

Revision Zonenplanung

Zonenplan Siedlung

Zonenreglement Siedlung

Strassennetzplan Siedlung und Landschaft

Strassenreglement

Mutationen Zonenplan Landschaft

- Uferschutzzonen
 - ÖW-Zone Spiel, Sport
 - ÖW-Zone Friedhof
-

Planungsbericht

(Stand: Beschluss Einwohnergemeindeversammlung)

Proj.Nr. 27.5.539

30.6.2004

SUTTER

Ingenieur- und Planungsbüro AG

Hooland 10, 4424 Arboldswil
Rufsteinweg 1, 4410 Liestal

Tel. 061 / 931 15 50 Fax 931 30 25
Tel. 061 / 921 55 44 Fax 921 55 42

Inhaltsverzeichnis	<u>Seite</u>
1. AUSGANGSLAGE	4
2. ZIELSETZUNG	4
3. ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG	4
3.1 Organisation	4
3.2 Planungsablauf	4
4. INHALT DER PLANUNGSREVISION	5
4.1 Zonenplan Siedlung	5
4.1.1 Baugebietsgrösse und Bevölkerungszahl	5
4.1.2 Gebiet Fommert	5
4.1.3 Uferschutzzone	5
4.1.4 ÖW-Zonen	6
4.1.5 Baugebietsperimeter	7
4.1.6 Waldgrenzen	7
4.1.7 Ortskernschutz	7
4.2 Zonenreglement Siedlung	7
4.2.1 Formale Anpassungen	7
4.2.2 Inhaltliche Änderungen	7
4.3 Strassennetzplan	8
4.4 Strassenreglement	8
5. RANDBEDINGUNGEN KANTON UND BUND	9
5.1 Bundesrechtliche Randbedingungen	9
5.2 Regionalplanerische Vorgaben	9
5.2.1 Regionalplan Siedlung	9
5.2.2 Regionalplan Fuss- und Wanderwege	9
5.3 Weitere Vorgaben ARP	10
5.4 Kantonale Vorprüfung	11
6. PLANUNGSINSTRUMENTE	13
7. INFORMATION UND MITWIRKUNG	13
8. BESCHLUSS-, AUFLAGE- UND VERSTÄNDIGUNGSVERFAHREN	14
8.1 Beschluss	14
8.2 Öffentliche Planaufgabe	14
8.3 Verständigungsverfahren	14
9. SCHLUSSBEMERKUNGEN	14

Beilagen

1. Protokoll erster Informationsabend: allgemeine Information 3.11.03
2. Protokoll zweiter Informationsabend: Thema Kernzone 10.11.03
3. Protokoll dritter Informationsabend: Thema Uferschutzzone 17.11.03
4. Protokoll vierter Informationsabend: Schlussveranstaltung 24.11.03
5. Tabelle Behandlung der Mitwirkungseingaben und Anträge an Gemeinderat
6. Aktennotiz Kommissionssitzung vom 25.5.2004 (mit Ergänzungen Planer)
7. Aktennotiz Kommissionssitzung vom 3.6.2004 (mit Ergänzungen Planer)
8. Aktennotiz Kommissionssitzung vom 21.6.2004 mit Denkmalpflege
9. Protokollauszug Gemeinderatssitzung vom 29.6.2004
10. Naturinventar im Siedlungsgebiet

Im vorliegenden Planungsbericht verwendete Abkürzungen:

BSP	Bau- und Strassenlinienplan
SNP	Strassennetzplan
ZPS	Zonenplan Siedlung
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz
RBV	Kantonale Verordnung zum RBG
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz
ARP	Amt für Raumplanung
GR	Gemeinderat
EGV	Einwohnergemeindeversammlung
I+M	Information- und Mitwirkung
RPFW	Regionalplan Fuss- und Wanderwege

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Bubendorf besitzt Zonenvorschriften aus dem Jahr 1993. Verschiedene Mutationen betrafen lediglich Einzelteile. Die Reglementsbestimmungen beziehen sich noch auf die kantonalen Zonenreglementsnormalien von 1963.

Die Gesamtüberarbeitung der Zonenplanung Siedlung drängt sich aus folgenden Gründen auf:

- Revisionspflicht aufgrund des Raumplanungsgesetzes (RPG)
- Raumplanerische Vorgaben des Kantons
- Anpassung an neue Verhältnisse, Erkenntnisse und Gesetzesgrundlagen
- Nachführung des Planwerkes

2. Zielsetzung

Aufgrund der gesetzlichen Randbedingungen, kantonalen Vorgaben und Absichten der Gemeinde ergeben sich nachfolgende Zielsetzungen für die Planungsrevision:

- Erstellung des Zonenreglementes Siedlung nach den aktuellen Vorgaben
- Überprüfung des bestehenden Ortsbildschutzes aufgrund der neuen Inventare.
- Überprüfung der ÖW-Zonen
- Einführung der Uferschutzzone innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes
- Allgemeine Überprüfung der Zonenarten: mögliche Nutzung, Abgrenzung

3. Organisation und Ablauf der Planung

3.1 Organisation

Das Arbeitsgremium besteht aus dem Gemeinderat und der Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG. Die Planung wurde vom Amt für Raumplanung (ARP) begleitet.

3.2 Planungsablauf

Januar 2002	Einberufung Kommission und Start der Planungsrevision
Jan. 02 - Aug.03	Inhaltliche Bearbeitung der Planungsinstrumente durch die Kommission
8.9.2003	Vorstellung der Plan- und Reglementsentwürfe beim Gemeinderat und bei der Gemeindekommission
1.11.03 – 31.12.03	Mitwirkungsverfahren
3.11.03	erster Informationsabend: allgemeine Information (Siehe Protokoll Beilage 1)
10.11.03	zweiter Informationsabend: Thema Kernzone (Siehe Protokoll Beilage 2)
17.11.03	dritter Informationsabend: Thema Uferschutzzone (Siehe Protokoll Beilage 3)
24.11.03	vierter Informationsabend: Schlussveranstaltung (Siehe Protokoll Beilage 4)

4./10.12.03, 5.1.04	Behandlung der Mitwirkungseingaben und Anträge an Gemeinderat (siehe Beilage 5)
6.1.2004	Verabschiedung Gemeinderat
Jan. - Mai 04	Vorprüfung ARP
Juni 04	Bereinigung aufgrund Vorprüfung
29.6.2004	Beschluss Gemeinderat
27.8.04 - 12.9.04	Veröffentlichung Resultate der Mitwirkung gem. § 2 RBV
13.9.2004	Beschluss Einwohnergemeindeversammlung
.....	Öffentliches Planauflageverfahren
.....	Verständigungsverhandlungen
.....	Genehmigungsantrag an Regierungsrat

4. Inhalt der Planungsrevision

Die Zielsetzungen werden wie folgt umgesetzt.

4.1 Zonenplan Siedlung

4.1.1 Baugebietsgrösse und Bevölkerungszahl

Das Siedlungsgebiet von Bubendorf ist bis auf eine Ausnahme (Gebiet Fommert siehe Kap. 4.1.24.1.2) weitgehend überbaut. Dieses Gebiet soll nach Ansicht des Gemeinderates nicht erweitert werden. Die Bevölkerungszahl soll sich zwischen 4500 und 5000 (heute 4416 Einwohner) einpendeln.

Innerhalb dieses überbauten Gebietes ist eine beträchtliche Anzahl von Baulücken vorhanden: ca. 300 Bauparzellen. Diese Lücken decken zusammen mit dem Gebiet Fommert den Baulandbedarf der nächsten 15 Jahren ab.

4.1.2 Gebiet Fommert

Das Gebiet Fommert liegt am südwestlichen Siedlungsrand von Bubendorf hinter der Gewerbezone G2. Durch die Exposition des Hanges, die Nachbarschaft des Waldes und der Gewerbezone drängt sich eine Quartierplanpflicht auf.

Kommission und Gemeinderat erachten eine Quartierplanpflicht als sinnvoll.

4.1.3 Uferschutzzone

Die Ausscheidung einer möglichst durchgehenden Uferschutzzone an den Hauptflüssen vordere und hintere Frenke, vereinigte Frenke und an den Nebenbächen stellt eine Hauptforderung der kantonalen Auflagen dar.

Die Ausscheidung erfolgte in Zusammenarbeit mit der Abteilung Natur- und Landschaftsschutz des ARP. Als Grundlage dazu diente die Wegleitung des Bundes zur Ausscheidung von Uferschutzonen. Die Breite der Uferschutzzone wurde den angetroffenen Verhältnissen angepasst. Dabei galten folgende Aspekte als richtungsweisend:

- Topographie: mindestens gesamte Uferböschung (teilweise über 10m breit)
- An den Kanton bereits abgetretene Uferstreifen gemäss kantonalem Gewässerschutzgesetz: normalerweise 6m breit, teilweise breiter
- Bestockung: Wald, Ufergehölz (gemäss Grundsituation Geometer)
- Uferzustand: Verbauung (im Siedlungsgebiet)
- Aufwertungspotential (innerhalb und ausserhalb Siedlungsgebiet)
- Nutzungsdruck: Einschränkung der Beweidung

Die Anwendung der genannten Kriterien führte zu einer auch in der Bevölkerung breit akzeptierten Uferschutzzone. Das Mitwirkungsverfahren brachte lediglich einzelne Anpassungswünsche in geringem Flächenumfang.

Die Breiten der Uferschutzzone schwanken aufgrund der lokalen Situation und den vorhandenen Nutzungen. Die Lage der Uferschutzonen sind in Bezug zum Verlauf der Gewässer zu verstehen (keine absoluten Lagekoordinaten). Eine absolute Vermessung der Flächen ist zu aufwendig.

Entlang der Grünenstrasse (Seite Talhaus) wurde die Uferschutzzone erweitert ausgeschieden. Dafür werden im Gegenzug Parkplätze entlang der Grünenstrasse möglich. Art. 5.3.4 des Zonenreglementes umschreibt die Ausgestaltung der Parkplätze und den Bezug zur Uferschutzzone. In diesem Gebiet sind jegliche Änderungen der Bewilligungspflicht durch den Gemeinderat unterstellt, also auch gemäss RBG bewilligungsfreie Aktivitäten. So soll die Einhaltung der vorhandenen Vorschriften überwacht werden.

4.1.4 ÖW-Zonen

Die Bedarfabklärung für die ÖW-Zonen ergab, dass bis auf die Friedhofgrösse und die Sportanlage Brühl keine Änderung gegenüber dem heutigen Zustand notwendig ist.

Die ÖW-Zone, welche für die Erweiterung des Friedhofes vorgesehen ist, kann beträchtlich reduziert werden. Begründet kann dies mit den aktuellen Sterberaten bei der heutigen Bevölkerungszahl und den veränderten Bestattungsgewohnheiten (mehr platzsparende Urnengräber). Heute befindet sich bereits eine genügend grosse Fläche im Besitze der Einwohnergemeinde.

Die Sportanlage Brühl wird vom ansässigen Fussballverein sehr intensiv genutzt. Der aktuelle Belegungsplan zeigt, dass keine Ausweitung der sportlichen Tätigkeiten auf der bestehenden Anlage mehr möglich ist. Die in Planung befindliche Sportanlage Sappeten kann lediglich einen Teil der Nachfrage abdecken. In erster Priorität soll diese Anlage den anderen Sportvereinen (Jugendriege, Leichtathletik) dienen.

Die Ausdehnung der Sportanlage Brühl nach Westen soll durch die Erweiterung der ÖW-Zone ermöglicht werden. Auf dem betreffenden Gebiet sollen Trainings- und Wettkampfmöglichkeiten für die Junioren geschaffen werden. Die Ausweitung der ÖW-Zone nach Norden (über die Frenke) wurde von der Kommission und dem Gemeinderat aus landschaftsschützerischen Gründen (Uferschutzzone, zusammenhängendes unbebautes Gebiet) verworfen.

Langfristig stellt sich die Frage, ob der Standort der Sportanlage hinter dem Wohnquartier haltbar bleibt und ob ein anderer Standort mehr Vorteile für alle Beteiligten bietet. Bei einer allfälligen Gesamterneuerung der Anlage ist diese Fragestellung zu bearbeiten. Zeitlich betrifft dies jedoch nicht die vorliegende Planungsperiode.

4.1.5 Baugebietsperimeter

Der Baugebietsperimeter wurde materiell nicht verändert. Verschiedene kleinere formelle Änderungen wurden vorgenommen: z.B. Perimeter im Waldareal im Gebiet Rütteli, an der Seltisbergstrasse hinter dem Pfarrhaus.

4.1.6 Waldgrenzen

In Bubendorf ist ein Waldfeststellungsverfahren im Gange. Die bereits vorhandenen statischen Waldgrenzen sind im vorliegenden Planentwurf eingezeichnet. Weitere Waldgrenzen werden bei Vorhandensein aufgenommen.

4.1.7 Ortskernschutz

Die bestehenden Kernzone K2 und K3 wurden in ihrem Umfang belassen.

Die Schutzwürdigkeit der einzelnen Gebäude wurde aufgrund des kantonalen Bauinventars (BIB) bestimmt.

Der Zonenplan Siedlung beinhaltet in der Kernzone die neu bearbeitete Gebäudeklassierung und den Schutz von Einzelobjekten (Brunnen, Bäume) im Sinne des kantonalen Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz.

4.2 Zonenreglement Siedlung

4.2.1 Formale Anpassungen

Hauptsächliche Änderungen am Zonenreglement sind die formalen Anpassungen an die neue Gesetzgebung:

- Anpassungen ans neue kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8.1.1998
- Weglassen der veralteten Zonenreglementsnormalien 63
Soweit die Normalien heute noch sinnvoll sind wurden sie ins neue Zonenreglement Siedlung eingebaut.
- Nachführung bisher erfolgter Mutationen
- Anwendung des Muster-ZRS

4.2.2 Inhaltliche Änderungen

Materiell wurden folgende Änderungen durchgeführt:

Bebauungsziffer (BZ):

Die Bebauungsziffer wurde in allen Zonen wie folgt erhöht:

Zone	BZ alt	BZ neu
K2	33	40
K3	33	40
W1	22	28
W2	22	28
W2a	25	25
WG2	22	28

Dadurch soll eine haushälterischere Nutzung des Bodens ermöglicht werden. Die Planungskommission und der Gemeinderat sind der Meinung, dass die allgemeine Erhöhung von 6 % verträglich mit der bestehenden Dorfstruktur ist. Bei nicht optimalen Parzellenformen wird die Bebauungsziffer nicht ausgenützt werden können (Grenzabstände, Baulinien).

Aus Art. 4.1.4 des Zonenreglementes Siedlung geht hervor, was grundsätzlich nicht zur Bebauungsziffer gerechnet werden muss. Weiter ist aufgeführt, welche Nebenbauten bis zu einem gewissen Umfang ebenfalls nicht zur Bebauungsziffer gezählt werden müssen. Auf diese Weise sollen folgende Aspekte gewährleistet werden:

Wintergärten:

In der Praxis wird immer wieder festgestellt, dass Wintergärten nach der Abnahme beheizt und zu Wohnzwecken genutzt werden. Um diesem Missstand entgegenzuwirken, sind die Wintergärten neu in die Bebauung einzurechnen.

Ortskernplanung:

Im Rahmen der Ortskernplanung wurden die schützenswerten und erhaltenswerten Gebäude und Elemente festgelegt und im Zonenplan Siedlung eingetragen. Die Bedeutung dieser Klassierung wurde im Zonenreglement Siedlung definiert. Heute übliche Formulierungen wurden übernommen. Es wird auf den Reglementstext verwiesen.

Dachlandschaft in der Kernzone:

Die Dachgestaltung und der Dachaufbauten wurden in Art. 5.1.10 reglementiert. Dadurch werden klare und anwendbare Vorgaben geschaffen, welche die Anliegen des Denkmalschutzes berücksichtigen. Es sollen jedoch auch Ausbauten möglich werden, welche den heutigen Ansprüchen gerecht werden.

4.3 Strassennetzplan

Das Strassennetz von Bubendorf ist zu über 95 % gebaut. Der Strassennetzplan wird gemäss der kantonalen Wegleitung 'Muster-Strassennetzplan' dargestellt. Es wurde am bisherigen Erschliessungskonzept festgehalten.

Fussgängerverbindungen:

Innerhalb des Ortskernes besteht ein Netz von Fusswegverbindungen. Diese wurden in den Strassennetzplan aufgenommen.

Wanderwegverbindungen:

Die Wanderwegverbindungen wurden gemäss RPFW übernommen.

4.4 Strassenreglement

Die Änderungen sind lediglich formaler Natur. Für Details wird auf das Reglement verwiesen.

5. Randbedingungen Kanton und Bund

In diesem Kapitel werden die Einhaltung respektive die Abweichungen bezüglich Randbedingungen des Kantons und des Bundes kommentiert.

5.1 Bundesrechtliche Randbedingungen

RPG Art. 15 (Bauzonengrösse)

Die Grösse der Bauzone bleibt bestehen. Die aktuelle Bauzone erfüllt den Baulandbedarf für die nächste Planungsperiode.

Waldgrenzen

Das Waldfeststellungsverfahren ist teilweise noch im Gange. Die bereits bestehenden statischen Waldgrenzen werden im neuen Zonenplan Siedlung dargestellt.

Weitere bundesrechtliche Ziele

Mit den neuen Planungsinstrumenten werden folgende übergeordnete raumplanerische Ziele umgesetzt:

- Schaffen und Erhalten von wohnlichen Siedlungen
- Zweckmässige Zuordnung der Wohn- und Arbeitsgebiete sowie der öffentlichen Werke und Anlagen
- Sichern der öffentlichen Erschliessung
- Sichern und Erhalten der Rad- und Fusswege
- Schonen der Landschaft

Konflikte zu anderen übergeordneten Zielen ergeben sich keine.

5.2 Regionalplanerische Vorgaben

5.2.1 Regionalplan Siedlung

Gegenüber den Grundsätzen des Regionalplanes Siedlung ergeben sich keine Konflikte. Insbesondere wurden folgende Grundsätze berücksichtigt:

- Massvolle Weiterentwicklung der vorgegebenen Siedlungsstruktur
- Qualitative Verbesserungen im Siedlungsgebiet
- Nachhaltige Entlastung des Natur- und Landschaftsraumes

5.2.2 Regionalplan Fuss- und Wanderwege

Im Sinne des Regionalplanes Fuss- und Wanderwege wird das Strassenreglement und der Strassennetzplan angepasst.

5.3 Weitere Vorgaben ARP

Die Vorgaben des ARP gehen aus dem Schreiben vom 11.4.2002 hervor.

Zonenreglement

Das neue Zonenreglement lehnt sich stark an das Musterzonenreglement des Kantons an. Insbesondere wurden die wichtigen übergeordneten Gesetzes- und Verordnungsartikel dem Zonenreglement beigelegt, sodass die Anwendbarkeit gesteigert wird.

Nutzung / Ausnützungs- und Bebauungsziffern

Auf Empfehlung des ARP wurden die bis heute gültigen Bebauungs- resp. Nutzungsziffern überprüft. Der Gemeinderat ist zum Schluss gekommen, dass die Nutzungsziffer abgeschafft werden soll.

Die Bebauungsziffer BZ wurde moderat erhöht (siehe Kap. 4.2.2). Diese Erhöhung wurde mit der Zurechnung der Wintergärten zur BZ wieder teilweise kompensiert und die Nutzungsziffer wurde abgeschafft.

Auf diese Weise wird der Anreiz geschaffen, neue Einliegerwohnungen zu erstellen, was einer echten inneren Verdichtung gleichkommt. Damit können auch gesteigerte Raumansprüche bei bestehenden Wohnungen (z.B. durch Anbauten) befriedigt werden. Die Befürchtungen, welche das ARP in diesem Zusammenhang äusserte, können nicht geteilt werden. Die Befriedigung von gesteigerten Raumansprüchen innerhalb des überbauten Gebietes ist neuen und grösseren Bauten vorzuziehen.

Kernzone und Ortsbild

Die Hauptforderungen waren:

- Klassierung der Gebäude in der Kernzone
- Einführung einer Ortsbildschutzzone
- Revision der Zonenvorschriften auf der Grundlage des ISOS-Inventars, des Musterreglementes und den bestehenden Bestimmungen
- Vorschriften bezüglich der Dachlandschaften in der Kernzone

Diese Forderungen wurden mit der Anwendung des kantonalen Bauinventares BIB und den entsprechenden Abschnitten im Zonenreglement Siedlung erfüllt. Im Einzelnen wird auf das Reglement und auf das Inventar verwiesen.

Lärmschutz

Die Lärmproblematik in der Wohnzone an der noch zu erstellenden südlichen Breitenstrasse konnte wie folgt bearbeitet werden: Eine Lärmstudie hat ergeben, dass der Ventilatorenlärm eines Betriebes verantwortlich für die Überschreitung der Grenzwerte ist. Der Besitzer hat die Sanierung in Aussicht gestellt. Dies geschah in eigenem Interesse, da das unüberbaute Gebiet dem gleichen Besitzer gehört. Zudem legte der Gemeinderat über das betroffene Gebiet eine Quartierplanpflicht. So kann u.a. die Lärmproblematik im Rahmen dieses Verfahren definitiv geregelt werden.

Natur- und Landschaftsschutz, Gewässer

Bubendorf wird wesentlich durch die beiden Gewässer vordere und hintere Frenke geprägt. Zusätzlich haben beide Flüsse eine beträchtliche ökologische Vernetzungsfunktion. Aus diesen Gründen wurden Uferschutzzonen ausgeschieden (siehe Kap. 4.1.3). Dies betrifft auch die diversen Seitenbäche.

Die Uferschutzzonen sollen sowohl im Zonenplan Siedlung wie im Zonenplan Landschaft festgesetzt werden. Weitere Ergänzungen des Zonenplanes Landschaft (Naturobjekte) wurden in dieser Planungsphase nicht bearbeitet. Die Überarbeitung des Zonenplanes Landschaft ist in einer späteren Phase vorgesehen.

Archäologie

Die archäologischen Objekte im Gebiet des Zonenplanes Siedlung sind entsprechend aufgenommen worden.

Strassennetzplan und -reglement

Der Strassennetzplan wurde gemäss kantonalem Muster neu erstellt. Das Gleiche gilt für das Strassenreglement. Radrouten, Fuss-/Wanderwege und ÖV-Haltestellen wurden in den Strassennetzplan aufgenommen.

Ersatzabgabereglement

Probleme mit der Erstellung von Autoabstellplätzen sind in den letzten Jahren nur vereinzelt aufgetreten (1 - 2 Fällen). In diesen Fällen konnten in der Diskussion allseits befriedigende Lösungen gefunden werden. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass der Bedarf für ein Ersatzabgabereglement in Bubendorf nicht gegeben ist.

5.4 Kantonale Vorprüfung

An der Sitzung vom 13.5.2004 überreichte das ARP den Vorprüfungsbericht. Anwesend waren von ARP die Abteilungen Ortsplanung, Natur-/Landschaftsschutz und Ortsbildpflege. Von Seiten Gemeinde nahmen Vertreter des Gemeinderates und der Planungskommission teil. Am 21.6.2004 fand eine weitere Besprechung zwischen Vertretern des Gemeinderates, der Planungskommission und der kantonalen Denkmalpflege statt.

Es zeigte sich an den Besprechungen, dass viele Ergänzungen von kantonalen Seite (Vorgaben und Empfehlungen) problemlos in die vorliegenden Entwürfe integriert werden können. Andere Ergänzungsbegehren verursachten verschiedentlich grössere Diskussionen. Im Anschluss an diese Sitzung tagte die Planungskommission zweimal und der Gemeinderat beriet und entschied über die noch offenen Punkte.

In Beilage 6 - 9 sind die entsprechenden Entscheide der Planungskommission und des Gemeinderates im Zusammenhang mit der kantonalen Vorprüfung zusammengefasst. In der Folge wird auf die wesentlichen Punkte und die verbleibenden Diskrepanzen zum kantonalen Vorprüfungsbericht eingegangen. Für die nicht erwähnten Aspekte wird auf die aufgeführten Beilagen verwiesen.

Kernzone K2 - K3

Nach mehrmaliger Diskussion mit den kantonalen Fachstellen entschied der Gemeinderat, die Kernzone K3 abzuschaffen. Das Gebiet wird der Kernzone K2 zugeteilt. Die bestehenden dreigeschossigen Gebäude fallen in Zukunft unter Art. 6.3 des Zonenreglementes (Bestandesgarantie für bestehende Bauten).

Einstufung der Gebäude in geschützte und erhaltenswerte Bausubstanz

Das Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft (BIB) empfiehlt der Gemeinde Bubendorf, welche Gebäude unter kommunalen Schutz gestellt werden sollen. An der Sitzung mit der kant. Denkmalpflege und der Abteilung Ortsplanung des ARP vom 21.6.2004 wurden der Vorschlag der Gemeinde diskutiert (siehe Aktennotiz Beilage 8). Es zeigte sich, dass der Entwurf der Gemeinde und die Empfehlungen des BIB sich in vielen Punkten entsprechen. Die einzelnen Abweichungen mussten alle daraufhin begründet werden, dass die Besitzer sich gegen eine Einstufung wehren oder dass der Gemeinderat die lokalhistorische Bedeutung wesentlich geringer einschätzt.

Bebauungsziffer

Die von der Gemeinde vorgeschlagene Bebauungsziffer von 40 % in der Kernzone wird belassen. Hauptgründe dafür sind die bereits heute bestehenden Ausnützungen von 40 % und mehr sowie eine gewünschte Verdichtung im Ortskern.

Masse Dachaufbauten im Ortskern

Die „Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern“ (ARP 1993) und die „Wegleitung Teilzonenplan Ortskern (ARP 2002) sind als richtungsweisend ins Zonenreglement (Art. 5.1.10 Abs. 1) aufgenommen worden. Weiter regelt Abs. 2 die Gesamtgrösse der Dachaufbauten so, dass die in Bezug auf das Gesamtdach untergeordnet bleiben. In Abs. 3 werden die Maximalmasse der einzelnen Dachaufbauten geregelt. Die drei Absätze gelten kumulativ. Falls im Einzelfall immer noch nicht eine ästhetisch befriedigende Lösung erreicht wird, kommt Abs. 4 zum tragen. Darin wird der Gemeinderat ermächtigt, weitergehende Massnahmen respektive Verschärfungen zu fordern.

Mit diesen aufbauenden Vorschriften ist der Gemeinderat überzeugt, die baulichen Veränderungen auf den Dächern im Ortskern ausreichend steuern zu können.

Uferschutzzone

In Kapitel 4.1.3 dieses Berichtes wurde die Uferschutzzone eingehend besprochen. Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Festlegung der vorliegenden Uferschutzzone nach heutigen Gesichtspunkten bestmöglichst durchgeführt wurde. Dies geschah auch dort, wo die Platzverhältnisse beschränkt waren.

In Ergänzung zum Entwurf wurden die vorhandenen Bachbreiten im Plan eingezeichnet. Diese wurden nochmals im Feld erhoben. Es hat sich dabei gezeigt, dass weder die sogenannte Bachparzelle des Grundbuches noch die Orthophotoauswertung des Geometers (Bodennutzung) verlässliche Angaben lieferten. In den erwähnten Fällen sind Böschungen, Verlandungsstreifen etc. nicht von dem eigentlichen Gerinne (Breite des Wasserspiegels bei mittlerem Wasserstand) unterscheidbar.

Naturinventar

Die kantonale Forderung nach einem Naturinventar im Siedlungsgebiet wurde nachgekommen. Beilage 10 stellt ein solches Inventar in einfacher Form dar. Die dort formulierten Empfehlungen wurden aufgenommen.

Mutationen ÖW-Zone

Aufgrund der neuesten Prognosen konnte die ÖW-Zone Friedhof verkleinert werden. Im Gegenzug wurde die ÖW-Zone Spiel/Sport westlich des bestehenden Sportplatzes ausgedehnt. Dass die Lage dieser Ausdehnung nicht optimal ist, ist dem Gemeinderat, den Quartierbewohnern und dem Platzbenützern bewusst.

In den nächsten Jahren wird sich eine grundsätzliche Überprüfung der Nutzungssituation und damit verbunden auch die Lage des gesamten Sportplatzes aufdrängen. Ob dann eine gänzliche Verschiebung der Sportanlagen in Frage kommt, ist im heutigen Zeitpunkt noch offen.

6. Planungsinstrumente

Mit der vorliegenden Revision entstehen nachfolgende neue rechtsgültige Dokumente:

- Zonenplan Siedlung 1:2'000
- Zonenreglement Siedlung
- Strassennetzplan Siedlung und Landschaft
 - Übersichtsplan 1: 5'000
- Strassenreglement
- Zonenplan Landschaft Mutation Uferschutzzone
 - Übersichtsplan 1:10'000 (orientierende Beilage)
 - Detailpläne 1 - 7 1:1'500
- Zonenplan Landschaft Mutation ÖW-Zone Spiel, Sport 1:2'000
- Zonenplan Landschaft Mutation ÖW-Zone Friedhof 1:2'000

Entsprechende bisherige Planungsdokumente sowie der Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan (RRB Nr. 371 vom 8.2.1994) werden alle aufgehoben.

7. Information und Mitwirkung

Das Informations- und Mitwirkungsverfahren wurde im November 2003 durchgeführt. In der Zeit der Dokumentenaufgabe wurden an insgesamt vier Informationsabenden das neue Plan- und Reglementswerk vorgestellt und diskutiert. In den Beilagen 1 - 4 sind die Protokolle der Versammlungen aufgeführt. Insgesamt interessierten sich über 200 Personen.

Zusätzlich zu dieser allgemeinen Mitwirkung wurde das Zonenreglement an 4 im Ort tätige Architekten geschickt mit der Bitte, das Reglement auf seine praktische Anwendbarkeit zu überprüfen.

In Beilage 5 sind die Mitwirkungseingaben und die Reaktionen der Planungskommission respektive des Gemeinderates darauf zusammengefasst.

Aufgrund einer verspäteten Mitwirkungseingabe wurde die Abgrenzung zwischen den Zonen WG2 und G im Bereich der Parzelle 61 (Oberbrühl, Wildensteinerstrasse) bereinigt: Keine diagonale Durchschneidung der Parzelle; ergibt somit eine haushälterische Nutzung. Die davon betroffenen Anstösser (Parz. 1284, 1265, 2020) wurden schriftlich über diese nachträgliche Änderung informiert

8. Beschluss-, Auflage- und Verständigungsverfahren

8.1 Beschluss

Die Daten der Beschlussfassung können aus dem Kapitel 3.2 Planungsablauf entnommen werden.

8.2 Öffentliche Planaufgabe

(noch durchzuführen)

8.3 Verständigungsverfahren

(noch durchzuführen)

9. Schlussbemerkungen

(mit Abschluss der Planung erst erstellbar)