



Gemeinde Zunzgen

Kanton Basel-Landschaft

Zonenvorschriften Siedlung

Mutation 2019

Planungsbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

26. August 2019 (Stand: Beschlussfassung)



Impressum

Auftraggeber
Gemeinde Zunzgen
Alte Landstrasse 5
4455 Zunzgen

Bearbeitung/
Fachliche Unterstützung

 Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung
Edith Binggeli-Strub / Simon Käch
Version
Beschlussfassung
Datum
26. August 2019
Datei-Name
74048_Ber03_Planungsbericht_Mutation2019_Beschluss_20190826.docx

Inhalt

1	Einleitung.....	1
1.1	Ausgangslage und Planungsbedarf	1
1.2	Umsetzung Naturgefahren	1
1.3	Gewässerraumplanung	1
1.4	Ziele der Planungsmassnahme.....	2
1.5	Bestandteile der Planung	2
2	Organisation und Ablauf	3
2.1	Organisation.....	3
2.2	Ablauf.....	3
3	Grundlagen / Planungsarbeiten	4
3.1	Bestehende Planungen.....	4
3.2	Erlass einer Planungszone für Parz. 1105	5
3.3	Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan	5
3.4	Ergebnisse der Begehungen vor Ort	6
3.5	Bauinventar	6
4	Inhalte der Mutation.....	7
4.1	Änderungen am Zonenreglement Siedlung.....	7
4.2	Änderungen am Teilzonenplan Ortskern.....	9
4.3	Änderungen am Zonenplan Siedlung	11
4.4	Naturgefahren	11
4.5	Gewässerraum	12
4.6	Weitere Erläuterungen	17
5	Planungsverfahren im Detail	19
5.1	Kommissionsarbeit.....	19
5.2	Kantonale Vorprüfung	19
5.3	Öffentliche Mitwirkung.....	20
5.4	Beschlussfassung	20
5.5	Auflage	20
6	Genehmigungsantrag.....	20
7	Fazit / weitere Planungsschritte	20

Anhänge

Anhang 1	Fotoaufnahmen der Bäche im Siedlungsgebiet (Parzellen Nrn. unter Bild).....	22
Anhang 2	Pläne aus dem Staatsarchiv (Parzellen Nrn. unter Bild)	27

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Planungsbedarf

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.

Im Rahmen des kantonalen Vorprüfungsverfahrens zur Mutation 2019 zu den Zonenvorschriften Siedlung wurde der Gemeinderat Zunzgen schliesslich darauf hingewiesen, dass nebst den getätigten Anpassungen auch die Naturgefahren in den Zonenvorschriften Siedlung zu berücksichtigen und mit der Mutation umzusetzen sind. Entsprechend soll nun dieser Vorgabe nachgekommen und auf Basis der Naturgefahrenkarte verbindliche Gefahrenzonen im Zonenplan Siedlung mit den entsprechenden Schutzbestimmungen festgelegt werden. Zudem sollen ergänzend aufgrund der Anpassung des § 12a RBG Gewässerräume im Zonenplan Siedlung und Teilzonenplan Ortskern ausgeschrieben werden.

1.2 Umsetzung Naturgefahren

Objektblatt L1.3 des kantonalen Richtplanes verpflichtet die Gemeinden dazu, die kantonalen Gefahren- und Gefahrenhinweiskarten bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen und die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen festzulegen. Als Grundlage für die vorliegende Mutation diene daher die Naturgefahrenkarte BL, welche im September 2011 fertig gestellt wurde.

1.3 Gewässerraumplanung

Gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) legen die Kantone nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf (Gewässerraum) der oberirdischen Gewässer fest, der erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, des Schutzes vor Hochwasser und der Gewässernutzung. Des Weiteren haben die Kantone dafür zu sorgen, dass dieser Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt wird.

Mit der Anpassung des § 12a des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) kommt nun der Kanton Basel-Landschaft den im Gewässerschutzgesetz vorgegebenen Verpflichtungen entsprechend nach und überträgt den Gemeinden die Planungsaufgabe, Gewässerräume innerhalb des Siedlungsgebietes bzw. der Bauzonen auszuscheiden und grundeigentümergebunden festzulegen.

Bis zu dieser nutzungsplanerischen Festlegung der Gewässerräume in den kommunalen Zonenvorschriften gelten die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV). Diese legen beidseitig einen provisorischen Gewässerraum von 8 m plus die Breite des bestehenden Gerinnes bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohlebreite bis 12 m fest.

1.4 Ziele der Planungsmassnahme

- Anpassung der Zonenvorschriften Siedlung an die veränderten Gesetzesgrundlagen
- Anpassung der Zonenvorschriften Siedlung aufgrund der veränderten lokalen Verhältnisse
- Anpassung der Zonenvorschriften Siedlung zur Verbesserung der Praxisanwendung
- Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die Zonenvorschriften Siedlung inkl. Teilzonenplan Ortskern
- Umsetzung der Gewässerräume in die Zonenvorschriften Siedlung inkl. Teilzonenplan Ortskern
- Anpassung der Schutzkategorien im Ortskern

1.5 Bestandteile der Planung

Die vorliegende Mutation beinhaltet die folgenden Planungsdokumente:

- 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
- Planungsbericht zur Mutation 2019, gemäss Art. 47 RPV (orientierend)
- Mitwirkungsbericht zur Mutation 2019 (orientierend)

2 Organisation und Ablauf

2.1 Organisation

Für die Bearbeitung der Anpassungen zu den Zonenvorschriften Siedlung wurde eine Kommission eingesetzt.

Gemeinde Zunzgen	Gemeinderat Zunzgen <ul style="list-style-type: none"> – Kunz Michael (Gemeindepräsident) – Erhardt Thomas – Eberle Pascal – Flükiger Res – Staudenmann Christian – Wüthrich Hans-Rudolf – Ost Kurt Eingesetzte Kommission: <ul style="list-style-type: none"> – Eberle Pascal (Präsidium) – Griner Heinz – Bürgin Esther – Giese Rosmarie – Wyss Ueli – Bianchi Kunz Sonia (Protokoll)
Verfahrensbegleitung, fachliche Beratung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen <ul style="list-style-type: none"> – Binggeli-Strub Edith / Käch Simon

2.2 Ablauf

Das Planungsverfahren gliedert sich im Wesentlichen in die unten aufgeführten Hauptschritte. Wurden diese erfolgreich durchlaufen, so kann die Planung anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht werden.

Detailberatung in der Kommission	Mai 2016 - April 2017
Begehungen mit Vertretung der kantonalen Denkmalpflege betreffend Ortskern, Detailgespräche mit GrundeigentümerInnen und kant. Denkmalpflege	9. November 2016 30./31. Januar 2017
Erlass einer Planungszone für Parz. 1105	November 2016
Detailberatung im Gemeinderat Freigabe für kant. Vorprüfung	Mai 2017 - August 2017 24. Juli 2017
Kantonale Vorprüfung Mutation Zonenvorschriften Siedlung (Vorprüfungsbericht)	16. Januar 2018
Detailberatung Naturgefahren / Gewässerraum in der Kommission	September – Oktober 2018

Detailberatung im Gemeinderat / Freigabe für kant. Vorprüfung	Oktober 2018
Kantonale Vorprüfung Naturgefahren / Gewässerraum Erhalt Vorprüfungsbericht	30. Oktober 2018 – 04. Februar 2019 4. Februar 2019
Öffentliche Mitwirkung	13. Mai 2019 – 14. Juni 2019
Informationsveranstaltung	15. Mai 2019
Beschlussfassung Gemeinderat	12. August 2019
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	... <i>ausstehend</i>
Referendumsfrist	... <i>ausstehend</i>
Planaufgabe	... <i>ausstehend</i>

3 Grundlagen / Planungsarbeiten

3.1 Bestehende Planungen

- Zonenreglement Siedlung (RRB Nr. 2124 vom 07.11.2000)
- Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 2124 vom 07.11.2000, letzte Mutation mit RRB Nr. 1424 v. 21.10.2008)
- Teilzonenplan Ortskern (RRB Nr. 2124 vom 07.11.2000)
- Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan (RRB Nr. 2124 vom 07.11.2000)

Der Zonenplan Siedlung der Gemeinde Zunzgen (RRB Nr. 2124 vom 07.11.2000, letzte Mutation mit RRB Nr. 1224 vom 21.10.2008) beinhaltet keine Gewässerräume und Gefahrenzonen. Es wurden jedoch zum Schutz der Gewässer und deren Vegetation entlang der Bäche Uferschutzzonen ausgeschieden.





Ausschnitt Teilzonenplan Ortskern (Beispiel von Uferschutzzonen)

3.2 Erlass einer Planungszone für Parz. 1105

Der Gemeinderat hat nach Kenntnis möglicher Bauvorhaben auf Parz. 1105 im November 2016 eine Planungszone erlassen. Mit dieser Planungsmassnahme erhält der Gemeinderat die notwendige Zeit, für diesen bedeutenden Raum im Ortskern eine, möglichst von der Bevölkerung unterstützte Planungsmassnahme und Zonenzuweisung (öW+A-Zone "Freihaltung") zu verankern.

Die Ortsmitte soll künftig freigehalten werden. Eine Überbauung an dieser prominenten Lage, welche durch die Hangneigung für das Dorfbild einschneidende Wirkung erzielen würde, ist nicht erwünscht.



Auszug geoview BL 2019

3.3 Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan

Aufgrund der Lärmvorbelastung wurden in der Vergangenheit u.a. die Wohn- und Geschäftszonen entlang der gesamten Hauptstrasse und im Bereich "Gassacher" einer höheren Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES III), als im Gesetz vorgesehen, zugeordnet. Dies widerspricht jedoch inzwischen der Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Systematik der Lärmschutz-Verordnung. Entsprechend soll mit vorliegender Mutation der bestehende Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan aufgehoben werden. Neu werden im Reglement den einzelnen Zonen direkt gemäss Vorgaben der Lärmschutz-Verordnung die Lärm-Empfindlichkeitsstufen zugewiesen.

3.4 Ergebnisse der Begehungen vor Ort

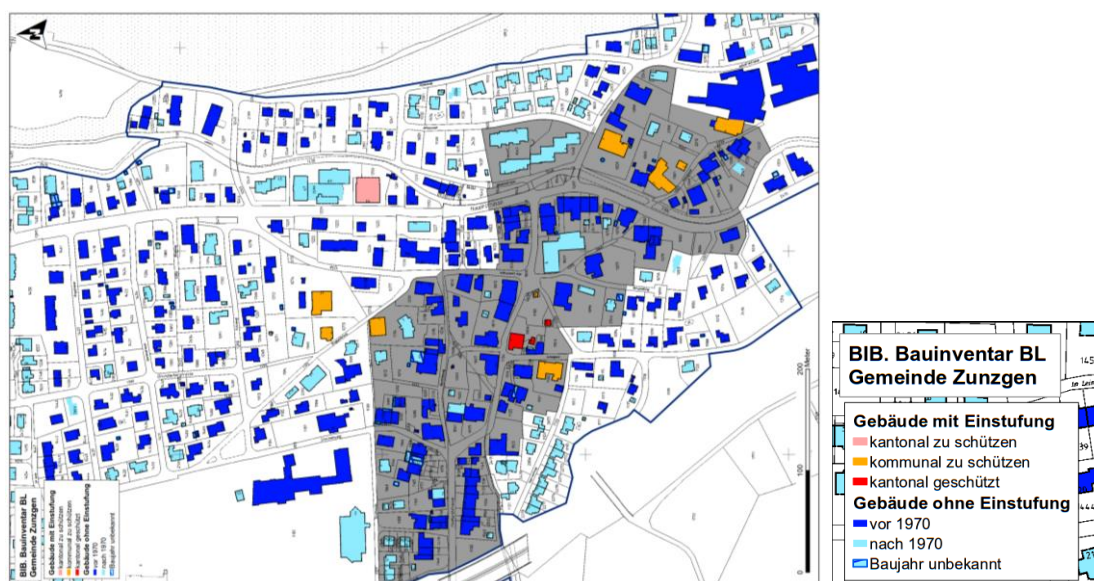
Anlässlich einer ersten Begehung am 17. August 2016 wurden Standorte mit möglichem Handlungsbedarf durch die eingesetzte Kommission beurteilt. Dabei war der Ortskern von zentraler Bedeutung. In einer zweiten Begehung wurden zusammen mit einer Vertreterin der kantonalen Denkmalpflege (Frau K. Domhardt) verschiedene Kernbauten bezüglich Schutzstatus überprüft.

In einer weiteren Phase wurden GrundeigentümerInnen von nachweislich schützenswerten Bauten zu einem Gespräch eingeladen, wobei die kant. Denkmalpflegerin ebenfalls anwesend war. So konnten Bauten auf den Parzellen 1059 und 1061 im Einvernehmen mit den GrundeigentümerInnen neu einer höheren Schutzkategorie (geschützte Baute, vorher erhaltenswerte Baute) zugewiesen werden.

3.5 Bauinventar

Das Bauinventar hat der Kommission wichtige Hinweise vermittelt, die sie in ihrer Arbeit unterstützt hat. Insbesondere die aufgeführten schützenswerten Bauten wurden im Rahmen der Begehung genauer betrachtet. Es ist dabei anzufügen, dass die bezeichneten Bauten ausserhalb des Ortskerns nur am Rande beurteilt wurden. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit Einbezug der Grundeigentümerschaft ist jedoch erst bei einer Gesamtrevision geplant.

Das Bauinventar hat dem Gemeinderat auch geholfen weitere Indizien für die Stärkung der Ortsmitte zusammenzutragen. Neben den kommunalen Festlegungen im Teilzonenplan Ortskern (ortsbildprägender Aussenraum) geben auch die erwähnten kantonal geschützten Bauten, wo ein Umgebungsschutz von zentraler Bedeutung ist, weitere Hinweise zum Umgang mit dem Ortskern und namentlich zur Ortsmitte.



4 Inhalte der Mutation

4.1 Änderungen am Zonenreglement Siedlung

Ziffer	Auslöser	Begründung und Interessenabwägung
7.4 <i>Bauten und Bauteile frei von der Berechnung der baulichen Nutzung</i>	Praxisanwendung	<ul style="list-style-type: none"> – lit. f: Förderung von energetisch vorteilhaften Baumassnahmen – lit. g / h: Unterscheidung zwischen verglasten / unverglasten Veranden / Balkonen (verglaste Veranden und Balkone über 15 m² sollen zur baulichen Nutzung zählen.) und Präzisierung der Bestimmung – lit. j: mit Substratschicht überdeckten Einstellhallen gelten neu als nutzungsfreie Bauten - Vermeidung von steilen Abfahrten und unverhältnismässigem Bodenaushub.
8.4 <i>Gebäudelänge</i>	Praxisanwendung	<ul style="list-style-type: none"> – Abs. 2: Präzisierung der Bauteile, welche von der Längenbeschränkung ausgenommen sind.
9.2 <i>Vorinformation und Vorabklärung</i>	Praxisanwendung / Rechtsgrundlage / Naturgefahren	<ul style="list-style-type: none"> – Abs. 1: Ermöglichung einer frühzeitigen Einflussnahme zugunsten einer auf die Umgebung abgestimmten Farbgebung. – Abs. 3: Berücksichtigung der Naturgefahrenkarte. Auf eine Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die Nutzungsplanung wird heute bewusst verzichtet. Erst mit einer Gesamtrevision sollen diese dem Souverän zur Beschlussfassung vorgelegt werden (Abwarten auf weitere Informationen des Kantons).
9.5 (alt) <i>Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern</i>	Praxisanwendung	<ul style="list-style-type: none"> – Bestimmung wird gestrichen, da auf ein veraltetes Grundlagendokument verwiesen wurde, das nicht mehr erhältlich ist und auch nicht auf der Homepage des Kantons erscheint.
9.5 <i>Dachlandschaft bei geeigneten Dächern - ausserhalb Ortskern</i>	Rechtsgrundlage / Praxisanwendung	<ul style="list-style-type: none"> – Solaranlagen (Hinweis Abs. 1 und alter Absatz 4): Die Erstellung von Solaranlagen ist in übergeordneten Gesetzen abschliessend geregelt (neuer Hinweis in der Kommentarspalte auf die übergeordnete Gesetzgebung). – Abs. 2-4: Es sollen klare Anforderungen und Rahmen für Dachaufbauten festgelegt werden (Planungssicherheit). Eine fallweise Prüfung durch die Gemeinde ist somit nur bei Abweichungen, gestützt auf Art. 18 (Ausnahmen) vorzunehmen.
9.6 <i>Attikageschoss</i>	Praxisanwendung	<ul style="list-style-type: none"> – Präzisierung der Überschrift
9.7 <i>Antennenanlagen</i>	Rechtsgrundlage	<ul style="list-style-type: none"> – Anpassung der Bestimmung an das Reglement über die Antennenanlage der Gemeinde Zunzgen (RRB Nr. 36 vom 29.01.2007). – Es wird neu auf das kommunale Antennenreglement verwiesen.
10.1 <i>Umgebungsplan / Inhalt</i>	Rechtsgrundlage	<ul style="list-style-type: none"> – Anpassung der Bestimmung an das kantonal abschliessend geregelte Baubewilligungsverfahren.
10.4 <i>Nebenanlagen bei MFH und Überbauungen</i>	lokale Verhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> – Förderung von Hochstammbäumen bei Gesamtüberbauungen mit mehr als 8 Abstellplätzen.

11.1 <i>Quartierplanungen</i>	Praxisanwendung	<ul style="list-style-type: none"> – Abs. 3: Bestimmung gestrichen, da die Forderung durch die Kriterien unter Abs. 4 im Bestimmungsteil abgedeckt werden (z.B. Einpassung, Wohnqualität etc.). Da die ursprüngliche Bestimmung jedoch weiterhin als Richtlinie dienen soll, wurde sie in die Kommentarspalte übernommen. – Abs. 4: Ergänzung zur Förderung einer energetisch günstigen Bauweise – Abs. 5: Ergänzung, welche dem Gemeinderat mehr Entscheidungskompetenz in städtebaulichen Fragestellungen einräumt. – Ergänzung der Kommentarspalte mit Hinweisen zum neuen Energiegesetz (Kompetenzen des Gemeinderates) und fallweise Prüfung durch die Arealbaukommission auf Antrag des Gemeinderates.
11.2 <i>Zonen mit Quartierplan-Pflicht</i>	lokale Verhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> – Abschnitt "Areal Parzelle 1250, Hauptstrasse 51" gestrichen, da zwischenzeitlich eine Quartierplanung auf diesem Areal realisiert wurde.
11.3 <i>Ausnahmeüberbauung</i>	Rechtsgrundlage, lokale Verhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> – Abs. 1/3: Ergänzung der Bestimmung um die neu eingeführte Zone WG3 sowie Anpassung der Bestimmung an das kantonale abschliessend geregelte Baubewilligungsverfahren.
12 <i>Zonentabelle</i>	lokale Verhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> – Ergänzung der Zonentabelle um die neu eingeführte Zone WG3 (siehe detaillierte Interessenabwägung unter Punkt 4.2, Anpassung Zonenplan Siedlung) – Erhöhung der max. zulässigen Fassadenhöhe, zur Förderung der Innenentwicklung, Dachgeschossnutzung mit angemessener Kniestockhöhe. – Anpassung / Ergänzung von Verweisen.
13.1 <i>Architektonische Gestaltung</i>	Praxisanwendung	<ul style="list-style-type: none"> – Bestimmung gestrichen, da auf ein veraltetes Grundlagendokument verwiesen wurde, das nicht mehr erhältlich ist.
13.2 <i>Baugesuche im Ortskern</i>	Praxisanwendung	<ul style="list-style-type: none"> – Mit den neuen Bestimmungen soll bei Renovationen und Neubauten im Dorfkern eine gute Einpassung sichergestellt werden. – Der Gemeinderat stützt sich in der Beurteilung der Farbgebung auf die neue Wegleitung der kantonalen Denkmalpflege "Farbkultur im Baselbiet". – Mit den neuen Bestimmungen wird das Vorgehen, gestützt auf § 92 RBV im Zonenreglement verankert.
13.4 <i>Dächer / Dachaufbauten im Ortskern</i>	Praxisanwendung	<ul style="list-style-type: none"> – Mit den neuen Bestimmungen soll eine sorgfältige Gestaltung der Dachlandschaften sichergestellt werden, indem die Vorgaben diesbezüglich präzisiert werden (Bedachungsmaterial, allgemeiner Vorschriften für Dachaufbauten etc.). – Bis anhin fehlten einzelne Rahmen für Dachaufbauten. Bauwillige können sich neu an vorgegebenen Randbedingungen bei der Planung der Dachbelichtung orientieren. Abweichungen sind nach wie vor möglich, sofern dabei eine gute Lösung erzielt wird. – Da die Vorschriften betreffend Solaranlagen in übergeordneten Gesetzgebungen geregelt sind, wird diesbezüglich keine Bestimmung in das Reglement aufgenommen (Verweis auf gesetzliche Grundlagen in der Kommentarspalte).

13.5 (neu) <i>Ausnahme Dachform für Unterstand / Carport</i>	Praxisanwendung	– Es hat sich in der Praxis gezeigt, dass sich Unterstände und Carports unter Umständen besser in die Umgebung eingliedern, wenn sie mit einem Flachdach bedeckt werden. Die Gemeinde möchte eine mögliche Ausnahme qualifizieren und die Randbedingungen definieren.
13.6, 13.6.1, 13.6.2 <i>Schutzkategorien</i>	Praxisanwendung	– Präzisierung / Ergänzung der Begrifflichkeiten zum besseren Verständnis
13.7.2 <i>Ortsbildprägender Aussenraum</i>	Praxisanwendung	– Präzisierung zum Schutz der ortsbildprägenden Aussenräume
13.7.4 <i>Erhaltenswerte Bäume</i>	Praxisanwendung	– Als Ersatzpflanzung soll explizit ein standortheimischer hochstämmiger Baum gepflanzt werden.
14.2 <i>Alterswohnungen</i>	lokale Verhältnisse	– Ergänzung der Nutzungstabelle um die neu eingeführte Zone WG3
14.3 <i>Fahrgastunterstand</i>	Sicherstellung	– Das bestehende Postgebäude auf Parzelle Nr. 1227 hat einen Dachvorsprung, welcher von den öV-Nutzerinnen und Nutzern als Unterstand genutzt wird. Mit der Umzonung wird nun die Möglichkeit geschaffen, das Postgebäude abzureissen, womit auch dieser Dachvorsprung verschwindet. Entsprechend soll mit der Bestimmung sichergestellt werden, dass nach dem Abriss des Postgebäudes ein neuer gedeckter Fahrgastunterstand erstellt werden kann.

4.2 Änderungen am Teilzonenplan Ortskern

Zone etc.	Auslöser	Begründung und Interessenabwägung
Zone für öffentliche Anlagen und Werke	lokale Verhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> – Ein Teil der bisherigen Kernerhaltungs-/Kernergänzungszone wurde in die Zone für öffentliche Anlagen und Werke umgezont und mit der Zweckbestimmung Freihaltung, Parkierung versehen. Die Massnahme dient der Sicherstellung und Stärkung des in diesem Bereich vorhandenen ortsbildprägenden Aussenraums. Eine Bebauung dieses für das Dorfzentrum wichtigen Ortes ist nicht erwünscht. – Der Gemeinderat hat nach Kenntnis möglicher Bauvorhaben auf Parz. 1105 im November 2016 eine Planungszone erlassen. Mit dieser Planungsmassnahme erhält der Gemeinderat die notwendige Zeit, für diesen bedeutenden Raum im Ortskern möglichst eine von der Bevölkerung unterstützte Planungsmassnahme und Zonenzuweisung (öW+A-Zone "Freihaltung") zu verankern.
Geschützte Bauten unter kommunalem Ortsbildschutz	lokale Verhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> – Zwei Bauten bzw. Gebäudeteile sollen aufgrund ihrer Bedeutung und der Bausubstanz neu einer höheren Schutzkategorie zugewiesen werden

- Parz. 1059: Mühleholdenweg 2



- Parz. 1061: Hauptstrasse 73, Mühlegasse 1



- Anlässlich der Ortskernbegehung vom 9. Nov. 2017 durch die Kommission zusammen mit der Denkmalpflegerin wurde erkannt, dass diesen Bauten ein hoher Erhaltungswert beigemessen werden sollte.
- Die GrundeigentümerInnen wurden von der Kommission zu einem Gespräch eingeladen wo ihnen die Bedeutung der Bauten erläutert wurde und welche Möglichkeiten sie im Rahmen von Sanierungen haben. An den Besprechungen hat die kant. Denkmalpflege (K. Domhardt) teilgenommen und fachkundig Auskunft geben können. Erfreulicherweise haben beide Grundeigentümerschaften einer Aufstufung zugestimmt (alt: "Erhaltenswerte Baustruktur", neu: "Geschützte Bauten").

Erhaltenswerte Bäume	lokale Verhält- nisse
-------------------------	--------------------------

- Es wurden vier der bisherigen erhaltenswerten Bäume aus dem Plan gestrichen, da diese zwischenzeitlich nicht mehr vorhanden sind (Parz. 1041). Die Bäume haben in der Vergangenheit immer wieder zu Problemen geführt (z.B. Unterhalt Parkflächen, Ausdehnung Wurzelraum, Konflikte mit Parkierung etc.). Eine Ersatzpflanzung unterstützt der Gemeinderat künftig auf freiwilliger Basis, zumal sich die Parzelle in Privateigentum befindet.
- Zur Kompensation wurden auf dem gesamten Gemeindegebiet (tlw. Im Perimeter ZPS) insgesamt 6 neue erhaltenswerte Bäume ausgewiesen. Diese befinden sich auf Parzellen der öffentlichen Hand und können somit auch durch diese gepflegt werden.

- Im Planungsgebiet des Teilzonenplanes Ortskern erhält ein neuer Baum in öffentlichen Räumen (öW+A-Zonen, Strassenraum, Grünzone) Schutzstatus.

4.3 Änderungen am Zonenplan Siedlung

Zone etc.	Auslöser	Begründung und Interessenabwägung
Neue Wohn-/Geschäftszone WG3 (<i>Alte Landstrasse</i>)	lokale Verhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> – Ermöglichung einer Innenentwicklung in Zentrumsnähe. – 3-geschossige Bauweise bei einzelnen Bauten bereits bestehend. Eine Entwicklung dieser teilweise energetisch sanierungsbedürftigen Bauten mit Baujahr vor 1970 konnte bisher nur im Bestand erfolgen. Mit der neuen Zone ergibt sich auch die Möglichkeit, eine gänzlich neue, technisch und energetisch bessere Bebauung mit gleicher Geschosshöhe zu realisieren. – Die Nutzungsparameter werden aus den Vorgaben der WG2-Zone abgeleitet mit der Möglichkeit zur Realisierung eines 3. Geschosses. – Des Weiteren möchte die Gemeinde nach Schliessung der Post (Parz. 1227) für eine Entwicklung des Areals (allenfalls zusammen mit der Volg-Parzelle Nr. 1226) entsprechende Rahmenbedingungen schaffen, die es zulassen das Areal best möglichst zu nutzen. – Das Bebauungsmass kann auf 35 % erhöht werden, wenn die Parz. 1226 und 1227 gemeinsam entwickelt werden. Mit diesem Bonus möchte die Gemeinde in einem öffentlichen Interesse eine innere Verdichtung an zentraler Lage ermöglichen.
Bereich für gedeckten Fahrgastunterstand	Sicherstellung	<ul style="list-style-type: none"> – Mit der neuen Schraffur wird die Fläche im Zonenplan Siedlung gesichert, in der ein neuer gedeckter Fahrgastunterstand für die öV-Nutzerinnen und Nutzer erstellt werden kann.
Zone für öffentliche Anlagen und Werke	lokale Verhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> – Ergänzung der Zweckbestimmung zur Anpassung an die effektive Nutzung.
erhaltenswerte Bäume	lokale Verhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> – Berücksichtigung wertvoller Bäume bzw. Baumstandorte. – Mit vorliegender Mutation sollen für die zwischenzeitlich fehlenden Bäume beim Parkplatz Allmendstrasse (Parz. 1041) an verschiedenen Standorten wertvolle Bäume einen Schutzstatus erhalten. Die neu erhaltenen Bäume befinden sich an Standorten, wo sie für das Strassenbild und die Raumbildung von öffentlichem Interesse sind. Die Pflege der Bäume kann durch die Gemeinde durchgeführt werden.

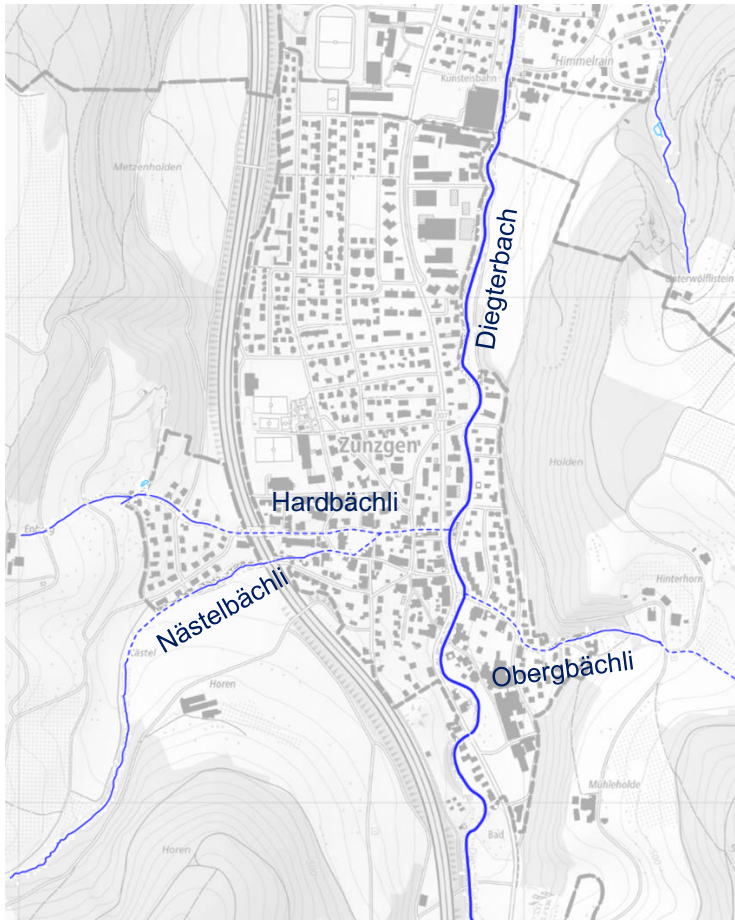
4.4 Naturgefahren

- Planungsresultat:
- Gestützt auf die Naturgefahrenkarten des Kantons Basel-Landschaft für die Gemeinde Zunzgen sind im Zonenplan Siedlung und Teilzonenplan Ortskern Gefahrenzonen ausgeschieden worden. Es sind dies zum einen Gefahrenzonen Überschwemmung im Bereich der Fliessgewässer und zum anderen Gefahrenzonen Rutschung und Steinschlag mit unterschiedlichen Gefährdungsstufen (gering, mittel, erheblich).

	<ul style="list-style-type: none"> - Das Zonenreglement Siedlung ist mit entsprechenden Bestimmungen zu den einzelnen Gefahrenzonen ergänzt worden. Sie stützen sich auf die Wegleitung "Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung" des ARP.
Begründung/ Interessenabwägung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Lage und Dimension der Gefahrenzonen basieren auf den Prozesskarten "Wasser", "Rutschung" und "Sturz" der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft, wie dies von der kantonale Fachstelle vorgeschlagen wird. - Auf eine Anpassung an bestehende Parzellengrenzen wurde verzichtet. Ein Einbezug bzw. Nicht-einbezug einzelner Parzellenteile in die Gefahrenzone würde den Gemeinderat in eine gewissen Erklärungsnotstand bringen. Infolgedessen sind die Gefahrenzonen getreu der Naturgefahrenkarte abgebildet worden. - Die neuen Bestimmungen im Reglement sind analog zum Brand- und Naturgefahrenpräventionsgesetz auf ein Ereignis mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (HQ 100) ausgelegt. - Das Reglement wird zudem mit folgenden Bestimmungen, welche nicht Teil der Wegleitung sind, ergänzt: <ul style="list-style-type: none"> • Darüberhinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Baute oder Anlage erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung. • Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag. <p>Dadurch wird sichergestellt, dass auch weitergehende Schutzmassnahmen erstellt werden müssen, falls dies die vorliegende Situation im Einzelfall erfordert.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für Baugesuche in den Gefahrenzonen ist die übergeordnete Gesetzgebung (Raumplanungs- und Baugesetz BL) massgebend. Die kommunalen Bestimmungen legen fest, dass entsprechende Massnahmen zu treffen sind, die die Bauten und Anlagen gegen Auswirkungen der Naturgefahren hinreichend schützen. Die Haftung des Gemeinwesens ist dabei ausgeschlossen. - Die Gefahrenbereiche ausserhalb des Siedlungsgebietes (Perimeter Zonenplan Siedlung) werden zur Orientierung ebenfalls dargestellt. Betreffend Aussagen zu diesen Bereiche ist die Gefahrenhinweiskarte zu konsultieren.
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> - Die neu eingetragenen Gefahrenzonen Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag decken sich mit den Naturgefahrenkarten der Gemeinde Zunzgen von 2011 (erstellt durch die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung im Auftrag des Kantons Basel-Landschaft). Damit und den dazugehörigen Bestimmungen im Zonenreglement hat der Gemeinderat die Forderung des Kantons umgesetzt.

4.5 Gewässerraum

Innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Zunzgen fliessen der Diegterbach, das Obergbächli, das Nästelbächli und das Hardebächli. Lediglich der Diegterbach ist an keiner Stelle eingedolt. Die Festlegung des Gewässerraumes ausserhalb des Siedlungsgebietes erfolgt grundsätzlich durch den Kanton.



Vier Bäche innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Zunzgen.

Im Rahmen der Planungsarbeiten hat sich die Kommission eingehend mit den Gewässern im Siedlungsgebiet auseinandergesetzt u.a. durch eine Begehung vor Ort. Fotoaufnahmen der Bäche befinden sich in Anhang 1. Zudem wurde versucht, mittels Recherchen im Staatsarchiv die ursprüngliche Gerinnesohlebreite des Diegterbachs zu eruieren. Mit nachfolgender Interessenabwägung werden nun die Planungsmassnahmen, gestützt auf die gesetzlichen Vorgaben gemäss Art. 41a GSchV, begründet und erläutert.

Die altrechtlich festgelegten Uferschutzzonen werden durch die Gewässerräume überlagert. Entsprechend bleiben die Uferschutzzonen weiterhin bestehen. Die Reglementsbestimmungen sind jedoch, gestützt auf die Vorgaben der eidg. Gewässerschutzverordnung, anzupassen, da teilweise altrechtlich zulässige Nutzungen innerhalb der Uferschutzzonen im Widerspruch zur übergeordneten Gesetzgebung stehen (Gartennutzung).

Bei allen vier Gewässern befindet sich der Gewässerraum zu grossen Teilen auch ausserhalb des Siedlungsgebietes. Dieser wird durch den Kanton im Rahmen eines kantonalen Nutzungsplanes festgelegt

Gewässer	Begründung und Interessenabwägung
Hardbächli	<ul style="list-style-type: none"> - Das Hardbächli ist im Siedlungsgebiet weitgehend eingedolt und hat eine Gerinnesohlenbreite von weniger als einem Meter. Entsprechend beträgt die natürliche Gerinnesohlenbreite auch unter Anwendung eines Korrekturfaktors weniger als 2 Meter. - Das Gewässer liegt weder in einem Biotop von nationaler Bedeutung noch in einem kantonalen Naturschutzgebiet, in einer Moorlandschaft von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung, in einem Wasser- und Zugvogelreservat von internationaler oder nationaler Bedeutung, in einer Landschaft von nationaler Bedeutung oder in einem kantonalen Landschaftsschutzgebiet. - Basierend auf den Berechnungsmethoden der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (Art 41a Abs. 2 lit. a. GSchV) hat der minimale Gewässerraum daher eine Breite von 11 Metern. - Eine Verbreiterung des minimalen Gewässerraumes zur Gewährleistung des Schutzes vor Hochwasser oder aufgrund von Revitalisierungsmassnahmen ist nicht notwendig. Es befinden sich keine Gefahrenbereiche Hochwasser mit erheblicher Gefährdung im Bereich des Bächlis und die strategische Revitalisierungsplanung des Kantons sieht keine Revitalisierung des Gewässers vor. - Der Bach verläuft jedoch grösstenteils eingedolt entweder im Strassenraum von Sammel- und Erschliessungsstrassen sowie Erschliessungswegen oder im Bereich von weitgehend überbauten Parzellen. Eine Ausdolung in diesen Abschnitten ist aufgrund des fehlenden Platzes nicht möglich bzw. topographisch nicht realisierbar und daher unverhältnismässig. Auf eine Ausscheidung des Gewässerraumes in den eingedolten Bereichen des Baches wurde daher mit Verweis auf Art. 41a Abs. 5 GSchV verzichtet. - Die an die Strasse grenzende Parzelle Nr. 1344 ist zwar noch unüberbaut, das Areal wurde im Rahmen des Autobahnbaus jedoch neu modelliert und liegt somit erhöht. Entsprechend wäre eine Ausdolung aufgrund des ansteigenden Gefälles mit einem hohen Zusatzaufwand verbunden und entspricht daher nicht dem öffentlichen Interesse. Daher wurde auch in diesem Abschnitt gestützt auf Art. 41a Abs. 5 GSchV auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet. - Für den offen fliessenden Teil des Gewässers wurde ein Gewässerraum mit einer Mindestbreite von 11 Metern ausgeschieden, wodurch die gesetzlichen vorgegebene Mindestbreite eingehalten wird.
Nästelbächli	<ul style="list-style-type: none"> - Das Nästelbächli ist im Siedlungsgebiet weitgehend eingedolt und hat eine Gerinnesohlenbreite von weniger als einem Meter. Entsprechend beträgt die natürliche Gerinnesohlenbreite auch unter Anwendung eines Korrekturfaktors weniger als 2 Meter. - Das Gewässer liegt weder in einem Biotop von nationaler Bedeutung noch in einem kantonalen Naturschutzgebiet, in einer Moorlandschaft von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung, in einem Wasser- und Zugvogelreservat von internationaler oder nationaler Bedeutung, in einer Landschaft von nationaler Bedeutung oder in einem kantonalen Landschaftsschutzgebiet. - Basierend auf den Berechnungsmethoden der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (Art. 41a Abs. 2 lit. a. GSchV) hat der minimale Gewässerraum daher eine Breite von 11 Metern. - Eine Verbreiterung des minimalen Gewässerraumes zur Gewährleistung des Schutzes vor Hochwasser oder aufgrund von Revitalisierungsmassnahmen ist nicht notwendig. Es befinden sich keine Gefahrenbereiche Hochwasser mit erheblicher Gefährdung im Bereich des Bächlis und die strategische Revitalisierungsplanung des Kantons sieht keine Revitalisierung des Gewässers vor. - Der letzte Abschnitt des Nästelbächlis, vor der Einmündung in das Hardbächli, ist jedoch eingedolt. Entweder verläuft es im Strassenareal von einer Sammelstrasse bzw. eines Erschliessungswegs oder durch dicht bebautes Siedlungsgebiet im Dorfkern. Eine Ausdolung ist daher nicht möglich bzw. unverhältnismässig und wäre auch nicht zweckmässig, weshalb gestützt auf Art. 41a Abs. 5 GSchV auf eine Ausscheidung des Gewässerraumes für diesen Abschnitt verzichtet wird. - Bei der unbebauten Parzelle Nr. 1003 wird davon ausgegangen, dass diese dereinst überbaut werden wird. Sie wird daher als eine Baulücke in dicht bebaute Gebiet des Ortskerns betrachtet.

Gewässer	Begründung und Interessenabwägung
	<ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich der Parzellen Nrn. 1355 und 1357 ist das Nätelbächli ebenfalls eingedolt. Der kantonale Nutzungsplan, welcher einen Gewässerraum für die Gewässer ausserhalb des Zonenplans Siedlung festlegt, sieht für die direkt anschliessenden Bereiche einen "Gewässerraum eingedolte Fließgewässer" vor. Im Rahmen der Ausarbeitung des kantonalen Nutzungsplanes hat jedoch keine Interessenabwägung bezüglich Ausdolungspotential in diesem Abschnitt stattgefunden. <p>Der Gemeinderat Zunzgen hat sich jedoch intensiv mit der Frage auseinandergesetzt, ob im Bereich der Parzellen Nrn. 1355 und 1357 innerhalb des Siedlungsgebietes Potential für eine Ausdolung des Nätelbächlis vorhanden ist. Aufgrund der Analysearbeiten ist man jedoch zum Schluss gekommen, dass eine Ausdolung einen unverhältnismässig hohen Aufwand, welcher nicht im öffentlichen Interesse wäre, zur Folge hätte und u.a. aufgrund der Eigentumsverhältnisse und des Hochwasserschutzes auch in ferner Zukunft kein Thema sein wird. Bei einer allfälligen Ausdolung des Gewässers ist eine Verschiebung des Gewässerlaufes daher zu prüfen, um die ökologischen Qualitäten sicherstellen zu können. Denn eine Ausdolung im Bereich der Privatparzellen bzw. Privatgärten, in der Nähe von bestehenden Bauten hätte einen geringeren ökologischen Wert als eine Ausdolung ausserhalb des Siedlungsgebietes. Eine Festlegung eines Gewässerraumes an der heutigen Lage des Bächlis wäre daher auch aus Sicht von Revitalisierungsmassnahmen nicht sinnvoll. Dieser ist ausserhalb des Siedlungsgebietes auszuscheiden. Entsprechend wird, gestützt auf Art. 41a, Abs. 5 sowie in Beachtung des Hochwasserschutzes auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes im Bereich der Parzellen 1355 und 1357 verzichtet. Zum Schutz der Dole gilt nach wie vor der gesetzliche Abstand, welcher gegenüber eingedolten Gewässern einzuhalten ist. Entsprechend bleibt dieses Interesse, der Schutz vor Überbauung sowie der Zugang und Unterhalt, auch bei einem Verzicht auf einen Gewässerraum weiterhin gewahrt. Eine Überbauung wäre ohnehin aufgrund der Lage direkt an der Siedlungsgrenze nicht möglich.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für den offen fliessenden Teil des Gewässers wurde ein Gewässerraum mit einer Mindestbreite von 11 Metern ausgeschieden, womit die gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden.
Obergbächli	<ul style="list-style-type: none"> - Das Obergbächli ist im Siedlungsgebiet weitgehend eingedolt und hat eine Gerinnesohlenbreite von weniger als einem Meter. Entsprechend beträgt die natürliche Gerinnesohlenbreite, selbst unter Anwendung eines Korrekturfaktors, weniger als 2 Meter. - Das Gewässer liegt weder in einem Biotop von nationaler Bedeutung noch in einem kantonalen Naturschutzgebiet, in einer Moorlandschaft von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung, in einem Wasser- und Zugvogelreservat von internationaler oder nationaler Bedeutung, in einer Landschaft von nationaler Bedeutung oder in einem kantonalen Landschaftsschutzgebiet. - Basierend auf den Berechnungsmethoden der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (Art. 41a Abs. 2 lit. a. GSchV) hat der minimale Gewässerraum daher eine Breite von 11 Metern. - Eine Verbreiterung des minimalen Gewässerraumes zur Gewährleistung des Schutzes vor Hochwasser oder aufgrund von Revitalisierungsmassnahmen ist nicht notwendig. Es befinden sich keine Gefahrenbereiche Hochwasser mit erheblicher Gefährdung im Bereich des Bächlis und die strategische Revitalisierungsplanung des Kantons sieht keine Revitalisierung des Gewässers vor. - Innerhalb des Siedlungsgebiets verläuft der Bach weitgehend eingedolt im Bereich des Strassenareals einer Sammelstrasse bzw. eines Erschliessungswegs, weshalb eine Ausdolung nicht möglich bzw. unverhältnismässig ist. Zudem sind die Parzellen beidseitig der Strassen bereits weitgehend überbaut. Entsprechend ist auch Ausdolen dort, wo das Obergbächli ausserhalb der Strasse verläuft, nicht zweckmässig, da das Areal vor allem der Erschliessung der Liegenenschaften dient (Privatareal). Auf eine Ausscheidung des Gewässerraums in den eingedolten Bereichen des Gewässers wurde daher mit Verweis auf Art. 41a Abs. 5 GSchV verzichtet. - Für den offen fliessenden Teil des Gewässers wurde ein Gewässerraum mit einer Mindestbreite von 11 Metern ausgeschieden, womit die gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden.

Gewässer	Begründung und Interessenabwägung
Diegterbach	<ul style="list-style-type: none"> - Die Sohlenbreite des Diegterbachs variiert zwischen 4.0 und 6.0 Metern. Entsprechend ist die Gemeinde der Ansicht, dass für die Berechnung der Gewässerraubbreite eine durchschnittliche Gerinnesohlenbreite von 5.0 m für den gesamten Bachabschnitt innerhalb des Siedlungsgebietes angenommen werden kann. - Da der Bach an einigen Stellen verbaut, jedoch an keiner Stelle eingedolt ist, ist die natürliche Gerinnesohlenbreite, welche für die Berechnung des minimalen Gewässerraumes massgebend ist, für diese Abschnitte herzuleiten. - Aus historischen Dokumenten und Karten geht hervor (siehe Siegfriedkarte und Ausführungsplan der Wasserleitungen Alte Strasse aus dem Jahre 1947 in Anhang 2, welcher ein hoher Detaillierungsgrad aufweist), dass der Diegterbach ohne Verbauungen und in natürlichem Zustand eine natürliche Gerinnesohlenbreite von ca. 5.0 Metern aufweisen würde. Daraus lässt sich ableiten, dass die Verbauungen, die vor Jahrzehnten erfolgten, nicht zu einer massgeblichen Verringerung der Sohlenbreiten geführt bzw. die Abflussgeschwindigkeiten beeinflusst haben. <p>Gestützt wird diese Annahme durch die heutige Sohlenbreite bei Abschnitten ausserhalb des Siedlungsgebietes (Referenzstrecken), wo teilweise ein natürlicher Bachverlauf und eine ausgeprägte Sohlenbreitenvariabilität vorhanden ist. Hier variiert die natürliche Gerinnesohlenbreite ebenfalls im Pendelbereich von 5.0 Metern. Beispielsweise hat der Diegterbach ausserhalb des Siedlungsgebietes von Tenniken, südlich von Diegten, im natürlichen Abschnitt eine Breite von 4.0 Metern. Im Mündungsbereich sowie im Bereich des Ortskerns der Gemeinde Sissach weiter flussabwärts, nördlich von Diegten, hat der Bach, auch unter Annahme eines Korrekturfaktors, gemäss kantonalem Gewässernetz eine natürliche Gerinnesohlenbreite von 6.0 Metern.</p> <p>Entsprechend ist für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite die Anwendung eines Korrekturfaktors nicht zweckdienlich. Den dadurch würde die natürliche Gerinnesohlenbreite in Zunzgen bis zu 10 Meter betragen, was unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Punkte nicht nachvollziehbar ist (Anmerkung: Die Anwendung eines Korrekturfaktor bei der Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite wird lediglich in der modularen Arbeitshilfe zur Festlegung des Gewässerraums in der Schweiz des Bundes als eine von mehreren Methoden zur Herleitung der natürlichen Gerinnesohlenbreite aufgeführt. Gesetzlich ist der Faktor jedoch nicht verankert und dessen Anwendung kann daher auch nicht eingefordert werden.) Für die Berechnung des minimalen Gewässerraumes wird daher eine natürliche Gerinnesohlenbreite von 5.00 Metern angewendet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Gewässer liegt weder in einem Biotop von nationaler Bedeutung noch in einem kantonalen Naturschutzgebiet, in einer Moorlandschaft von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung, in einem Wasser- und Zugvogelreservat von internationaler oder nationaler Bedeutung, in einer Landschaft von nationaler Bedeutung oder in einem kantonalen Landschaftsschutzgebiet. - Basierend auf den Berechnungsmethoden der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (Art. 41a Abs. 2 lit. a. GSchV) hat der minimale Gewässerraum daher eine Breite von 19.50 Metern. - Abklärungen beim kantonalen Tiefbauamt haben zudem ergeben, dass eine Verbreiterung des minimalen Gewässerraumes aufgrund von Revitalisierungsmassnahmen nicht notwendig ist. Aktuell hat der Kanton keine konkreten Revitalisierungsprojekte, weshalb der minimale Gewässerraum ausreicht. - Auch eine Verbreiterung zur Gewährleistung des Schutzes vor Hochwasser ist nicht notwendig. Die Bereiche, in denen die Gefahr durch Hochwasser "erheblich" ist, wurden bei der Festlegung des Gewässerraums berücksichtigt und befinden sich innerhalb des Gewässerraumes. - Betrachtet man das gesamte Siedlungsgebiet entlang des Diegterbachs wird es augenscheinlich, dass der Ortskern sowie das Zentrum der Gemeinde, welches direkt nördlich an den Ortskern anschliesst, dicht bebaut ist im Vergleich zu anderen Bereichen der Siedlung. Entsprechend befinden sich hier unter anderem aufgrund der historischen Entwicklung der Gemeinde einige Bauten nahe oder direkt am Gewässer. Beispielsweise handelt es sich auf den Parzellen Nrn. 1231, 1232 und 1233 um eine geschlossene und dichte Bauweise im Zentrum und Hauptsiedlungsgebiet, welche

Gewässer	Begründung und Interessenabwägung
	<p>nahe oder direkt am Diegterbach liegt und daher bei einer Breite von 19.5 m innerhalb des Gewässerraumes zu liegen kommen würde. Eine Anpassung des minimalen Gewässerraumes an diese Bebauung ist dann möglich, wenn das Gebiet, in dem diese Bauten stehen, als dicht überbaut gemäss Art. 41a Abs. 5 lit. b. GSchV eingestuft wird.</p> <p>Dafür spricht die Lage im Zentrum und Hauptsiedlungsgebiet der Gemeinde sowie direkt anschliessend an den Ortskern. Eine bauliche Verdichtung entspricht hier einer planerisch wünschenswerten Siedlungsentwicklung und einem öffentlichen Interesse, um einen nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern. Daher wäre die Ausscheidung eines grosszügig dimensionierten Gewässerraumes dem Gebot der Innentwicklung in diesem Bereich nicht förderlich. Dies gilt auch für den gesamten Ortskern der Gemeinde. Hier sind die Flächen entlang des Baches ebenfalls bereits weitgehend mit Bauten und Anlagen überstellt. Zudem besteht ein öffentliches Interesse am Erhalt der Bauten im historischen Ortskern und einer Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen. Folglich wurde der Gewässerraum im Zentrum des Siedlungsgebietes und im historischen Ortskern an die bestehende Situation angepasst.</p> <p>Aber auch ausserhalb des Zentrums im restlichen Siedlungsgebiet entlang des Diegterbachs ist die Gemeinde Zunzgen schon recht dicht besiedelt. Zudem hat die Gemeinde gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz den Auftrag, die Siedlungsentwicklung nach innen voranzutreiben und insbesondere im Zentrum und in zentrumsnahen Gebieten eine dichtere Bauweise anzustreben. Dem würde die Festlegung eines überdimensionierten Gewässerraumes widersprechen.</p>

Fazit Gewässerraumplanung

Die Gemeinde hat die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben zur Gewässerraumplanung berücksichtigt, namentlich Art. 41a GschV. Eine umfassende Interessenabwägung für sämtliche Fließgewässer innerhalb des Siedlungsgebietes wurde vorgenommen.

4.6 Weitere Erläuterungen

Zu Beginn der Planungsarbeiten hat sich die Kommission zu verschiedenen Themen im Ortskern auseinandergesetzt. Um einen Überblick über die verschiedenen Rahmen und Randbedingungen aus kommunalen und übergeordneten Grundlagen zu erhalten, ist in einem ersten Schritt eine Begehung des Ortskerns vorgenommen worden. Fachlich wurde die Kommission durch Frau Konstanze Domhardt, kant. Denkmalpflege begleitet (im Rahmen der Ortskernbegehung, Grundeigentümergegesprächen). Aus der Begehung und den Ortskernbeurteilungen konnten wichtige Erkenntnisse für die weiteren Planungsarbeiten mitgenommen werden.

Neben dem Teilzonenplan Ortskern, dem Zonenreglement Siedlung diente das kantonale Bauinventar als wichtige Grundlage für die Beurteilung vor Ort. Im ISOS ist die Gemeinde Zunzgen hingegen nicht aufgeführt.

Da die Gemeinde zum heutigen Zeitpunkt lediglich Anpassungen aus der Praxishandhabung ihres Zonenreglementes vornehmen will, hat der Gemeinderat beschlossen, eine ganzheitliche Prüfung des Ortskernes im Rahmen einer Gesamtrevision vorzunehmen. Nach Aussagen der kantonalen Denkmalpflege besitzt die Gemeinde Zunzgen für den Ortskern heute ein praktikables Planungs-

instrument. Vorliegend sind lediglich Bestimmungen angepasst worden, die in der Baugesuchspraxis eine Verbesserung darstellen oder die Bestimmungen präzisieren und für die Bauwilligen besser nachvollziehbar und klar anwendbar sind.

Eine Mehrwertabgabe bei Einzonung, Aufzonungen und Umzonungen wurde in der Entwurfsphase ebenfalls thematisiert und als Bestimmungsvorschlag in das Zonenreglement aufgenommen. Zwischenzeitlich sind durch die Volksabstimmung vom 19. Februar 2019 auf kantonaler Ebene klare Vorgaben vorhanden (angenommenes "Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten"). Die Gemeinden sind nicht berechtigt, weitergehende Mehrwertabgaben zu erheben bzw. Bestimmungen in ihren Zonenvorschriften festzulegen.

5 Planungsverfahren im Detail

5.1 Kommissionsarbeit

Die eingesetzte Kommission hat Anpassungen im Zonenreglement und im Zonenplan Siedlung / Teilzonenplan Ortskern in verschiedenen Sitzungen und Begehungen erarbeitet. Es sind bewusst nur Justierungen vorgenommen worden, die aus der Baugesuchspraxis hervorgehen oder sich ein eindeutiger Handlungsbedarf abzeichnet.

Das Resultat wurde anschliessend dem Gemeinderat vorgelegt, welcher die Inhalte beurteilt und für die weiteren Planungsschritte am 24. Juli 2017 verabschiedet hat (siehe Protokollauszug Sitzung des Gemeinderates vom 24.07.2017).

5.2 Kantonale Vorprüfung

Die Mutation 2019 zu den Zonenvorschriften Siedlung wurde mit Schreiben vom 11. September 2017 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Resultate der Vorprüfung wurden mit dem Schreiben vom 16. Januar 2018 durch das Amt für Raumplanung dem Gemeinderat Zunzgen mitgeteilt.

Die Mutation "Gewässerraum / Naturgefahren" zu den Zonenvorschriften Siedlung wurde mit Schreiben vom 30. Oktober 2018 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Resultate der Vorprüfung wurden mit dem Schreiben vom 04. Februar 2019 durch das Amt für Raumplanung dem Gemeinderat Zunzgen mitgeteilt.

Fazit kantonale Vorprüfungsverfahren 2018 / 2019: Sämtliche zwingenden Vorgaben wurden analysiert, wo nötig mit den kant. Fachstellen besprochen. Die Planungsinstrumente wurden entsprechend angepasst. Der vorliegende Planungsbericht hat die Vorgaben und deren Umsetzung berücksichtigt.

5.3 Öffentliche Mitwirkung

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG) führte der Gemeinderat Zunzgen für die vorliegende Planung ein Mitwirkungsverfahren durch (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1 Ablauf des Mitwirkungsverfahrens

Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. 19 vom 9. Mai 2019 Mitteilungsblatt der Gemeinde Zunzgen (Büchel-Zytig) vom Mai 2019 Homepage der Gemeinde Zunzgen
Mitwirkungsfrist	13. Mai 2019 – 14. Juni 2019
Mitwirkungseingaben	7 Mitwirkungseingaben innerhalb der Mitwirkungsfrist
Gespräch mit Mitwirkendem	17. Juli 2019

Die Anliegen / Fragestellungen der Mitwirkungseingaben werden im Mitwirkungsbericht behandelt. Dieser wurde mit Bekanntgabe des Traktandums der Beschlussfassung der vorliegenden Planung durch die Gemeindeversammlung öffentlich aufgelegt. Die Information der Bevölkerung über die öffentliche Auflage des Mitwirkungsberichtes erfolgt mit der Publikation der Einladung zur Gemeindeversammlung. Den Mitwirkenden wurde der Mitwirkungsbericht direkt zugestellt.

5.4 Beschlussfassung

Der Gemeinderat hat die Dokumente der Planung am 12. August 2019 für die Vorlage an die Gemeindeversammlung beschlossen.

5.5 Auflage

...ausstehend

6 Genehmigungsantrag

...ausstehend

7 Fazit / weitere Planungsschritte

Mit vorliegenden Anpassungen erhält die Gemeinde angepasste Planungsinstrumente der Siedlungsplanung, die den Vollzug vereinfachen, einzelne Bestimmungen präzisieren, die nun den aktuellen Grundlagen sowie einer anwendbaren Praxishandhabung (insbesondere Baugesuchsprüfung) entsprechen.

Eine Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung wird erst zu einem späteren Zeitpunkt angegangen, wo die Gemeinde übergeordnete Gesetzesänderungen zwingend zu berücksichtigen hat (Zeithorizont ca. 10 - 15 Jahre).

Die Mutationsunterlagen werden der Bevölkerung zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Gemeinderat empfiehlt den stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohnern den Anpassungen und neuen Planungsinhalten zuzustimmen. Es sind dies:

- 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

Verantwortlich für die Verfassung vorliegenden Planungsberichtes:

Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen

Verabschiedet durch den Gemeinderat Zunzgen

Zunzgen, im August 2019

Gemeinderat Zunzgen

Anhang 1 Fotoaufnahmen der Bäche im Siedlungsgebiet (Parzellen Nrn. unter Bild)



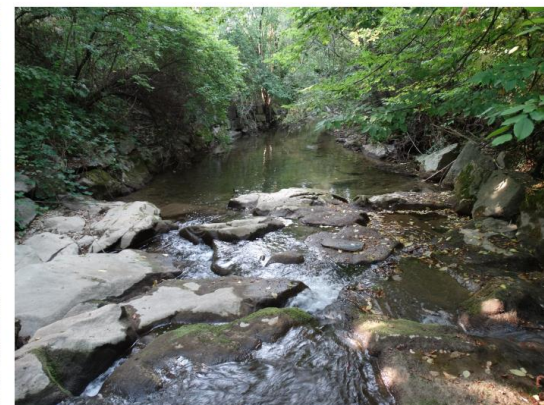
1509



2195



Himmelrainbrücke



1482



1539



2409



1259



1264 Kindergarten



Lasmattbrücke

Durchlass < 1.5m



1249



2591



Allmendweg



1231 - 1252 - Allmendweg



1028



1232 - 1233 - Allmendweg



1029



1232 - 1252 - Mündung Nestelbächli



Kaffi Brüggli - Brüggli



Diegeterbach bei 1022



1048



Rösslibrückebrücke



1060 - 1061



1061 - 1064 - Mühlegasse



Mühlebrücke - 1064



1076



1320



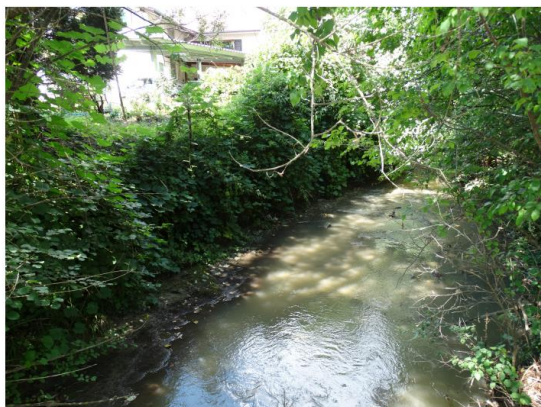
2149



1312



bei 1330 - 1331



1330



1330 - 1331

Anhang 2 Pläne aus dem Staatsarchiv (Parzellen Nrn. unter Bild)

