

Einwohnergemeinde Eptingen

Zonenvorschriften Siedlung

Mutation Gemeindeverwaltung

Stand:
Information und Mitwirkung

Projekt: 029.05.0692
29. September 2014

Erstellt: PPF, Geprüft: VME, Freigabe: VME
S:\029\05\0692\Ept_PB_ZPS_Mut. Gemeindeverwaltung.docx

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Zielsetzungen	3
3. Organisation der Planung	3
3.1 Beteiligte	3
3.2 Planungsablauf	4
4. Inhalt der Planungsvorlage	4
4.1 Zonenplan Siedlung	4
4.2 Zonenreglement Siedlung	6
4.3 Bedarfsnachweis	6
5. Planungsinstrumente	7
6. Vorprüfung	7
7. Information und Mitwirkung	7
8. Beschluss- und Auflageverfahren	7
8.1 Beschlussfassung	7
8.2 Planaufgabe	8
8.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat	8

1. Ausgangslage

Die Räumlichkeiten des Schulgebäudes im Ortszentrum der Gemeinde Eptingen sollen aufgrund des Wegzugs der Schule weiterhin öffentlich genutzt werden. Beim Gebäude handelt es sich um ein kommunal geschütztes Gebäude, welches sich in baulich gutem Zustand befindet und für die Gemeinde bezüglich des Ortsbildes von hoher Bedeutung ist. Gleichzeitig entsprechen die beiden Gebäude auf Parzelle Nr. 1026, in welchem die Gemeindeverwaltung untergebracht ist, nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Gemeindeverwaltung wird deshalb in das ehemalige Schulgebäude gezügelt. Für die Parzelle 1026 sieht die Gemeinde keine öffentliche Verwendung mehr, womit sie in die dreigeschossige Kernzone umgezont werden soll. Hierfür ist eine Mutation des Zonenplans Siedlung erforderlich. Gleichzeitig gilt es, die Naturgefahrenkarte innerhalb des Mutationsbereichs in die Zonenvorschriften umzusetzen. In diesem Zusammenhang soll auch das Zonenreglement Siedlung mutiert werden.

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

- „ Gültiger Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 2745 vom 25.11.1997)
- „ Gültiges Zonenreglement Siedlung (RRB Nr. 2745 vom 25.11.1997)
- „ Naturgefahrenkarte des Kantons Basel-Landschaft

2. Zielsetzungen

Mit der Planmutation sollen folgende Ziele erreicht werden:

- „ Umnutzung von Gebäuden, die für öffentliche Zwecke nicht mehr benötigt werden.
- „ Förderung der inneren Verdichtung im Ortszentrum der Gemeinde durch Umzonung der nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigte Parzelle Nr. 1026 in die 3-geschossige Kernzone
- „ Umsetzung der Naturgefahrenkarte im Bereich der Planungsmutation

3. Organisation der Planung

3.1 Beteiligte

An der Bearbeitung der Planungsvorlage haben sich folgende Stellen beteiligt.

Gemeinde: Th. Gerber, Gemeinderat

Planer: Sutter, Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, Projektleiter V. Meier

Zuständiger Kreisplaner (ARP): G. Stebler

3.2 Planungsablauf

Juni 2014	Auftragserteilung und Planungsbeginn
Juni 2014	Erarbeitung der Planungsentwürfe zusammen mit dem Gemeinderat
1.7.2014	Vorprüfungsbeschluss Gemeinderat
14.07.2014	Einreichung Vorprüfung
23.09.2014	Vorliegen Vorprüfungsbericht ARP
	Durchführung I+M-Verfahren für Bevölkerung und betroffene Grundeigentümer
	Bereinigung für Beschlussfassung
	Beschlussfassung Gemeinderat
	Beschlussfassung EGV
	Planauflage
	Antrag zur Genehmigung durch den Regierungsrat

4. Inhalt der Planungsvorlage

4.1 Zonenplan Siedlung

Der Zonenplan Siedlung soll wie folgt ergänzt werden:

- „ Umzonung der ÖWA-Zone „Verwaltung, Wohnungen Gemeindepersonal, Werkhof“ auf Parzelle Nr. 1026 in die Kernzone K3.

- „ Ausscheidung von zwei überlagernden Gefahrenzonen Überschwemmung geringer Gefährdung mit Auflagen

Begründungen:

- „ Die Gebäude auf der Parzelle Nr. 1026 werden nicht mehr zu öffentlichen Zwecken genutzt. Das sich die bestehenden Gebäude aufgrund ihres Profils und der Raumaufteilung eher für gewerbliche Zwecke eignen und aufgrund der Lage an zentraler Stelle, kommt als Nutzungszone in erster Linie die Kernzone in Frage, auch wenn eines der Gebäude aufgrund des bestehenden Pultdaches nicht den Vorschriften entspricht. Ebenfalls für die Kernzone spricht die Dreigeschossigkeit eines der beiden Gebäude. Baulich sind derzeit keine Änderungen vorgesehen, so dass bei der Umzonung in erster Linie die zulässigen Nutzungen der neuen Zone zu berücksichtigen sind. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt grössere Umbauten oder gar die Errichtung von Ersatzneubauten anstehen würde, würde der zentrale Platz in Eptingen aufgrund der dann geltenden Kernzonenvorschriften in jedem Fall eine Aufwertung erfahren.
- „ Aufgrund der Lage am Leisibach und unweit des eingedolten Obertlochbachs liegt für den Mutationsbereich gemäss Naturgefahrenkarte eine geringe Gefährdung durch Überschwemmung vor. Dabei wurden unter Berücksichtigung der Fliesstiefenkarte zwei unterschiedliche Gefahrenzonen geringer Gefährdung ausgeschieden, die sich bezüglich der festgelegten und einzuhaltenden Hochwasserkoten unterscheiden. Bei der Ausscheidung berücksichtigt wurde, dass sowohl die Naturgefahrenkarte als auch die zugrunde liegende Fliesstiefenkarte Ungenauigkeiten aufweisen. Zum einen befindet sich der Punkt mit der höchsten Überschwemmungskote im Bereich des Dorfwegs nicht im Bereich der Brücke, sondern um wenige Meter versetzt, auch wenn das Terrain hier deutlich höher liegt. Zum anderen ist die Naturgefahrenkarte Wasser in Eptingen nicht parzellenscharf. Die einzelnen Gefahrenbereiche sind auf Quadrate von 3 m Seitenlänge heruntergebrochen. Vergleicht man diese Gefahrenbereiche mit dem bestehenden Terrain, so werden die Schwächen der Gefahrenkarte im Detail sichtbar. Die Grenzen sind nicht nachvollziehbar, so dass eine unveränderte Übernahme der Abgrenzung in für Eigentümer verbindliche Vorschriften nicht haltbar wäre.



Fotos 1/2: Leisibach im Bereich der bisherigen Gemeindeverwaltung

4.2 Zonenreglement Siedlung

Das Zonenreglement Siedlung soll wie folgt geändert werden:

- „ Aufnahme von allgemeinen und gefahrenzonenspezifischen Bestimmungen über Naturgefahren

Begründung:

Bei der Planungsrevision wurde die kantonale Wegleitung „Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung“ beachtet, womit Bestimmungen zu Gefahrenzonen aufgenommen wurden. Zudem wurden die selten eintretenden Überschwemmungsereignisse (100 bis 300 Jahre) der Fliesstiefenkarte berücksichtigt. Da das Gelände keine grösseren Höhenunterschiede in den Gefahrenzonen aufweist, wurden die entsprechenden maximalen Fliesstiefen der Fliesstiefenkarte als Hochwasserkoten festgelegt, die ab dem Terrain (bestehendes, abgegrabenes oder aufgeschüttetes) gemessen werden. Bei Mulden und Terraineinschnitten gilt jeweils der Tiefste Punkt des Mulden- bzw. Terraineinschnitttrandes als Messbasis.

4.3 Bedarfsnachweis

Möchte eine Gemeinde Flächen aus der Zone für Öffentliche Werke und Anlagen entlassen, so ist sie angehalten, den Nachweis zu erbringen, dass die Flächen auf absehbare Zeit nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt werden.

Auslöser für die Umzonung ist der Wegzug der Schule im Sommer 2012. Seit diesem Zeitpunkt steht das Schulgebäude leer. Da man keinen Nachmieter finden konnte, wurde zwischenzeitlich der Umzug der Gemeindeverwaltung in dieses Gebäude geprüft und beschlossen. Für die bisherige Gemeindeverwaltung und das zum Ensemble gehörende Friedheim sind hingegen Interessenten vorhanden. Die Räumlichkeiten können aufgrund der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aber aktuell nicht entsprechend umgenutzt werden.

Die Gemeinde verfügt aktuell sowohl in der ÖWA-Zone Nr. 5 als auch Nr. 7 noch über Baulandreserven, so dass auf absehbare Zeit kein Bedarf für zusätzliche Zonen für öffentliche Bauten oder Anlagen besteht. Hinzu kommt, dass die Gemeinde nicht über das finanzielle Polster verfügt, neue Einrichtungen realisieren zu können. Für die bestehende Verwaltung sowie das Friedheim erscheint keine andere öffentliche Nutzung realistisch. Die Bausubstanz und die Raumaufteilung sprechen eher für eine Umnutzung zu gewerblichen Zwecken, teilweise ergänzt um Wohnnutzungen in den Obergeschossen.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass infolge der Aufhebung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlage auf absehbare Zeit keine Möglichkeit besteht, andernorts eine neue Zone auszuscheiden und zu diesem Zwecke Land zu enteignen.

5. Planungsinstrumente

Mit den vorliegenden Planungsbeschlüssen entstehen nachfolgende neue grundeigentumsverbindliche Dokumente:

- „ Zonenplan Siedlung, Mutation Gemeindeverwaltung; Masstab 1:1'000
- „ Zonenreglement Siedlung, Mutation Gemeindeverwaltung

Gleichzeitig werden die heute gültigen Planungsdokumente im Bereich der Mutation aufgehoben.

6. Vorprüfung

Die zwingenden Vorgaben des Vorprüfungsberichtes sowie die redaktionellen Hinweise wurden umgesetzt. Vor allem aufgrund vorhandener Interessenten für die zwei von der Umzonung betroffenen Gebäude verzichtet die Gemeinde zum jetzigen Zeitpunkt auf eine Ausscheidung von Gefahrenzonen im ganzen Siedlungsgebiet.

Darüber hinaus bearbeitet die Gemeinde schon längere Zeit eine Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung. Diese ist aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Verhandlungen bzgl. der Umnutzung der ursprünglich für eine Umfahrung vorgesehenen Flächen ins Stocken geraten, so dass ein baldiger Abschluss der Gesamtrevision sehr unwahrscheinlich ist.

7. Information und Mitwirkung

Aktueller Planungsschritt

8. Beschluss- und Auflageverfahren

8.1 Beschlussfassung

Beschluss durch den Gemeinderat am ...

Beschlussfassung an der Einwohnergemeindeversammlung vom

8.2 Planauflage

Durchführung öffentliche Planauflage gemäss § 31 RBG vom ... bis ...

Publikation der Planauflage:

- Amtsblatt Nr. ... vom ...
- Gemeindeanzeiger Nr. ... vom ...
- Eingeschriebener Brief an auswärtige Grundeigentümer vom ...

8.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, die Mutation Gemeindeverwaltung zu den Zonenvorschriften Siedlung zu genehmigen.

Namens des Gemeinderates:

Die Präsidentin:

Der Gemeindeverwalter: