

Gemeinde Eptingen

Bau- und Strassenlinienplan Leisenstrasse
Zonenplan Siedlung
Strassennetzplan Siedlung

Mutation Dorfweg

Entwurf

Projekt: 029.05.0756
3. April 2018

Erstellt: vme, Geprüft:, Freigabe: vme
S:\029\05\0756\PB_BSP_Dorfweg.docx

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Grundlagen	3
3. Organisation und Ablauf der Planung	3
3.1 Organisation	3
3.2 Planungsablauf	4
4. Inhalt der Planungsvorlage	4
4.1 Zonenplan Siedlung	4
4.2 Strassennetzplan Siedlung	5
4.3 Bau- und Strassenlinienplan Leisenstrasse, Mutation Dorfweg	5
5. Vorprüfung	5
6. Information und Mitwirkung	6
7. Beschluss- und Auflageverfahren	6
7.1 Beschlussfassung	6
7.2 Planaufgabe	6
7.3 Genehmigung durch Regierungsrat	6

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Eptingen sieht keinen Bedarf und möchte nach dem bereits vollzogenen Verkauf der ehemaligen Gemeindeverwaltung in absehbarer Zeit auch das ehemalige Spritzenhaus verkaufen. Das Milchhüsli, welches der Milchgenossenschaft Eptingen gehörte, wurde bereits vor einem Jahr verkauft. Für beide Gebäude ist keine dauerhafte öffentliche Nutzung vorgesehen.

Langfristig kann sich die Gemeinde auch vorstellen, die Flächen zwischen den beiden Gebäuden und der ehemaligen Gemeindeverwaltung ebenfalls zu veräussern. Da entsprechende Überlegungen in der Bevölkerung bislang aber wenig Unterstützung gefunden haben, möchte die Gemeinde zunächst die Erschliessungsfunktion des Dorfweges in diesem Bereich aufheben. Dies ermöglicht bauliche Veränderungen an der früheren Gemeindeverwaltung, welche aufgrund der bestehenden Baulinien heute nicht bewilligungsfähig sind.

2. Grundlagen

Als Grundlage dienen:

- ▶ Zonenplan Siedlung (RRB 2745 vom 25.11.1997)
- ▶ Strassennetzplan Siedlung (RRB 2745 vom 25.11.1997)
- ▶ Bau und Strassenlinienplan Leisenstrasse (RRB 2739 vom 24.10.1995)
- ▶ Bau- und Strassenlinienplan Leisenstrasse, Mutation Dorfladen (RRB Nr. 980 vom 18.06.2002)
- ▶ Bauinventar Basel-Landschaft, Gemeinde Eptingen

3. Organisation und Ablauf der Planung

3.1 Organisation

An der Bearbeitung der Planungsvorlage haben sich folgende Stellen beteiligt:

- ▶ Gemeinde: Gemeinderat
- ▶ Planer: SUTTER, Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, Projektleiter V. Meier
- ▶ Amt für Raumplanung: Zuständiger Kreisplaner P. Pfister

3.2 Planungsablauf

März/April 2018	Entwurfsphase
	Beschlussfassung Vorprüfung Gemeinderat
	Einleitung Vorprüfung beim ARP
	Vorprüfungsbericht ARP
	Durchführung Informations- und Mitwirkungsverfahren
	Bereinigungen Unterlagen für Beschlussfassung
	Beschlussfassung Gemeinderat
	Beschlussfassung Einwohnergemeindeversammlung
	Planaufgabe
	Antrag zur Genehmigung durch den Regierungsrat

4. Inhalt der Planungsvorlage

4.1 Zonenplan Siedlung

Die Milchgenossenschaft Eptingen hat das ehemalige Milchhüsli vor einem Jahr verkauft. Das Gebäude besitzt keine Auflagen zur Erhaltung und soll auch keine erhalten. Der neue Besitzer hat vorgesehen das Gebäude seitlich zu öffnen und zu Garagen umzufunktionieren.

Das frühere Spritzenhaus wird heute noch als Notschlachtlokal sowie als Teil des Gemeindewerkhofes genutzt. Die Gemeinde sucht schon seit längerer Zeit nach einem passenden neuen Gebäude, in dem alle Standorte des Gemeindewerkhofes zusammengelegt werden können. Auch wenn die Suche noch nicht erfolgreich zum Abschluss gebracht werden konnte, ist bereits heute klar, dass die Werkhofnutzung des Spritzenhauses über kurz oder lang aufgegeben wird. Das Gebäude ist für eine Unterbringung des kompletten Werkhofes viel zu klein.

Deshalb gibt es für beide Gebäude keinen Bedarf für einen Erhalt der öffentlichen Nutzung. Aus diesem Grund sollen nun beide Bauten bzw. Parzellen der zweigeschossigen Kernzone zugewiesen werden. Sie ermöglicht es, die Gebäude in der vorliegenden Form weiter nutzen zu können.

Das Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) empfiehlt einen kommunalen Schutz für das Spritzenhaus. Auch die Gemeinde hat ein Interesse am Erhalt dieses 1911 errichteten Gebäudes und möchte mit der Klassierung als schützenswerte Baute gewährleisten, dass es selbst im Falle eines Verkaufes erhalten bleibt.

Da beide Parzellen teilweise eine Überschwemmungsgefahr aufweisen, werden zudem mit der Mutation des Zonenplans Gefahrenzonen Überschwemmung festgelegt. Eine Anpassung des Zonenreglements ist nicht erforderlich, da das Zonenreglement für beide Gefahrenzonen seit der Mutation Gemeindeverwaltung zu den Zonenvorschriften Siedlung bereits Bauauflagen vorsieht.

4.2 Strassennetzplan Siedlung

Die Baulinien des Dorfweges verhindern Anbauten im Bereich der ehemaligen Gemeindeverwaltung. Insbesondere der Bau von Balkonen, die die geplanten Wohnnutzung erheblich aufwerten könnten, ist derzeit nicht möglich. Mit der Umwidmung des Dorfweges zwischen den Gebäuden zu einem reinen Fuss- und Veloweg können die Baulinien aufgehoben und Grenz- bzw. Näherbaurechte durch die Gemeinde bewilligt werden. Daher wird der Strassennetzplan im entsprechenden Abschnitt angepasst und die Erschliessungsfunktion aufgehoben.

Die Erschliessung aller Parzellen am Dorfweg ist nach wie vor gewährleistet.

Von der ursprünglichen Absicht, den Dorfweg komplett aufzugeben, hat der Gemeinderat zwischenzeitlich Abstand genommen. Die Bevölkerung hätte eine entsprechende Planänderung sowie den Verkauf von Teilflächen des Dorfweges vermutlich nicht unterstützt.

4.3 BSP Leisenstrasse, Mutation Dorfweg

Die mit dem Bau- und Strassenlinienplan (BSP) Leisenstrasse bzw. mit der Mutation Dorfladen zum BSP Leisenstrasse festgelegten Baulinien beidseits des Dorfweges werden ersatzlos aufgehoben.

Da bei Fuss- und Velowegen im Eigentum der Gemeinde die gesetzlichen Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken gelten, besteht die Möglichkeit der Gewährung von Grenz- oder Näherbaurechten durch die Gemeinde. Auf diesem Wege können die geplanten Balkone realisiert werden.

Entsprechend der Mutation des Strassennetzplans wird der Bereich zwischen dem Spritzenhaus / dem Milchhüsli und der ehemaligen Gemeindeverwaltung als Fussweg, Radweg klassiert.

5. Vorprüfung

Noch durchzuführen

6. Information und Mitwirkung

Das Informations- und Mitwirkungsverfahren soll parallel zur kantonalen Vorprüfung durchgeführt werden.

7. Beschluss- und Auflageverfahren

7.1 Beschlussfassung

Beschluss durch den Gemeinderat am ...

Beschluss durch die Einwohnergemeindeversammlung am ...

7.2 Planaufgabe

Die öffentliche Planaufgabe gemäss § 31 RBG fand in der Zeit vom ... bis ... statt. Vorab publiziert wurde die Planaufgabe wie folgt:

- Kantonales Amtsblatt Nr. ... vom ...
- Gemeindenachrichten, Ausgabe ...
- Eingeschriebener Brief an auswärtige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vom ...

7.3 Genehmigung durch Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, den Bau- und Strassenlinienplan Bauzone zu genehmigen.

Namens des Gemeinderates:

Die Präsidentin:

Der Gemeindeverwalter: