



Zonenplan Siedlung

Mutation Parzellen Nr. 1045, 1835, 1891

Planungsbericht

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

10.09.2026

Öffentliche Mitwirkung / Kantonale Vorprüfung



Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Pratteln
Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt
Gartenstrasse 13
4133 Pratteln

Auftragnehmerin



STIERLI + RUGGLI
INGENIEURE + RAUMPLANER AG

Bearbeitung

Philipp Spinatsch

Stand

Öffentliche Mitwirkung / Kantonale Vorprüfung

Datum

10.09.2026

Dateiname

52115_Pratteln_ZPS_Mutationen_Planungsbericht_20260910_MW-VP.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	Verortung	2
1.2	Ausgangslage	2
1.3	Planungsabsicht	3
1.4	Planungsverfahren	3
2	Mutation Zonenplan Siedlung	4
2.1	Bestandteile der Mutation	4
2.2	Inhalt der Mutation	4
2.3	Lärmschutz	5
2.4	Bedarf OeWA-Zonen	5
3	Rahmenbedingungen	6
3.1	Bund	6
3.1.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)	6
3.1.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)	6
3.2	Kanton	7
3.2.1	Kantonaler Richtplan (KRIP)	7
3.2.2	Abstandsvorschriften gemäss kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)	8
3.3	Gemeinde Pratteln	9
3.3.1	Räumliches Entwicklungskonzept REK	9
3.3.2	Richtplan	9
3.3.3	Nutzungsplanung	10
3.4	Kulturgüterschutz, Umweltschutz und Sicherheit	11
3.4.1	Archäologie	11
3.4.2	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)	11
3.4.3	Grundwasser	12
3.4.4	Naturgefahren	13
3.4.5	Nichtionisierende Strahlung	13
3.4.6	Störfall	13
3.5	Nicht relevante Rahmenbedingungen	14
4	Interessenabwägung	15
4.1	Ermittlung der Interessen	15
4.2	Bewertung und Abwägung der Interessen	15
4.2.1	Interessen betreffend die öffentlichen Aufgaben	15
4.2.2	Interessen der Nachbarschaft	16
4.2.3	Interessen betreffend die Raumplanung	16
4.2.4	Interessen betreffend Natur und Umwelt	17
4.2.5	Übergeordnete, rechtliche Vorgaben und raumplanerische Rahmenbedingungen	17
4.3	Fazit	17
5	Planungsverfahren	18
5.1	Planungsablauf	18
5.2	Kantonale Vorprüfung	18
5.3	Öffentliche Mitwirkung	18
5.4	Beschlussfassung	18
5.5	Planauflageverfahren	18
6	Genehmigungsantrag	19

1 Einleitung

1.1 Verortung

Der Bearbeitungsperimeter befindet sich in den Gebieten Vogelmatt und Hexmatt im Bereich der St. Jakobstrasse im westlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Pratteln.



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

1.2 Ausgangslage

Der Kanton Basel-Landschaft hat die Aussenstelle des Sportamts nach Liestal verschoben und der Gemeinde Pratteln ein Kaufangebot für die Liegenschaft St. Jakobstrasse 43 (Parzelle Nr. 1891) zu einem zeitlich befristeten Vorzugspreis unterbreitet.

Gleichzeitig sind die Kindergärten Hexmatt und Vogelmatt in einem baulich desolaten Zustand und bedürfen einer Sanierung sowie weitreichender baulicher Massnahmen. Ebenfalls sind die Dämmwerte der Gebäudehüllen weit vom Standard der gesetzlichen Vorgaben entfernt. Weiter ist die Auslastung der Anzahl Kinder beim Standort Hexmatt ausgeschöpft. Eine erforderliche Fläche für einen Gruppenraum kann im bestehenden Volumen nur teilweise generiert werden. Um die bisherigen beiden Standorte zu sanieren und auf die aktuellen Bedürfnisse auszubauen, wären hohe Investitionsausgaben notwendig.

Aufgrund der Sanierungsbedürftigkeit der Kindergärten Hexmatt und Vogelmatt einerseits und der Möglichkeit des Erwerbs der Liegenschaft St. Jakobstrasse 43 andererseits hat der Gemeinderat eine Standortkonzentration der bisherigen Standorte Hexmatt und Vogelmatt am Standort St. Jakobsstrasse 43 ins Auge gefasst und im Jahr 2019 die Liegenschaft vom Kanton erworben. Mit der Konzentration auf einen Standort und der Veräusserung der beiden bisherigen Standorte Hexmatt und Vogelmatt kann eine für die Gemeinde attraktivere Kosten-Nutzen-Rechnung resultieren, zumal neben der Betriebsoptimierung auch zukünftige Investitions- und Unterhaltskosten bei einem Standort

geringer ausfallen. Auch kann der Kindergartenbetrieb ohne Provisorium nahtlos weitergeführt werden. Am neuen Standort ist ein Doppelkindergarten geplant, analog zu den vier bisherigen Kindergärten Münchacker, Zweien, Gehrenacker und Grossmatt.

Am 20. September 2019 beantragte der Gemeinderat von Pratteln beim Einwohnerrat den Verkauf der Parzellen Nr. 1045 (Kindergarten Hexmatt) und Nr. 1835 (Kindergarten Vogelmatt) zugunsten der Investitionen in einen zukünftigen Doppelkindergarten (siehe Geschäft Nr. 3189). Der Einwohnerrat hat am 18. November 2019 der Veräusserung der beiden Liegenschaften zugestimmt sowie die Abparzellierung auf der Parzelle Nr. 1045 sowie die Umzonung der betroffenen Grundstücke zustimmend zur Kenntnis genommen. Gegen diese Beschlüsse ist durch einen Teil des Einwohnerrates das Referendum ergriffen worden (Behördenreferendum). Die Stimmbevölkerung von Pratteln hat das Referendum am 27. September 2020 abgelehnt.

1.3 Planungsabsicht

Damit das Vorhaben umgesetzt werden kann, sind Änderungen an der Nutzungsplanung, sprich am Zonenplan Siedlung, vorzunehmen. Die Gemeinde Pratteln beabsichtigt in diesem Zusammenhang folgende Planungsmassnahmen durchzuführen:

- Parzelle Nr. 1045 (582 m²): Umzonung von der OeWA-Zone 53 in die umliegende Wohnzone W2b;
- Parzelle Nr. 1835 (1'290 m²): Umzonung von der OeWA-Zone 54 in die umliegende Wohnzone W3;
- Parzelle Nr. 1891 (1'117 m²): Umzonung von der Wohnzone W2b in eine OeWA-Zone.

1.4 Planungsverfahren

Die Planungsmassnahmen werden mittels Mutation des Zonenplans Siedlung vorgenommen. Das Verfahren einer Mutation von Zonenvorschriften richtet sich nach § 31 RBG. Die Mutation des Zonenplans Siedlung wird vom Einwohnerrat erlassen (§ 31 Abs. 1 RBG).

2 Mutation Zonenplan Siedlung

2.1 Bestandteile der Mutation

Die Mutation besteht aus folgenden Dokumenten.

- Mutationsplan: der Mutationsplan (Situationsplan 1:1'000) enthält die planerische Darstellung der Mutation.
- Planungsbericht: der vorliegende Planungsbericht umfasst die nach Art. 47 RPV und § 31 RBG geforderte Berichterstattung über das Mutationsverfahren. Im Planungsbericht werden die inhaltlichen Schwerpunkte der Planung, die Durchführung und die Ergebnisse des Planungsverfahrens sowie die Berücksichtigung der planerischen und rechtlichen Rahmenbedingungen dargelegt. Der Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV, der die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens (Eingaben aus der Bevölkerung und von interessierten Kreisen sowie diesbezügliche Stellungnahmen des Gemeinderates) dokumentiert, ist Teil des Planungsberichts.

2.2 Inhalt der Mutation

Die Mutation beinhaltet die in der Planungsabsicht formulierten Planungsmassnahmen (vgl. Kapitel 1.3).

Die neue OeWA-Zone auf der Parzelle Nr. 1891 erhält die Nummer 54. Die Zweckbestimmung zur Nummer 54 ist bereits mit «Kindergarten» festgelegt. Die bestehende Nummer 53 «Kindergarten» auf der Parzelle Nr. 1045 fällt mit der Mutation automatisch dahin.

Die Abparzellierung des neu entstandenen Parzellenteils auf der Parzelle Nr. 1045 wird in einem separaten Verfahren vollzogen (Grenzmutation).

In den festgelegten Zonen W2b, W3 und OeWA gelten die bestehenden, rechtskräftigen Bestimmungen gemäss Zonenreglement Siedlung.



2.3 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen einer Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) zuzuweisen. Die von der Mutation betroffenen Parzellen / Parzellenteile sind aktuell in der LES II. Diese Zuweisung soll auch in Zukunft gelten. Die Lärmempfindlichkeitsstufen werden somit beibehalten.

Art. 24 Abs. 1 Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) bestimmt, dass Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur ausgeschieden werden dürfen, wenn die Planungswerte eingehalten werden können. Da mit den vorliegenden Planungsmassnahmen eine Wohnnutzung ermöglicht wird, wo vorher nicht gewohnt werden konnte, kommt Art. 24 Abs. 1 USG zum Tragen. Alle drei mutierten Parzellen / Parzellenteile liegen in einer Tempo-30-Zone. Der Immissionskataster des Kantons zeigt bei allen drei Parzellen / Parzellenteilen Werte unterhalb der Planungswerte gemäss LSV. Der Immissionskataster beinhaltet die Lärmbelastung an Gebäuden oder auf der Baulinie von unbebauten Parzellen, verursacht durch Strassenverkehrslärm oder Eisenbahnlärm. Die im Immissionskataster dargestellten Immissionen sind die lautesten Beurteilungspegel. Die Planungsmassnahmen sind somit konform mit dem USG.

2.4 Bedarf OeWA-Zonen

Werden OeWA-Zonen geändert, könnte eine Gesamtbetrachtung der OeWA-Zonen der betroffenen Gemeinde angezeigt sein, da die öffentlichen Aufgaben nach wie vor auf dafür geeigneten Flächen erfüllt werden müssen und der Nachweis erbracht werden muss, dass für den Planungshorizont der nächsten 15 Jahre genügend OeWA-Zonen für die öffentlichen Aufgaben zur Verfügung stehen.

Mit der vorliegenden Mutation wird die Fläche der OeWA-Zonen der Gemeinde Pratteln quantitativ betrachtet reduziert. Die in diesen Zonen stattfindende Nutzung erfährt durch die Mutation jedoch keinerlei Einschränkungen. Aufgrund der geplanten Nutzungskonzentration von zwei Kindergartenstandorten auf einen Standort mit Doppelkindergarten werden die in den bestehenden OeWA-Zonen untergebrachten Nutzungen ohne Einschränkungen weitergeführt. Das Vorhaben ist durch Gemeinderats- und Einwohnerratsbeschlüsse sowie durch die Stimmbevölkerung genügend gesichert (vgl. Kapitel 1.2), so dass die Umsetzung nach erfolgter Mutation als höchstwahrscheinlich gilt. Die vorliegende Mutation verändert die Situation betreffend die OeWA-Zonen in der Gemeinde Pratteln nicht dergestalt, dass eine neuerliche Gesamtbetrachtung der OeWA-Zonen zu erfolgen hat. Die Gemeinde Pratteln kann nach wie vor die ihr aufgetragenen Aufgaben erfüllen.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Bund

3.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (Art. 3 Abs. 3 RPG) werden wie folgt umgesetzt:

Planungsgrundsätze RPG	Umsetzung in der Planung
<i>Grundsatz Siedlung a: Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.</i>	Die von der Planung betroffenen Parzellen / Parzellenteile befinden sich allesamt in der ÖV-Güteklasse B (gute Erschliessungsqualität).
<i>Grundsatz Siedlung a^{bis}: Massnahmen sollen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.</i>	Die Nutzungskonzentration der Kindergartenstandorte auf einen Standort mit Doppelkindergarten und das Freispielen der entsprechenden Parzellen / Parzellenteile für Wohnnutzung tragen zur effizienteren Nutzung des Siedlungsgebiets bei.
<i>Grundsatz Siedlung b: Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.</i>	Im Umfeld der von der Planung betroffenen Parzellen / Parzellenteile sind keine übermässigen Belastungen hinsichtlich Luftverschmutzung oder Erschütterungen zu erwarten. Betreffend Lärm vgl. Kapitel 2.3.
<i>Grundsatz Siedlung c: Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.</i>	An den bestehenden Fuss- und Velowegnetzen wird nichts geändert.
<i>Grundsatz Siedlung d: Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.</i>	Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen ist durch das Nutzungsangebot im umliegenden Gebiet gewährleistet.
<i>Grundsatz Siedlung e: Die Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.</i>	Die Gestaltung der Umgebungsflächen richtet sich nach den bestehenden, rechtskräftigen Zonenvorschriften.

3.1.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden. Da die von der Planung betroffenen Parzellen / Parzellenteile bereits als Bauzone ausgeschieden, bebaut und erschlossen sind, muss ein Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG bei der vorliegenden Planung nicht vorgenommen werden.

3.2 Kanton

3.2.1 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Der KRIP aus dem Jahr 2010 (Stand: Anpassung 2021, Bundesratsbeschluss vom 31. Mai 2024 / 3. Juli 2025) definiert die Ausgangslage des Bearbeitungsperimeters als Wohngebiet. Richtplanaussagen werden für das Gebiet keine gemacht.

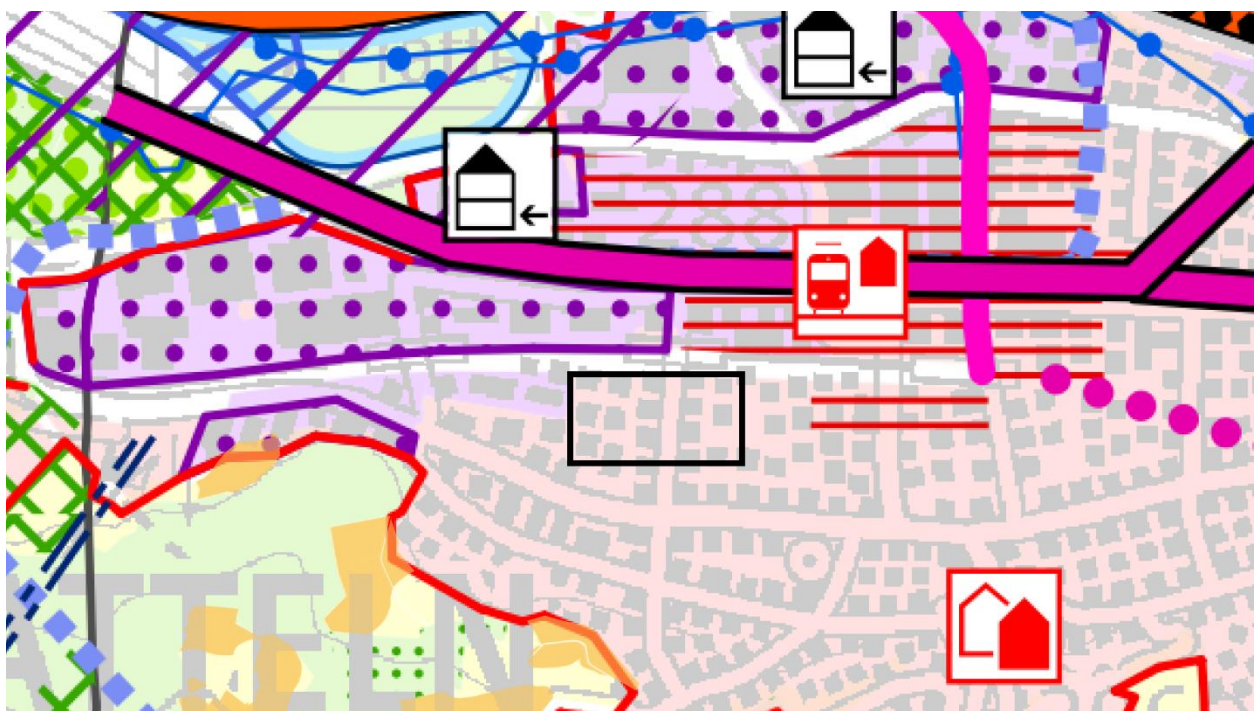


Abbildung 3 Ausschnitt aus der Richtplan-Gesamtkarte, 03.07.2025 / Bearbeitungsperimeter
(Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

Die Planungsgrundsätze bzw. -anweisungen in den Objektblättern des KRIP konkretisieren die raumplanerischen Vorgaben des Kantons. Die untenstehende Zusammenstellung zeigt die für die Mutation relevanten Planungsgrundsätze und -anweisungen gemäss KRIP sowie deren Berücksichtigung in der Planung.

Objektblatt S 1.2 Bauzonen

Planungsgrundsätze / -anweisungen	Berücksichtigung in der Planung
<p>Planungsgrundsatz a:</p> <p>Die erforderlichen Wohnflächen werden durch planerische Massnahmen in folgender Prioritätenfolge sichergestellt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verdichtung bebauter WMZ (Wohn-, Misch- und Zentrumszone), dichte Bebauung unbebauter WMZ; 2. Umzonungen (Transformation) von OeWA-Zonen, Arbeitszonen und anderer Bauzonen zu WMZ insbesondere in den Entwicklungsgebieten gemäss Objektblatt S 2.2; 3. Einzonungen. 	<p>Die Planung kommt der Planungsmassnahme der 2. Priorität nach, indem bestehende OeWA-Zonen in Wohnzonen (WMZ) transformiert bzw. umgezont werden.</p>
<p>Planungsgrundsatz b:</p> <p>Umzonungen zu WMZ setzen eine kommunale Auslastung der WMZ von mindestens 95 % gemäss Methode nach «Technische Richtlinien</p>	<p>Die kommunale Auslastung der Gemeinde Pratteln liegt bei mehr als 105 %.</p>

Planungsgrundsätze / -anweisungen	Berücksichtigung in der Planung
<p><i>Bauzonen des Bundes» (März 2014) voraus. In begründeten Ausnahmen, insbesondere bei guter ÖV-Erschliessungsgüte, zentraler Lage oder bei gesicherter zügiger Realisierung der neuen Nutzung, kann der Regierungsrat Umzonungen auch in Gemeinden mit tieferer Auslastung genehmigen.</i></p> <p><i>Umzonungen von Arbeitszonen oder öffentlichen Zonen zu WMZ dürfen nicht zu Neueinzonungen derselben führen.</i></p>	<p>Die vorliegende Umzonung wird nicht zu Neueinzonungen von OeWA-Zonen führen, da die Nutzungen auf den bestehenden OeWA-Zonen vollständig auf der neuen OeWA-Zone ausgeführt werden können.</p>
<p><i>Planungsgrundsatz c:</i></p> <p><i>Einzonungen von WMZ ...</i></p>	<p>Mit der vorliegenden Planung wird keine Einzonung vorgenommen (vgl. Kapitel 3.1.2).</p>
<p><i>Planungsgrundsatz d:</i></p> <p><i>Neu geschaffene WMZ sollen dicht überbaut werden. Die im Zonenplan festzulegende bauliche Dichte hat einem Ausnutzungszifferäquivalent von mindestens 0.6 in ländlichen Gemeinden bzw. 0.8 in den übrigen Gemeinden des Kantons zu entsprechen, sofern keine überwiegenden Interessen dagegenstehen.</i></p> <p><i>Zudem ist mittels Nutzungsvorschriften eine hohe städtebauliche Qualität (Aussenraum, Volumetrie, Architektur) sicherzustellen.</i></p>	<p>Die neu geschaffenen Wohnzonen entsprechen dem Zonentyp der jeweiligen Umgebung mit einer zulässigen Nutzungsziffer von 55 % (W2b) bzw. 70 % (W3). Eine dichtere Bebauung der beiden Einzelparzellen in ihrem jeweiligen homogenen Umfeld kann städtebaulich nicht begründet werden und ist aus raumplanerischer Sicht nicht sinnvoll. Damit bestehen überwiegende Interessen gegen den Planungsgrundsatz d.</p> <p>Es gelten die für die jeweilige Zone rechtskräftigen Zonenvorschriften. Aus den oben genannten Gründen ist eine Sonderbehandlung der einzelnen Parzellen nicht gerechtfertigt.</p>

3.2.2 Abstandsvorschriften gemäss kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Die Grenzabstände von Bauten und Anlagen gegenüber Nachbarparzellen richten sich grundsätzlich nach § 90 RBG und § 52 RBV. Wo eine Parzelle aber an öffentliche Strassen oder dergleichen grenzt, wird die allgemeine Vorschrift über die Grenzabstände gemäss § 90 RBG durch die besonderen Abstandsvorschriften von § 95 RBG (Abstand gegenüber Verkehrswegen [Strassen, Schienenwege], Wäldern, Gewässern und Friedhöfen) oder § 96 f. RBG (Baulinien) derogiert. Das heisst, diese besonderen Abstandsvorschriften gehen der allgemeinen Vorschrift von § 90 RBG vor (§ 61 Abs. 2 RBV). Unter § 95 RBG sind die mindestens einzuhaltenden Abstände geregelt. Diese gesetzlichen Abstandsvorschriften können mit Baulinien reduziert oder erweitert werden. Werden Baulinien festgelegt, gehen diese den gesetzlichen Abstandsvorschriften gemäss § 95 RBG vor (vgl. § 96 Abs. 2 RBG).

Auf den Parzellen Nr. 1835 und Nr. 1891 sind rechtskräftige Baulinien gegenüber den öffentlichen Strassen festgelegt. Auf dem Parzellenteil der Parzelle Nr. 1045 ist keine Baulinie gegenüber der Strasse festgelegt, dort gilt der gesetzliche Abstand gegenüber Verkehrswegen. Gegenüber den Nachbarparzellen gelten die Grenzabstände gemäss § 90 RBG.

Die vorliegende Planung nimmt keine Änderungen an den bestehenden, rechtskräftigen Bau- und Strassenlinien vor.



Abbildung 4 Bau- und Strassenlinien (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

3.3 Gemeinde Pratteln

3.3.1 Räumliches Entwicklungskonzept REK

Das Räumliche Entwicklungskonzept REK (Gesamtbericht vom 26. August 2024) ermöglicht die aktive Steuerung der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Pratteln. Das REK ist ein informelles Planungsinstrument. Es zeigt eine Gesamtschau über die künftige räumliche Ordnung und Entwicklung. Das Gebiet Hexmatt/Vogelmatt wird als Wohngebiet mittlerer Dichte gesehen. Die Gebiete mittlerer Dichte sind gemäss REK weiterzuentwickeln. Die vorliegende Planung ist konform mit den Aussagen des REK und nutzt die vorhandenen Spielräume zur Weiterentwicklung des Gebiets.

3.3.2 Richtplan

Die Gemeinde Pratteln verschreibt sich zusätzlich zum REK einen kommunalen Richtplan, der im Entwurf vorliegt. Der kommunale Richtplan soll bis Ende 2027 definitiv verabschiedet und vom Regierungsrat genehmigt werden. Die vorliegende Planung ist konform mit den Aussagen des Richtplanentwurfs.

3.3.3 Nutzungsplanung

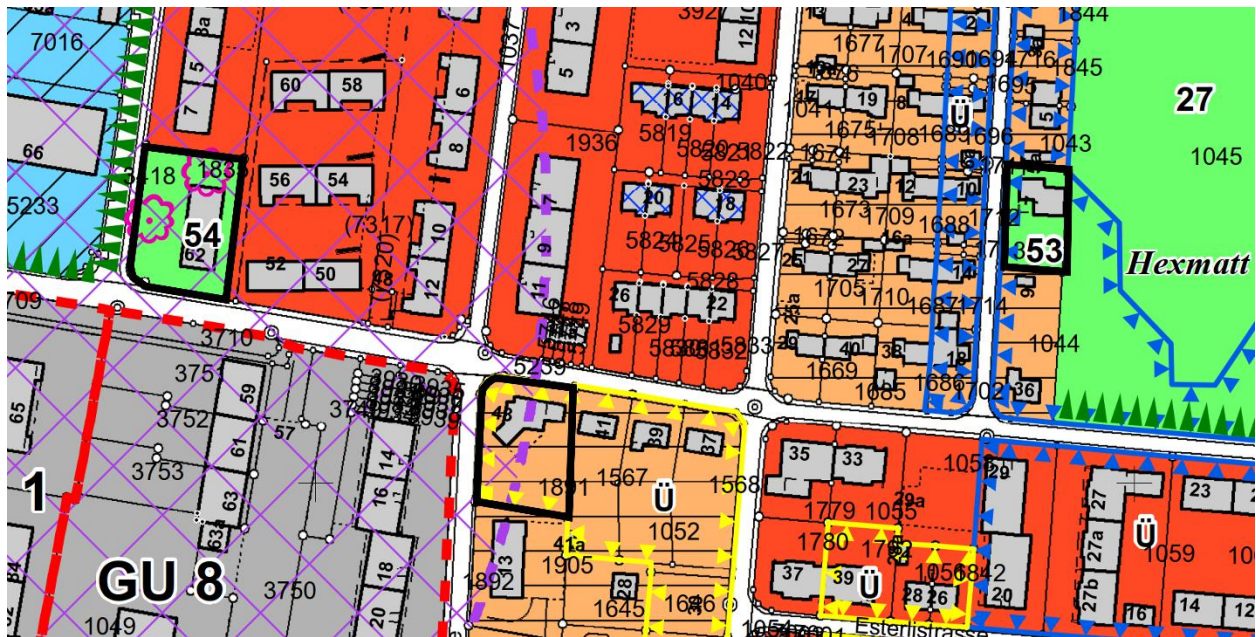


Abbildung 5 Ausschnitt Zonenplan Siedlung der Gemeinde Pratteln, Stand der Nachführung 14.09.2021
(Quelle: Gemeinde Pratteln / eigene Darstellung)

Der aktuell rechtskräftige Zonenplan Siedlung von Pratteln wurde am 22. und 26. November 1984 vom Einwohnerrat beschlossen und am 24. November 1987 vom Regierungsrat mit dem RRB Nr. 2961 genehmigt. Der Zonenplan Siedlung legt für die von der Mutation betroffenen Parzellen folgende Nutzungen fest.

- Parzelle Nr. 1045: OeWA-Zone 53;
- Parzelle Nr. 1835: OeWA-Zone 54;
- Parzelle Nr. 1891: Wohnzone W2b.

Mit der Mutation 2014 (am 26. Oktober 2015 vom Einwohnerrat beschlossen und am 25. Oktober 2016 vom Regierungsrat mit dem RRB Nr. 1478 genehmigt) wurden auf der Parzelle Nr. 1835 zwei schützenswerte Einzelbäume festgelegt. Die Festlegung der Einzelbäume wird mit der vorliegenden Mutation nicht geändert.

Mit der Mutation 2017 (am 3. April 2017 vom Einwohnerrat beschlossen und am 8. Mai 2018 vom Regierungsrat mit dem RRB Nr. 683 genehmigt) wurden siedlungsweit die Gefahrenzonen festgelegt, wovon die Parzelle Nr. 1891 und der von der Mutation berührte Parzellenteil der Parzelle Nr. 1045 betroffen sind. Die Festlegung der Gefahrenzonen wird mit der vorliegenden Mutation nicht geändert (vgl. Kapitel 3.4.4).

3.4 Kulturgüterschutz, Umweltschutz und Sicherheit

3.4.1 Archäologie

Gemäss Geodaten des Kantons ist die Parzelle Nr. 1835 von einer archäologischen Zone gemäss Archäologiegesezt betroffen (Bezeichnung: Römische Villa Kästeli). Im Zonenplan Siedlung der Gemeinde Pratteln (Stand der Nachführung: 14.09.2021) ist diese Schutzzone mit einem grösseren Radius dargestellt, so dass dort auch die Parzelle Nr. 1891 von dieser archäologischen Zone betroffen ist. Im Mutationsplan, der vom Zonenplan Siedlung ausgeht, wird dementsprechend die grössere Schutzzone orientierend dargestellt. Relevant wird die Frage ohnehin erst im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens. Auf Stufe Nutzungsplanung sind keine Massnahmen erforderlich.

3.4.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Das ISOS ist ein Bundesinventar im Sinne von Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Der direkte Schutz gilt lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben. Die vorliegende Mutation stellt keine Bundesaufgabe dar. In diesem Fall wird der Schutz des Ortsbildes vorab durch kantonales und kommunales Recht gewährleistet. Dennoch besteht für die Kantone und Gemeinden eine Berücksichtigungspflicht des ISOS in der Richt- und Nutzungsplanung, also auch im Rahmen der vorliegenden Mutation (Art. 11 VISOS). Die Gemeinden haben die Aussagen, Hinweise und Empfehlungen des ISOS zu den einzelnen Perimetern in gebührender Qualität und Vertiefung zu reflektieren und raumwirksame Vorhaben auf mögliche Zielkonflikte mit den aus dem ISOS abgeleiteten Schutzziele zu überprüfen. Das ISOS ist dabei eine Planungsgrundlage, also eine Wertungshilfe für die Interessenabwägung, nicht normatives Recht. Die Gemeinden verfügen bei der Umsetzung über einen relativ grossen Spielraum. Die im Rahmen einer Interessenabwägung getroffenen Entscheidungen müssen im Planungsbericht begründet und dokumentiert werden.

Gemäss ISOS der Gemeinde Pratteln des Bundesamts für Kultur aus dem Jahre 2008 liegt die Parzelle Nr. 1045 (ohne den vorliegend zu mutierenden Parzellenteil) in der Umgebungszone VI mit dem Erhaltungsziel a. Zur Begründung wird dargelegt, dass die Grünfläche mit Sportplatz ein wichtiger Trennbereich zwischen Wohnquartieren aus unterschiedlichen Epochen darstellt. Da der von der Mutation betroffene Parzellenteil nicht innerhalb der Umgebungszone VI liegt, ist die vorliegende Mutation des Parzellenteils nicht zu beanstanden, zumal schon ein Gebäude auf dem Parzellenteil steht und die neue Zone derjenigen des westlich des Sportplatzes liegenden Wohngebiets entspricht und insofern eine Lücke geschlossen wird.

Alle drei von der Mutation betroffenen Parzellen / Parzellenteile liegen im Gebiet 4 (Wohnquartier bestehend aus mehreren einheitlichen Überbauungen, aus Gebäudezeilen oder Wohnblöcken) mit dem Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur). Die Parzelle Nr. 1835 liegt zudem im Gebiet 4.0.1 ohne Erhaltungsziel. Das Erhaltungsziel B lässt neue Bauten oder Umbauten zu, verlangt aber, dass die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten sind. Die vorliegende Mutation steht diesen Vorgaben nicht im Weg. Die Berücksichtigung des Erhaltungsziels B ist in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren zu klären. Auf Stufe Nutzungsplanung sind keine Massnahmen erforderlich.

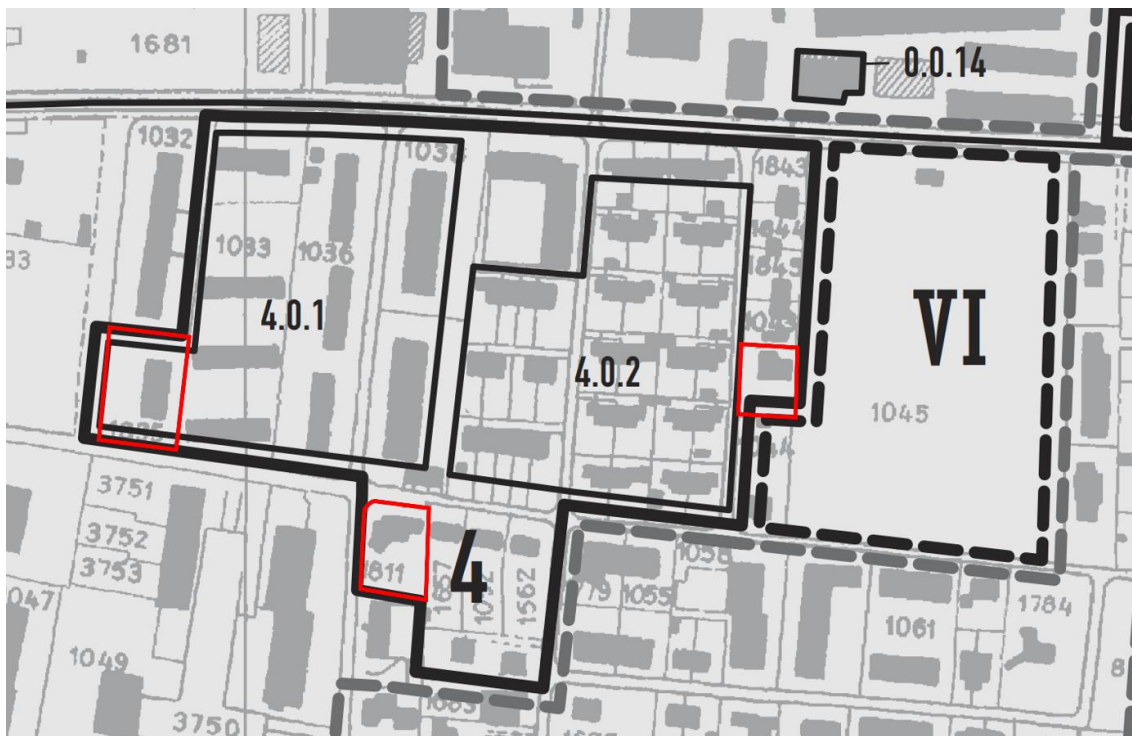


Abbildung 6 Ausschnitt ISOS Pratteln (Quelle: Bundesamt für Kultur / eigene Darstellung)

3.4.3 Grundwasser

Die Parzelle Nr. 1045 liegt in einem Grundwasserbereich, wo der Grundwasserstand Mittelwasser (mittlerer Grundwasserspiegel) eine Höhe von rund 262 m ü.M. erreicht. Die maximale Grundwasserhöhe liegt naturgemäss höher, vor allem bei starkem Niederschlag. Der Grundwasserflurabstand Mittelwasser, also die Distanz zwischen mittlerem Grundwasserspiegel und Terrainoberfläche, beträgt rund 27 m.

Ebenso befinden sich alle von der Mutation betroffenen Parzellen / Parzellenteile in einem Gewässerschutzbereich Au (unterirdisch). Gemäss Art. 29 Abs. 1 lit. a GSchV hat der Gewässerschutzbereich Au den Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer zum Ziel. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 GSchV dürfen in den Gewässerschutzbereichen Au keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Auch dürfen Anlagen nicht unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, wobei die Behörde Ausnahmen bewilligen kann, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird.

Aufgrund des grossen Grundwasserflurabstands sind keine ordentlichen baulichen Eingriffe ins Grundwasser zu erwarten. Die Wärmenutzung durch Erdwärmesonden wäre auf allen drei Parzellen / Parzellenteilen nicht zulässig. Allfällige Eingriffe ins Grundwasser sind im Baubewilligungsverfahren zu behandeln. Es gilt auf jeden Fall das übergeordnete Recht. Auf Stufe Nutzungsplanung sind keine Massnahmen erforderlich.

3.4.4 Naturgefahren

Die Gefahrenzonen auf der Grundlage der Naturgefahrenkarte des Kantons wurden bereits rechtsverbindlich in der kommunalen Nutzungsplanung festgelegt. Der Mutationsplan stellt sie orientierend dar. Die vorliegende Mutation nimmt keine Änderung an den Gefahrenzonen vor. Es gelten nach wie vor die entsprechenden Zonenvorschriften über die Gefahrenzonen. Es sind keine weiteren Massnahmen erforderlich.

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zeigt auf allen drei betroffenen Parzellen / Parzellenteilen Bereiche, die von Oberflächenabfluss betroffen sein könnten. Das Thema ist im Baubewilligungsverfahren zu behandeln. Die SIA-Norm 261/1 beschreibt Massnahmen zur Bewältigung und zum Schutz betreffend Oberflächenabfluss. Auf Stufe Nutzungsplanung sind keine Massnahmen erforderlich.

3.4.5 Nichtionisierende Strahlung

Die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) soll Menschen vor schädlicher oder lästiger nichtionisierender Strahlung schützen. In der Verordnung sind Immissionsgrenzwerte festgelegt. Sie müssen überall eingehalten werden, wo sich Menschen – auch nur kurzfristig – aufhalten. Ein Immissionsgrenzwert berücksichtigt die Gesamtheit der an einem Ort auftretenden hochfrequenten Strahlung.

Auf dem Gebäude St. Jakobstrasse 59 befinden sich zwei Mobilfunkanlagen mit Strahlungssperimetern von rund 200 m Radius, womit die Parzellen Nr. 1835 und Nr. 1891 vollständig von diesem Strahlungssperimeter betroffen sind. Ein Strahlungssperimeter zeigt den kritischen Einwirkungsbereich, in dem die Einhaltung der Grenzwerte für nichtionisierende Strahlung geprüft werden muss. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Die von einem Strahlungssperimeter betroffene Grundeigentümerschaft erfährt keine planerischen oder baulichen Einschränkungen aufgrund des Strahlungssperimeters. Sie muss einzig die messtechnische Untersuchung auf dem Areal zulassen. Bei Überschreitung der Grenzwerte steht die Betreiberin der Mobilfunkanlage in der Pflicht. Auf Stufe Nutzungsplanung sind keine Massnahmen erforderlich.

3.4.6 Störfall

Ein Konsultationsbereich ist der bei Störfallbetrieben, Verkehrswegen (Eisenbahnanlagen und Durchgangsstrassen) und Erdgashochdruckleitungen angrenzende Bereich, in dem die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen kann. Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) ist bei einer Änderung der Richt- oder Nutzungsplanung zu prüfen, ob sich das betroffene Gebiet ganz oder teilweise innerhalb eines Konsultationsbereichs für Störfallvorsorge befindet. Ist dies der Fall, so ist eine Abklärung der Störfallrelevanz bzw. Risikorelevanz vorzunehmen.

Die Parzelle Nr. 1835 liegt innerhalb eines Konsultationsbereichs mit einem Radius von 300 m, verursacht durch ein Störfallbetrieb (SI Group-Switzerland GmbH). Es handelt sich nicht um ein kantonales Vorranggebiet für Betriebe mit Störfallrisiken. Die Risikorelevanz ist dann gegeben, wenn die Planung oder das Bauvorhaben zu einer erheblichen Erhöhung des Störfallrisikos führt bzw. sich das Schadenausmass übermässig erhöhen könnte. Die Parzelle Nr. 1835 wird von einer OeWA-Zone mit Zweckbestimmung «Kindergarten» in eine Wohnnutzung umgewandelt. Die empfindliche Nutzung «Kindergarten» fällt damit weg. Durch die Mutation der Parzelle Nr. 1835 bzw. durch die dadurch ermöglichte Wohnnutzung wird das Risiko bzw. das Schadenausmass gegenüber dem aktuellen Zustand nicht übermässig erhöht. Im Gegenteil ist der Wegfall der empfindlichen Einrichtung «Kindergarten» betreffend die Risikorelevanz ein Vorteil. Das Vorhaben ist damit nicht risikorelevant. Eine Koordinationspflicht entfällt. Auf Stufe Nutzungsplanung sind keine Massnahmen erforderlich.



Abbildung 7 Konsultationsbereich Störfallbetrieb (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

3.5 Nicht relevante Rahmenbedingungen

- Grundwasserschutzzonen
- Gewässerraum nach GSchG
- Schweizerisches Kulturgüterschutzinventar (KGS)
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)
- Bundesinventare gemäss Art. 18a NHG
- Kantonales Inventar der geschützten Kulturdenkmäler (IKD)
- Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB)
- Landwirtschaft
- Kantonale Naturschutzzonen und Naturobjekte
- Altlasten
- Biologische Risiken
- Wanderwege und kantonale Radrouten
- Kantonale Versorgungsrouten

4 Interessenabwägung

Gemäss Art. 3 RPV sind die Behörden verpflichtet, in Bezug auf ihre Planungsmassnahmen eine Interessenabwägung vorzunehmen, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln (Ermittlung der Interessen), diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen beachten (Bewertung der Interessen) sowie diese Interessen aufgrund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen (Abwägung der Interessen).

Es fallen nur rechtlich anerkannte Interessen in Betracht. Die Interessen müssen sachlich erheblich sein. Sie müssen im Wirkungsbereich der jeweiligen Planung liegen und von der Planungsmassnahme betroffen sein. Interessen, die von der Planungsmassnahme nicht beeinträchtigt werden, fallen ausser Betracht. Gleiches gilt für Interessen, die allenfalls erst in einem nachgelagerten Verfahren stufengerecht aufgegriffen werden können. Die Interessen müssen auch aus zeitlicher Sicht beachtlich sein. Dies trifft grundsätzlich nur auf aktuelle Interessen zu.

4.1 Ermittlung der Interessen

Eine Interessenabwägung ist nur betreffend diejenigen Themen notwendig, die eine bestimmte Relevanz aufweisen und wo Interessenkonflikte bestehen könnten. Folglich bedürfen folgende Themen einer vertieften Betrachtung:

- Interessen betreffend die öffentlichen Aufgaben;
- Interessen der Nachbarschaft;
- Interessen betreffend die Raumplanung;
- Interessen betreffend Natur und Umwelt;
- Interessen an der Einhaltung übergeordneter, rechtlicher Vorgaben und raumplanerischer Rahmenbedingungen.

4.2 Bewertung und Abwägung der Interessen

4.2.1 Interessen betreffend die öffentlichen Aufgaben

Gemäss den Schulraumprognosen sind im Einzugsgebiet Hexmatt/Vogelmatt zwei Kindergärten für die Zukunft ausreichend. Mit einem Doppelkindergarten ist der Nachfrage Folge geleistet. Das öffentliche Angebot wird aufrechterhalten.

Das Interesse der Gemeinde und der Bevölkerung von Pratteln an einer effizienten Erfüllung der öffentlichen Aufgaben und einem umsichtigen Umgang mit den finanziellen und personellen Ressourcen ist hoch.

Ein öffentliches Interesse an der Beibehaltung von zwei Standorten mit je einem Kindergarten ist nicht gegeben, zumal der neue Standort mit Doppelkindergarten ziemlich genau zwischen den beiden Kindergärten Hexmatt und Vogelmatt zu liegen kommt und somit zentral im Quartier steht. Das Interesse an der guten Erreichbarkeit eines Kindergartens für die Kinder im Sinne der kurzen Wege ist erfüllt. Der neue Standort ist über verkehrsberuhigte Quartierstrassen sowohl vom Hexmatt- wie auch vom Vogelmattquartier für Kinder gut erreichbar. Die verlängerten Schulwege einzelner Kindergartenkinder betragen im schlimmsten Fall 210 m und sind zumutbar.

Die sozialen Kontakte unter den Kindern und Familien werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Der Begegnungsort des Kindergartens bleibt erhalten. Im Gegenteil werden die Kontaktmöglichkeiten aufgrund eines einzigen Standortes erhöht.

Aus den genannten Gründen sind der Standortentscheid und die vorliegende Mutation gerechtfertigt und verhältnismässig. Allfällig unerwünschte Auswirkungen des Vorhabens für einzelne Familien und Kinder, vor allem betreffend

den Schulweg, können die genannten öffentlichen Interessen nicht überwiegen. Ausserdem haben sich Politik und Bevölkerung bereist positiv zum Vorhaben geäußert.

- siehe Kapitel «Ausgangslage» (Kapitel 1.2)

4.2.2 Interessen der Nachbarschaft

Die subjektiven Empfindungen einer Quartierbewohnerschaft betreffend Kindergarten gehen oft auseinander, denn ein Kindergarten wird teilweise als Belebung des Quartiers empfunden (positive Empfindung), teilweise als Beeinträchtigung (negative Empfindung). Eine abschliessende Beurteilung ist deshalb nicht möglich.

Wird von den beiden Auswirkungen Lärm (Kinderlärm) und Verkehr (Beschäftigte und allfälliges Verkehrsaufkommen während den Bring- und Abholzeiten) ausgegangen, kann folgendes festgehalten werden.

Die Parzellen Nr. 1045 (neu Wohnzone W2b) und Nr. 1835 (neu Wohnzone W3) werden eine der Umgebung entsprechende Nutzung erhalten. Die Auswirkungen betreffend Lärm und Verkehr aufgrund der Kindergärten fallen weg, üblicher Bewohnerverkehr kommt hinzu.

Die Parzelle Nr. 1891 (neu OeWA-Zone) wird neu einen Kindergarten beherbergen. Kinderlärm ist rechtlich als Alltagslärm zu betrachten und grundsätzlich zulässig. Ausserdem ist dieser auf die Betriebszeiten beschränkt (hauptsächlich am Vormittag). Ferner wurde die Liegenschaft nach dem Wegzug des Sportamts von August 2020 bis Juli 2026 als FITA (Freizeit in Tagesstrukturen) genutzt, die aktuell dem neuen Kindergarten Aegelmatt angegliedert ist. Die Nutzung als FITA hatte bereits Kinderlärm zur Folge, was zu keinerlei Beanstandungen geführt hat.

Betreffend Verkehr hatte die Liegenschaft zunächst den Verkehr der Beschäftigten des Sportamtes generiert und nachher denjenigen der FITA. Die verkehrlichen Auswirkungen des Kindergartens werden mit denjenigen der Vorgängernutzung vergleichbar sein. Die Gemeinde wird allfälligen Mehrverkehr sowie die Parkierungs- und Haltesituationen während den Bring- und Abholzeiten beobachten und allenfalls Massnahmen prüfen.

Da ein Kindergarten als Grundversorgung im Quartier stattfinden muss und die Konzentration auf einen Standort aus der Perspektive des Lärms und des Verkehrs eher vorteilhaft für ein Quartier ist, stellt der vorliegende Standortentscheid und die entsprechende Mutation eine für alle im Raum stehenden Interessen gute Lösung dar. Die Auswirkungen der Mutation auf die jeweiligen Nachbarschaften sind gesamtheitlich betrachtet positiv zu bewerten.

4.2.3 Interessen betreffend die Raumplanung

Aufgrund des fehlenden öffentlichen Interesses an der Beibehaltung der bestehenden beiden Kindergartenstandorte ist auch das Interesse an der Beibehaltung der bestehenden Nutzungsordnung nicht gegeben. Im Gegenteil ist aus raumplanerischer Sicht eine Nutzungskonzentration zu bevorzugen. Durch die Nutzungskonzentration der Kindergartenstandorte auf einen Standort mit Doppelkindergarten und durch das Freispielen der entsprechenden Parzellen / Parzellenteile für Wohnnutzung wird ein Beitrag zur effizienteren Nutzung des Siedlungsgebiets und damit zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet.

Es stehen nach wie vor genügend OeWA-Zonen zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben zur Verfügung.

- siehe Kapitel «Bedarf OeWA-Zonen» (Kapitel 2.4)

Das Ortsbild wird durch die Mutation nicht beeinträchtigt. Die neu festgelegten Wohnzonen W2b und W3 entsprechen dem jeweils umliegenden Zonentyp. Die neu festgelegte OeWA-Zone ist als solche keine Beeinträchtigung des Ortsbilds. Die Zonenvorschriften Siedlung definieren die zulässige Bauweise in OeWA-Zonen, womit diese Frage im

Baubewilligungsverfahren zu prüfen ist. Ohnehin gilt für alle drei durch die Mutation betroffenen Parzellen und Parzellenteile, dass die Fragen betreffend Einpassung ins Ortsbild, Gestaltung der Bebauung und Umgebungsfläche etc. – sprich die Gewährleistung der Siedlungsqualität – Bestandteile der jeweiligen Baubewilligungsverfahren sind.

Der Lärmschutz ist gewährleistet.

- siehe Kapitel «Lärmschutz» (Kapitel 2.3)

Alle von der Mutation betroffenen Parzellen befinden sich in der ÖV-Gütekategorie B und weisen damit eine gute Erschliessungsqualität auf. Bei allen Parzellen wird der Parkplatzbedarf bzw. das Angebot an Parkplätzen gemäss den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen müssen. Das Verkehrsaufkommen im Quartier wird sich gesamtheitlich betrachtet im bisherigen Rahmen bewegen.

4.2.4 Interessen betreffend Natur und Umwelt

Geschützte oder schützenswerte Naturobjekte sind im Bearbeitungsbereich keine vorhanden. Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht negativ. Die von der Planung betroffenen Parzellen und Parzellenteile sind bereits erschlossen und bebaut. Lediglich die zulässige Nutzung ändert sich. Die beiden schützenswerten Einzelbäume auf der Parzelle Nr. 1835 werden erhalten bzw. von der Planung nicht berührt.

4.2.5 Übergeordnete, rechtliche Vorgaben und raumplanerische Rahmenbedingungen

Die übergeordneten, rechtlichen Vorgaben und raumplanerischen Rahmenbedingungen sind je nach dem von nationaler, kantonaler oder kommunaler Bedeutung. Wie im Planungsbericht beschrieben, werden sie durch die vorliegende Planung eingehalten oder sind in nachfolgenden Verfahren zu prüfen.

- siehe Kapitel «Rahmenbedingungen» (Kapitel 3)

4.3 Fazit

Aufgrund der Ausführungen bestehen für die Planungsmassnahmen die gesetzlichen Grundlagen und das öffentliche Interesse. Die Planung ist geeignet und zweckmässig, die Absichten der Gemeinde öffentlich-rechtlich umzusetzen. Die Planung ist vereinbar mit den übergeordneten rechtlichen, strategischen und planerischen Rahmenbedingungen und Prinzipien. Die Planung unterstützt die angestrebte räumliche Entwicklung und berücksichtigt die Auswirkungen auf Raum und Umwelt. Die öffentlichen Interessen an der vorliegenden Mutation sind hoch. Private Interessen gegen die vorliegende Planung oder an der Beibehaltung des Status quo bestehen allenfalls, können das Interesse an der Planung jedoch nicht überwiegen.

Die Gemeinde Pratteln hat als mit der Planungsaufgabe betraute Behörde einen ihr zustehenden Ermessensspielraum (Art. 2 Abs. 3 RPG) sowie eine diesbezügliche Kompetenz und Autonomie (§ 2 RBG). Der damit zusammenhängende Gestaltungsspielraum wird von der Gemeinde Pratteln vorliegend nicht überschritten. Die Planung ist angemessen und der Planungsentscheid erweist sich als zweckmässig, weshalb er rechtens und zu respektieren ist, unabhängig davon, ob sich weitere, ebenso zweckmässige Lösungen erkennen lassen (vgl. KGE 810 12 270 vom 10. April 2013).

5 Planungsverfahren

5.1 Planungsablauf

Nachfolgend sind die wichtigsten Verfahrensschritte und Meilensteine aufgeführt.

Erarbeitung Planungsunterlagen	August 2026
Kommunale Vorprüfung der Planung	September 2026
Beschluss Gemeinderat betreffend die Freigabe der Planung zur Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens und der kantonalen Vorprüfung	... anschliessend
Kantonale Vorprüfung	... anschliessend
Öffentliches Mitwirkungsverfahren	... anschliessend
Überarbeitungsphase aufgrund Mitwirkung und Vorprüfung	... anschliessend
Beschluss Bau- und Planungskommission	... anschliessend
Beschluss Gemeinderat	... anschliessend
Beschluss Einwohnerrat	... anschliessend
Referendumsfrist	... anschliessend
Planaufgabe	... anschliessend
Genehmigungsverfahren	... anschliessend

5.2 Kantonale Vorprüfung

Dieser Verfahrensschritt folgt ...

5.3 Öffentliche Mitwirkung

Dieser Verfahrensschritt folgt ...

5.4 Beschlussfassung

Dieser Verfahrensschritt folgt ...

5.5 Planaufgabeverfahren

Dieser Verfahrensschritt folgt ...

6 Genehmigungsantrag

Der Gemeinderat von Pratteln stellt dem Regierungsrat den Antrag, die vorliegende Planung vorbehaltlos zu genehmigen.

Pratteln, _____

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeverwalter

Silvia Lerch

Beat Thommen