



## Mitwirkungsbericht

Zonenplan Siedlung und Landschaft

Teilzonenplan Dorfkern

Strassennetzplan Siedlung

Mutation Pfarrhaus

**Planungsstand**

Beschlussfassung

**Auftrag**

51.4.2315

**Datum**

13. November 2019

# Inhalt

## Mitwirkungsbericht

<b>1</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Die Eingaben und Stellungnahmen im Detail .....</b>	<b>4</b>
2.1	Baselbieter Heimatschutz, Spitzackerstrasse 26, 4410 Liestal .....	4
<b>3</b>	<b>Beschlussfassung.....</b>	<b>6</b>

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	baa	27.05.2019	Entwurf 01
1.1	baa	28.08.2019	Entwurf 02
1.2	baa	08.11.2019	Bereinigung
1.3	baa	13.11.2019	Beschlussfassung

# 1 Verfahren

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) wurde durch die Gemeinde Dittingen das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Mutation Pfarrhaus zum Zonenplan Siedlung und Landschaft, zum Teilzonenplan Dorfkern sowie zum Strassennetzplan Siedlung durchgeführt.

Folgende Unterlagen wurden vom Donnerstag, 07. März 2019 bis Freitag, 05. April 2019 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Zonenplan Siedlung und Landschaft, Teilzonenplan Dorfkern, Mutation Pfarrhaus
- Strassennetzplan Siedlung, Mutation Pfarrhaus
- Planungsbericht

Die Bevölkerung wurde mittels Publikation in der Dittinger Poscht vom Februar 2019, im Amtsblatt Nr. 10 vom 07. März 2019 sowie auf der Gemeindehomepage auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht.

Die Bevölkerung hatte bis am Freitag, 05. April 2019 die Möglichkeit, beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einwendungen zu erheben und Vorschläge einzureichen.

Während des Mitwirkungsverfahrens ging eine Stellungnahme ein, auf welche nachfolgend detailliert eingegangen wird. Zudem fand am Mittwoch, 12. Juni 2019 ein Gespräch mit den Mitwirkenden statt, um die Stellungnahme zu diskutieren und die Sichtweise der Gemeinde zu erläutern.

## 2 Die Eingaben und Stellungnahmen im Detail

### 2.1 Baselbieter Heimatschutz, Spitzackerstrasse 26, 4410 Liestal

Anliegen: Dem Baselbieter Heimatschutz ist es bei Massnahmen zur Inneren Verdichtung wichtig, dass die identitätsstiftenden Elemente eines Dorfes - und dazu gehören ohne Zweifel Kirch- und Schulareale - erhalten und in Verbindung mit neuen Bauten und Elementen aufgewertet werden. Dies ist wichtig, damit sich die Wohnbevölkerung und die Unternehmungen in Ihrem Dorf auf die Dauer wohl fühlen. Damit ein nicht mehr benötigtes Pfarrhaus weiter zu Wohnzwecken genutzt werden kann, befürwortet der Heimatschutz die Umzonung in eine Zone, die private Wohnnutzungen zulässt. Der Baselbieter Heimatschutz ist deshalb mit der Umzonung in die Kernzone einverstanden.

Als äusserst problematisch und planerisch widersprüchlich erachtet der Baselbieter Heimatschutz jedoch die Festlegung eines Bereichs für Neubauten an der Nordwest- und Nordost-Fassade im Umfang von ca. 190m<sup>2</sup>. Das Pfarrhaus hat heute einen Grundriss von ca. 110m<sup>2</sup>. Anstelle des Pfarrhauses, welches gemäss Bauinventar Basel-Landschaft (BIB) als kommunal zu schützen eingestuft ist, aber effektiv im Teilzonenplan Dorfkern nur als erhaltenswert gilt, wäre damit ein Gebäudekomplex mit einer Grundfläche von ca. 300m<sup>2</sup> möglich.

Gemäss Art. 10 des Teilzonenreglements Dorfkern gelten im Baubereich für Neubauten die gleichen Vorschriften wie für Ersatzbauten. Damit sind wohl die Bestimmungen von Art. 8 (Bauten mit Charaktererhaltung) und gegebenenfalls von Art. 7 (Erhaltenswerte Bauten) gemeint. Demnach muss sich die Gebäudehöhe an diejenige der erhaltenswerten Bauten halten. Zudem darf von der festgelegten Maximalbaufläche (von 190m<sup>2</sup>) bis maximal 20% nach unten abgewichen werden. Damit entsteht um die erhaltenswerte Baute eine Neubebauung von mindestens 150m<sup>2</sup> Grundfläche über zwei Geschosse hinweg. Nach Ansicht des Baselbieter Heimatschutzes würde diese Bebauungsmöglichkeit das Erscheinungsbild des erhaltens- bzw. schutzwürdigen Pfarrhauses massiv verändern bzw. beeinträchtigen.

Zudem ist zu beachten, dass das Pfarrhaus in unmittelbarer Umgebung zur kantonal geschützten St. Nikolauskirche liegt (ca. 10 m). Gemäss Denkmal- und Heimatschutzgesetz § 9 dürfen geschützte Kulturdenkmäler durch bauliche oder technische Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Als Umgebung gilt der nähere Sichtbereich des Kulturdenkmals. Mit einer Distanz von nur 10 m liegen das Pfarrhaus und der neue Baubereich tatsächlich im nächsten Sichtbereich. Durch die Lage von Kirche und Pfarrhaus auf einem Geländesporn sind die Bauwerke exponiert und von weither sichtbar. Die Zusatzbauten zum Pfarrhaus bzw. die massiv zunehmenden Bauvolumen werden die Ensemblewirkung von Kirche und Pfarrhaus stark verändern und beeinträchtigen.

Der Baselbieter Heimatschutz begrüsst es, wenn eine brachliegende Parzelle im Ortskern neu genutzt wird und entsprechende Planungsmassnahmen erlassen werden. Er erwartet jedoch, dass im Umfeld von kantonal geschützten und erhaltenswerten Bauten sorgfältig geplant wird und die richtigen Planungsinstrumente gewählt werden. Nach Ansicht des Baselbieter Heimatschutzes trifft dies mit der Festlegung eines Baubereichs für Neubauten um das Pfarrhaus nicht zu. Der Umzonung in die Kernzone kann der Baselbieter Heimatschutz jedoch zustimmen.

Stellungnahme: Es liegt weder im Interesse der Einwohnergemeinde noch der Kirchgemeinde, den neu festzulegenden Bereich für Neubauten voll auszuschöpfen und so das Pfarrhaus sowie das Umfeld der Kirche zu stark zu dominieren resp. zu beeinträchtigen. Die Idee der Festlegung eines Baubereichs für Neubauten war, wie im Planungsbericht umschrieben, entsprechende Rahmenbedingungen für eine angemessene Wohnqualität und ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten sicherzustellen. Der Gemeinde ist es dabei wichtig, bei der Platzierung eines Anbaus einen gewissen Spielraum zu lassen. Ausserdem gelten für sämtliche Bauvorhaben im Dorfkern die Ziffer 4 des Teilzonenreglements Dorfkern, wonach sich alle Bauten in Bezug auf Massstäblichkeit, kubische Erscheinung, Material- und Freiflächengestaltung in die bauliche Umgebung einzufügen haben.

Im Rahmen des Mitwirkungsgesprächs und im Nachgang dazu hat man sich darauf geeinigt, dass der Bereich für Neubauten redimensioniert und ausserdem lediglich als Bereich für Anbauten festgelegt wird. Auf der nordöstlichen Seite wird der Baubereich lediglich mit einer Tiefe von 3 m festgelegt, sodass in diesem Bereich lediglich Balkonbauten möglich sind. Zudem wird der Bereich zur Kirche hin um 3 m zurückversetzt, damit ein allfälliger Balkonanbau von der Kirche her nicht oder nur marginal sichtbar ist. Für den neuen Bereich für Anbauten wird im Teilzonenreglement Dorfkern eine Bestimmung ergänzt, wonach in diesem Bereich lediglich an den Hauptbau angegliederte Anbauten zulässig sind, welche als solche erkennbar sein müssen und sich dem Hauptbau unterzuordnen haben. Des Weiteren wird in der entsprechenden Bestimmung explizit auf die Ziffer 4 des Teilzonenreglements Dorfkern verwiesen, wonach sich der Anbau in die bauliche Umgebung einzufügen hat.

### 3 Beschlussfassung

Dieser Mitwirkungsbericht wurde vom Gemeinderat Dittingen

am \_\_\_\_\_

verabschiedet.

Dittingen, den \_\_\_\_\_

Die Gemeindepräsidentin

Regina Weibel

Die Gemeindeverwalterin

Claudia Lipski