

Gemeinde Pratteln

Antrag  
des Gemeinderates  
an den Einwohnerrat

**3192**

Pratteln, 29. Oktober 2019 / LeM

## Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern

---

### 1. Ausgangslage

Der Ortskern von Pratteln ist gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von nationaler Bedeutung. Die bestehenden Zonenvorschriften im Ortskern stammen aus dem Jahr 1984. In den letzten drei Jahrzehnten haben sich insbesondere die Bedürfnisse an das Wohnen im Ortskern als auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen geändert.

Im 1. Semester 2008 wurde die Erarbeitung eines Teilzonenplans Ortskern angegangen. Dabei sollen die bestehenden Vorschriften überprüft und an die heutigen Rechtsnormen angepasst werden. Hauptziele sind der Schutz des Ortsbildes, der historischen Bausubstanz und der Aussenräume, unter Berücksichtigung einer zeitgemässen Wohnqualität.

### 2. Erwägungen

Die Überlegungen zur Erarbeitung des Teilzonenplanes sind im Planungsbericht aufgeführt. Die wichtigsten Punkte sind:

#### 2.1 Ablauf der Planung

Die Planung wurde durch eine Kommission politisch begleitet. An diversen Sitzungen wurden die notwendigen Veränderungen und Anpassungen eingehend diskutiert. Im Rahmen von zwei Vorprüfungen wurde die Planung durch die kantonalen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit geprüft.

In der öffentlichen Mitwirkung vom 4. Januar bis 6. Februar 2017 lag die gesamte Planung auf. Aufgrund einer Mitwirkung wurde im Bereich Haldenweg ein neuer Baubereich erarbeitet, welche wiederum zur Mitwirkung im August 2019 auflag. Die Mitwirkungen werden in den Mitwirkungsberichten (Anhang Planungsbericht) behandelt.

#### 2.2 Nutzungszonen

##### Grundnutzungen

Die Kernzone umfasst den Ortsteil, welchen es in seinem Charakter zu erhalten gilt. Die Kernzone wird überlagert durch Kernbautenbereiche, Baubereiche für Hauptbauten, Vorplatz- und Hofstattbereiche.

Die Kernzone Ergänzung löst die heutige Ortsbildschutzzone ab. Sie wird jedoch auf diejenigen Gebiete beschränkt, die räumlich stark mit dem Ortskern verbunden sind. Das Nutzungsmass der Kernzone Ergänzung richtet sich grundsätzlich nach der heutigen Zone W2b, wobei eine an die Kernzone angepasste Bauweise erforderlich ist.

### Überlagernde Zonen

Die bestehende Einteilung der geschützten Gebäude hat sich in der Praxis als schwierig erwiesen. Die Kategorie A und B unterscheiden sich nur durch den Begriff „besonders“. Neu sollen die im Kanton Basel-Landschaft üblichen drei Kategorien verwendet werden:

Kernbautenbereich für:

- Geschützte Bauten (Bauten mit Substanzschutz)
- Erhaltenswerte Bauten (Bauten mit Volumenschutz)
- Übrige Bauten

Vorplatzbereiche sind traditionellerweise unbebaut. Der Raum von Fassade zu Fassade ist prägend für das Ortsbild und soll erhalten bleiben (§ 2.2). Die rückwärtigen Grünräume wurden früher zur Selbstversorgung genutzt. Die sogenannten Hofstattbereiche sind wichtige Grünräume im ansonsten dicht bebauten Ortskern. Ziel der revidierten Ortskernplanung ist es, ein Gleichgewicht zwischen der möglichen Bebauung und dem Schutz des verbleibenden Freiraums zu schaffen (§ 2.3).

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 platziert werden. Die Einpassung ins Ortsbild und die genauen Ausmasse werden im Rahmen des Baugesuchverfahrens vom Bauausschuss und der kantonalen Denkmalpflege mit dem Bauherr erarbeitet (§ 2.4).

## **2.3 Dachgestaltung**

Das Ortsbild von Pratteln wird insbesondere auch durch die Dachlandschaft geprägt. Ursprünglich wurden die Dächer primär als Estrich verwendet und waren entsprechend unbelichtet bzw. ohne grosse Fensterflächen erstellt. Das Bedürfnis an Wohnraum ist im letzten Jahrzehnt gestiegen und damit auch der Druck auf die Dachgeschosse in der Kernzone. Eine Entwicklung soll im Sinne der inneren Verdichtung möglich sein, das Gesamtbild darf jedoch nicht gestört werden. Bei den Dachaufbauten ist zwischen dem Wohn- und dem ursprünglichen Ökonomieteil zu differenzieren. Die genauen Vorgaben sind dem § 2.5 zu entnehmen.

## **2.4 Baulinien**

Mittels einer Baulinie kann der gesetzliche Mindestabstand zu Strassen oder sonstigen Anlagen gemäss § 95 RBG unterschritten werden. Geschützte und erhaltenswerte Bauten sind an gleicher Stelle zu erhalten bzw. zu ersetzen. Sie benötigen daher keine Baulinie.

Übrige Bauten sind nicht als besonders Wertvoll eingestuft. Oftmals sind es Anbauten oder neuere Bauten. Zum Teil hat ihre Lage jedoch besondere Bedeutung für das Ortsbild. Um einen Neubau an bestehendem Ort zu ermöglichen wurden wo nötig Baulinien ausgeschrieben.

## **2.5 Natur im Ortskern**

Im 2014 wurde ein Naturinventar Siedlung erstellt, welches in die Ortskernplanung integriert wurde. Geschützte Bäume sind sachgemäss zu pflegen und zu erhalten. Bei einer zwingenden Fällung ist ein gleichwertiger Ersatzbaum in Absprache mit dem Gemeinderat zu pflanzen (§ 5.1).

Für den Hofstattbereich wird eine Grünflächenziffer von 60% festgelegt. Hochstammbäume werden mit 10m<sup>2</sup> / Baum angerechnet, wasserdurchlässige Beläge zur Hälfte.

## 2.6 Naturgefahrenkarte

Die Naturgefahrengebiete wurden in Form von Gefahrenzonen analog der vom Einwohnerrat im 2017 beschlossenen Gefahrenzonen ausgearbeitet und in die Planung integriert. Die baulichen Massnahmen sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen. Dabei sind Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) zu berücksichtigen. Dies ist eine leichte Verschärfung zum Rest des Baugebiets, in dem nur 100-jährige Hochwasserereignisse zu berücksichtigen sind.

## 2.7 Zusammenfassung

Die über 30-jährigen Ortskernvorschriften werden mit dieser Planung auf den heutigen Stand gebracht. Dadurch sollen insbesondere die Möglichkeiten für die Nutzung der Ökonomiebauten verbessert werden, unter anderem durch die Ermöglichung von Dachaufbauten. Gleichzeitig werden jedoch die für das Ortsbild relevanten Vorplatz- und Hofstattbereiche durch eine neue überlagernde Zone besser geschützt.

Damit eine möglichst gute Eingliederung ins Dorfbild gewährleistet werden kann, werden Bauvorhaben auch zukünftig vom mit Experten besetzten Bauausschuss begleitet und unterstützt.

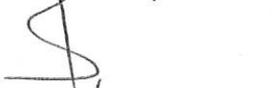
Die Vorschriften ermöglichen den Spagat zwischen Schutz des historischen Ortskern von nationaler Bedeutung mit den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen der Bevölkerung. Mit dem Beschluss setzt der Einwohnerrat zudem einen Punkt unter eine länger dauernde Planung.

## 3. Beschluss

Der Einwohnerrat stimmt den Teilzonenvorschriften „Ortskern“ zu und beauftragt den Gemeinderat mit der Durchführung des weiteren Verfahrens gemäss § 31 RBG.

Für den Gemeinderat

Gemeindepräsident



Stephan Burgunder

Gemeindeverwalter



Beat Thommen

Beilagen (zu beschliessende Unterlagen, nur Einwohnerräte und Presse):

- Teilzonenplan „Ortskern“ (A3)
- Teilzonenreglement „Ortskern“

Beilagen (nicht zu beschliessende Unterlagen, nur Einwohnerräte und Presse):

- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG

Beilage für Fraktionspräsidenten (mit separater Post):

- Teilzonenplan „Ortskern“ (Originalgrösse)