

Gemeinde Eptingen

Baulinienplan Mattenweg

Mit Waldbaulinien

Zonenplan Siedlung

Mutation Gewässerraum Gewerbegebiet

Beschluss EGV

Projekt: 029.05.0757

16. Mai 2018

Erstellt: vme, Geprüft: dst, Freigabe: vme
S:\029\05\0757\PB_BSP_Mattenweg.docx

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Grundlagen	3
3. Organisation und Ablauf der Planung	3
3.1 Organisation	3
3.2 Planungsablauf	3
4. Inhalt der Planungsvorlage	4
4.1 Waldbaulinien	4
4.2 Strassenbaulinien	4
4.3 Gewässerraum	5
5. Vorprüfung	5
6. Information und Mitwirkung	5
7. Beschluss- und Auflageverfahren	5
7.1 Beschlussfassung	6
7.2 Planaufgabe	6
7.3 Genehmigung durch Regierungsrat	6

1. Ausgangslage

Der Kanton Basel-Landschaft möchte die Parzelle 1561 in der Gewerbezone der Gemeinde Eptingen an einen privaten Investor verkaufen. Die Bebaubarkeit der Parzelle ist gegenwärtig durch den gesetzlichen Waldabstand von 20 m sowie den provisorischen Gewässerraum so stark beeinträchtigt, dass sie de facto nicht bebaubar ist.

Da freie Gewerbeflächen rar sind und eine Auszonung für die Gemeinde nicht in Frage kommt, soll nun mittels Baulinienplanung und Mutation des Zonenplans Siedlung die Bebaubarkeit wiederhergestellt werden.

2. Grundlagen

Als Grundlage dienen:

- „ Zonenplan Siedlung (RRB 2745 vom 25.11.1997)
- „ Strassennetzplan Siedlung (RRB 2745 vom 25.11.1997)

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
09.04.2018	Beschlussfassung Vorprüfung Gemeinderat
12.04.2018	Einleitung Vorprüfung beim ARP

30.04.2018 – 11.05.2014	Vorprüfungsbericht ARP
	Durchführung Informations- und Mitwirkungsverfahren
	Bereinigen Unterlagen für Beschlussfassung
	Beschlussfassung Gemeinderat
	Beschlussfassung Einwohnergemeindeversammlung
	Planaufgabe
	Antrag zur Genehmigung durch den Regierungsrat

4. Inhalt der Planungsvorlage

4.1 Waldbaulinien

In einer Stellungnahme des Amtes für Wald beider Basel wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass das Amt eine Ausscheidung von Waldbaulinien mit 12 m Abstand zustimmen könne. Aus Sicht der Gemeinde ist die Parzelle Nr. 1561 allerdings durch die Dreiecksform in der Bebaubarkeit bereits so stark eingeschränkt, dass man nur mit einer, dem gesetzlich vorgegebenen Mindestabstand (gemäss §97 Abs. 5 RBG) entsprechenden Waldbaulinie die Bebaubarkeit gewährleisten kann.

Damit mit der Planung nicht nur Partikularinteressen bedient werden, hat der Gemeinderat zudem beschlossen, dass der gleiche Waldbaulinienabstand konsequenterweise für alle Parzellen innerhalb der Gewerbezone gelten muss.

Der dem gesetzlichen Minimum entsprechende Waldbaulinienabstand ermöglicht zudem eine Innenentwicklung und Nachverdichtung in der Gewerbezone.

Lediglich im Bereich der Parzelle Nr. 1202 ist der Abstand der Waldbaulinie zum Waldrand grösser. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein Gebäudeabstand von 3.0 m zu öffentlichen Erschliessungsstrassen eingehalten werden soll. Die Waldbaulinie übernimmt somit auch die Funktion einer Strassenbaulinie.

4.2 Strassenbaulinien

Entlang des Mattenwegs werden durchgehend Baulinien mit 3.0 m Abstand zur Parzellengrenze (= Strassenlinie) festgelegt. Da die Parzelle eine genügende Breite für Erschliessungsstrassen in Gewerbezone aufweist, kann auf die Ausscheidung neuer Strassenlinien verzichtet werden.

4.3 Gewässerraum

Innerhalb des Gewerbegebiets gibt es nur einen offenen Abschnitt des Diegterbachs innerhalb der Bauzone. Er liegt im Bereich der Parzelle Nr. 1206. Hier weist der Diegterbach eine Gerinnesohlenbreite von 1.5 m auf, so dass für den Gewässerraum eine Mindestbreite von 11 m festzulegen ist. Die rechtsgültige Uferschutzzone hat durchgehend eine Breite von deutlich über 11 m, so dass der Gewässerraum mit identischer Abgrenzung ausgeschieden werden kann.

Im weiteren Verlauf, nach dem Zusammenfluss mit dem Feldbach, weist der Diegterbach eine Gerinnesohlenbreite von 2.5 m auf. Da die Flächen ausserhalb der Bauzone Mindestbreiten von über 14 m aufweisen, besteht in diesem Abschnitt keine Notwendigkeit für die Ausscheidung eines Gewässerraums innerhalb des Siedlungsgebiets.

Auch entlang des Feldbachs weisen die Flächen ausserhalb der Bauzone eine genügend grosse Breite zur Ausscheidung eines Gewässerraums von in diesem Fall 11 m Breite aus (Gerinnesohlenbreite 1.5 m). Die Zuständigkeit für die Planung der Gewässerräume auf beiden Abschnitten ausserhalb des Siedlungsgebiets liegt beim Kanton.

Die Gewässerschutzverordnung (§41a Abs. 5) legt fest, dass bei eingedolten Gewässern auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden kann, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die Gemeinde verzichtet daher auf die Ausscheidung von Gewässerräumen auf den Parzellen 1215 und 1561.

5. Vorprüfung

Bericht des ARP liegt noch nicht vor.

6. Information und Mitwirkung

Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 30. April 2018 bis 11. Mai 2018 in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Während dieser Zeit im gleichen Zeitraum waren die Unterlagen auch im Internet unter www.eptingen.ch einsehbar.

Während der Vernehmlassungsfrist ging die Eingabe einer Person ein, die eine Verlegung der statischen Waldgrenze forderte. Sie bemängelte, dass die Lage der statischen Waldgrenze auf der Parzellengrenze des Mattenwegs die Bebaubarkeit der Gewerbezone erheblich einschränke und daher um einige Meter verlegt werden solle.

Da mit der neuen Waldbaulinie der minimale Gebäudeabstand zum Mattenweg auf ca. 3.75 m reduziert wird (10 m ab Waldrand), wird die durch den Wald verursachte Einschränkung der Bebaubarkeit nahezu vollständig aufgehoben. Der rechtlich mögliche Minimalabstand zur Strasse läge ohne angrenzendes Waldareal bei 3.0 m.

Da der Gemeinderat die Eingabe im Grundsatz unterstützte, wurde das Amt für Wald um eine Stellungnahme zur Änderung der statischen Waldgrenze gebeten. Die Antwort war eindeutig: Die vorgebrachten Gründe reichen nicht aus, um eine Bewilligung des dann obligatorischen Rodungsgesuchs in Aussicht stellen zu können.

In der Folge musste der Gemeinderat die beantragte Planänderung abweisen, weil diese nicht genehmigungsfähig gewesen wäre.

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: