

Gemeinde Pratteln



## Revision Zonenvorschriften Ortskern

### Planungsbericht

### **Vorlage Beschlussfassung Einwohnerrat**

**jermann**

Geoinformation  
Vermessung  
Raumplanung



## INHALTSVERZEICHNIS

1	Kurzfassung	1
2	Ausgangslage	2
3	Übergeordnete Rahmenbedingungen	4
4	Organisation der Planung	7
5	Ablauf der Planung	8
6	Planungsziele	10
7	Räumliche Umsetzung der Planungsziele	12
8	Berücksichtigung der kantonalen Vorgaben	22
9	kantonale Vorprüfung	27
10	Mitwirkungsverfahren	28
11	Beschlussverfahren	30
12	Auflageverfahren	31
13	Beschlussfassung Planungsbericht	32

Anhang 1 Vorprüfungsbericht

Anhang 2 Mitwirkungsbericht zur öffentlichen Mitwirkung

Anhang 3 Mitwirkungsbericht zur kleinen Mitwirkung

PRAT 2141 04.11.2019 snp

# 1 KURZFASSUNG



alte Pfarrkirche

Der historische Ortskern von Pratteln ist von nationaler Bedeutung (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, ISOS). Die bisherige Ortskernplanung aus dem Jahr 1984 war für eine Planung ihrer Generation sehr fortschrittlich. In den letzten 23 Jahren hat sich der Ortskern allerdings weiterentwickelt, die Gesetze haben sich geändert und auch die Wohnbedürfnisse haben sich gewandelt. Mit der Revision wird die Ortskernplanung überprüft und auf die neuen Rahmenbedingungen abgestimmt.

Hauptziel der Planung ist der Schutz des Ortsbildes und der historischen Bausubstanz unter Berücksichtigung einer zeitgemässen Wohnqualität und ökonomischer Aspekte. Eine Weiterentwicklung des Ortskerns ist dabei ausdrücklich erwünscht.

Die Gemeinde erarbeitete eine differenzierte Ortskernplanung, welche sowohl die Bauten als auch die Freiräume umfasst. Die Schutzkategorien der Gebäude wurden überprüft und vereinfacht und die Freiräume in Vorplatz- und Hofstattbereiche unterteilt. Während der Vorplatzbereich frei von Bauten bleibt, sind im Hofstattbereich Ergänzungsbauten zulässig. Der öffentliche Raum hat einen wichtigen Stellenwert im Ortskern. Damit er noch besser genutzt werden kann, ist eine Verbesserung der Verkehrsführung und der Gestaltung sinnvoll.

## 2 AUSGANGSLAGE



Ortsbild: Hauptstrasse



Arbeiten: Nutzungen in den Hinterhöfen



Verkehr: Hauptstrasse / Oberemattstrasse

### Ortsbild

Der Ortskern von Pratteln ist von nationaler Bedeutung und deshalb im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) eingetragen. Es handelt sich dabei um einen sehr attraktiven, bäuerlich und kleingewerblich geprägten historischen Ortskern, welcher im Wesentlichen im 17. bis 19. Jahrhundert entstanden ist. Im näheren Umfeld befinden sich architektonisch und städtebaulich wertvolle Bauten neuerer Epochen (siehe Bauinventar Baselland, BIB). Der Dorfkern hat sich in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich weiterentwickelt. Die ehemaligen Hofstätten wurden weitgehend überbaut, Stall- und Ökonomiegebäude sowie Dachstühle wurden ausgebaut. Während die Umbauten meist sehr sorgfältig vorgenommen wurden, sind die Neubauten oft ungenügend in die Umgebung eingepasst. Die Abgrenzung des Ortskerns ist nur schwach spürbar.

### Wohnen, Arbeiten, öffentliches Leben

Der Ortskern ist ein sehr beliebter Treffpunkt für die einheimische Bevölkerung und erfüllt eine wichtige kulturelle Funktion. Es hat einige gut funktionierende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Hauptnutzung im Ortskern ist das Wohnen. In der historischen Bausubstanz ist dies oft mit Einschränkungen verbunden (Raumhöhen, Belichtung etc.).

### Verkehr

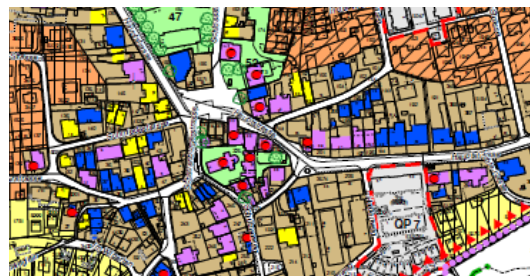
Im engeren Bereich des Ortskerns hat es nur wenig Durchgangsverkehr. Die Lage kann somit als eher ruhig bezeichnet werden. Auch bestehen im Normalfall genügend Parkplätze. Problematisch ist die Oberemattstrasse, welche stark befahren ist und stark trennend wirkt. Die Überquerung ist nur über wenige Fussgängerstreifen sowie eine Ampelanlage beim Schloss möglich. Zahlreiche Fuss- und Wanderwege führen durch den Ortskern. Die historischen Verbindungen durch die ehemaligen Hofstätten sind allerdings grösstenteils verschwunden.



Grünräume: Hofstattbereiche



Grünräume: Joerinpark



Zonenvorschriften Siedlung (aktuell)

### **Grünräume, Natur**

Der Ortskern konnte stellenweise seinen grünen Charakter bewahren. Die traditionellen Hofstätten sind allerdings weitgehend verbaut worden. Im Ortskern verlaufen der Erli- und der Talbach. Beide sind vollständig eingedolt. Der Bachverlauf lässt sich teilweise aufgrund der noch vorhandenen Bäume ablesen.

Mit dem Joerinpark besteht in unmittelbarer Umgebung zum Ortskern ein sehr attraktiver, öffentlicher Grünraum. Ein solch gebührender Freiraum fehlt dem in der Nachbarschaft liegenden Schloss.

### **Zonenvorschriften 1984**

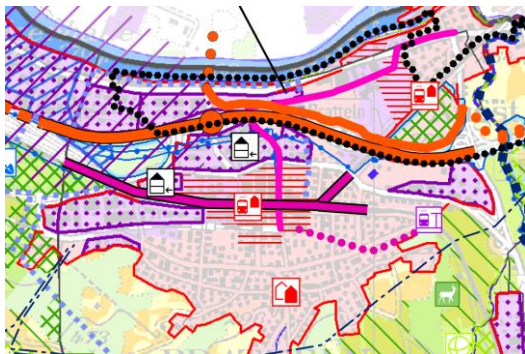
Die Zonenvorschriften im Ortskern aus dem Jahr 1984 sind grundsätzlich sinnvoll. Sie sind aber rechtlich veraltet und teilweise sehr restriktiv und kompliziert. So ist die Auswahl an möglichen Dachaufbauten über Ökonomiebauten stark eingeschränkt. Balkone und Terrassen müssen via Ausnahmegewilligung erlaubt werden. Besonders kompliziert ist die Berechnung des Nutzungsmasses.

Bauvorhaben im Ortskern werden vom Bauausschuss begleitet, was zu konstruktiven Lösungen führt.

Die Kernzone ist sehr eng gefasst, neuere Quartiere sowie die öffentlichen Bauten und Anlagen wurden ausgeklammert.



### 3 ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN



Ausschnitt kantonaler Richtplan

#### Gesetzgebung Bund und Kanton

Für die Ortskernplanung sind folgende Erlasse zentral:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998
- Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992

#### Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan legt im Objektblatt zum Ortsbildschutz unter anderem folgende Planungsgrundsätze fest:

- Die Nutzung der bestehenden Innenentwicklungspotenziale in Ortskernen insbesondere ländlicher Gemeinden ist von kantonalem Interesse. Es handelt sich um den Aus- und Umbau bestehender Gebäudevolumen, Anbauten, Ersatzbauten und Bauten in Baulücken.
- Historische Baustrukturen sollen unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse und des Ortsbildschutzes zeitgemäss umgenutzt, erneuert oder baulich erweitert werden können. Dabei ist die wertvolle Bausubstanz zu erhalten, identitätsstiftende Bautypologien sind zu bewahren.
- Die räumliche Differenziertheit in den Ortskernen (Vorplatzbereich, Hauptbautenbereich, Hofstattbereich) soll erhalten und gestärkt werden. Bauliche Massnahmen haben die klare Ablesbarkeit der einzelnen überbauten und frei gehaltenen Bereiche zu berücksichtigen.
- In den Kernzonen der Gemeinden ist das Siedlungsbild gegenüber in Erscheinung tretender Lärmschutzmassnahmen (insb. Lärmschutzwände) höher zu gewichten.

### **Bauinventar Baselland (BIB)**

Das BIB betreffend der Gemeinde Pratteln wurde 2006 von der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet. 31 Bauten wurden als kommunal zu schützende Bauten klassifiziert, davon zahlreiche im Ortskern.

### **Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)**

Das ISOS für Pratteln wurde 1983 durch den Bund erarbeitet. Das ISOS stuft das Ortsbild von Pratteln als von nationaler Bedeutung ein. Der Ortskern von Pratteln wird als verstädtertes Dorf gewertet, dessen ehemals bäuerliche Bebauung zahlreiche gut erhaltene Dreisässenhäuser aus dem 18. und der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts aufweist. Störend wirken laut ISOS die weitgehend asphaltierten Vorplätze und Vorgärten. Erwähnt wird auch die besondere Funktion des Kirchenberings als historischer und räumlicher Kern der Ortschaft.



### **Naturgefahrenkarte**

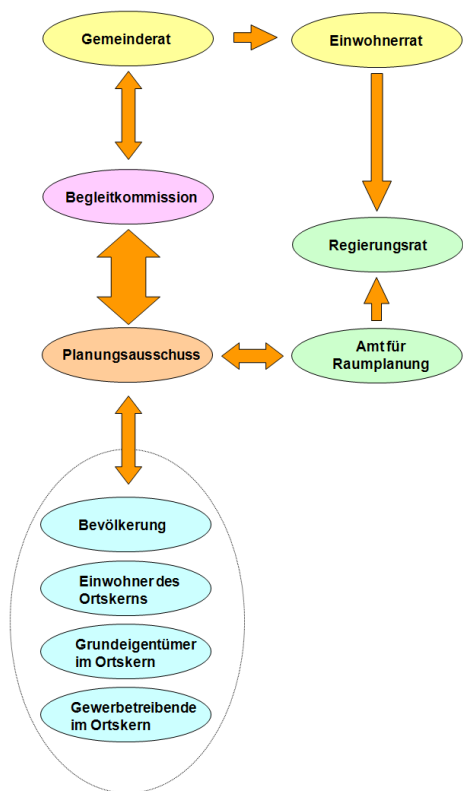
Der Kanton hat 2011 Naturgefahrenkarten mit orientierenden „Gefahrengebieten“ veröffentlicht. Diese zeigen detailliert, welche Siedlungsgebiete von welchen Naturgefahrenarten (Sturz-, Rutsch- und Wasserprozesse) in welchem Ausmass gefährdet sind. Das Gefahrenpotential wird dabei von der Eintretenswahrscheinlichkeit sowie von der Intensität bestimmt. Detaillierte Informationen dazu sind in der kantonalen Wegleitung „Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung“<sup>1</sup> zu finden.

Die kantonalen „Gefahrengebiete“ haben keinen rechtsverbindlichen Charakter, bilden jedoch die Grundlage für grundeigentümergebundene „Gefahrenzonen“ im Teilzonenplan Ortskern. Die Festlegung von Gefahrenzonen soll sicherstellen, dass sinnvolle Massnahmen zum Schutz vor Gefahren getroffen werden, um bei einem Extremereignis allfällige Schäden zu minimieren. Es handelt sich dabei in Pratteln insbesondere um Hochwassergefahren.

---

<sup>1</sup> Siehe [http://www.arp-daten.bl.ch/arpdaten/publikationen/umsetzung\\_naturgefahrenkarte.pdf](http://www.arp-daten.bl.ch/arpdaten/publikationen/umsetzung_naturgefahrenkarte.pdf)

## 4 ORGANISATION DER PLANUNG



Organigramm Ortskernplanung

Für die Planung wird ein Zielkatalog durch den **Planungsausschuss** erarbeitet. Dieser setzt sich gemeindeintern aus dem Gemeindepräsidenten, dem zuständigen Gemeinderat, zwei Vertretern des Bauausschusses sowie zwei Fachpersonen aus der Bauverwaltung zusammen. Beraten wird der Planungsausschuss durch die Raumplanung Holzemer GmbH, Oberwil und der Nachfolgeorganisation, der Jermann Ingenieure + Geometer AG.

Die **Begleitkommission** begleitet die Planung politisch. Sie setzt die allgemeinen Ziele der Revision fest. Sie wird von der Verwaltung regelmässig über den Stand der Arbeiten orientiert und entscheidet über wesentliche Weichenstellungen.

Der **Gemeinderat** wird durch seine Vertretung im Planungsausschuss regelmässig über den Fortschritt der Arbeiten orientiert. Er verabschiedet die Planung zuhanden des Einwohnerrats.

Der **Einwohnerrat** wird über die wichtigen Planungsetappen durch den Gemeinderat orientiert und beschliesst die Planung.

Die **Gesamtbevölkerung** von Pratteln wird im Rahmen der Mitwirkung in die Planung miteinbezogen. Sie kann Anregungen und Einwände zur Planung einbringen. Diese werden, sofern sinnvoll, in der Planung berücksichtigt.

Das **Amt für Raumplanung** wird im Rahmen der kantonalen Vorprüfung in die Planung involviert. Zum Schluss der Planung stellt sie den Antrag auf Genehmigung beim **Regierungsrat**.

## 5 ABLAUF DER PLANUNG

<b>bisherige Planungsphasen</b>	<b>Zeitraum</b>	<b>Planungsschritte</b>
1. Startphase	März – April 2008	- Zusammenstellen der Grundlagen - Einholen der kantonalen Randbedingungen
2. Zielfindung	Mai – Aug. 2008	- Erarbeitung des Zielkatalogs im Planungsausschuss - Verabschiedung der Ziele im Gemeinderat
3. Konzeptphase	Sept. 2008 – Mai 2009	- Erarbeitung des Ortskernentwicklungskonzepts im Planungsausschuss - 2 Besprechungen in der Begleitkommission - Verabschiedung des Konzepts im Gemeinderat - öffentliche Orientierungsversammlung
4. Entwurfsphase	Juni 2009 – Aug. 2010	- Erarbeitung der Zonenvorschriften im Planungsausschuss - Verabschiedung der Zonenvorschriften im Gemeinderat
5. Erste kantonale Vorprüfung	Sep. 2010 – Okt. 2011	- Prüfung der Planung durch kantonale Fachstellen - Erarbeitung des Vorprüfungsberichts - 2 Besprechungen mit dem Kanton - Anschliessende Bereinigung
6. Zweite kantonale Vorprüfung	Nov. 2011 – Apr. 2012	- Prüfung der bereinigten Punkte durch kantonale Fachstellen - Erstellung des zweiten Vorprüfungsberichts - Besprechungen mit dem Planungsausschuss - Anschliessende Bereinigung

**bisherige Planungsphasen**

---

7. Politischer Prozess

---

8. Öffentliche Mitwirkung

---

9. Politischer Prozess

---

10. Kleine Mitwirkung

---

**bevorstehende Planungsphasen**

---

11. Beschlussfassung / Genehmigung

**Zeitraum**

---

Mai 2012 – Dez. 2016

---

Jan. – Aug. 2017

---

Aug. 2017 – Juni 2019

---

Juli – Okt. 2019

---

**Zeitraum**

---

Okt. 2019 – Juni 2020

**Planungsschritte**

---

- Diskussion der Zonenvorschriften in der Begleitkommission

---

- Öffentliche Mitwirkung  
- Auswertung der Eingaben  
- Erstellung Mitwirkungsbericht  
- Beschluss Mitwirkungsbericht durch Gemeinderat

---

- Diskussion der Zonenvorschriften in der Begleitkommission

---

- Kleine Mitwirkung aufgrund neuem Baubereich  
- Auswertung der Eingaben  
- Erstellung Mitwirkungsbericht  
- Beschluss Mitwirkungsbericht durch Gemeinderat

---

**Planungsschritte**

---

- Verabschiedung der Zonenvorschriften im Gemeinderat  
- Beratung in der einwohnerrätlichen BPK  
- 1. Lesung im Einwohnerrat  
- 2. Lesung im Einwohnerrat und Beschlussfassung  
- fakultatives Referendum  
- öffentliche Planauflage  
- Genehmigung durch den Regierungsrat

## 6 PLANUNGSZIELE



Ortsbild: Dachlandschaft



öffentliches Leben: Schmittiplatz

Mit der neuen Planung möchte die Gemeinde folgende übergeordnete Ziele verfolgen:

### Ortsbild

- zeitgemässe Abgrenzung der Kernzone.
- bessere Kennzeichnung des Ortskerns.
- Schutz des Ortsbildes unter Berücksichtigung der Wohnqualität und ökonomischer Aspekte.
- Erhaltung der Dachlandschaft unter Berücksichtigung einer angemessenen Belichtung.
- gute Integration der Neubauten in den Ortskern.
- Erreichen eines Gleichgewichts zwischen baulicher Ausnützung und Erhaltung verliebener Freiräume.
- Beibehaltung der Bauberatung durch die Gemeinde.

### Wohnen, Arbeiten, öffentliches Leben

- Ermöglichung von zeitgemäßem Wohnen im Ortskern unter Berücksichtigung des Ortsbild- und Denkmalschutzes, z.B. Ermöglichen von Terrassen und Balkonen.
- Wahrung eines guten Gleichgewichts zwischen Ruhe und Lebendigkeit im Ortskern.
- Schaffung günstiger Bedingungen fürs Gewerbe im Ortskern unter Berücksichtigung des Ortsbild- und Denkmalschutzes.
- Verbesserung der Gestaltung des Schmittiplatzes.



Verkehr: Oberemattstrasse



Grünräume: Hofstattbereiche

### **Verkehr**

- Verbesserungen für den Langsamverkehr im gesamten Ortskern: Tempo, Fusswegverbindungen.
- Verminderung der Trennwirkung der Oberemattstrasse: Verbesserungen insbesondere für den Langsamverkehr, unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung als Verkehrsachse.
- Schleichverkehr im Ortskern möglichst gering halten.

### **Grünräume, Natur**

- ökologisch sinnvoll gestaltete Aussenräume.
- Erhaltung und Förderung ortstypischer, gefährdeter Arten.
- bessere Lesbarkeit der ehemaligen Bachläufe.
- Schaffung einer gebührenden Schlossumgebung.



## 7 RÄUMLICHE UMSETZUNG DER PLANUNGSZIELE



charakteristische Reihenhaussiedlung 1918:  
Reihenhaussiedlung Schlosstrasse

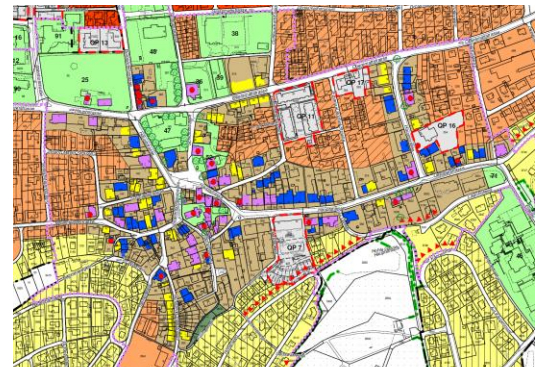


ehemalige Hofstätten: Überbauung Weiermatt

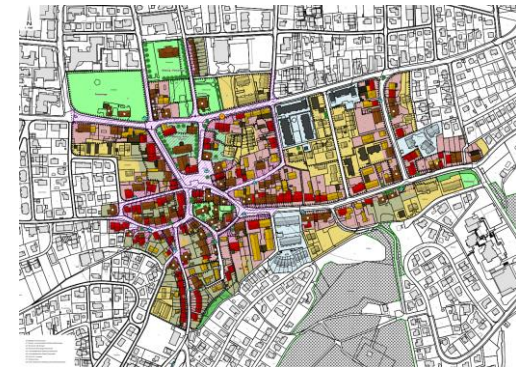
### Abgrenzung des Ortskerns

In der heutigen Zonenplanung besteht eine Kernzone und eine Schutzzone des Ortsbildes.

Die Kernzone umfasst den bäuerlich geprägten Ortskern. Die früher ausgedehnten rückwärtigen Grünräume (Hofstätten) der Bauernhäuser wurden nur zu einem kleinen Teil der Kernzone zugewiesen. Auch Gebäude oder Strassenzüge mit charakteristischer und schützenswerter Architektur neuerer Epochen fanden keine Berücksichtigung im Plan. Die bestehende Schutzzone des Ortsbildes hat zum Zweck einen architektonisch guten Übergang zur Kernzone zu schaffen. Sie ist sehr weit gefasst und umfasst Gebiete, welche funktionell keinen Zusammenhang mehr zum Ortskern aufweisen.



aktueller Zonenplan Siedlung



Entwurf des Teilzonenplans Ortskern



Beispiel einer geschützten Baute



Beispiel einer erhaltenswerten Baute

In der neuen Zonenplanung Ortskern wird der gesamte Ortskern inklusive der ehemaligen Hofstätten berücksichtigt. Mit der Reihenhaussiedlung an der Schlosstrasse und dem Grossmattschulhaus wird der Perimeter zudem auf ein Quartier ausgedehnt, das die charakteristische Architektur Anfang des 20. Jahrhunderts repräsentiert.

### Gebäudekategorien

Heute sind die Gebäude im Ortskern in vier verschiedene Kategorien eingeteilt:

- besonders schützenswerte Bauten (Gruppe A)
- schützenswerte Bauten (Gruppe B)
- charakteristische Bauten (Gruppe C)
- andere Bauten

Die Unterscheidung dieser vier Kategorien ist nicht ganz einfach, da die Gruppen A und B sich nur durch das Wort „besonders“ unterscheiden. In der neuen Ortskernplanung wird daher eine leicht angepasste Kategorisierung verwendet, die der im Kanton Basel-Landschaft heute üblichen Dreiteilung entspricht:

- Geschützte Bauten (Bauten mit Substanzschutz)
  - historisch und/oder architektonisch wichtige Bauten
  - Abbruchverbot
- Erhaltenswerte Bauten (Bauten mit Volumenschutz)
  - städtebaulich wichtige Bauten
  - Lage und Volumen dieser Bauten ist geschützt
  - Abbruch und Ersatzbau möglich, bei Ersatzbauten sind die wichtigsten Stilelemente wieder anzuwenden.



Beispiel einer übrigen Baute

- Übrige Bauten
  - Bauten ohne besondere Bedeutung
  - haben sich ins Dorfbild zu integrieren

Die Kategorien wurden in der Regel nach folgendem Schlüssel umgewandelt:

besonders schützenswerte Bauten (Gruppe A)	→ Geschützte Bauten
schützenswerte Bauten (Gruppe B)	
charakteristische Bauten (Gruppe C)	→ Erhaltenswerte Bauten
andere Bauten	→ Übrige Bauten

Die Gebäude werden als Ensemble betrachtet und in der Regel als Ganzes einer Schutz-kategorie zugewiesen. Nicht alle Gebäudeteile weisen daher dieselbe Schutzwürdigkeit auf. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, mit besserer Kenntnis der Bausubstanz, können einzelne Gebäudeteile, wie Ökonomieteile oder Anbauten etc., gemäss den Vor-schriften für eine niedrigere Schutzkategorie behandelt werden.



Vorplatzbereiche: Hauptstrasse  
nach E. Büchel (1737), aus Pratteler  
Heimatkunde(1968)



Hofstattbereiche: Ortskern Anfang 20. Jh.  
nach A. Leupin, aus Pratteler Heimatkunde  
(1968)

### **Kernzone**

„Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen.“ (§ 22 Abs. 1 Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Basel-Landschaft).

#### *Bereiche im Ortskern*

Damit auf den individuellen Charakter des bäuerlichen Ortskerns optimal eingegangen werden kann, wird die Kernzonen in vier Bereiche unterteilt:

- **Kernbautenbereich**  
Der Kernbautenbereich umfasst die Gebäude des Ortskerns, die einer der drei Gebäudekategorien angehören (siehe oben).
- **Vorplatzbereich**  
Der Vorplatzbereich ist traditionellerweise unbebaut und wurde früher als Hauszugang, Abstellplatz und Vorgarten genutzt, auch befand sich hier der Miststock. Dieser Raum von Hausfassade zu Hausfassade prägt das Strassenbild unserer Ortskerne in starkem Masse. Die Vorplatzbereiche sind daher mit einem Bauverbot belegt. Zudem sollen die traditionellen Vorgärten vor den Wohnteilen der Bauernhäuser erhalten bleiben.
- **Hofstattbereich**  
Die rückwärtigen Grünräume der Bauernhäuser wurden früher als Obst- und Gemüsegärten, zur Kleinviehhaltung oder als Kälberweide genutzt. Heute sind diese Grünflächen wichtige Erholungsräume für die Bewohner des ansonsten dicht bebauten Ortskerns. Ziel der revidierten Ortskernplanung ist es, ein Gleichgewicht zwischen der möglichen Bebauung und des verbleibenden Grünraums zu schaffen.



Der grüne Charakter der Hofstattbereiche wird insbesondere durch eine Grünflächenziffer sichergestellt. Im Hofstattbereich sind neu nur Ergänzungsbauten (Anbauten oder nicht bewohnte Nebenbauten) erlaubt.

Das Nutzungsmass in der Kernzone ist heute sehr komplex zu berechnen. Es gibt je nach Nutzung unterschiedliche Nutzungsmasse und ab einer Distanz zur Strasse von 40 m gilt das Nutzungsmass der dahinterliegenden Zone. Mit der neuen Planung soll die Berechnung vereinfacht werden.

Neu gilt im Hofstattbereich für Anbauten eine Bebauungsziffer von 12 % sowie eine maximale Vollgeschosszahl von 2 und für Nebenbauten eine Bebauungsziffer von 5 % sowie eine maximale Vollgeschosszahl von 1.

Damit ist eine massvolle Nutzung des Hofstattbereichs bei gleichzeitigem Schutz der vorhandenen Grünflächen gewährleistet.

Bei Parzellen mit einem besonders kleinen Hofstattbereich (kleiner als 100 m<sup>2</sup>) kann ausnahmsweise die Bebauungsziffer überschritten werden, um sinnvolle Anbauten zu ermöglichen.

- **Baubereich für Hauptbauten**

Der Baubereich für Hauptbauten dient der Füllung von Baulücken im Strassenbild. Diese Bauten haben sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen. Sie können innerhalb des Baubereichs und der im Teilzonenplan Ortskern festgelegten maximalen Bruttogeschossfläche frei platziert werden.



Bezug zur früheren Nutzung



feingliedrige Konstruktionen

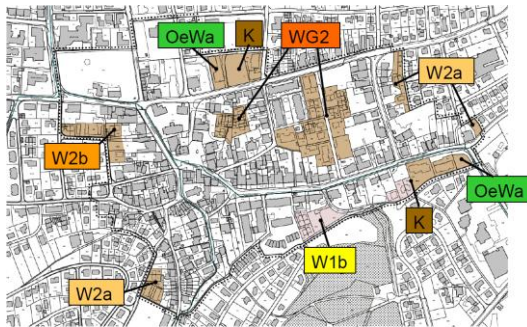
### *Dachgestaltung*

Die Dachlandschaft ist ein wichtiges Element des äusseren Ortsbildes. Die Gebäude in Pratteln wurden in der Regel traufständig zu den Strassen erstellt, d.h. mit den Dachflächen zur Strasse hin. Früher wurden die Dächer nur als Estrich genutzt und waren dementsprechend unbelichtet. Dadurch ergibt sich ein ruhiges, im Farbenspiel sehr interessantes, ansprechendes Bild.

In den letzten Jahren verstärkt sich im Ortskern der Wunsch nach Wohnraum in den Dachgeschossen der ehemaligen Bauernhäusern. Dies ist im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung und einer Verdichtung nach innen auch sinnvoll. Damit die historischen Gebäude und ihre Dachlandschaft dadurch möglichst wenig beeinträchtigt werden, müssen Dachaufbauten sorgfältig geplant werden. Sowohl die bestehenden Achsen des Gebäudes, als auch die ehemalige Nutzung müssen berücksichtigt werden. Auch die Dimensionierung muss aufs Dach abgestimmt werden.

Betreffend Solaranlagen auf Dächern in der Kernzone hat der Kanton mit dem § 104b RBG (in Kraft sein 1. Oktober 2013) eine abschliessende Regelung getroffen. Damit sind Solaranlagen in Kernzonen bewilligungspflichtig und müssen genügend angepasst sein. Solche auf Kulturdenkmälern von nationaler oder kantonaler Bedeutung dürfen obendrein diese Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.

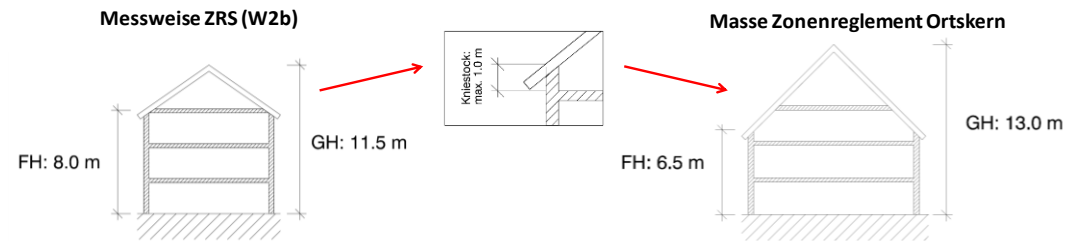




Kernzone Ergänzung: heutige Zoneneinteilung

### Kernzone Ergänzung

Die Kernzone Ergänzung löst die heutige Ortsbildschutzzone ab. Sie wird auf diejenigen Gebiete beschränkt, die räumlich stark mit dem Ortskern verbunden sind. Heute liegen diese Gebiete in verschiedenen Zonen. Das Nutzungsmass der Kernzone Ergänzung richtet sich grundsätzlich nach der heutigen Zone W2b (Gebäudelänge WG2). Weil im Zonenreglement Siedlung keine Definition des Dachgeschosses vorhanden ist, könnten mit diesen Massen faktisch dreigeschossige Gebäude entstehen (3. Geschoss als Dachgeschoss mit minimalen Dachschrägen). Um dies zu verhindern, wird eine maximale Kniestockhöhe von 1.0 m sowie eine maximale Fassadenhöhe von 6.5 m eingeführt. Damit eine harmonische Dachlandschaft auch bei tieferen Gebäuden entstehen kann, wird die Gebäudehöhe um 1.5 m angehoben. Das gewählte Nutzungsmass ist an allen Orten verträglich und die Grundeigentümer haben keine Nutzungseinbussen.





Bsp. Köniz: „Koexistenzzone“



Bsp. Sissach: Begegnungszone

### **Öffentlicher und halböffentlicher Raum: Möblierung, Gestaltung**

Der öffentliche und halböffentliche Raum im Ortskern ist von grosser Bedeutung. Hier trifft sich die Bevölkerung und es entstehen Kontakte. Dies ist für die Identitätsbildung im Ort sehr wichtig.

Gleichzeitig dient dieser Raum auch als Strassenraum. Diese Multifunktionalität des Raumes ist heute in Pratteln nicht überall zufriedenstellend gelöst. Augenfällig ist dies im zentralen Bereich des Ortskerns auf der Linie Kirche – Schmittiplatz – Schloss.

Im öffentlichen und halböffentlichen Raum ist auch die Möblierung ein wichtiges Thema, so z.B. die Bäume und Brunnen. In der aktuellen Revision wurden die raumwirksamen Bäume im Ortskern überprüft und ergänzt. Neu in den Zonenplan aufgenommen wurden die Brunnen.



### **Natur im Ortskern**

Die traditionellen Freiräume im Ortskern sind wichtige ökologische Nischen, welche mit der zunehmenden Überbauung der Hofstattbereiche und Nutzung der Vorplätze als Parkierungsflächen unter Druck geraten. Die revidierten Zonenvorschriften setzen sich zum Ziel, ein gutes Gleichgewicht zwischen dem Interesse nach innerer Verdichtung und jenem an ökologischen Trittsteinbiotopen im Ortskern zu schaffen.

Zu diesem Zweck wird im Hofstattbereich eine Grünflächenziffer von 60 % eingeführt. Im Vorplatzbereich sollen die bestehenden Vorgärten erhalten bzw. neu geschaffen werden. Zudem empfiehlt die Gemeinde wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Eine neue Regelung zur Siedlungsökologie legt die Grundsätze der ökologischen Ausenraumgestaltung fest: So sollen einheimische, standortgerechte Arten bei der Bepflanzung verwendet, der Struktureichtum gefördert sowie Hochstammbeplantungen und andere Gehölze erhalten werden.

Unabhängig von der Revision der Zonenvorschriften Ortskern wird südlich des Grossmattschulhauses ein Schwalbenhaus geplant. Dieses bietet einen Ersatzstandort für Mehlschwalben, welche durch den zunehmenden Ausbau der Ökonomiegebäude zu Wohnzwecken kaum geeignete Nistplätze im Ortskern mehr finden.

### **Vorgehen bei Bauabsichten**

Das Vorgehen bei Bauprojekten im Ortskern ist bereits heute sehr gut gelöst: Bevor das Baugesuch eingereicht wird, wird die Machbarkeit des Projekts in der Regel mit der Gemeinde vorabgeklärt. Dabei wird nach einer für die Eigentümerschaft und das Ortsbild verträglichen Lösung gesucht. Dieses Vorgehen hat sich bewährt und wird nun im Reglement entsprechend umschrieben. Bei geschützten und erhaltenswerten Bauten werden auch die kantonalen Behörden miteinbezogen.

## 8 BERÜCKSICHTIGUNG DER KANTONALEN VORGABEN

### **Naturschutz**

- Erstellung eines Naturinventars im Ortskern und dessen Umsetzung in den Zonenvorschriften
- Konzept über den ökologischen Ausgleich

### *Berücksichtigung in den Zonenvorschriften*

Das Naturinventar wurde inzwischen erstellt und in die Planung integriert. Im Rahmen der Ortskernplanung wurden die geschützten Bäume überprüft und im Teilzonenplan Ortskern aktualisiert.

Es wurde ein neuer Paragraph „Natur im Ortskern“ ins Reglement aufgenommen. Auf ein Konzept über den ökologischen Ausgleich wird verzichtet, da ein solches Konzept isoliert für den Ortskern nicht sinnvoll ist.

### **Gewässer**

- Berücksichtigung Gewässerschutzbereich Au
- Ausscheiden von Uferschutzzonen
- Ausdolung von Gewässern
- Gewässer im orientierenden Planinhalt aufführen

### *Berücksichtigung in den Zonenvorschriften*

Der Gewässerschutzbereich Au umfasst die gesamte Rheinebene und wird daher in den Zonenvorschriften Ortskern nicht gesondert erwähnt.

Der Talbach und das Erlibächli verlaufen im Ortskern unterirdisch, Uferschutzzonen sind daher nicht nötig.

Ausdolungen im Ortskern sind aufgrund der Platzverhältnisse schwierig.

### **Energie**

- Leitfaden „Energie in der Ortsplanung“ berücksichtigen

### *Berücksichtigung in den Zonenvorschriften*

Im Ortskern muss das Interesse am Ortbildschutz jeweils sorgfältig mit dem Interesse an Energiespar- und -gewinnungsmassnahmen abgewogen werden. Aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen (enge Bebauung, Ausrichtung der Bauten, bestehende Bausubstanz, Ortsbild) ist es im Ortskern schwieriger und weniger effizient, Energiemassnahmen vorzuschreiben wie auf der "Grünen Wiese". Für Quartierplanüberbauungen wird in der Regel der Minergiestandard gefordert. Die Installation von Solaranlagen richtet sich nach § 104b RBG.

### **Ortsbild**

- Erstellen einer detaillierten Teilzonenplanung Ortskern
- Berücksichtigung des BIB
- Hofstattbereiche und Vorgärten beibehalten

### **Fusswege, Radrouten**

- Wander- und Fusswege sowie die regionalen Radrouten müssen im Strassennetzplan eingetragen werden.

### **öffentlicher Verkehr**

- Haltestellen öffentlicher Verkehr in den Zonenplan integrieren

### *Berücksichtigung in den Zonenvorschriften*

Es wurde eine detaillierte Teilzonenplanung Ortskern erstellt.

Das BIB wurde innerhalb des Perimeters der Teilzonenplanung Ortskern konsequent umgesetzt. Eine Ausnahme bildet das Schloss- und das Burggartenschulhaus, wo die Bevölkerung am 10. April 2016 die Baukredite für die Sanierung und den Umbau des Schloss- und Burggartenschulhauses angenommen hat.

Für die Hofstattbereiche wurde eine gangbare Lösung zwischen Verdichtung nach innen und Erhaltung der noch bestehenden Grünräume gefunden. Die noch bestehenden Vorgärten müssen erhalten und bei Umgestaltungen, wo möglich, wieder erstellt werden.

### *Berücksichtigung in den Zonenvorschriften*

Der Strassennetzplan wird zu einem späteren Zeitpunkt, soweit notwendig, ergänzt.

### *Berücksichtigung in den Zonenvorschriften*

Die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs wurden im Zonenplan im orientierenden Inhalt aufgeführt.



### **Lärmschutz**

- Den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen ist die Empfindlichkeitsstufe II zuzuordnen. In Gewerbe- und in Zonen, in welchen mässig störende Betriebe zugelassen sind, ist die Empfindlichkeitsstufe III festzulegen.

### **Baulinien**

- Rechtskräftige kantonale Baulinien entlang von Kantonsstrassen, Gewässern und Schienenwegen sind zu berücksichtigen.

### **Archäologie**

- Archäologische Schutzzonen müssen im Zonenplan eingetragen werden.

### *Berücksichtigung in den Zonenvorschriften*

Im Ortskern wird eine gemischte Nutzung angestrebt. Es wird daher die Lärmempfindlichkeitsstufe III festgelegt, ausser in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung „Bildung / Parkanlage“ (LES II).

### *Berücksichtigung in den Zonenvorschriften*

Es gibt im Perimeter des Zonenplans Ortskern keine Kantonsstrassen und Schienenwege. Entlang der eingedolten Gewässer gilt der gesetzliche Minimalabstand, der nicht mittels kommunalen Baulinien verringert werden kann. Wo geschützte Gebäude nahe an diesen Gewässern stehen, besteht somit ein Konflikt zwischen den gesetzlichen Abstandsvorschriften und der Ortskernplanung.

### *Berücksichtigung in den Zonenvorschriften*

Die archäologischen Schutzzonen wurden im Teilzonenplan Ortskern eingetragen.

### **Naturgefahren**

- Naturgefahrengebiete sind mittels Gefahrenzonen umzusetzen.

#### *Berücksichtigung in den Zonenvorschriften*

Die Naturgefahrengebiete werden in Form von Gefahrenzonen umgesetzt. Der Perimeter der Gefahrenzonen wird möglichst auf die Parzellengrenze gelegt, um klar aufzuzeigen, wo Naturgefahren ein Thema sind. Wo verschiedene Gefährdungsstufen auf einer Parzelle vorhanden sind, ist die höchste Stufe massgebend. Bei der Auswahl von Massnahmen ist zu empfehlen, dass Grundeigentümer auch die kantonale Gefahrenkarte konsultieren, da diese detaillierte räumliche Aussagen zur Gefährdung macht.

Gefahrenzonen werden grundsätzlich nur bei Bauzonen festgelegt. Quartierplanungen sind in einem separaten Planungsverfahren anzupassen. Sie werden nur bei Bedarf mutiert, da die allermeisten Quartierplanungen bereits realisiert sind. Grössere bauliche Änderungen erfordern meistens eine Quartierplanmutation, in der auch die Gefahrenzonen festgelegt werden können.

Die Parzelle Nr. 375 ist gemäss Naturgefahrenkarte teilweise erheblich gefährdet (Überschwemmungsgefahr). Diese Gefährdungsstufe ist für die Gemeinde nicht nachvollziehbar. Das Gebiet liegt in der Einstellhalle eines 2007 erstellten Mehrfamilienhauses (vgl. Foto unten). Die Parzelle wird mit einer Gefahrenzone mittlerer Gefährdung überlagert.



## **Gewässerraum**

### *Anderes Verfahren*

Gemäss § 12a des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) ist der Gewässerraum innerhalb des Siedlungsgebietes von den Gemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanung festzulegen.

Die Gemeinde Pratteln legt den Gewässerraum in einer separaten Planung gesamthaft über das Siedlungsgebiet fest, weshalb der betreffende Gewässerraum in der vorliegenden Teilzonenplanung nicht berücksichtigt und erarbeitet wird.

## 9 KANTONALE VORPRÜFUNG

### **Erste kantonale Vorprüfung**

Die Teilzonenvorschriften Ortskern wurden am 20. September 2010 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Bericht des Kantons vom 8. Dezember 2010 wurde mit dem zuständigen Kreisplaner sowie einem Vertreter der kantonalen Denkmalpflege im Rahmen zweier Besprechungen im Juni und Juli 2011 diskutiert. Die daraus folgenden Anpassungen der Teilzonenplanvorschriften gehen aus dem Vorprüfungsbericht hervor.

### **Zweite kantonale Vorprüfung**

Nach der Bereinigung der Planungsunterlagen wurden sie am 4. November 2011 nochmals zur Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahme des Kantons vom 22. Dezember 2011 gilt nicht als vollständige Vorprüfung, sondern als eine Ergänzung der ersten Vorprüfung mit Fokus auf die Änderungen.

Die daraus folgenden Anpassungen der Teilzonenvorschriften gehen aus dem Vorprüfungsbericht hervor.

## 10 MITWIRKUNGSVERFAHREN

### **Orientierungsveranstaltung**

Am 7. Mai 2009 hat eine Orientierungsveranstaltung zum Ortskernentwicklungskonzept stattgefunden. Sie wurde rege besucht. Im Allgemeinen wurde die Überprüfung der bisherigen Planung begrüsst.

### **Öffentliche Mitwirkung**

Die revidierten Zonenvorschriften zum Ortskern wurden nach der kantonalen Vorprüfung und der Behandlung in der Begleitkommission vom 4. Januar bis 6. Februar 2017 zur öffentlichen Mitwirkung öffentlich aufgelegt. Folgende Unterlagen konnten während den Schalterstunden im Sekretariat der Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Pratteln, Schlosstrasse 34, 1. Stock, oder im Internet unter [www.pratteln.ch](http://www.pratteln.ch) eingesehen werden:

- Teilzonenplan Ortskern
- Teilzonenreglement Ortskern
- Planungsbericht

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung sind zwölf Eingaben eingereicht worden. Diese wurden geprüft, beantwortet und haben teilweise zu einer Änderung der Zonenvorschriften geführt. Details können dem beiliegenden Mitwirkungsbericht entnommen werden.

### **Kleine Mitwirkung aufgrund neuem Baubereich**

Aufgrund einer Eingabe während der öffentlichen Mitwirkung erarbeitete die Gemeinde Pratteln einen Baubereich auf den Parzellen Nr. 211, 212 und 214. Für diesen neuen

Baubereich führte die Gemeinde vom 26. Juli 2019 bis am 19. August 2019 nochmals eine kleine öffentliche Mitwirkung durch. Folgende Unterlagen konnten während den Schalterstunden im Sekretariat der Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Pratteln, Schloßstrasse 34, 1. Stock, oder im Internet unter [www.pratteln.ch](http://www.pratteln.ch) eingesehen werden:

– Teilzonenplan Ortskern (Ausschnitt Baubereich)

Im Rahmen der kleinen Mitwirkung ist eine Eingabe eingereicht worden. Mit den Mitwirkenden wurde am 26. September 2019 ein Gespräch geführt.

Der Gemeinderat hat am 15. Oktober 2019 über die Eingabe entschieden und am 29. Oktober 2019 den entsprechenden Mitwirkungsbericht beschlossen. Der Mitwirkungsbericht lag vom 8. bis 25. November 2019 öffentlich auf.

Details können dem beiliegenden Mitwirkungsbericht zur kleinen Mitwirkung entnommen werden.



## 11 BESCHLUSSVERFAHREN

### **Beschluss des Gemeinderats**

Der Gemeinderat von Pratteln hat die Planung am 29. Oktober 2019 mit einer Änderung beschlossen. Die Änderung betrifft die zwei Bäume vor dem alten Schulhaus an der Schlosstrasse 61, die ebenfalls geschützt werden sollen. Die beiden Bäume sind im Teilzonenplan mit Nr. 71 und Nr. 72 ergänzt worden.

**Beschluss des Einwohnerrats**  
steht noch bevor

## 12 AUFLAGEVERFAHREN

steht noch bevor

## 13 BESCHLUSSFASSUNG PLANUNGSBERICHT

Der Gemeinderat Pratteln hat den  
vorliegenden Planungsbericht  
am \_\_\_\_\_ genehmigt.

Der Gemeindepräsident

\_\_\_\_\_  
Stephan Burgunder

Der Gemeindeverwalter

\_\_\_\_\_  
Beat Thommen