

Einwohnergemeinde Eptingen

Bau- und Strassenlinienplan Friedhofweg

Bau- und Strassenlinienplan Oberdorfstrasse
Mutation Friedhof

Stand: Beschluss und Auflage

Projekt: 029.05.0842
3. November 2022

Impressum

Büro **Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG**
Hooland 10, 4424 Arboldswil
Tel. +41 (61) 935 10 20
info@sutter-ag.ch

Autoren Benedikt Sutter
Pfad S:\029\05\0842\BSP_Friedhofweg\PB_BSP_Friedhofweg.docx

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsgegenstand	4
1.1 Anlass	4
1.2 Grundlagen	4
1.3 Planungsinstrumente	5
1.4 Zielsetzung	5
2. Organisation der Planung	6
2.1 Beteiligte	6
2.2 Planungsablauf	6
3. Inhalt der Planungsvorlage	7
3.1 Bau- und Strassenlinien Friedhofweg	7
3.2 Friedhofsbaulinie	7
3.3 Verlängerung Baulinie Oberdorfstrasse	9
4. Vorgaben Bund und Kanton	9
4.1 Gewässerraum	9
4.2 Vorprüfung Friedhofsbaulinie	9
4.3 Vorprüfung Bau- und Strassenlinien Friedhofweg	9
5. Information und Mitwirkung	10
5.1 Herbst 2020	10
5.2 Herbst 2022	10
5.3 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)	10
6. Beschluss- und Auflageverfahren	11
6.1 Beschlussfassung	11
6.2 Planaufgabe	11
6.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat	11

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass

Im Zuge der Bauzonenüberprüfung in Eptingen wurden auch die Parzellen Nr. 1117, 1118, 1119 und 1120 am Friedhofweg untersucht. Als Ergebnis kam heraus, dass diese Parzellen wenig geeignet für eine Auszonung sind. Es besteht die Absicht der Gemeinde, auf der Parzelle Nr. 1117 und Teilflächen der Parzelle Nr. 1118 einen gemeinsamen Werkhof der Bürger- und der Einwohnergemeinde zu errichten. Auch für die beiden Privatparzellen Nr. 1119 und 1120 liegen konkrete Bauabsichten vor.

Der Friedhofweg ist eine Gemeindestrasse, welche im Strassennetzplan enthalten ist, für welche jedoch noch keine Bau- und Strassenlinien definiert wurden. Dies soll mit der vorliegenden Planung nachgeholt werden.

Die Parzelle Nr. 1120 mit dem Neubauprojekt eines Doppel Einfamilienhauses grenzt an die Parzelle Nr. 1124, wo sich unter anderem der Friedhof befindet. Da gemäss kantonalem Baugesetz ohne ausgeschiedene Baulinien ein Abstand von 20 m zur Friedhofsparzelle eingehalten werden muss, ist das Neubauprojekt momentan blockiert. Die aktuelle und zukünftige Ausdehnung des Friedhofs entspricht aber bei weitem nicht der Parzellengrenze. Deshalb soll in Absprache mit dem Amt für Raumplanung (ARP) eine Friedhofsbaulinie ausgeschieden werden, welche Bauten bis an die Grenze zur Zone für Öffentliche Werke und Anlagen ermöglicht. Aufgrund der Rückmeldungen aus der Vorprüfung werden beide Planungen in einem Bau- und Strassenlinienplan zusammengefasst.

Beim Übergang zur Oberdorfstrasse würde eine Lücke entstehen zwischen der neuen Friedhofsbaulinie und der bestehenden Strassenbaulinie der Oberdorfstrasse. Deshalb soll letztere um einige Meter verlängert werden.

1.2 Grundlagen

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

- Gültiger Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 2745 vom 25.11.1997, Stand: 08.01.2019)
- Bau- und Strassenlinienplan Oberdorfstrasse (RRB 2025 vom 26.08.1997)
- Kantonaler Baulinienplan N2, Zubringerstrasse Anschluss Eptingen (RRB Nr. 1398 vom 12.05.1970)
- Arbeitshilfe Gewässerraum, April 2019
- Massgebende Gesetze und Verordnungen (GSchG, GSchV, RBG, RBV, u. a.)

1.3 Planungsinstrumente

Mit den vorliegenden Planungsbeschlüssen entsteht nachfolgendes neues grundeigentumsverbindliche Dokument:

- Bau- und Strassenlinienplan Friedhofweg; Bau- und Strassenlinienplan Oberdorfstrasse, Mutation Friedhof; Massstab 1:500

1.4 Zielsetzung

Mit der Bau- und Strassenlinienplanung sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Reduktion der Bauabstände gegenüber den gesetzlichen Vorgaben, um auf den heute noch freien Parzellen die Bebaubarkeit zu sichern und zu verbessern.
- Gleichstellung der Grundeigentümer, da in Eptingen bei Bau- und Strassenlinienplänen in jüngerer Vergangenheit stets eine Reduktion des Mindestabstands auf 3.0 m beschlossen wurde.
- Sicherstellung eines ausreichenden Bauabstands zum bestehenden Friedhof
- Lückenschluss der Baulinie an der Oberdorfstrasse

2. Organisation der Planung

2.1 Beteiligte

An der Bearbeitung der Planungsvorlage haben sich folgende Stellen beteiligt.

Gemeinde: Gemeinderat und -verwaltung

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

Zuständiger Kreisplaner (ARP): Philippe Pfister

2.2 Planungsablauf

Aug. 2020 / Mai 2022	Entwurfsarbeiten
24.08.2020 / 23.05.2022	Vorprüfungsbeschluss Gemeinderat
26.08.2020 / 25.05.2022	Einleitung Vorprüfung beim ARP
26.10.2020 / 23.08.2022	Vorprüfungsbericht ARP
28.09. - 09.10.2020	Durchführung Informations- und Mitwirkungsverfahren (nur Teil Friedhof)
04.10. – 20.10.2022	Durchführung Informations- und Mitwirkungsverfahren (Friedhofsweg) Beschlussfassung EGV Planaufgabe

3. Inhalt der Planungsvorlage

3.1 Bau- und Strassenlinien Friedhofweg

Mit der vorliegenden Planung werden Bau- und Strassenlinien für den Friedhofweg sowie die Kallstrasse inklusive dem Wegstück auf Parzelle Nr. 1122 festgelegt.

Die Strassenlinien orientieren sich exakt an den bestehenden Parzellengrenzen des Friedhofwegs. Für die Kallstrasse und das Wegstück auf Parzelle Nr. 1122 sollen Strassenlinien festgelegt werden, da die Zufahrt zum Werkhof von Parzelle Nr. 1122 erfolgen soll. Die Strassenlinien werden bis an den Rand der Bauzone gezogen, denn bis dort könnte die Parzelle erschlossen werden. Der geplante Werkhof soll auf Parzelle Nr. 1117 errichtet werden, Aussenflächen werden sich auch auf Teilflächen der Parzelle Nr. 1118 befinden.

Die Strassenbaulinie wird mit einem einheitlichen Abstand von 3.0 m zur Strassenlinie festgesetzt. Im Osten wird sie bis an die bestehende Kantonsstrassenbaulinie eingezeichnet, im Westen bis zu einem Abstand von 3 m ab der Aussenkante der bestehenden Dole.

Für eine lückenlose Festlegung von Bauabständen wird deshalb der Minimalabstand zum eingedolten Gewässer (gem. §63 Abs. 2 RBV) dargestellt. Mögliche Mindestabstände, welche auf die noch laufende Gewässerraumplanung zurückgehen, sind nicht dargestellt (siehe Kapitel 4.1). In Waldnähe gilt weiterhin ein Waldabstand von 20 m gemäss §95 Abs. 1 lit. e RBG.

Die Kantonsstrassenbaulinie entlang der Hauptstrasse wird unverändert beibehalten. Mutationen an dieser Baulinie müssten von kantonaler Seite vorgenommen werden.

3.2 Friedhofsbaulinie

Mit der vorliegenden Planung wird eine Friedhofsbaulinie auf der Parzellengrenze der Parzelle Nr. 1124 sowohl auf der West- wie auch auf der Ostseite festgelegt. Sofern ein Abstand von 15 m zur bestehenden Friedhofsumfassung (Hecke) unterschritten wird, wird die Baulinie mit diesem Abstand festgelegt. Dies ist nur auf der Ostseite im Bereich der Parzelle Nr. 1135 der Fall.

Der Friedhof der Gemeinde Eptingen erstreckt sich innerhalb eines kleinen Teils der Parzelle Nr. 1124. Die restliche Parzellenfläche befindet sich in der OeWA- respektive Landwirtschaftszone und ist un bebaut. Auf der Luftaufnahme des Friedhofs (siehe Abbildung 1) sind die Grabfelder sichtbar, es sind nur wenige Felder belegt. Daher gibt es ausserhalb der eigentlichen Friedhofsbegrenzung grosszügige Flächen, welche einen parkähnlichen Charakter aufweisen. Eine Erweiterung des Friedhofs in diese Bereiche ist, auch langfristig betrachtet, nicht erforderlich. Aufgrund der Rückmeldung des ARP aus der Vorprüfung ist es nicht möglich, die bestehende Hecke statt der Parzellengrenze als massgebende Abgrenzung des Friedhofs zu verwenden. Der ursprünglich vorgesehene Abstand von 20 m entspricht dabei dem baugesetzlichen Abstand rund um einen Friedhof gemäss RBG BL § 95. Als Kompromissvorschlag des ARP kann die Baulinie auf die Parzellengrenze gesetzt werden.

Auf der Ostseite unterschreitet die Parzellengrenze den Abstand von 15 m zur Hecke, so dass dort die Baulinie ausserhalb der Parzellengrenze/OeWA-Zone festgelegt wird. Die Reduktion auf 15 m hat keine störende Auswirkung auf den Friedhofsbetrieb und die Friedhofsruhe. Dieser liegt auf einem begrüntem, von einer Hecke begrenzten Hügel.

Die Baulinie wird nur innerhalb des Zonenplans Siedlung festgelegt, auf der südlichen Seite in der Landwirtschaftszone wird darauf verzichtet. Auf der Nordseite grenzt die Friedhofsparzelle an die Kantonsstrasse. Da für diese bereits rechtsgültige Baulinien existieren, ist in diesem Bereich der gesetzliche Mindestabstand zur Friedhofsparzelle bereits aufgehoben. Auf der nordöstlichen Seite wird die Baulinie bis zum Schnittpunkt mit der Strassenbaulinie der Oberdorfstrasse des bestehenden Bau- und Strassenlinienplans Oberdorfstrasse festgelegt. Ohne die Baulinie auf der Ostseite wären die Parzellen Nr. 1135, 1716, 1717, 1718 und 1719 nicht bebaubar, da sie grösstenteils einen Abstand von unter 20 m zur Grenze der Parzelle Nr. 1124 aufweisen. Auf der Westseite wird die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 1120 verbessert.



Abbildung 1: Luftbildaufnahme des Friedhofs (GeoView, 2020)

Die Parzelle Nr. 1125, auf der ursprünglich die Umfahrung realisiert werden sollte, wird dabei weder als Kantons- noch als Gemeindestrasse betrachtet. Sie wird im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision entweder einer ordentlichen Bauzone oder dem Landwirtschaftsland zugewiesen.

3.3 Verlängerung Baulinie Oberdorfstrasse

Die bestehende Baulinie an der Oberdorfstrasse soll in einer Mutation des bestehenden Bau- und Strassenlinienplans Oberdorfstrasse bis zum Schnittpunkt mit der neuen Friedhofsbaulinie verlängert werden. Seinerzeit war hierauf verzichtet worden, da man davon ausging, dass es einen Einlenker von der damals geplanten Kantonsstrasse braucht. Dies ist nun hinfällig, deshalb soll die Benachteiligung des Grundeigentümers von Parzelle Nr. 1135 aufgehoben werden.

4. Vorgaben Bund und Kanton

4.1 Gewässerraum

Der Gemeinde ist bewusst, dass im Moment der Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen gilt. Mit dem Bericht zur Überprüfung der Bauzonengrösse hat der Gemeinderat den Antrag gestellt, dass der Gewässerraum auf diesem Abschnitt des Leisibachs – auch für Flächen im Siedlungsgebiet – mit der kantonalen Nutzungsplanung Gewässerraum festgelegt werden soll. Dadurch verringert sich zukünftig die Fläche, welche aufgrund der Lage im Gewässerraum derzeit nicht für die Bebauung und Freiraumnutzung der Parzelle zur Verfügung steht. Da die genaue Abgrenzung des Gewässerraums noch unbekannt ist sowie noch nicht definitiv entschieden wurde, wer den Gewässerraum im Bereich der Kallstrasse ausscheiden wird, ist der Gewässerraum im Plan nicht dargestellt.

4.2 Vorprüfung Friedhofsbaulinie

Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 26.10.2020 zum Baulinienplan Friedhof enthielt die folgenden Rückmeldungen:

1.1 Bauzonenüberprüfung: Die Bauzonenüberprüfung wurde vorgenommen. Die Parzellen Nr. 1117, 1118, 1119 und 1120 wurden auch überprüft. Sie werden als wenig geeignet für eine Auszonung bewertet.

1.2 Friedhofsbaulinienfestlegung: Die Festlegung einer Baulinie mit einem Abstand von 20 m ab der Hecke ist nicht möglich (siehe Kapitel 4.3, Punkt 1.2).

4.3 Vorprüfung Bau- und Strassenlinien Friedhofweg

Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 23.08.2022 zum Bau- und Strassenlinienplan Friedhofweg enthielt die folgenden Rückmeldungen:

1.1 Leisibach: Die Beschriftung wird vorgenommen.

1.2 Baulinienfestlegung Parzelle Nr. 1120: Der Vorschlag des ARP mit der Festlegung der Friedhofsbaulinien auf die Parzellengrenzen wird übernommen. Die Strassenbaulinie wird nur bis an die Friedhofsbaulinie festgelegt. Dasselbe Vorgehen wird auf der östlichen Seite angewandt, sofern mindestens 15 m zur Friedhofshecke bestehen.

2.1 Gewässerraum: Die Entscheidung zum Antrag, wer die Ausscheidung des Gewässerraums vornehmen soll, ist noch offen. Da diese Planung keinen Einfluss auf die vorliegende Mutation hat, ergeben sich keine Änderungen.

3 Sistierung Baulinienplan Friedhof: Gemäss dem Vorschlag des ARP werden beide Planungen in einem Bau- und Strassenlinienplan zusammengefasst.

5. Information und Mitwirkung

5.1 Herbst 2020

Es wurden zwei Informations- und Mitwirkungsverfahren durchgeführt, das erste beinhaltete nur die Friedhofsbaulinien. Der Ablauf des Verfahrens zum Baulinienplan Friedhof wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde publiziert. Die Dokumente lagen vom 28.09.2020 bis 09.10.2020 in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet unter www.eptingen.ch abzurufen.

5.2 Herbst 2022

Der Ablauf des Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurde im Schaukasten sowie auf den Internetseiten der Gemeinde publiziert. Die Dokumente lagen vom 04.10. bis 20.10.2022 in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet unter www.eptingen.ch abzurufen.

5.3 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)

Sowohl im Laufe des ersten als auch des zweiten Mitwirkungsverfahrens sind keine Hinweise oder Wünsche aus der Bevölkerung eingegangen.

Der Planungsbericht mit den Ergebnissen der Mitwirkung lag im Vorfeld der Einwohnergemeindeversammlung in der Gemeindeverwaltung auf. Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme wurde in den Stimmbürgererläuterungen zur EGV hingewiesen.

6. Beschluss- und Auflageverfahren

6.1 Beschlussfassung

Beschluss an der Einwohnergemeindeversammlung vom 25.11.2022

6.2 Planaufgabe

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

Publikation der Planaufgabe:

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

Es sind keine Einsprachen eingereicht worden.

6.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, den Bau- und Strassenlinienplan Friedhofweg und die Mutation Friedhof zum Bau- und Strassenlinienplan Oberdorfstrasse zu genehmigen.

Namens des Gemeinderates:

Die Präsidentin:

Die Gemeindeschreiberin: