		Gebäude-masse		Das Teilzonenreglement, worauf diese Umzonung sich beruft, nämlich das Teilzonenreglement Ortskern ist unserer Meinung nach nicht vollständig und dient deshalb nicht als rechtswerte Grundlage für diesen Umzonungsvorschlag. Gemäss Absatz 18.3 vom Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) Vom 8. Januar 1998 (Stand 1. April 2019) heisst es: „Die Zonenreglemente bestimmen Art und Mass der Nut-	Die betroffenen Parzellen befinden sich bereits heute in der Kernzone. Es findet keine Umzonung statt. Neu soll ein Teil der Fläche durch einen Hofstattbereich überlagert werden. Damit in dem Bereich weiterhin eine neue Überbauung möglich ist, soll zudem ein Baubereich ausgedehnt werden. Bei der Kernzone handelt es sich um eine spezielle Zone.

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
				zung, insbesondere die Bauweise, die Gebäudemasse (Gebäudelänge, Gebäudetiefe, Gebäudehöhe oder Geschosszahl), die maximal zulässige, bauliche Nutzung sowie die Dachformen und ihre Ausgestaltung. Die maximal zulässige, bauliche Nutzung wird mit der Überbauungs-, Grünflächen- und / oder der Ausnützungsziffer bestimmt". Das Teilzonenreglement gibt aber keine maximal zulässige Gebäudehöhe vor.	Grundlegendes Ziel ist der Erhalt der schützenswerten Bausubstanz und des geschützten Ortskernes. Es können daher nicht Art und Mass der Nutzung analog normaler Wohnzonen definiert werden. Bauvorhaben haben sich immer an die bestehenden Verhältnisse anzupassen.
3.	---	Wohnqualität		Mit unserer Einsprache berufen wir uns auf Absatz 16 3.d, e und f. des Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz(RBG) vom 8. Januar 1998 (Stand 1. April 2019), für alle anstossenden Parzellen ergibt sich ein Schritt zurück im ökologischen Ausgleich. Zusätzlich steht im Planungsbericht der Gemeinde Pratteln unter Absatz 6, dass es ein übergeordnetes Ziel der Gemeinde ist, die „Wahrung eines guten Gleichgewichts zwischen Ruhe und Lebendigkeit im Ortskern.“ zu erhalten. Ausserdem sollte man das „Erreichen eines Gleichgewichts zwischen baulicher Ausnützung und Erhaltung verbliebener Freiräume" gewährleisten. Wir sind der Meinung, dass die hier diskutierten Änderungen des Teilzonenplanes diesem Ziele komplett zuwiderlaufen.	§ 16 RBG behandelt öffentliche Freiräume im Besitz der Gemeinde. Bei der unüberbauten Fläche handelt es sich nicht um einen öffentlichen Freiraum gemäss § 16 RBG. Die übergeordneten Ziele sind auf die Gesamtplanung anzuwenden und gegenseitig abzuwägen. Die gute Integration von Neubauten im Ortskern ist ebenfalls ein Ziel. Deswegen wurde ein Baubereich erarbeitet, welcher im Bauausschuss diskutiert und gutgeheissen wurde.
4.	---	Natur im Ortskern		Es wird verwiesen auf S. 20 des Planungsberichtes: „Natur im Ortskern“. 	Mit dem neuen Teilzonenplan soll ein ausgewogenes Gleichgewicht zwischen dem Interesse nach innerer Verdichtung und jenem an ökologischen Trittsteinbiotopen geschaffen werden. Darum wird neu ein Hofstattbereich ausgeschieden und eine Grünflächenziffer von 60% eingeführt. Auch in dem Bereich wird neu ein Hofstattbereich ausgeschieden, wenn auch nicht über das ganze Gebiet. Der Hofstattbereich insgesamt kann seine Funktion weiterhin erfüllen.

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
				Bitte beachten Sie das hier abgebildete Gebiet genau: Es sind exakt die drei Parzellen, auf denen die Gemeinde eine Teilzonenplanänderung vornehmen will. Die Gemeinde widerspricht sich mit dieser Umzonung selbst. Wir sind der Meinung, dass dieses Gebiet eine wichtige ökologische Nische ist, welche ein gutes Gleichgewicht gestattet zwischen Interessen nach innerer Verdichtung und jene an ökologische Trittsteinbiotopen im Ortskern. Diese Grünflächen sind wichtige Erholungsräume für die Bewohner des ansonsten dicht bebauten Ortskerns.	
5.	z.K.	Archäologische Schutzzone		Durch Reste einer vermuteten alten römischen Villa im Gebiet Rumpel ist eine Schutzzone definiert, deren Grenze genau durch das zu überbauende Gebiet verläuft.	Die arch. Schutzzone ist ein überlagernder Bereich, welcher bei Eingriffen in den Boden zu berücksichtigen ist. Sie beinhaltet jedoch kein Bauverbot per se.
6.	---	Erschliessungsplanung		Paragraph 33 Absatz 3 vom Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) Vom 8. Januar 1998 (Stand 1. April 2019) „Die Erschliessungsplanung sorgt dafür, dass die einzelnen Bauparzellen zweckmässig und haushälterisch genutzt werden können.“ Durch den möglichen Bau von Wohnungen wird die Zufahrt durch den Schützenweg nicht einfacher; die Strasse ist insbesondere im Bereich der reformierten Kirche äusserst schmal und sie wird zusätzlich durch Parkplätze behindert.	Der genannte Paragraph bezweckt die haushälterische Erschliessung von Bauland. Dies wird mit dem Baufeld gewährleistet. Grundsätzlich könnte man die Überbauung auch vom Haldenweg erschliessen. Dies würde aber zu einer massiven Verschlechterung der Situation führen. Das Gebäude müsste hoch geschoben werden und Aufschüttungen für die Parkieranlage wären notwendig. Darum wurde auf diese Möglichkeit verzichtet.
7.	---			Abschliessend möchten wir noch festhalten: Es mutet zumindest etwas eigentümlich an, dass die Urheber der Teilzonenplanänderung „Ortskern“ die anstossenden Parzellenbesitzer nicht in die Planungen und Überlegungen miteinbezogen haben. Aus diesem Grunde stellen wir folgenden Antrag: Freie Aussicht auf den wunderschönen Dorfkern von Pratteln ist sicher kein einklagbares Recht. Doch möchten wir die zuständigen Behörden und Gremien bitten, den fast einzigen Hofstattbereich in der Kernzone Pratteln nicht zu verkleinern oder gar aufzugeben. Der Rest eines ehemali-	Es handelt sich hierbei nicht um eine Teilzonenplanänderung, da wir uns immer noch im Prozess der Erarbeitung des Teilzonenplanes befinden. Im Laufe des Planungsprozesses können neue Erkenntnisse erlangt und Planungsinhalte angepasst werden. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde, welche öffentliche und private Interessen gegeneinander abzuwägen hat. Die betroffenen Grundeigentümer wurden im Rahmen der vergangenen Mitwirkung informiert und die Möglichkeit für Verbesserungsvorschläge geboten. Dies ist der normale

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.		Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
					gen Rebbergs soll auch künftigen Generationen noch zeigen, wie Pratteln in etwa ausgesehen hat vor hundert Jahren.	Planungsprozess. Wie bereits festgestellt, gibt es kein gesetzlich verankertes Recht auf freie Aussicht. Mit dem Baufeld wird die mögliche Bebauung bereits eingeschränkt, die Durchsicht links und rechts jedoch noch ermöglicht. Eine vollständige Bausperre würde einer Enteignung gleich kommen und die betroffenen Grundeigentümer stark beeinträchtigen.