



Gemeinde Zunzgen
Kanton Basel-Landschaft

Zonenvorschriften Siedlung

Mutation 2019

Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV

Änderungen nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens

Inhalt

1	Ausgangslage	1
2	Gegenstand der Mitwirkung.....	2
3	Durchführung des Verfahrens	2
4	Mitwirkungseingaben.....	3
5	Auswertung der Eingaben	3
6	Änderungen nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens.....	12
7	Bekanntmachung	13

Fachliche Unterstützung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG

Auftragsnummer:	74.048
Verfasser:	EB / SK
Datum:	26.08.2019
Kontrolle / Freigabe	

1 Ausgangslage

1.1 Planungsanstoss

Die ursprünglichen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Zunzgen wurden mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2124 vom 7. November 2000 rechtskräftig. Die letzte Mutation (Zonenplan Siedlung) wurde im Jahr 2008 vorgenommen. Zwischenzeitlich haben sich die übergeordneten planerischen und rechtlichen Vorgaben weiterentwickelt. Auch die Baugesuchspraxis hat gezeigt, dass Anpassungen der Zonenvorschriften angezeigt sind. Gestützt auf Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) hat der Gemeinderat die Nutzungsplanung daher einer umfassenden Überprüfung unterzogen und mit der vorliegenden Mutation, wo nötig, angepasst.

Zudem wurden auf Basis der Naturgefahrenkarte verbindliche Gefahrenzonen im Zonenplan Siedlung mit den entsprechenden Schutzbestimmungen festgelegt und aufgrund der Anpassung des § 12a Raumplanungs- und Baugesetz Gewässerräume im Zonenplan Siedlung und Teilzonenplan Ortskern ausgeschieden.

1.2 Planungskoordination / Information und Mitwirkung Planungsbetroffene/-interessierte

Der Gemeinderat hat die Bevölkerung über die Arbeiten und den Stand der Planung orientiert. Eine entsprechende **Informationsveranstaltung** hat am **15. Mai 2019** stattgefunden. In verschiedenen Planungsstadien sind die Planungsinstrumente von den kantonalen Fachstellen geprüft und die daraus resultierenden Änderungen bzw. Ergänzungen umgesetzt worden.

Der vorliegende Mitwirkungsbericht bezieht Stellung zu den Eingaben von Planungsinteressierten. Mitwirkende werden über die Behandlung ihrer Eingaben durch Zustellung des Mitwirkungsberichtes persönlich informiert.

Somit ist die Bevölkerung über sämtliche Änderungen und Anpassungen sowie Entscheide des Gemeinderates, die nach dem Mitwirkungsverfahren in die Planungsinstrumente eingeflossen sind, im Detail informiert. Für die beschlussfassende Einwohnergemeindeversammlung stehen nun die Planungsinstrumente bereit.

2 Gegenstand der Mitwirkung

Folgende Dokumente waren Bestandteil der Mitwirkungsunterlagen, die während der Mitwirkungsfrist zur Information bei der Gemeindeverwaltung und auf der Homepage der Gemeinde einsehbar waren.

Planungsinstrumente als Entwürfe

- **Zonenreglement Siedlung**, Mutation 2019
- **Zonenplan Siedlung**, Mutation 2019, Situationsplan 1:2'000
- **Teilzonenplan Ortskern**, Mutation 2019, Situationsplan 1:1'000
- **Zonenplan Siedlung**, Mutation 2019 - Gefahrenzonen, Situationsplan 1:2'000
- **Zonenplan Siedlung**, Mutation 2019 - Gewässerraum, Situationsplan 1:2'000

Die aufgeführten Dokumente bilden grundeigentumsverbindliche Planungsinstrumente. Sie unterstehen der Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung, werden anschliessend während 30 Tagen öffentlich aufgelegt (Einsprachemöglichkeit) und sind in der Folge vom Regierungsrat zu genehmigen, bevor sie in Rechtskraft erwachsen werden.

3 Durchführung des Verfahrens

Der Gemeinderat hat nach Abschluss der umfassenden Planungsarbeiten das Mitwirkungsverfahren gemäss § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes eingeleitet. Über das Publikationsorgan der Gemeinde (Büchel-Zytig vom Mai 2019) sowie im kantonalen Amtsblatt Nr. 19 vom 9. Mai 2019 wurde die Bevölkerung über das Mitwirkungsverfahren informiert. Die Planungsinstrumente waren zur Einsicht auf der Homepage der Gemeinde Zunzgen aufgeschaltet und lagen bei der Gemeindeverwaltung auf.

Vom **13. Mai 2019 - 14. Juni 2019** dauerte das öffentliche Mitwirkungsverfahren. In dieser Zeit konnten Planungsbetroffene und Planungsinteressierte (Einwohner, Verbände, etc.) aktiv an der Planung mitwirken.

Die Bevölkerung bzw. die Planungsbetroffenen sind gebeten worden, ihre schriftlichen Stellungnahmen und Eingaben bis zum **14. Juni 2019** an den Gemeinderat Zunzgen zu richten.

4 Mitwirkungseingaben

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind 7 Eingaben beim Gemeinderat Zunzgen eingegangen.

- Nr. 1 Hannes Lehnherr-Frutig, 3628 Uttigen
(Eingabe: 6. Mai 2019)
- Nr. 2 Erich Büchli / Brigitte Kunz, 4455 Zunzgen
(Eingabe: 16. Mai 2019)
- Nr. 3 Esther Müri-Schifferle, 8213 Neunkirch
Peter Schifferle, 4410 Liestal
Urs Schifferle, 4416 Bubendorf
(Eingabe: 8. Juni 2019)
- Nr. 4 Jolanda Scholer / Christoph H. Scholer, 8309 Nürensdorf
(Eingabe: 12. Juni 2019)
- Nr. 5 Erbgemeinschaft H. & E. Scholer-Straumann, 5070 Frick
(Eingabe: 12. Juni 2019)
- Nr. 6 Ruedi Bohny-Erne, 4455 Zunzgen
(Eingabe: 13. Juni 2019)
- Nr. 7 Peter & Beatrice Mandrak, 4455 Zunzgen
(Eingabe: 14. Juni 2019)

5 Auswertung der Eingaben

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte rechtzeitig zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen, die evtl. später zur Ergreifung von Rechtsbegehren führen können, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzungen als sachdienlich erweisen. Aufgrund der erfolgten Eingabeauswertung können im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten Themen und Eingabepunkte behandelt werden.

5.1 Mitwirkungseingaben Hannes Lehnherr-Frutig

Eingabe:

Die Parzelle Nr. 1941 soll eingezont werden.

- a) Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 29. Juni 1978 wurde die Parzelle den Bauzonen zugewiesen.
- b) Aufgrund des Autobahnbaus ging ein beachtlicher Anteil Bauland unwiderruflich verloren. Die Einzonung brächte einen bescheidenen Anteil an Realersatz.
- c) Die Lage der Parzelle ist ideal für eine Einzonung (Baugebiet zugekehrt, quasi von Häusern fast umgeben).
- d) Das Grundstück ist voll erschlossen durch Zufahrt, Wasserleitung, Abwasserleitung, TV-Anschluss, Strom, Telefon. Entsprechend entstünden für die Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.
- e) Der Nutzen der Parzelle für die Landwirtschaft ist sehr gering bis bedeutungslos.
- f) An der Gemeindeversammlung vom 29. Juni 1978 hat sich niemand gegen eine Einzonung der Parzelle ausgesprochen.
- g) Die Nicht-Einzonung im Zuge einer weiteren Zonenplanrevision bekommt den Geschmack einer rechtsungleichen Behandlung.
- h) Für die Einzonung spricht folgendes:
 - Anstoss an bestehendes Siedlungsgebiet
 - Kein Verlust von wertvollem Kulturland
 - Vollständig erschlossen mit Zufahrt, Wasser, Abwasser, Strom, TV etc.
 - Quasi von andern Häusern umgeben
 - Liegt am Siedlungsrand
 - Verletzt keine gesetzlichen Vorschriften
 - Siedlungsentwicklung nach innen nicht verletzt
 - Vergleichbar mit einer Baulücke

Erläuterungen / Entscheid Gemeinderat:

Der aktuell rechtskräftige Zonenplan Siedlung der Gemeinde Zunzgen wurde am 9. November 1999 von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen und schliesslich vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2124 vom 7. November 2000 genehmigt. Mit diesem Beschluss wurden die bis dahin geltenden Zonenvorschriften abgelöst.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Zonenplans Siedlung (im Jahre 2000) hat eine Interessenabwägung hinsichtlich der Dimensionierung der Bauzonen stattgefunden. Dabei wurden auch bisherige Planungen und Beschlüsse berücksichtigt. Schliesslich ist man zum Schluss gekommen, dass kein überwiegendes öffentliches Interesse und kein Bedarf an einer Einzonung der Parzelle Nr. 1941 bestand, weshalb darauf verzichtet wurde. Eine allfällige Einzonung der Parzelle im Rahmen der Mutation 2019 zu den Zonenvorschriften Siedlung bedingt daher eine Neubeurteilung und Überprüfung der bestehenden Situation. Denn eine Einzonung der Parzelle Nr. 1941 würde neue Wohnflächen für die Gemeinde Zunzgen schaffen. Dabei gilt es die übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen sowie den kantonalen Richtplan zu beachten.

Unter Art. 15 Abs. 1 RPG wird entsprechend festgehalten, dass Bauzonen so festzulegen sind, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Im Objektblatt S 1.2 des kantonalen Richtplans Basel-Landschaft wird weiter als Planungsgrundsatz festgehalten, dass die erforderlichen Wohnflächen in erster Priorität durch Verdichtung bebauter Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sowie dichter Bebauung unbebauter WMZ sichergestellt werden. Als zweite Priorität werden Umzonungen (Transformationen) von öW+A-Zonen, Arbeitszonen und anderer Bauzonen zu WMZ aufgeführt. Schliesslich sollen erst in dritter Instanz durch Einzonungen weitere Wohnflächen geschaffen werden. Entsprechend hat die Gemeinde, bevor sie die Parzelle Nr. 1941 einzonen kann, zu prüfen, ob die vorhandenen Reserven den voraussichtlichen Bedarf abdecken können und ob die zusätzlich benötigten Wohnflächen nicht auch mittels einer dichteren Bauweise der bestehenden Bauzonen generiert werden können.

Aktuelle Berechnungen des Kantons, welche von einem Wachstum der Bevölkerung von 0.72% pro Jahr und einer Verdichtung in den bestehenden Bauzonen um 6% innert der künftigen 15 Jahre ausgehen, zeigen, dass die Gemeinde Zunzgen und das Obere Baselbiet im Jahre 2031 eine Auslastung der WMZ von 93.3% bzw. 89.5% aufweisen werden. Entsprechend verfügt die Gemeinde und der Handlungsraum heute noch über genügend Reserven, um das erwartete Wachstum in den kommenden 15 Jahren in den bestehenden WMZ aufnehmen zu können. Die Voraussetzungen für eine Einzonung sind daher nicht gegeben.

Würde die Gemeinde aufgrund eigener Nachweise und Berechnungen dennoch zum Schluss kommen, dass eine Einzonung notwendig ist, um das erwartete Bevölkerungswachstum aufnehmen zu können, müsste die für eine Einzonung infrage kommende Parzelle eine öV-Erschliessungsqualität C oder besser aufweisen, was die Parzelle Nr. 1941 jedoch nicht tut. Auch aus dem Umstand, dass die Erschliessungsanlagen bereits vorhanden sind und die Einzonung deshalb keine zusätzlichen Infrastrukturkosten erfordert, kann, wie vom Regierungsrat bereits 1982 festgestellt, kein Recht auf Einbezug der Parzelle ins Baugebiet abgeleitet werden. Ebenfalls hat der Regierungsrat bereits 1982 festgehalten, dass der Einwand betreffend Flächenverlust im Baugebiet infolge der Autobahn nicht stichhaltig ist, da deren Linienführung vor Inkrafttreten der damaligen Ortsplanung bekannt war und das Baugebiet dementsprechend ausgeschieden worden ist.

Weitere Gründe, welche gegen eine Einzonung sprechen, sind die Lage am Rand des bestehenden Siedlungsgebiets umgeben von Wald und Landwirtschaftszone. Eine Einzonung an dieser Lage würde klar dem Gebot der Siedlungsentwicklung nach innen widersprechen. Zudem wäre die Parzelle ohnehin aufgrund der Hochspannungsfreileitung, welche über das Areal führt, und der entsprechend einzuhaltenden Abstände, auch gegenüber dem Wald, nur bedingt bebaubar.

Entscheid Gemeinderat:

Der Gemeinderat verzichtet aufgrund der übergeordneten gesetzlichen Vorgaben sowie den Grundsätzen des kantonalen Richtplans auf eine Einzonung der Parzelle Nr. 1941.

5.2 Mitwirkungseingabe Erich Bächli / Brigitte Kunz

Eingabe:

Umzonung der gesamten Kernerhaltungs-/ Kernerergänzungszone der Parzellen 1105 – 1107 in eine OeWA mit Zweckbestimmung "Freihaltung".

Der gesamte Bereich einschliesslich der Parzelle 1104 mit dem geschützten Speicher sind als charakteristischer Freiraum mit Blick auf ebenfalls charakteristische historische Bauten das visuelle Herz des Dorfzentrums und damit als dessen "Gesicht" für Zunzgen identitätsprägend. Das gesamte Ensemble ist u.E. erscheinungsmässig in höchstem Mass erhaltensbedürftig. Integraler Teil sind auch die heute als Parkierungsflächen genutzten Randbereiche zur Strasse. Entsprechend sollten mittelfristig diese Flächen u.E. frei von parkierten Autos gestaltet werden. Dafür sollte die vorgesehene Zweckbestimmung "Parkierung" durch eine geeignetere ersetzt werden, z.B. ebenfalls "Freihaltung". Die Gemeinde sollte für die dortigen Pflichtparkplätze bei geeigneter Gelegenheit Ersatz bereitstellen. Aktuell geniessen die Eigentümer ja Bestandesgarantie auch bei einer auf die Freihaltung von parkierten Autos abzielenden Zweckbestimmung und erfahren keinen Nachteil daraus. Es öffnen sich aber Chancen für eine bessere Ortsbildgestaltung.

Erläuterungen / Entscheid Gemeinderat:

Der Gemeinderat ist sich der besonderen Lage der Parzellen 1105 bis 1107 in Bezug auf das Ortsbild bewusst. Entsprechend hat er auch entschieden, dass die Parzellen künftig Teil der Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung "Freihaltung" sein sollen. Dadurch wird sichergestellt, dass das Areal nicht überbaut wird, die geschützten Bauten weiterhin gut sichtbar bleiben und der Ort entsprechend weiterhin identitätsprägend bleibt.

Hinsichtlich der bestehenden Parkplätze präsentiert sich die Lage jedoch so, dass dies die Parkplätze für die umliegenden Liegenschaften sind und weiterhin benötigt werden (bestehende Dienstbarkeit). Die Gemeinde kann zum heutigen Zeitpunkt leider kein Ersatz dafür anbieten. Ob

dies in Zukunft möglich sein wird, ist momentan noch unklar. Entsprechend möchte sich die Gemeinden sämtliche Optionen noch offenhalten. Der Gemeinderat wird jedoch, sobald sich Möglichkeiten für einen Ersatz der bestehenden Parkplätze vorhanden sind, eine Aufhebung und Änderung der Zweckbestimmung prüfen.

Entscheid Gemeinderat:

Die Zweckbestimmung wird nicht geändert.

5.3 Mitwirkungseingaben E. Müri-Schifferle, P. Schifferle, U. Schifferle

Eingabe:

Von der Umzonung der Parzelle 1105 soll abgesehen werden.

Die von der Teilzonenplanung Ortskern zur Hauptsache betroffenen Parzelle 1105 verkörpert Bauland an bester Lage mitten im Siedlungsgebiet. Es existieren zwei Bauprojekte, für die bereits erhebliche Kosten aufgewendet wurden. Zusätzliche, erhebliche Kosten sind bereits durch die Verhängung der Planungszone ohne Begründung entstanden.

Sollte die EGV Zunzgen die Mutation beschliessen, käme dies einer Enteignung gleich, was mit massiven Kosten zulasten der Gemeinde verbunden wäre. Der Bevölkerung werden diese zentralen Informationen vorenthalten. Die im Planungsbericht genannten Überlegungen vermögen einen derart massiven Eingriff ins Grundeigentum nicht rechtfertigen. Zudem ist der eingetragene erhaltenswerte Baum nicht mehr vorhanden.

Die Kommunikationspolitik der Gemeinde überrascht einmal mehr. Es wäre angezeigt, dass die Gemeinde mit den Hauptbetroffenen so schnell als möglich das Gespräch sucht. Dies, um langwierige und für beide Seiten zeitaufwändige und kostspielige Verfahren tunlichst zu vermeiden.

Erläuterungen / Entscheid Gemeinderat:

Die Parzelle Nr. 1105 befindet sich aktuell in der Kernerhaltungs- / Kernergänzungszone. Entsprechend dürfen maximal 35% der Fläche überbaut werden. Im Bereich des ortsbildprägenden Aussenraums, welcher die Parzelle teilweise überlagert, dürfen jedoch keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Entsprechend beschränkt sich der Bereich für einen Neubau auf die Flächen ausserhalb dieses Aussenraums. Dabei sind jedoch in jedem Fall die Abstände zu den Nachbargrundstücken und zu den beiden Strassen einzuhalten. Aufgrund dessen kann nur ein kleiner Teil der Parzelle überhaupt überbaut werden.

Weiter gelten für einen allfälligen Neubau besondere gestalterische Vorgaben, die innerhalb des Ortskerns zu berücksichtigen sind. Zudem müssten die Fluchten und Sichtbezüge der umliegen-

den kantonal geschützten Bauten bei der Stellung und Gestaltung der Baute miteinbezogen werden. Unter dem Strich kann also nur ein kleiner, ortsverträglicher Baukörper mit ca. 3 Wohnungen auf der Parzelle geplant und realisiert werden. Wie im Protokoll zur Begehung und Besprechung des geplanten Neubauprojekts vom 30.08.2016 bereits festgehalten, hat das damals vorgestellte Projekt jedoch mehrere der beschriebenen Kriterien nicht eingehalten.

Im Zuge der Abklärungen zum geplanten Projekt auf der Parzelle Nr. 1105 ist der Gemeinderat schliesslich zum Schluss gekommen, dass der Dorfplatz inkl. der angrenzenden Parzelle Nr. 1105 von grosser Bedeutung für die Gemeinde ist. Entsprechend ist man der Meinung, dass die Parzelle allgemein frei von Bauten und Anlagen sein sollte. Daher wurde eine Planungszone erlassen, die dem Gemeinderat genügend Zeit verschafft hat, um zu entscheiden, mit welcher planerischen Massnahmen gesichert werden kann, dass das Areal auch künftig nicht überbaut wird. Mit der Festlegung einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung "Freihaltung / Parkierung" wird nun diesem Ansinnen nachgekommen und der Ortsbildprägende Aussenraum gestärkt.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass die Gemeinde mit dieser neuen Festlegung in den Zonenvorschriften entschädigungspflichtig wird. Da aktuell kein Bauland für einen Abtausch zur Verfügung steht, wird die Gemeinde dem Grundeigentümer anbieten, das Land zu kaufen.

Entscheid Gemeinderat:

Der Gemeinderat hält an einer Umzonung der Parzelle Nr. 1105 weiterhin fest. Entsprechend wird der Grundeigentümerschaft angeboten, dass die Gemeinde das Land erwirbt.

5.4 Mitwirkungseingaben J. Scholer, Ch. H. Scholer

Eingabe:

Die Parzelle 1213 ist aus der Kernzone auszuschliessen.

Sie unterstellen die Parzelle 1213 der Kernzone. Die Lage der Parzelle trägt nicht zum Dorfbild bei. Innerhalb von 40m vom Haus befinden sich 3 Wohnblöcke, im Südosten, Westen und Norden. Wenn es so auch nicht explizit definiert ist, so könnten bei Renovations- oder Erneuerungsarbeiten trotzdem unverhältnismässige Auflagen erhoben werden und zu einem erheblichen Mehraufwand führen.

Erläuterungen / Entscheid Gemeinderat:

Die Parzelle 1213 wurde mit dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 9. November 1999 der Kernerneuerungszone zugewiesen. Entsprechend ist die Parzelle bereits seit 20 Jahren Teil des Teilzonenplans Ortskern. Mit vorliegender Mutation wurde keine grundsätzliche Überprüfung

sämtlicher Bauzonen vorgenommen. Der Gemeinderat wird daher eine derartige Umzonung im Rahmen einer nächsten Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung und des Teilzonenplans Ortskern überprüfen.

Entscheid Gemeinderat:

Die Parzelle Nr. 1213 bleibt weiterhin Teil der Kernerneuerungszone.

5.5 Mitwirkungseingaben H. & E. Scholer

Eingabe:

Die Liegenschaft Bachtelenweg 12 ist nicht als erhaltenswerte Baustruktur aufzuführen.

Eine Unterschutzstellung mit all den definierten Mitsprecherechten ist eine starke Einschränkung der Handlungsfähigkeit und bedeutet eine Wertminderung des Objekts.

Die Grundfläche des Gebäudes (Bachtelenweg 12) ist nicht in der Gefahrenzone Überschwemmung, mittlere Gefährdung aufzuführen.

Ein Grossteil der Gebäude-Grundfläche wird der Gefahrenzone Überschwemmung, mittlere Gefährdung zugeordnet. Nach über hundert Jahren im Besitz der Familie und nie von einer Überschwemmung betroffen, kann diese Anordnung nicht nachvollzogen werden.

Der höherliegende Teil der Parzelle 1003 ist nicht in der Gefahrenzone Überschwemmung, mittlere Gefährdung aufzuführen.

Die ganze Parzelle wird der Gefahrenzone Überschwemmung, mittlere Gefährdung zugeordnet. Die jüngste Erfahrung zeigt, dass nur der tieferliegende Teil betroffen ist, jedoch der rund 1.50 Meter höherliegende Teil der Bauparzelle ausserhalb der Gefährdungszonen ist.

Erläuterungen / Entscheid Gemeinderat:

Die Einstufung der Liegenschaft am Bachtelenweg 12 als erhaltenswerte Baustruktur wurde am 9. November 1999 von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen. Mit vorliegender Mutation wurde keine grundsätzliche Überprüfung der Inhalte des Teilzonenplans Ortskern vorgenommen. Der Gemeinderat wird daher eine derartige Rückstufung der Baute im Rahmen einer nächsten Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung und des Teilzonenplans Ortskern überprüfen.

Hinsichtlich der Gefahrenzonen wurden die Vorgaben des kantonalen Richtplans berücksichtigt und entsprechend die Gefahrenbereiche aus der Naturgefahrenkarte, welche von der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung für die Gemeinde Zunzgen erstellt worden ist, übernommen.

Der Gemeinde steht entsprechend kein Handlungsspielraum bei der Dimensionierung der Gefahrenzonen zur Verfügung. Eine derartige Anpassung, wie von den Eingebenden gewünscht, ist daher nicht möglich.

Entscheid Gemeinderat:

Die Liegenschaft am Bachtelenweg 12 bleibt weiterhin der Schutzkategorie erhaltenswerte Baustruktur zugeordnet. Eine Anpassung der Gefahrenzonen ist aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung und des kantonalen Richtplans nicht möglich.

5.6 Mitwirkungseingaben R. Bohny-Erne

Eingabe:

Ziff. 9.5 Abs. 3 Dachlandschaften bei geneigten Dächern – ausserhalb Ortskern: Diese Formulierung ist zu absolut und entweder ersatzlos zu streichen oder allenfalls zu ergänzen mit "... in der Regel mindestens 50 cm ...".

Ein Grossteil der Einfamilienhäuser unserer Gemeinde wurde unter dem Regime des Baugesetzes von 1967/70 erstellt. Die damals geltenden Bestimmungen betr. Sockelgeschoss hatten häufig zur Folge, dass das Kellergeschoss bereits als erstes Vollgeschoss galt und somit in der weit verbreiteten Zone W2 das erste Obergeschoss Dachschrägen aufweisen musste. Wenn nun ein Dachflächenfenster zur Eliminierung der Dachschräge durch eine Lukarne ersetzt wird, kann es durchaus sinnvoll sein, den Dachausbau auf der bestehenden Fassadenflucht zu errichten, andernfalls wiederum eine Dachschräge entsteht, wenn das vorbestandene Mauerwerk auf der Fassadenflucht das Erdgeschoss in der Höhe überragt. Kommt hinzu, dass in diesen Fällen aufgrund der aktuell geltenden Bauvorschriften die ganzen Dachschrägen durch die Erhöhung der Fassadenfluchten und Veränderung des Daches beseitigt werden könnten.

Ziff. 13.2 Abs. 4 Baugesuche im Ortskern: Es muss reglementarisch sichergestellt werden, dass diese Bewilligungsverfahren für den Grundeigentümer bzw. Gesuchsteller kostenlos sein müssen.

Eigentümer von Liegenschaften im Ortskern haben aus Gründen des Ortsbildschutzes im Vergleich zu den in anderen Zonen gelegenen Grundstücken zahlreiche Eigentumsbeschränkungen im Interesse der Öffentlichkeit hinzunehmen. Es ist grundsätzlich auch richtig, dass zum Ortsbild Sorge getragen und dasselbe gepflegt wird. Abs. 3 sieht denn auch vor, dass für Unterhaltsarbeiten etc. ein Baugesuch einzureichen ist. Abs. 4 stipuliert selbst für die Farbgebung explizit eine Bewilligungspflicht. Die hier zur Diskussion stehende Bewilligungspflicht besteht lediglich für Liegenschaften in der Kernzone und liegt somit ausschliesslich im öffentlichen Interesse.

Parzelle 1227: Die Frage der Mehrwertabschöpfung und der Schaffung der dafür erforderlichen kommunalen Rechtsgrundlagen ist zu prüfen.

Das Grundstück liegt aufgrund des rechtskräftigen Zonenplans in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen und soll neu der Zone WG3 zugeschlagen werden. Die Zuweisung generiert einen massiven Wertzuwachs und das Areal mit dem darauf stehenden Gebäude wird eigentlich erst durch die Zonenplanänderung negoziabel. Ist es richtig, wenn die Gemeinde einer einzelnen Grundstückseigentümerin durch einen Planungsbeschluss voraussetzungslos einen Wertzuwachs von mehreren hunderttausend Franken zufließen lässt, ohne sich selber am Mehrwert zu beteiligen? Im umgekehrten Fall einer Herab- oder Auszonung würde die Gemeinde ohne Wenn und Aber sehr schnell mit einer Klage betr. Forderung aus materieller Enteignung konfrontiert werden.

Erläuterungen / Entscheid Gemeinderat:

Dachlandschaft: Die Bestimmung unter Ziff. 9.5 Abs. 3 wurde aus ästhetischen Gründen in das Zonenreglement Siedlung aufgenommen. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass sich dadurch eine bessere, ästhetisch befriedigendere und harmonische Lösung im Zusammenhang mit Dachaufbauten für das Orts- und Siedlungsbild realisieren lässt.

Bewilligungsverfahren: Die Gebührenordnung der Gemeinde Zunzgen beinhaltet keine Abgaben auf die Prüfung von Baugesuchen im Ortskern. Es wird lediglich eine Gebühr auf Baubewilligungen für Kleinbauten erhoben. Entsprechend sind die Bewilligungsverfahren für Bauten im Ortskern aufgrund des öffentlichen Interesses am Erhalt des Ortsbildes auch heute bereits von Seiten Gemeinde kostenlos. Sollte einmal die Absicht bestehen, dies zu ändern, müsste die Gebührenordnung der Gemeinde durch die Gemeindeversammlung angepasst werden.

Mehrwertabgabe: Grundsätzlich hat der Gemeinderat beabsichtigt, mit vorliegender Mutation auch eine Bestimmung hinsichtlich einer Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen ins Zonenreglement Siedlung aufzunehmen. In der Zwischenzeit hat der Kanton Basellandschaft jedoch die Vorgaben des Bundesrechts umgesetzt und das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz angepasst. Dadurch ist es den Gemeinden neu nicht mehr erlaubt, eine Abgabe auf den Mehrwert bei Um- und Aufzonungen zu erheben. Entsprechend hat der Gemeinderat aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung auf eine derartige Bestimmung verzichtet.

Entscheid Gemeinderat:

Die Bestimmungen unter Ziff. 9.5 Abs. 3 ZR (Mindestabstand zu Fassaden) werden nicht angepasst. Des Weiteren werden auch künftig keine Gebühren auf die Prüfung von Baugesuchen erhoben. Aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung kann die Gemeinde zudem auch keine Abgabe auf den Mehrwert bei Um- und Aufzonungen erheben.

5.7 Mitwirkungseingaben P. & B. Mandak

Eingabe:

Parzelle 1031: Der provisorische Gewässerraum soll auf die Parzellengrenze oder auf die Baulinie rückversetzt werden.

Der Garagenvorplatz sollte saniert werden. Um entsprechende Optionen offen zu halten, wird um eine Rückversetzung der Grenze gebeten.

Erläuterungen / Entscheid Gemeinderat:

Bei der grün gestrichelten Linie handelt es sich um den provisorischen Gewässerraum. Dieser wird von der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung vorgegeben und kann von der Gemeinde nicht angepasst werden. Sobald jedoch der tatsächliche Gewässerraum (orange gestrichelt) nach dem Beschluss durch die Einwohnergemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat rechtskräftig wird, wird der provisorische Gewässerraum aufgehoben und die Parzelle 1031 ist nicht mehr vom Gewässerraum betroffen.

Entscheid Gemeinderat:

Die die Parzelle 1031 künftig nicht vom Gewässerraum betroffen sein wird, werden die Planungsunterlagen nicht angepasst.

6 Änderungen nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens

Nach Abschluss des ordentlichen Mitwirkungsverfahrens hat sich der Gemeinderat im Rahmen der Beschlussfassung nochmals intensiv mit den vorliegenden Planungsunterlagen auseinandergesetzt. Infolge dessen wurden noch zwei Änderungen an der Mutation 2019 zum Teilzonenplan Ortskern vorgenommen. Es sind dies:

- Die erhaltenswerten Bäume auf Parzelle Nr. 1069 wurden entfernt.
- Der erhaltenswerte Baum auf den Parzellen Nrn. 1106 und 1107 wurde entfernt.

Erläuterungen Entscheid Gemeinderat:

Die Parzelle Nr. 1069 ist Teil der Zone für öffentliche Werke und Anlagen und entsprechend im Eigentum der Gemeinde Zunzgen. Eine Umgestaltung des Areals und Pflanzung von neuen Bäumen obliegt daher der Gemeinde. Dem Gemeinderat sind neue, standortgerechte Bäumen im Innenhof der Parzelle ein wichtiges Anliegen. Eine Unterschutzstellung von Bäumen würde die

geplante Umgestaltung des Platzes jedoch massiv einschränken. Entsprechend erachtet der Gemeinderat diese Planungsmassnahme als nicht zweckdienlich. Er wird sich jedoch im Rahmen der Umgestaltungsarbeiten für die Pflanzung von neuen, standortgerechten Bäumen einsetzen.

Der im Plan eingezeichnete, erhaltenswerte Baum auf den Parzellen Nrn. 1106 und 1107 ist zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr vorhanden. Mit der vorgesehenen Zone für öffentliche Werke und Anlagen auf den Parzellen Nrn. 1105, 1106 und 1106 mit der Zweckbestimmung Freihaltung ergibt sich jedoch für die Gemeinde die Möglichkeit, neue Bäume auf dem Areal zu pflanzen. Momentan ist allerdings noch nicht klar bestimmt, wo diese zu liegen kommen sollen. Daher ist eine Unterschutzstellung eines Baumes an einem bestimmten Ort nicht zweckdienlich. Der Gemeinderat verzichtet daher auch auf diese Planungsmassnahme.

7 Bekanntmachung

Der vorliegende Mitwirkungsbericht, gestützt auf § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), wird bei der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt und den Mitwirkungseingebnern zugesandt. Die Bekanntmachung wird im Gemeindeanzeiger publiziert.

Zunzgen, 12. August 2019

Gemeinderat Zunzgen

Der Vize-Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Sig. Thomas Erhardt

Sig. Cristiano Santore