

Gemeinde Tenniken

Zonenvorschriften Siedlung

Gesamtrevision 2022

Projekt: 034.05.0706
21. Januar 2022

Impressum

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

Autoren Volker Meier

Änderungsverzeichnis

Index	Datum	Änderungen	Erstellt	Geprüft	Freigabe
A	15.11.2021	Entwurf, Bereinigung nach Vorbesprechung	VME		
B	20.12.2021	Ergänzung nach GR-Beschlüssen	VME		
C	21.01.2022	Finalisierung nach Aussprache mit Eingebem	VME	BSU	VME

Verteiler

- ▶ Gemeinderat Tenniken
- ▶ Eingebem

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	4
2. Mitwirkungsaufruf	4
3. Ablauf der Mitwirkung	5
4. Eingaben, Erwägungen und Beschlüsse	5
4.1 Eingabe 1	6
4.2 Eingabe 2	29
4.3 Eingabe 3	30
4.4 Eingabe 4	31
4.5 Eingabe 5	31
4.6 Eingabe 6	31
4.7 Eingabe 7	32
4.8 Eingabe 8	32
4.9 Eingabe 9	33
4.10 Eingabe 10	37
4.11 Eingabe 11	38
4.12 Eingabe 12	39
4.13 Eingabe 13	40
4.14 Eingabe 14	40
4.15 Eingabe 15	41
4.16 Eingabe 16	41
5. Änderungen aufgrund Mitwirkungsverfahren	43
5.1 Änderungen Zonenplan Siedlung	43
5.2 Änderungen Zonenreglement Siedlung	43

1. Einleitung

Das Informations- und Mitwirkungsverfahren ist im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG) und der dazugehörigen Verordnung vom 27. Oktober 1998 (RBV) geregelt. Gemäss § 2 RBV sind die während der Mitwirkungsfrist eingegangenen Eingaben der Bevölkerung von der Gemeinde zu prüfen. Die Gemeinde hat dazu Stellung zu nehmen und die Ergebnisse in einem Mitwirkungsbericht zusammen zu fassen. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich aufzulegen und die Bevölkerung über die Auflage zu informieren.

2. Mitwirkungsaufruf

Mit der Überarbeitung der Zonenvorschriften Siedlung wurde im Mai 2015 begonnen. Im Mitteilungsblatt Nr. 08/2015 wurde die Bevölkerung zur aktiven Mitarbeit und zur Unterbreitung von Themen für die Revision der Zonenvorschriften Siedlung eingeladen. In den darauffolgenden Wochen gingen drei Rückmeldungen ein.

- Zum einen brachte der Reiterverein Sissach sein Anliegen zum Neubau einer Reitsportanlage ein. Dieses Projekt wurde mit einer separaten Mutation des Zonenplans Landschaft bearbeitet und mit RRB Nr. 772 vom 04.06.2019 genehmigt.
- Zum anderen meldete sich der Grundeigentümer einer Liegenschaft an der Ledergasse mit Anträgen zur Vereinfachung von Dachausbauten in der Kernzone. Das seinerzeit von ihm geplante Bauvorhaben wurde in der Zwischenzeit auch ohne vorherige Anpassung der Vorschriften für den Dachausbau bewilligt und realisiert. Somit erübrigt sich auch dieser Antrag.
- Eine im Ortskern wohnende Einwohnerin beantragte, dass Belagserneuerungen im Bereich der Vorplätze nicht mehr mit dem Gemeinderat abzusprechen seien. Ferner sollte der Absatz, welcher dem Gemeinderat ein Mitspracherecht bei der Gestaltung der Vorplätze einräumte, gestrichen werden. Die Vorgaben und Bestimmungen zu den Vorplatzbereichen wurden komplett überarbeitet. Beide Vorgaben sind im überarbeiteten Zonenreglement so nicht mehr enthalten. Bei Umnutzungen (z. B. Beseitigung eines Vorgartens zur Schaffung zusätzlicher Stellplätze) braucht es hingegen die Zustimmung des Gemeinderats. Auf diesem Weg soll die ökologische sowie gestalterische Verarmung, also der «Gesichtsverlust» der Vorplätze verhindert werden.
- Ein vor Ort angesiedeltes Unternehmen stellte den Antrag, die Gebäudehöhe auf den Parzellen Nr. 1060 und 1062 in der Gewerbezone auf 15 m zu erhöhen. Diesem Antrag wurde entsprochen.

3. Ablauf der Mitwirkung

Nach der Detailplanungsarbeit (Erarbeitung Planungsentwurf) durch den Gemeinderat und der kantonalen Vorprüfung erfolgte die öffentliche Information und Mitwirkung.

31.08.2021	Informationsabend Gesamtrevision: Vorstellung Planungsentwurf und Erläuterungen durch den Gemeinderat und die Planer, Diskussion
01.09.2021	Informationsabend Chilchacher: Vorstellung der Pläne für den Chilchacher, Erläuterung der weiteren Verfahrensschritte sowie alternativer Szenarien
16.08.2021 bis 16.09.2021	Vernehmlassungsfrist: Möglichkeit zur Einsichtnahme der Pläne und Reglemente inkl. Grundlagen (Naturinventar Siedlung, Gebäudeinventar, kant. Bauinventar, Planungsbericht) auf der Gemeindeverwaltung bzw. im Internet unter www.tenniken.ch Während dieser Zeit konnten interessierte Personen und Verbände ihre Anliegen schriftlich an den Gemeinderat richten.
17.01.2022	Aussprache Der Gemeinderat informierte die örtlichen Eingaber über seine Erwägungen sowie die jeweiligen Beschlüsse

Während der Vernehmlassungsfrist sind insgesamt 16 Eingaben eingegangen, von denen mehrere jedoch nahezu oder vollständig identisch waren. Diese wurden anschliessend vom Gemeinderat gesichtet und geprüft. Die Details zu den Eingaben sind Kap. 4 zu entnehmen.

4. Eingaben, Erwägungen und Beschlüsse

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 10.08.2021 erstmals mit den Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren befasst. Im Rahmen einer weiteren Sitzung am 23.11.2021 wurden die im Folgenden einzeln aufgeführten Beschlüsse gefasst.

Legende zu den Beschlüssen des Gemeinderats (vierte Spalte):

✓ = Antrag berücksichtigt

(✓) = Antrag teilweise berücksichtigt

-- = Antrag nicht berücksichtigt

K = Kenntnisnahme

s.o. = siehe oben (bereits weiter oben behandelte Eingabe)

4.1 Eingabe 1

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
1.1	Zweck und Geltungsbereich sind um die Begriffe «nachhaltig» sowie «Biodiversität» zu ergänzen	Grundsätzlich spricht nichts gegen diese Ergänzung. Für sich allein gestellt, ändert dies an den Nutzungs- und Schutzvorschriften für das Siedlungsgebiet nichts.	✓
1.2	Erhöhung der Überbauungsziffern um 10 %	<p>In dem Antrag wird erwähnt, dass der zuständige Kreisplaner darauf hingewiesen hat, dass es keine Vorgaben für eine Überbauungsziffer gibt, so dass sie durch die Gemeinde festgelegt werden können. Er weist aber zusätzlich darauf hin, dass die Gemeinde die räumlichen Auswirkungen zu überprüfen und abzuwägen hat. Dies soll an dieser Stelle verkürzt erfolgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der kantonale Richtplan kommt, in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Bundes, zu dem Schluss, dass die Zunahme der Bevölkerung vor allem in den zentral gelegenen, mit dem ÖV sehr gut erschlossenen Gemeinden stattfinden soll. Ein starkes Bevölkerungswachstum in den ländlichen Gebieten würde deutlich mehr Verkehr erzeugen, der aufgrund der schlechteren ÖV-Erschliessung vor allem dann zu einer Zunahme des Autoverkehrs führen würde. - Neue Arbeitsplätze entstehen heute in der Regel in der Agglomeration, während deren Zahl auf dem Land eher zurückgeht. Zusätzliche Einwohner auf dem Land liessen das Pendleraufkommen nochmals deutlich ansteigen. - Das Verkehrsaufkommen würde insgesamt deutlich zunehmen und sich auf alle Dorfstrassen verteilen. Eine Verlagerung des Aufkommens auf den Langsamverkehr oder den öffentlichen Verkehr wäre, wenn überhaupt, dem Zufall überlassen. Schliesslich sind die Wohngebiete in der Regel schlecht an das ÖV-Netz angebunden und der Arbeitsweg für das Velo zu lang. - Bei einer erheblichen, ungesteuerten Nachverdichtung würde auch das überörtliche Strassennetz schnell an seine Kapazitätsgrenze gelangen. Die Verkehrsnetze müssten, gegen die Widerstände der heute schon von Lärm und Abgasen betroffenen Anwohner, ausgebaut werden. 	--

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
		<ul style="list-style-type: none"> - Das auch vom Bund vorgegebene Ziel, die bestehenden Siedlungsgebiete zu verdichten, wird von den Eingebern in diesem Fall fehlinterpretiert. So müssen die Gemeinden Sorge tragen, dass die Verdichtung nicht auf Kosten der Wohnqualität gehen und dass sie «am richtigen Ort» erfolgen. - Eine Erhöhung der Bebauungsziffer um 10 % nach dem Gieskannenprinzip über das komplette Siedlungsgebiet verteilt könnte, einen sehr hohen Baulanddruck vorausgesetzt, eine komplette Änderung der Siedlungsstruktur zur Folge haben. Das klassische Dorf mit einem dicht bebauten Ortskern und zu den Ortsrändern abnehmenden Dichten mit Einfamilienhausbebauung würde, bei einer Erhöhung um 10%, problemlos einen Ersatz der bestehenden EFH durch MFH ermöglichen. In den meisten Fällen liegt dies nicht im Interesse der heutigen Grundeigentümer. So würde sich die Nachbarschaftssituation komplett ändern. - Die Gleichsetzung aller Überbauungsziffern würde das Dorfbild nachhaltig belasten und die Struktur komplett über den Haufen werfen. Dörfer und Städte sind durch eine abnehmende Dichte vom Zentrum / Kern zu den Rändern geprägt. - Auf lange Sicht könnten beide vorgeschlagenen Heraufsetzungen der Überbauungsziffern einen kompletten Abriss und Ersatz der bestehenden Gebäude zur Folge haben. Da bei einem Häuserabriss immer noch ein Grossteil der Materialien auf Deponien landet, würde dies eine beispiellose Energie- und Ressourcenverschwendung auslösen. - Die Gemeinde hätte keine Möglichkeit, Einfluss auf die Qualität der Bebauung zu nehmen. Dies geht nur bei einer gezielten, räumlich begrenzten Nachverdichtung z. B. über Quartierplanungen. Daher ist es auch zulässig, für Quartierplanungen (im vereinfachten Verfahren) leicht erhöhte Überbauungsziffern festzulegen. - Sämtliche Leitungsnetze in den Gemeinden müssten erneuert und ausgebaut werden, da durch die deutliche Erhöhung der Einwohnerzahl auch die Wasser und Abwassermengen deutlich ansteigen würde. - Die öffentliche Infrastruktur (z. B. Schulen, Kindergärten, Werkhöfe, ARAs) müsste so ausgebaut werden, dass sie den Anforderungen der zunehmenden Bevölkerung gerecht würden. Für die Gemeinde wäre dies primär mit Kosten verbunden. - Mit einer Heraufsetzung der Überbauungsziffer würden die nicht versiegelten Flächen in den Dör- 	

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss																																
		<p>fern deutlich abnehmen. Gärten müssten neuen, grösseren Gebäuden sowie zusätzlichen Verkehrsflächen (v. a. Parkplätzen) weichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestehende Vernetzungsachsen würden unterbrochen oder zerstört. Gärten müssten zu Abstellplätzen umgewandelt werden, um dem gestiegenen Parkplatzbedarf (mindestens 1.3 pro Wohneinheit) entsprechen zu können. - Wenn wir anhand von Visualisierungen aufzeigen würden, welche zusätzlichen Bauten und Ausbauten heute (mit den gültigen Zonenvorschriften) noch möglich sind und welche Konsequenzen eine deutliche Erhöhung der Überbauungsziffer hätte, würde sich die Forderung nach deutlich höheren Ausnutzungsmöglichkeiten vermutlich sehr schnell erledigt haben. - Der aktuelle Überbauungsgrad für jede einzelne Parzelle lässt sich annähernd über den Geoviewer des Kantons ermitteln. Hierzu drei Beispiele aus Tenniken. Sie veranschaulicht die Reserven, welche die heute gültigen Zonenvorschriften noch beinhalten: <table border="1" data-bbox="613 802 1845 1222"> <thead> <tr> <th>Parzelle / Zone</th> <th>Nutzung</th> <th>Fläche (m²)</th> <th>Grundfläche Hauptbaute (m²)</th> <th>Realisierte BZ</th> <th>Reserve BZ heute</th> <th>Reserve ÜZ nach Revision</th> <th>Reserve ÜZ gem. Eingabe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1022 / W1</td> <td>DHH</td> <td>341</td> <td>75</td> <td>22</td> <td>3</td> <td>8</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>1166 / WG2</td> <td>EFH + Kleinbaute</td> <td>639</td> <td>84</td> <td>13</td> <td>14</td> <td>19</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>1243 / W1</td> <td>EFH + Garage</td> <td>354</td> <td>78</td> <td>22</td> <td>3</td> <td>8</td> <td>18</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - In vielen EFH leben schon heute nur noch ein bis zwei Personen, so dass auch im Bestand bei kleinen Umbauten problemlos ein Mehrgenerationenwohnen möglich wäre. Die Praxis zeigt allerdings, dass diese Wohnform, zumindest in ländlichen Regionen, kaum nachgefragt ist. 	Parzelle / Zone	Nutzung	Fläche (m ²)	Grundfläche Hauptbaute (m ²)	Realisierte BZ	Reserve BZ heute	Reserve ÜZ nach Revision	Reserve ÜZ gem. Eingabe	1022 / W1	DHH	341	75	22	3	8	18	1166 / WG2	EFH + Kleinbaute	639	84	13	14	19	29	1243 / W1	EFH + Garage	354	78	22	3	8	18	
Parzelle / Zone	Nutzung	Fläche (m ²)	Grundfläche Hauptbaute (m ²)	Realisierte BZ	Reserve BZ heute	Reserve ÜZ nach Revision	Reserve ÜZ gem. Eingabe																												
1022 / W1	DHH	341	75	22	3	8	18																												
1166 / WG2	EFH + Kleinbaute	639	84	13	14	19	29																												
1243 / W1	EFH + Garage	354	78	22	3	8	18																												

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
		<p>Fazit: Verdichtung muss gezielt an hierfür geeigneten Orten (gute ÖV-Erschliessung, gute fussläufige Erreichbarkeit, Arbeitsplatznähe) und unter qualitativen Auflagen erfolgen. Der zuständige Kreisplaner hat in seiner zitierten Stellungnahme angegeben, dass die Gemeinden die Ausnützung relativ frei festlegen, diese aber auch begründen können müssen. Dies ist aus meiner Sicht nicht möglich.</p>	
1.3	<p>Bei Neupflanzungen ist auf invasive Neophyten zu verzichten.</p>	<p>Eine entsprechende Vorschrift wäre aus rein ökologischer Sicht wünschenswert. Sie schränkt die Bepflanzungsmöglichkeiten der Gärten aber spürbar ein.</p> <p>Für die Kontrolle der Gartengestaltung ist der Gemeinderat oder eine von ihm delegierte Kommission / Arbeitsgruppe zuständig. Im Bestand erscheint es kaum möglich, die Einhaltung zu überprüfen. Bei einer Neuanlage, die in der Regel begleitend zu einem Baugesuch geplant wird, hingegen schon.</p>	<p>(✓) «möglichst»</p>
	<p>Der Begriff «einheimische» ist nicht zu verwenden.</p>	<p>Der Begriff einheimisch ist für viele Personen, gerade aus der Ökologie und dem Naturschutz, von grosser Bedeutung. So gibt es zahlreiche Pflanzen, die weder heimisch sind, noch zu den invasiven Neophyten zählen. Wenn diese z. B. besonders pflegeleicht sind oder länger blühen, werden sie von vielen Heimgärtnern gegenüber heimischen Pflanzen bevorzugt. Auch dies führt zu einer Verdrängung einheimischer Gewächse. Es kommt hinzu, dass die heimische Tierwelt in Symbiose mit der heimischen Pflanzenwelt lebt. Eine Verdrängung heimischer Pflanzenarten raubt den Tieren, vor allem den gefährdeten Insekten, die Lebensräume. Von daher kann von einer Streichung des Begriffs heimisch, auch wenn er nicht abschliessend definiert ist, nur abgeraten werden. Grössere Gemeinden haben inzwischen bereits Pflanzlisten erstellt, in der heimische Pflanzen aufgeführt sind.</p>	<p>--</p>
1.4	<p>Beschränkung oder Verbot von Schottergärten</p>	<p>Genau wie die Vorgabe, auf invasive Neophyten zu verzichten, ist es von ökologischer Seite absolut zu empfehlen, wenn auf Steingärten, Schottergärten etc. verzichtet wird, zumal sich diese nicht gerade positiv auf das lokale Klima auswirken. Auch hier stellt sich die Frage, wie weit der Gemeinderat in die individuelle Gestaltung des privaten Freiraums eingreifen will.</p> <p>Alternativ kann die Anlage von Steingärten auf einen fixen Prozentsatz (der jeweiligen Grundstücksfläche) reduziert werden. Hier besteht dann aber die Gefahr, dass anstatt der Anlage von Steingärten Freiflächen grosszügig gepflastert werden.</p>	<p>(✓) «möglichst»</p>

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
1.5	Auf das Verbot von Lager- und Abstellplätzen sollte verzichtet werden.	Dieser Artikel wird von den Eingebnern missverstanden. Die Gemeinde möchte verhindern, dass in primär dem Wohnen dienenden Zonen gewerbliche Lagerplätze resp. Schrottplätze eingerichtet werden. Gegen die Lagerung von Verkaufsgütern im Freien, z. B. durch die Landi, ist nichts einzuwenden. Diese Art der Lagerung beeinträchtigt das Dorfbild nicht.	--
1.6	Absatz, nach dem der Gemeinderat betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen kann, ist zu streichen.	Die Ergänzung zu dem Artikel zu Lagerplätzen soll dem Gemeinderat die Möglichkeit geben, gegen abgestellte Autowracks etc. vorzugehen. Die Ansicht, Gewerbetreibende könnten zu einer Abwanderung und zu einem Ausfall von Steuereinnahmen führen, ist überzogen.	--

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
1.7	Artikel zum längerfristigen Abstellverbot von Wohnwagen im öffentlichen Raum und auf Pflichtparkplätzen ist zu streichen	<p>Der Artikel wurde aus dem gültigen Zonenreglement übernommen.</p> <p>Als Pflichtparkplätze werden jene privaten Parkplätze bezeichnet, die bei Bau neuer Wohneinheiten (WE) zu erstellen sind, um den Bedarf der Bewohner und ihrer Besucher abzudecken. Dies sind 1.3 Parkplätze pro WE. Die Definition findet sich in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV).</p> <p>Wenn auf diesen Parkplätzen Wohnanhänger abgestellt werden, stehen sie den Bewohnern resp. ihren Besuchern nicht mehr zum Parkieren der Autos zur Verfügung. Sie müssen dann, was nicht gewünscht ist, im öffentlichen Raum abgestellt werden.</p> <p>Aus diesem Grund ist es auch sinnvoll, Wohnwagen nicht Bussen oder grossen Autos gleichzustellen. Wohnwagen haben keinen eigenen Antrieb, so dass sie stets zusätzlich zum Auto einen Parkplatz benötigen.</p> <p>Es trifft zu, dass Pflichtparkplätze in der Regel Privateigentum sind. Sie sind aber gesetzlich vorgegeben und dürfen nicht für andere Zwecke verwendet werden.</p> <p>Der Artikel soll verhindern, dass Bewohner Wohnanhänger erwerben, ohne für diese eine private Abstellmöglichkeit zu haben.</p> <p>Ein grundsätzliches Verbot des Dauerparkierens wäre theoretisch möglich, hierfür wird jedoch kein Bedarf gesehen. Im Ortskern, wo teilweise nicht genügend private Stellplätze zur Verfügung stehen, wäre das Verbot problematisch. Unter Umständen würde es gar dazu beitragen, dass bestehende Gärten beseitigt werden müssten, um zusätzliche private Parkplätze realisieren zu können.</p>	--
1.8	Artikel zum Erlass von Quartierplanungen ist anzupassen	Sofern das vereinfachte Verfahren grundsätzlich beibehalten bleiben soll, ist der Artikel in der vorliegenden Form in Ordnung.	--

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
1.9	Artikel, der das vereinfachte Quartierplanverfahren regelt, ist zu streichen	<p>Auch bei einem einfachen Quartierplanverfahren hat die Bevölkerung die Möglichkeit, sich im Rahmen des obligatorischen Mitwirkungsverfahrens sowie mit Einsprachen einzubringen.</p> <p>Die Aussage zu den grösseren Auswirkungen von Quartierplanverfahren trifft in den meisten Fällen zu. Gerade bei Quartierplanungen, die im einfachen Verfahren beschlossen werden, gibt es jedoch klare Grenzen für die zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten. Diese sind so stark eingeschränkt, dass gar keine erheblichen Auswirkungen möglich sind.</p> <p>Es ist im höchsten Masse widersprüchlich, wenn die Eingaber auf der einen Seite deutlich höhere Ausnutzungsmöglichkeiten für alle Bauzonen fordern, sich auf der anderen Seite aber einer leichten Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeit im vereinfachten Quartierplanverfahren entgegenstellen.</p> <p>Im Gegensatz zu Bauprojekten auf Grundlage der Zonenvorschriften kann der Gemeinderat bei Quartierplanungen nämlich qualitative Vorgaben machen. Zudem unterliegen Quartierplanungen der Prüfung durch die Arealbaukommission, welche sich primär mit den qualitativen Aspekten auseinandersetzt.</p> <p>Die Aussage zur Überbaumöglichkeit des Chilchachers über ein vereinfachtes Verfahren trifft nicht zu. In OeWA-Zonen gibt es keine Beschränkung bei den Profilverordnungen oder bei der Ausnutzung. Sofern die vom Zonenplan vorgegebene Zweckbestimmung eingehalten wird, gibt es keine verbindlichen Profilverordnungen. Ein Quartierplan erübrigt sich in diesem Fall.</p> <p>Die vom Zonenplan vorgegebene Zweckbestimmung (= Nutzungsart) ist hingegen verbindlich. Eine Änderung der Zweckbestimmung ist nur über die Mutation des Zonenplans oder über ein ordentliches Quartierplanverfahren möglich. Beide erfordern den Beschluss der Gemeindeversammlung.</p>	--
1.10	Der Artikel zu baulichen Veränderungen im Innern ist anzupassen. Eine Rücksprache mit dem Heimatschutz ist vorzugeben.	<p>Es ist anzunehmen, dass die Eingaber nicht den Verein Baselbieter Heimatschutz, sondern die Fachstelle Ortsbildschutz meinten.</p> <p>Baumassnahmen in der Kernzone unterliegen grundsätzlich dem Bewilligungsverfahren unter Leitung des Bauinspektorats. Dieses zieht die kantonale Fachstelle Ortsbildschutz in jedem Fall hinzu. Somit braucht es die den Hinweis auf die Rücksprache mit dem Heimatschutz nicht.</p> <p>Das Thema sollte im Rahmen einer weiteren Informationsveranstaltung erläutert werden.</p>	--

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
1.11	Artikel zu übrigen Bauten ist zu streichen, da keine objektive Beurteilung möglich ist.	<p>Auch bei Baumassnahmen an übrigen Bauten ist die kantonale Fachstelle Ortsbildschutz einzubeziehen. Es trifft zu, dass es keine objektive Beurteilung gibt. Wenn Fachleute hinzugezogen werden, können diese aber am ehesten beurteilen, ob eine Baumassnahme das Ortsbild eher positiv oder negativ beeinflusst.</p> <p>Es trifft zu, dass Grundeigentümer von Bauten im Ortskern gegenüber Besitzern von Gebäuden in anderen Bauzonen ungleich behandelt werden. Dies hat aber auch seine Gründe, da die Ortskerne die Identität eines Ortes nachhaltig prägen.</p> <p>Es gibt einen gesetzlichen Auftrag, die Ortskerne zu erhalten. Dem kann sich die Gemeinde nicht widersetzen.</p>	--
1.12	Artikel zur Situierung von Ersatzneubauten ist anzupassen. Abweichungen sollen nicht mehr möglich sein.	<p>Auch bei der abweichenden Situierung von Ersatzneubauten sind die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände einzuhalten. Sie können nicht durch ein Zonenreglement ausgehebelt werden. Die Interessen des direkten Anstössers bleiben gewahrt.</p> <p>Der Bestandschutz für übrige Bauten ist auch bei dem vorliegenden Artikel gewahrt. Wenn die Abweichung vom Bestand, wie von den Eingebnern gefordert, ausgeschlossen wird, wird den Eigentümern von sonstigen Bauten jede bauliche Entwicklungsmöglichkeit genommen.</p> <p>Eine Umsetzung der Eingabe hätte zur Folge, dass im Ortskern alle Ersatzbauten exakt den Massen des ursprünglichen Gebäudes entsprechen müssten. Dies ist sicher nicht im Interesse der Eingabegeber. Die an anderer Stelle formulierte Kritik, dass der Ortskern kein Museum sei, spricht gegen ein Verbot abweichender Gebäudestellungen und -masse.</p>	--
1.13	Artikel zur Harmonie bei der Dachgestaltung und der Verwendung von Tonziegeln ist zu streichen	<p>Die Eingabe argumentieren in erster Linie damit, dass sie die Nutzung der Solarenergie im Ortskern fördern wollen. Dies kann nur unterstützt werden. Allerdings ist den Gemeinden jede Einflussmöglichkeit durch den §104b Abs. 4 RBG genommen worden. Sie können Solaranlagen weder fördern noch verhindern.</p> <p>Die Verwendung von Tonziegeln ist von kantonaler Seite vorgegeben. Wenn die Gemeinde diesen Satz streichen würde, müssten Bauherren im Bewilligungsverfahren mit einer Einsprache der Fachstelle Ortsbildschutz rechnen, die andere Ziegelarten als nicht mit dem Ortsbild vereinbar betrachtet. Dort, wo gemäss kantonaler Wegleitung Solaranlagen zulässig sind, gilt diese Vorgabe natürlich nicht. So sind Solaranlagen, wenn sie möglich unauffällig in Erscheinung treten sollen, in die Dachhaut zu integrieren.</p>	--

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
1.14	Der Artikel, der Dachflächenfenster und andere Dachaufbauten auf einer Ebene ausschliesst, ist zu streichen.	Bei diesem Artikel handelt es sich ebenfalls um eine kantonale Vorgabe. Wenn die Gemeinde auf diesen Artikel komplett verzichtet, werden Bauherren im Bewilligungsverfahren mit der entsprechenden Auflage konfrontiert. Da ist es von Vorteil, wenn dies bereits bei der Ausarbeitung des Baugesuchs bekannt ist. Ausserdem lässt das Zonenreglement auch hier Ausnahmen zu. Wenn eine entsprechende Absicht besteht, sollten Architekten / Bauherren, der Empfehlung des Zonenreglements entsprechend, frühzeitig Kontakt zum Gemeinderat und zur kantonalen Fachstelle suchen. So werden unnötige Aufwendungen verhindert.	--
1.15	Der Satz, der die dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern im Vorplatzbereich ausschliesst, soll gestrichen werden.	Genau wie bei dem allgemeinen Artikel zu Lagerplätzen sind auch hier nicht temporär abgestellte, für den Verkauf vorgesehene Güter gemeint. Der Landi wird keine Einschränkung auferlegt. Der Satz soll dem Gemeinderat lediglich die Möglichkeit geben, gegen auf den Vorplätzen lagerndes Material vorzugehen, welches z. B. von den Nachbarn als störend wahrgenommen wird oder den Boden resp. das Wasser verunreinigen könnte.	--
1.16	Das Verbot von Schwimmbassins im Hofstattbereich soll gestrichen werden	Entgegen der Aussage der Eingaber, ist nicht alles andere als Schwimmbassins zugelassen. Schöpfe, Gewächshäuser und Garteneinrichtungen sind typische Elemente, die das Ortsbild und vor allem die Hinterhöfe der Ortskerne prägen. Grosse Schwimmbassins zählen nicht hierzu. Daher hat das ARP im Vorprüfungsbericht das Schwimmbassinverbot zur Vorgabe gemacht. Für temporäre, nicht bewilligungspflichtige Bassins, gilt dieses Verbot nicht. Wenn den Eingabern, wie sie betonen, die Rückzugsräume und Vernetzungsachsen im Siedlungsgebiet wichtig sind, dann sollten sie sich für ein Verbot von Schwimmbassins in der Hofstattzone stark machen.	--

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
1.17	Artikel, der im Strassenraum sichtbare Rampen verbietet, ist zu streichen	<p>Auch hierbei handelt es sich um eine Vorgabe des Ortsbildschutzes. Verzichtet die Gemeinde auf einen entsprechenden Absatz, laufen Bauherren Gefahr, Projekte zu entwickeln, die dann im Bewilligungsverfahren an der Einsprache des Ortsbildschutzes scheitern.</p> <p>Parkplätze sind ein typisches Element im Ortskern, Einfahrten in Tiefgaragen hingegen nicht.</p> <p>Die Bestimmung verbietet keine Garagenrampen. Sie legt lediglich fest, dass diese im Strassenbild nicht sichtbar sein sollen. An schwer einsehbaren Stellen oder in Gebäude integriert, sind sie zulässig. Auch hier sind zudem Ausnahmen möglich. Wenn bei einem Projekt wirklich keine sinnvolle Alternative besteht, sollte frühzeitig Kontakt zum Gemeinderat und zur Fachstelle Ortsbildschutz gesucht werden.</p>	--
1.18	Artikel, der das Grenz- oder Näherbaurecht erteilt, ist zu streichen oder umzuformulieren	<p>In dicht bebauten Ortskernen ist oftmals eine geschlossene Bauweise vorherrschend. Da die Gebäude aber schon seit vielen Jahrzehnten bestehen, sind in der Regel keine Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Wenn ein Bauherr nun sein an die Grenze gebautes Gebäude ersetzen möchte, könnte der Nachbar ohne diese Bestimmungen den Ersatzneubau unter Umständen verhindern.</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, wie die Eingabe darauf kommen, dass die Regelung auch für Neubauten gelten könnte.</p>	--

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
1.19	Nutzungsart der OeWA-Zone anpassen	<p>Die Zweckbestimmung «kirchliche Einrichtungen, Alterswohnungen» sollte nicht beibehalten werden. Die Kirche plant keine zusätzlichen Einrichtungen und Alterswohnungen gingen an diesem Standort am Bedarf vorbei. Weder die Randlage, noch die Grösse und Neigung des Hanges sprechen für den Standort. Hinzu kommt, dass Alterswohnungen in OeWA-Zonen rechtlich bedenklich sind. Zuletzt würde die Zweckbestimmung eine Bebauung «durch die Hintertür» ermöglichen, was von der Bevölkerung abgelehnt wird.</p> <p>Wenn der Chilchacher auf absehbare Zeit unbebaut bleiben soll, erscheint eine Grünzone sinnvoll. Die Gemeinde muss in diesem Fall aber damit rechnen, mit Entschädigungsforderungen konfrontiert zu werden, die letzten Endes erst durch das Bundesgericht abschliessend geprüft und gutgeheissen oder abgelehnt werden. Bei einer Gutheissung müsste die Gemeinde Entschädigung bezahlen, ohne die Eigentümerschaft zu erlangen. Sie könnte keinen Park o.ä. realisieren.</p> <p>Die Landwirtschaftszone wäre ebenfalls möglich, bei ihr liegt das Gewicht aber eher auf der landwirtschaftlichen Nutzung und nicht auf dem Schutz des Hanges als Vernetzungsachse.</p> <p>Der Beibehalt einer OeWA-Zone mit Zweckbestimmung Erholung und Freizeit würde den Schwerpunkt hingegen eher in diesem Bereich setzen. So wären auch bauliche Anlagen wie Spielplätze, Grillstellen und eine attraktive Integration des geöffneten Bachlaufs in eine Parkanlage möglich. Nur bei einer OeWA-Zone besteht die Aussicht, dass die Gemeinde eine entsprechende Anlage realisieren kann. In Landwirtschaftszonen und Grünzonen geniesst sie kein Vorkaufsrecht.</p> <p>Infolge der jüngsten Erfahrungen bei Starkregenereignissen erscheint es sinnvoll, eine Bachöffnung des Buelzbächlis auch unabhängig von einer ursprünglich angedachten Bebauung vorzusehen. Mit der Bachöffnung können Retentionsflächen geschaffen und die Durchflussmenge erhöht werden. Gleichzeitig kann der Bachlauf sowohl die Funktion einer ökologischen Vernetzungsachse als auch eines attraktiven Naherholungsraums wahrnehmen. Im Gegensatz zu einer Grünzone oder eine Landwirtschaftszone kann die Gemeinde in einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen unmittelbar Einfluss auf die Realisierung der Bachöffnung und dem damit einhergehenden Hochwasserschutz nehmen. Bei fehlendem Interesse der bisherigen Grundeigentümer, möchte die Gemeinde die benötigten Flächen in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen erwerben, um diese der im Zonenplan definierten Zweckbestimmung zuzuführen.</p>	✓

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
1.20	Es ist ein Artikel aufzunehmen, der die Öffnung des Bachlaufs vorschreibt	Auch wenn die Bachöffnung aus ökologischer Sicht sinnvoll ist, kann sie nicht durch das Zonenreglement vorgeschrieben werden. Möglich ist es, eine Freihaltezone für Bachöffnungen festzulegen, dies ist in Anbetracht zur obligatorischen Ausscheidung eines Gewässerraums aber nicht erforderlich. Der Gemeinderat hat sich jedoch entschieden, für die geplante Zone für öffentliche Werke und Anlagen auch den Hochwasserschutz als Zweckbestimmung festzulegen. Die Zweckbestimmung bereitet den Weg für Hochwasserschutzmassnahmen, die eine Bachöffnung zur Grundlage hat.	(✓)
1.21	Änderung der Vorschriften für die OeWA-Zone. Stärkung des Mitspracherechts der Bevölkerung	Wenn die Gemeinde als öffentliche Einrichtung ein Bauvorhaben plant, so ist dieses nur auf Grundlage eines gesonderten Gemeindeversammlungsbeschlusses (Kreditbeschluss) möglich. Die Forderungen der Eingaber sind somit erfüllt. Bei öffentlichen Bauten dritter (Bund, Kanton, Kirchen) wäre ein erweitertes Mitspracherecht der Bevölkerung nicht genehmigungsfähig. Das RBG kennt keine entsprechenden Verfahren.	--
1.22	Hecke / Lindenbaum auf Parz. 1366 ausscheiden	Die Parzelle 1366 liegt nicht im Perimeter des Zonenplans Siedlung. Der Schutz der Hecke müsste mit einer Mutation des Zonenplans- und Zonenreglements Landschaft beschlossen werden. Für die Landschaft ist eine Gesamtrevision nach Abschluss der Siedlungsplanung vorgesehen. Der Antrag sollte dann wiederaufgegriffen werden.	(✓)
	Linden auf Parz. 1298 ausscheiden	Die Linden auf dem Friedhof sollten, wenn sie eine entsprechend markante Erscheinung haben, als Schutzobjekte festgehalten werden.	✓
	Nussbaum auf Parz. 1232 schützen	Ein Schutz des Nussbaumes würde die Bebaubarkeit der Parzelle, eine der grössten verbliebenen Freifläche in Tenniken, einschränken. Die Parzelle 1232 würde sich aufgrund ihrer Lage, im Gegensatz zum Chilchacher, für die Realisierung von Alterswohnungen anbieten.	--

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
	Beibehalt weiterer Objekte, die gemäss bisherigem Plan noch gepflanzt werden müssten.	Die noch nicht gepflanzten Bäume am Rosenmattweg, Gisibergweg, Lettenweg und Sangetenweg wurden bei den durchgeführten Strassensanierungen nicht realisiert. Vermutlich wurden seinerzeit die Kosten als zu hoch eingeschätzt oder es gab Widerstände von Seiten der Bewohner. Grundsätzlich sollten bestehende Bäume im Strassenraum erhalten werden. Die Verpflichtung zur Neupflanzung von Bäumen in beengten Strassenräumen macht hingegen wenig Sinn. Dort werden die Bäume in der Regel nicht alt, weil es an natürlichem Untergrund zur Entfaltung des Wurzelwerks fehlt. Es kommt hinzu, dass einzelne der ursprünglich geplanten Bäume heute mitten in Einfahrten zu angrenzenden Wohnbauten stehen würden.	--
1.23	Schutzvorschriften für Bäume sind zu ergänzen resp. abzuändern	Bäume an Ort und Stelle zu ersetzen, ist in den meisten Fällen nicht möglich, weil das Wurzelwerk des abgestorbenen Baumes eine Neupflanzung ausschliesst.	--
1.24	Ergänzung des Absatzes zur Förderung der ökologischen Aufwertung	<p>Aus planerischer Sicht erscheint es sinnvoll, wenn die Gemeinde Fördermittel für den Schutz von im Zonenplan enthaltenen Objekte bereitstellt. Für diese können im Zonenreglement auch entsprechende Vorgaben formuliert werden.</p> <p>Die von den Eingebnern formulierten Ergänzungen gehören allerdings nicht in das Zonenreglement, sondern in eine von den Zonenvorschriften unabhängige Verordnung. Mit Ausnahme von Hecken sind im Zonenplan nämlich keine der erwähnten Objekte aufgeführt. Da die Zonenvorschriften eigentümerverbindlich sind, könnten die Beiträge auf Grundlage des Zonenreglements nur an Eigentümer ausgezahlt werden.</p>	--
1.25	Ergänzung der Schutz- und Pflegemassnahmen für Hecken um detaillierte Vorschriften zur Saumpflege	Für Hecken ausserhalb des Siedlungsgebiets erscheint die Ergänzung sehr sinnvoll. Im Siedlungsgebiet, wo zumindest eine Hecke mehrere private Hausgärten überlagert, wäre diese Regelung zu restriktiv.	--

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
1.26	Die Jährlichkeit ist auf 10 Jahre zu verkürzen	<p>Die Eingaber haben den Text missverstanden. Wenn Grundeigentümer Sorge tragen müssen, dass ein 100jähriges Ereignis keinen Schaden anrichtet, dann gehen von häufiger auftretenden Ereignissen erst recht keine Gefahren aus.</p> <p>Ein Beispiel: Wenn ein Vorplatz alle 10 Jahre um 20 cm überschwemmt wird, aber nur alle 100 Jahre um 50 cm, dann besagen die Vorschriften, dass das Gebäude vor Überschwemmungen von 50 cm Höhe geschützt sein muss.</p> <p>Es erscheint sinnvoll, die Eingaber zu einer weiteren Veranstaltung einzuladen, an der das Thema erläutert wird.</p>	--
1.27	Energiezufuhr über den kürzesten Weg vorschreiben, Verkehrserschließung über das Dorf vermeiden	<p>Schon aus ökonomischen Gründen werden Energieleitungen auf dem kürzesten Weg verlegt.</p> <p>Eine «sollte möglichst»-Formulierung entfaltet keine Rechtswirkung. Eine verbindliche Vorgabe könnte, sofern sie überhaupt genehmigungsfähig wäre, kaum umgesetzt werden. Im schlimmsten Fall würde sie Vorhaben verhindern.</p> <p>Das Raumplanungsgesetz des Bundes legt fest, dass die Erschließung von Parzellen im Siedlungsgebiet über Strassen im Siedlungsgebiet erfolgen muss. Hier ist keine Ausnahme möglich.</p>	--

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
1.28	Es sind Massnahmen zum Energie einsparen und zur CO2-Reduktion aufzunehmen	<p>Es erscheint sinnvoll, entsprechende Zielsetzungen für Neubauten und Umbauten zu definieren. Damit sie auch zur Anwendung kommen, sollte der Artikel leicht abgeändert formuliert werden:</p> <p>Im Zusammenhang mit Neubauten, baulichen Veränderungen und der Sanierung von haustechnischen Anlagen sind die nachfolgend genannten Massnahmen zu prüfen. Ein etwaiger Verzicht ist hinreichend zu begründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzung von erneuerbaren Energiequellen - Nutzung von Abwärme- und Wärmequellen - Erstellung von Wärmeverbundanlagen und Nahwärmesystemen - Durchführung von Nachisolierungen an der Gebäudehülle - Anwendung von umweltschonenden Technologien - Verwendung recyclebarer Baumaterialien - Verwendung von nachwachsenden, klimaneutralen Bau- und Dämmstoffen. 	(✓)
	Bei der Umgebungsgestaltung sind verschärfte Vorgabe zu formulieren	<p>Dass die Umgebungsgestaltung naturnah mit einheimischen standortgerechten Pflanzen zu erfolgen hat, kann im Zonenreglement festgelegt werden. Aus Sicht der Ökologie und der Biotopvernetzung ist sie zu unterstützen. Die Möglichkeiten zur Gestaltung der Hausgärten werden hierdurch aber stark eingeschränkt. Es ist fraglich, ob eine so strenge Vorgabe mehrheitsfähig ist.</p>	(✓) «möglichst»
1.29	Buelzbach ist als offenes Gewässer einzuzeichnen	<p>Der Buelzbach ist kein offenes Gewässer. Eine Bachöffnung muss zunächst projektiert und von den zuständigen Stellen bewilligt werden. Der eingezeichnete Gewässerraum entspricht den Vorgaben der Gewässerschutzverordnung. Somit wird die Gewährleistung erbracht, dass eine Bachöffnung möglich ist und bleibt, spätestens dann, wenn die bestehenden Leitungen ersetzt werden müssen.</p> <p>Die Gemeinde hatte in der ursprünglich beabsichtigten Zone mit Quartierplanpflicht die Öffnung für verbindlich erklärt. Infolge der jüngsten Überschwemmungen ist man aber zum Entschluss gelangt, dass der Bachlauf in absehbarer Zeit, auch ohne Bebauung, geöffnet werden sollte. Auf diesem Wege lassen sich die Interessen des Hochwasserschutzes, der Biotopvernetzung sowie der Nutzung des Hangs als Erholungsraum unter einen Hut bringen.</p>	(✓)

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
1.30	Änderung der Zweckbestimmung für OeWA-Zone oder Umwandlung in Grünzone	Siehe Erwägungen zu Antrag 1.21	s.o.
1.31	Das Gebiet «Auf Matt» ist mit einer Gefahrenzone zu versehen	Es ist rechtlich nicht möglich, dass für einzelne Flächen oder Parzellen sowohl Vorgaben im Zonenplan / Zonenreglement als auch in einem Quartierplan festgelegt werden. Somit bräuchte es eine Mutation der Quartierplanung. Diese ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Sie müsste durch die Grundeigentümer ausgelöst werden.	--
1.32	Parzellen 1057, 1058, 1060, 1061 und 1062 sind der WG-Zone zuzuweisen	Die Wohn-Geschäftszone würde, entgegen der Aussage der Eingaber, die Geschäftstätigkeit der Rego-Fix sehr einschränken. Für eine Zone, die auch dem Wohnen dienen soll, sind weitergehende Bauvorschriften zu formulieren und es ist eine Überbauungsziffer festzulegen. Sofern die Rego-Fix als mässig störendes Gewerbe gilt, wäre sie in der WG-Zone nicht mehr zonenkonform. Ausserdem führen Zonen, die auch zu Wohnzwecken genutzt werden können, über kurz oder lang zu einer Verdrängung des Gewerbes, allein schon aufgrund des höheren Bodenwerts.	--

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
1.33	Hecke / Lindenbaum auf Parz. 1366 ausscheiden Linden auf Parz. 1298 ausscheiden Nussbaum auf Parz. 1232 schützen Beibehalt weiterer Objekte, die gemäss bisherigem Plan noch gepflanzt werden müssten.	Sie Erläuterungen zu Eingabe 1.22	s.o.
1.34 bis 1.38	Eingaben zur Ergänzung des Naturinventars	Das Naturinventar ist eine informelle Grundlage für die Zonenvorschriften Siedlung. Eine nachträgliche Anpassung ist nicht erforderlich. Objekte ausserhalb des Siedlungsgebiets sind im Rahmen der Landschaftsplanung zu inventarisieren. Die von den Eingebnern genannten Objekte können, sofern sie im Perimeter des Siedlungsgebiets liegen, mit der vorliegenden Planung auch ohne vorherige Inventarisierung als Schutzobjekt aufgenommen werden.	--
1.39	Ergänzung der Grundlagenliste	In Ordnung, die von den Eingebnern aufgeführten Grundlagen gelten aber unabhängig von der Erwähnung im Planungsbericht.	✓

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
1.40	Der Gemeinderat muss begründen, warum er auf eine Überarbeitung des kommunalen Richtplans verzichtet.	<p>Der kommunale Richtplan ist ein optionales, nur für Behörden verbindliches Instrument. Er steht nicht im Widerspruch zum 2019 vom Bund genehmigten kantonalen Richtplan. Die im Rahmen der Revision vorgenommene Überprüfung kam zu dem Schluss, dass eine Gesamtrevision – auch aufgrund des Umfangs des kommunalen Richtplans – zwar mit sehr hohen Aufwendungen verbunden wäre, letzten Endes aber nur wenige Neuerungen mit sich bringen würde. Die Gemeinde muss sich nicht alle 15 Jahre neu erfinden. Die Kosten der Revision müssten durch die Steuerzahler getragen werden, der Nutzen wäre marginal.</p> <p>Der grösste Konfliktpunkt betrifft den Chilchacher. Hier hat der Gemeinderat ursprünglich das Ziel des Richtplans verfolgt. Wenn dies nicht mehrheitsfähig ist, wäre die zeitgleiche Anpassung des Richtplans sinnvoll. Im Interesse eines baldigen Abschlusses der Ortsplanungsrevision kann die Gemeinde hierauf aber auch verzichten.</p>	k
1.41	Ergänzung der Grundlagenliste um KRIP	In Ordnung,	✓
1.42	Nennung, wer in der Arbeitsgruppe mitgewirkt hat	In Ordnung	✓
1.43	Überprüfung des Satzes zum Perimeter des ZPS	Der Perimeter bildet die Grenze zwischen den Bauzonen (G, WG, K, ...) und den Nichtbauzonen (Landwirtschaftszone, Spezialzonen). Die Bauzonen sind verbindlich, der Perimeter dient der Orientierung. Der Perimeter ist im Art. 1 Abs. 3 ZRS erwähnt.	--
1.44	Es wird eine Begründung verlangt, warum keine Anpassungen / Arrondierungen vorgenommen werden	Die Auslastung der Bauzone in Tenniken liegt bei über 95 %. Den Vorgaben des Kantonalen Richtplans entsprechend ist die Gemeinde daher nicht verpflichtet, Auszonungen vorzunehmen. Mit einem Verbleib des Chilchachers in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen hat die Gemeinde die Möglichkeit, das Land zu erwerben und im Sinne der Zonenplanung als Grün- und Erholungsraum zu gestalten. Bei einer Umwandlung in die Landwirtschaftszone wäre die Gefahr grösser, dass die Gemeinde die Grundeigentümerin entschädigen müsste, ohne das Land gleichzeitig erwerben zu können.	--

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
1.45	Es ist eine Begründung zu bringen, warum der Bauzonenperimeter nicht verkleinert wird.	Den Vorgaben des kantonalen Richtplans entsprechend, ist die Gemeinde nicht verpflichtet, die Bauzone zu reduzieren. Wenn sie Flächen aus der Bauzone entlässt, läuft sie Gefahr, Entschädigungen in Millionenhöhe zu zahlen. Hierfür müssten letzten Endes die EinwohnerInnen aufkommen. Bei einem Beibehalt der Zone im Perimeter des Zonenplans Siedlung und speziell bei einem Beibehalt der ÖWA-Zone, mit korrigierter Zweckbestimmung, nimmt diese Gefahr ab.	--
1.46	Beschreibung der Parzellen 1001, 1006, 1008 und 1725 ist nicht korrekt	Zum Zeitpunkt, als die Revision gestartet wurde, bestand die Gärtnerei noch. Eine Anpassung des Textes wird vorgenommen.	k
1.47	Angaben zur Hofstattzone sind um Parzellennummern zu ergänzen	Die Ergänzung ist möglich. Die heute gültigen Zonenvorschriften sind auf dem Internetportal des Kantons ersichtlich. Verkleinert werden die Hofstattbereiche auf den Parzellen 1125, 1124, 1108, 1080, 1232 und 1233. Auf der Parzelle 1079 wird die Hofstattzone zur einen Vorplatzbereich ersetzt. Parzelle 1783 wird umgezont. Alle weiteren Anpassungen sind marginal.	✓
1.48	Die Umzonungen im Gebiet Nidermatt sind mit Parzellennummern zu ergänzen.	Es handelt sich um die vier Parzellen 1001, 1006, 1008 und 1725. Die Überbauungsziffer wird nicht erhöht, in der Gewerbezone gab es keine entsprechende Ziffer. Zusätzliche Wohneinheiten können nur durch Umbauten oder durch einen Neubau auf Parzelle 1001 geschaffen werden. Mit einer deutlich höheren Überbauungsziffer könnten zusätzliche Wohneinheiten realisiert werden. Die Wohnqualität ist aber bereits heute nicht optimal, so dass sich eine weitere bauliche Verdichtung, ohne qualitative Vorgaben, eher negativ auswirken würde.	✓
1.49	Die Tabelle soll mit den Parzellennummern ergänzt werden	Die Bauzonenstatistik wurde zwischenzeitlich aktualisiert, der Planungsbericht wird dementsprechend auf den neuesten Stand gebracht und um die Angabe ergänzt, welche Parzellen seit der Bauzonenstatistik 2018 bebaut wurden. Inzwischen liegt die prognostizierte Auslastung der Bauzone im Jahr 2033 bei 98.8%.	✓

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
1.50	Der Text ist um eine Aussage zur Verdichtung zu ergänzen	Die Berechnungsmethode entspricht den Vorgaben des Bundes und des Kantons BL. Das Verdichtungspotential ist in diesen Zahlen bereits berücksichtigt. Berücksichtigt wird die Kapazität und Auslastung der Zonen für Wohnen für die Beurteilung von Umzonungen. Die Gemeinde beabsichtigt keine Neueinzonungen, so dass diese Karte nicht relevant ist.	--
1.51	Text anpassen, da es keine Umzonung von OeWA in W gibt.	Die ursprünglich beabsichtigte Zone mit Quartierplanpflicht hatten wir bei der Berechnung der Kapazität als dem Wohnen dienende Zone beachtet. Bei der Korrektur des Entwurfes wurde übersehen, dass diese Zonenänderung nicht mehr beabsichtigt ist. Die Auslastung liegt unter der Berücksichtigung der geplanten Umzonung der Parzellen 1001, 1006, 1008 und 1725 bei 98.3%.	✓
1.52	Aussage zur gezielten Innenentwicklung ist zu korrigieren	Mit gezielter Innenentwicklung sind Massnahmen der Gemeinde gemeint, die die Siedlungsdichte an geeigneten, besonders gut erschlossenen und hierfür prädestinierten Standorten erhöhen. Zu nennen sind hier Baulandumlegungen oder Quartierplanungen für Gebiete in zentraler Lage, aber mit geringer Siedlungsdichte. Dies ist in Tenniken, wie erwähnt, nicht erforderlich. Die erwähnte «Grossüberbauung» wäre auf Grundlage der vorliegenden Entwürfe nicht möglich. Bei einer Zone mit Quartierplanpflicht hätten die seinerzeit formulierten Vorgaben eine qualitativ ansprechende Bebauung gewährleistet.	--
1.53	Korrektur der Aussagen zur Parz. 1232	Wenn Parzellen an eine Gemeindestrasse grenzen, lässt der Kanton keine Ausfahrten in die Kantonsstrasse zu. Kantonsstrassen dienen nicht der Erschliessung. Die Aussagen zu einem günstigen Standort für einen Neubau auf Parzelle 1232 haben entgegen der Aussage der Eingabe keinen reglementarischen Charakter, sie sind als Empfehlung formuliert. Ein Neubau am empfohlenen Standort ist allerdings auf die Verkleinerung der Hofstattzone angewiesen. Die von den Eingabern geforderte Ergänzung, dass ein Mehrfamilienhaus mit Wohnungen im unteren Preissegment errichtet werden sollte, hätte ebenfalls nur einen empfehlenden Charakter. Zum Nussbaum wurde bereits an entsprechender Stelle (Eingabe 1.33) Stellung bezogen.	--
1.54	Angabe zur Grösse der Grünzone beim Schulhaus	Diese Angaben wurden seinerzeit mit der Mutation für den Reitplatz gemacht. Sie sind heute über das Geoportal des Kantons abrufbar (3'976 m ²)	✓

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
1.55	Der Text im Planungsbericht zur ursprünglichen Absicht im Gebiet Chilchacher ist anzupassen	Die «juristische Abklärung» der Stiftung Landschaftsschutz liegt mir nicht vor. In der Eingabe der Stiftung Landschaftsschutz (Nr. 10) wird allerdings erwähnt, dass ihr Gutachten «von einer Überbauung abrät». Das ist keine juristische Abklärung. Auch das Gutachten von espace suisse stuft, entgegen der Aussage der Eingabe, die Umzonung der OeWA-Zone in eine Wohnzone nicht als unmöglich ein, sie spricht sich lediglich dagegen aus. Weitere Gutachten oder juristische Abklärungen liegen meines Wissens nicht vor.	--
1.56	Aussage zur Änderung der Gewerbezone wird hinterfragt	Es erschliesst sich mir nicht, was die Eingabe hier beanstanden. Mit der Umnutzung soll eine Erhöhung der Gebäude ermöglicht werden. Die bisherige Nutzung als Parkplatz ist sowohl in der bestehenden als auch in der zukünftigen Gewerbezone zulässig.	--
157	Die Grünzone «Im Spitz» wird als solche in Frage gestellt	Die Fläche ist bereits heute als Grünzone ausgeschieden. Es werden keine Gründe genannt, warum sie nicht als Grünzone erhalten bleiben soll. Das es Potenzial für weitere Grünzonen gibt, wird mit der Aussage im Planungsbericht weder bestätigt noch verneint.	--
1.58	Besitzer von Objekten im Naturinventar sind auf diesen Umstand hinzuweisen	Das Naturinventar ist eine orientierende Grundlage, von der keine Verbindlichkeit ausgeht. Somit müssen die «betroffenen» Grundeigentümer auch nicht informiert werden. Erst mit der Übernahme einzelner Objekte in die Zonenvorschriften werden die Objekte unter Schutz gestellt. Dass im Inventar erfasst Bäume verschwinden, ist bedauerlich, kann aber, so lange der Zonenplan noch nicht gültig ist, nicht verhindert werden. Die Verzögerungen bei der Umsetzung des Inventars resp. der Revision sind nicht durch den Gemeinderat verursacht worden.	--
1.59	Buelzbach ist auszu-dolen	Auf diesen Antrag wurde bereits unter Punkt 1.29 eingegangen	s.o.
1.60	Das Naturinventar muss hinsichtlich neu gepflanzter Bäume überprüft werden	Nicht jeder neu gepflanzte Baum muss sofort hinsichtlich seiner Schutzwürdigkeit überprüft werden. Vor allem in den ersten Jahren sind sie für das Ortsbild und das örtliche Klima noch nicht so relevant. Die Gemeinde kann zudem auch Objekte schützen, die im Inventar nicht erfasst wurden.	--

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
1.61	Angaben, was unternommen worden ist, um die Vernetzungssachse zu realisieren	Das bisherige Zonenreglement enthielt keine verbindlichen Vorgaben. Die Gemeinde hätte somit zum einen die Möglichkeit gehabt, auf ihrem Land entsprechende Pflanzungen vorzunehmen. Zudem hätte sie die Grundeigentümer zur Anlage von Grünflächen und Pflanzung von Bäumen motivieren können. Eine Förderung wäre möglich gewesen, wurde aber nie diskutiert.	✓
1.62	Die Erhöhung der Überbauungsziffer wird als zu gering bezeichnet. Es wird ferner angeregt, die Ziffer auch in der Kernzone anzuheben.	<p>Im entsprechenden Absatz zum ZRS wird detailliert auf die Forderungen der Eingaber eingegangen.</p> <p>Die Berechnung der Eingaber ist falsch. Die Erhöhung der Überbauungsziffer um 5% gegenüber der bisherigen Bebauungsziffer bezieht sich nicht auf die Gebäudefläche, sondern auf die Parzellenfläche. Bei einer Parzellengröße von 500m² bedeutet dies, dass die überbaubare Grundstücksfläche um 25 m² zunehmen darf. Bei einer zweigeschossigen Bebauung nimmt die BGF somit um 50m² zu.</p> <p>Eine pauschale Erhöhung der Überbauungsziffer in der Kernzone erhöht den Druck, den Gebäudebestand abzureissen um grössere Bauten zu realisieren. Dies widerspricht dem Gedanken, dass Gebäude in der Kernzone primär saniert und ggf. aus- oder umgebaut werden sollen, um den Charakter zu erhalten.</p>	--
1.63	Angaben, wo eine Vorschrift zum Verbot von Lagerflächen im heutigen Reglement steht.	Es trifft zu, dass es im bisherigen Reglement keine entsprechende Bestimmung gibt. Die Eingaber haben den neuen Artikel, wie bereits zu Eingabe 1.5 erläutert wurde, allerdings missverstanden.	✓
1.64	Es ist den Eingabern nicht ersichtlich, warum der Gemeinderat vereinfachte Quartierplanungen unterstützt	Siehe Erwägungen zu Punkt 1.9	s.o.

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
1.65	Die Eingabe fordern, dass Angaben gemacht werden, welche Parzellen bislang in «Arealen mit Eignung für Gestaltungsplanung» lagen.	Mit einem Blick in den Geoview des Kantons wird ersichtlich, für welche Flächen diese Regelung gilt. Der entsprechende Artikel des bislang gültigen Zonenreglements entfaltet keine Rechtswirksamkeit. Gestaltungsplanungen sind zudem ein Instrument, das es im Kanton Basel-Landschaft nicht gibt. Wenn Konzepte oder Ideen den Titel «Gestaltungsplan» tragen, so handelt es sich stets um orientierende Unterlagen ohne Rechtswirksamkeit.	✓
1.66	Es ist anzugeben, was unternommen wurde, um die laut altem Zonenplan vorgesehenen Bäume im Strassenraum zu realisieren	Es wurde nichts unternommen. Alle realisierten Strassenbauprojekte mussten durch die Gemeindeversammlung beschlossen werden. Der Souverän hätte die fehlende Umsetzung der Zonenvorschriften somit seinerzeit beanstanden können.	✓
1.67	Es wird bemängelt, dass nichts unternommen wurde, die Vernetzungsachsen umzusetzen. Dies soll nun nachgeholt werden.	Die Lage der Vernetzungsachsen zwischen Strasse und Hauseingang war wenig durchdacht. Grundeigentümer sind verpflichtet, in ausreichendem Masse Parkplätze für jede Wohnung bereitzustellen. Diese sind, um nicht unnötig viel Fläche zu versiegeln, angrenzend an die Strassen vorzusehen. Die bestehenden Grünräume im Siedlungsgebiet liegen in der Regel auf der Gebäuderückseite. Hier wäre eine verbindliche Festlegung von Grünachsen sinnvoller. Es ist jedoch fraglich, ob diese mehrheitsfähig wären. Beim eigenen Grundeigentum hört die Bereitschaft, sich Vorgaben durch die Gemeinde gefallen zu lassen, in der Regel auf. Dies wird auch anhand der Eingabe sichtbar, die das Verbot von Bassins in der Hofstattzone kritisiert (1.16).	k
1.68	Die Aussage zur Wirkung der Grünzone wird hinterfragt.	Es trifft zu, dass die Aussage einer unverbaubaren Grünachse bis in den Ortskern nicht ganz zutreffend ist. Dies kann korrigiert werden.	✓

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
1.69	Die Aussage zur Bebauung der neuen WG-E trifft nicht zu	Der Planungsbericht sagt nicht aus, dass die mutierten Parzellenflächen mit Wohnraum bebaut sind. Eine Nachverdichtung ist möglich, wenn heute gewerblich genutzte Gebäudeteile zu Wohnzwecken umgebaut werden. Zusätzliche Gebäude auf Grundlage höherer Überbauungsziffern könnten kaum zu einer Erhöhung der Wohnqualität beitragen. Auf Grundlage einer Quartierplanung könnte das Areal hingegen auch baulich verdichtet werden. Hier müssten die Investoren aber den Nachweis erbringen, dass dies nicht auf Kosten der Wohnqualität geschieht. Zudem bestünde dann auch die Möglichkeit, die auch zukünftig unbebauten Flächen zu entsiegeln und zu bepflanzen. Mit der heutigen Nutzung erscheint dies hingegen ausgeschlossen. Die Parzelle 1001 war zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Vorschriften bebaut. Diese Aussage wird korrigiert	(✓)

4.2 Eingabe 2

Von dem Eingaber liegen zwei separate Eingaben vor. Alle Punkte, die in der sechs Seiten umfassenden Eingabe aufgeführt sind, finden sich auch in der umfangreicheren Eingabe mit 24 Seiten wieder. Auf die kleinere Eingabe wird daher nicht gesondert eingegangen.

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
2.1 bis 2.4	Entsprechend Eingaben 1.1 - 1.4	Siehe Erläuterungen zu Eingabe Nr. 1	s.o.
2.5	Entgegen der Eingabe 1.5 machen die Eingaber einen Vorschlag zur Bewilligungspflicht von Lagerplätzen	Um die eigentlich unbegründeten Sorgen der Eingaber, bestehende Betriebe könnten verdrängt oder neue Betriebe an einer Ansiedlung gehindert werden, anzuerkennen und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen, kann der Artikel um eine Ausnahmeregelung ergänzt werden.	(✓)

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
2.6 - 2.69	Eingaben entsprechen 1.6 - 1.69	Siehe Erläuterungen zu Eingabe Nr. 1	s.o.

4.3 Eingabe 3

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
3	Der Baselbieter Heimatschutz unterstützt die Empfehlungen von Espace suisse, die eine Freihaltung der Fläche empfehlen.	<p>Die Zweckbestimmung «kirchliche Einrichtungen, Alterswohnungen» sollte nicht beibehalten werden. Die Kirche plant keine zusätzlichen Einrichtungen und Alterswohnungen an diesem Standort am Bedarf vorbei. Zudem würden sie eine Bebauung «durch die Hintertür» ermöglichen, was von der Bevölkerung abgelehnt wird.</p> <p>Der grundsätzliche Verbleib der Fläche in einer OeWA-Zone ist voraussichtlich nicht als entschädigungsfähiger Eingriff zu beurteilen, so dass die Gemeinde finanziell kein allzu grosses Risiko eingeht. Die Umzonung in eine Grünzone und erst recht die Umwandlung in die Landwirtschaftszone wäre aus finanzieller Sicht mit einem deutlich höheren Risiko verbunden. Eine Landwirtschaftszone würde zudem die Wünsche und Forderungen aus der Bevölkerung nach einer ökologischen Aufwertung des Hanges zwar ermöglichen, aber nicht vorgeben. Auch die von der Gemeinde vorgesehenen Massnahmen zum Hochwasserschutz lässt sich in einer öffentlichen Zone leichter realisieren. Die von mehreren Eingebnern zur Sprache gebrachte Nutzung als Grün- und Freizeitanlage ist in der Landwirtschaftszone kaum möglich. Eine parkähnliche Nutzung wäre hier ausgeschlossen. Nur bei einem Verbleib der Flächen in der OeWA-Zone geniesst die Gemeinde ein Vorkaufsrecht, was die Chancen für die Realisierung der Parkanlage und der Bachöffnung, also der Realisierung von Hochwasserschutzmassnahmen, deutlich verbessert.</p>	✓

4.4 Eingabe 4

Die Eingabe entspricht in allen Punkten der Eingabe Nr. 1. Wir verweisen auf dieses Kapitel.\$

4.5 Eingabe 5

Die Eingabe entspricht in allen Punkten der Eingabe Nr. 1. Wir verweisen auf dieses Kapitel.\$

4.6 Eingabe 6

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
6	Die Erhöhung der Überbauungsziffern um 5% bzw. 3% wird als zu gering erachtet.	Siehe Erläuterungen zu Eingabe 1.2	s.o.

4.7 Eingabe 7

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
7	Die Eingabe weisen als Vertreter der Kirchengemeinde darauf hin, dass sie keinen Bedarf für weitere kirchliche Einrichtungen sehen. Die entsprechende Zweckbestimmung soll gestrichen werden.	In Ordnung	✓

4.8 Eingabe 8

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
8	Hofstattbereich auf Parzelle 1221 verkleinern, um einen befestigten Vorplatz zu ermöglichen	Zwar legt das Zonenreglement fest, dass der Hofstattbereich im Grundsatz als Grünraum zu erhalten ist, eine teilweise Befestigung der Flächen ist aber durchaus zulässig. Es handelt sich ohnehin um den Ersatz einer bestehenden befestigten Fläche. Insofern bräuchte es keine Anpassung, im vorliegenden Fall ist aber auch nichts dagegen einzuwenden.	✓

4.9 Eingabe 9

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
9.1	Parzellen 1057, 1058, 1060, 1061 und 1062 in WG umzonen.	<p>Eine Wohn- und Geschäftszone dient in erster Linie dem Wohnen, lässt aber auch wenig störende Betriebe zu. Daher gelten für Wohn- und Geschäftszonen deutlich strengere bauliche Auflagen (Überbauungsziffer, max. Gebäudelänge, strengere Abgrabungsvorschriften). Zudem sind mässig störende Betriebe nicht zulässig.</p> <p>Das Gebäude Hauptstrasse 26 und vermutlich auch Hauptstrasse 30 wären in dieser Form nicht mehr zulässig. Gut erschlossene, gewerblich nutzbare Standorte werden in den letzten Jahren nicht selten durch Wohnnutzungen verdrängt, u. a. weil Zonen mit möglicher Wohnnutzung einen deutlich höheren Bodenwert aufweisen. Die Umzonung würde das Gewerbe über kurz oder lang verdrängen. Wenn sich Tenniken zu einem reinen Wohndorf entwickelt, führt dies zu einem höheren Verkehrsaufkommen (Pendler) und sinkenden Steuereinnahmen.</p>	--
9.2	Parzellen Nr. 1242 und 1614 weisen zu hohe Lärmemissionen auf.	<p>Die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II wird mit der Revision der Zonenvorschriften nicht verändert.</p> <p>Die Forderungen und Anträge beziehen sich nicht auf die Entwürfe von Zonenplan und Zonenreglement, so dass sie im Rahmen der Revision lediglich zur Kenntnis genommen werden können.</p>	k
9.3	Vereinfachtes Quartierplanverfahren ist zu streichen	<p>Inhaltlich basieren die Vorgaben für das vereinfachte Quartierplanverfahren auf den heute bestehenden «Ausnahmeregelungen nach Gestaltungsplan». Im Gegensatz zum Gestaltungsplan, den das RBG nicht kennt, unterliegt der Quartierplan im vereinfachten Verfahren aber der öffentlichen Auflage. Auch ein Informations- und Mitwirkungsverfahren sowie die Genehmigung durch den Regierungsrat sind obligatorisch.</p> <p>Das Zonenreglement definiert klare, nur geringfügig heraufgesetzte Profilverordnungen für Bauten auf Grundlage eines vereinfachten Quartierplanverfahrens. Somit sind der Einfluss und die Auswirkung entsprechender Projekte auf die Gemeinde, entgegen der Aussage der Eingabe, auch nicht sehr gross.</p> <p>Gerade die vom Eingabegeber genannten Parzellen 1242 und 1614 erscheinen für ein entsprechendes Verfahren geradezu prädestiniert. Auf dem Chilchacher ist ein vereinfachtes QP-Verfahren, wie weiter oben erläutert, hingegen ausgeschlossen.</p>	--

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
9.4	Die Zweckbestimmung für den Chilchacher ist zu streichen und durch Grün- und Erholungszone zu ersetzen	Siehe Erläuterungen zu Eingabe 1.19.	✓
9.5	Dacheinschnitte sollten auch auf der Strassenseite zulässig sein	Die Regelung geht auf die Mustervorschriften des Kantons für Teilzonenpläne Ortskern zurück. Wenn die Gemeinde beschliesst, dass die Einschnitte auch auf der Strassenseite zulässig sind, muss mit einer Nichtgenehmigung durch den Regierungsrat gerechnet werden.	--
9.6	Hecke am Sangetenweg ist im Inventar nicht aufgeführt	Das Naturinventar ist eine orientierende Grundlage. Solange die Hecke als Schutzobjekt in den Zonenvorschriften festgehalten ist, macht es nichts, dass das Objekt bei der Inventarisierung übersehen wurde.	K
9.7	Überbauungsziffern sind um mindestens 10% anzuheben	Siehe Erläuterungen zu Eingabe 1.2	--
9.8	Der Artikel 16 zu Lagerplätzen ist anzupassen	Siehe Erläuterungen zu Eingabe 2.5	--
9.9	Artikel zur Harmonie bei der Dachgestaltung und der Verwendung von Tonziegeln ist zu streichen	Siehe Erläuterungen zu Eingabe 1.13	--

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
9.10	Der Satz, der die dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern im Vorplatzbereich ausschliesst, soll gestrichen werden.	Siehe Erläuterungen zu Eingabe 1.15	--
9.11	Artikel, der im Strassenraum sichtbare Rampen verbietet, ist zu streichen	Siehe Erläuterungen zu Eingabe 1.17	--
9.12	Ergänzung Naturinventar um zwei Linden auf dem Friedhof und Nussbaum auf Parz. 1232	<p>Eine Erfassung der Objekte im Naturinventar ist nicht erforderlich. Die Schutzwürdigkeit kann auch so geprüft und ggf. umgesetzt werden.</p> <p>Die Linden auf dem Friedhof sollten, wenn sie eine entsprechend markante Erscheinung haben, als Schutzobjekte festgehalten werden.</p> <p>Ein Schutz des Nussbaumes würde die Bebaubarkeit der Parzelle, eine der grössten verbliebenen Freifläche in Tenniken, sehr stark einschränken.</p>	<p>--</p> <p>OK</p> <p>--</p>
9.13	Beschreibung der Parzellen 1001, 1006, 1008 und 1725 ist nicht korrekt	Siehe Erläuterungen zur Eingabe 1.46	k
9.14	Text anpassen, da es keine Umzonung von OeWA in W gibt.	Siehe Erläuterungen zu Eingabe 1.51	✓

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
9.15	Korrektur der Aussagen zur Parz. 1232	Siehe Erläuterungen zu Eingabe 1.53	--
9.16	Besitzer von Objekten im Naturinventar sind auf diesen Umstand hinzuweisen	Siehe Erläuterungen zu Eingabe 1.58	--

4.10 Eingabe 10

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
10	Umzonung des Chilchachers in die Landwirtschaftszone, die Grünzone oder eine OeWA-Zone mit Zweckbestimmung «Begegnungs- und Erholungsraum»	<p>Wie bereits erwähnt, erscheint sowohl für kirchliche Einrichtungen (siehe Eingabe 7) als auch Alterswohnen kein entsprechender Bedarf vorhanden zu sein.</p> <p>Von daher hat die Gemeinde für den Chilchacher eine neue Nutzungszone festzulegen. Dabei sind grundsätzlich alle drei von der Eingaberin genannten Zonen denkbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit einer Zuweisung der Fläche zur Landwirtschaftszone bliebe die Fläche zwar dauerhaft von Bauungen freigehalten, die von der Eingaberin betonten Massnahmen zur ökologischen Aufwertung oder zur parkähnlichen Nutzung des Areals liessen sich allerdings hiermit nicht gewährleisten, selbst bei Festlegung einer überlagernden Landschaftsschutzzone. Im Mindesten müssten die auf der Fläche vorhandenen Hecken und Bäume als Schutzobjekte festgelegt werden. Fraglich ist, ob die Bachöffnung über eine entsprechende Schutzzone gesichert werden könnte. Die landwirtschaftliche Nutzung ist, auch bei Ausscheiden eines Gewässerraums nicht eingeschränkt. Für Gewässerräume von eingedolten Bachläufen gelten keine Bewirtschaftungsauflagen. - Im Gegensatz hierzu dient die Grünzone nicht primär landwirtschaftlichen Interessen. Grünzonen werden in der Regel als Freihaltezonen innerhalb des Siedlungsgebiets festgelegt. Sie stehen zwar der Erholungsnutzung im Siedlungsgebiet zur Verfügung, der ökologische Nutzen und die Vernetzungsfunktion sind aber als mindestens gleichrangig. Die Umsetzung der erwünschten Massnahmen wäre nur möglich, wenn die Grundeigentümerin die Pläne unterstützen würde. - Soll der Chilchacher primär der Freizeit- und Erholungsnutzung dienen, so ist eine OeWA-Zone mit entsprechender Zweckbestimmung das richtige Instrument. Fusswege, Treppenanlagen, kleine Spiel- und Sportanlagen, Grillstellen, Ruhebänke etc. entsprechen hier dem eigentlichen Nutzungszweck. Die von der Gemeinde vorgesehene Ergänzung um die Zweckbestimmung Hochwasserschutz unterstützt das Ansinnen, den Chilchacher auch zukünftig in der OeWA-Zone zu belassen. Dabei müsste selbstverständlich dem Pietätsabstand zum Friedhof ein gesteigertes Augenmerk geschenkt werden. Durch den öffentlichen Charakter der Zone stehen die Chancen gut, dass die Gemeinde das Land auf absehbare Zeit erwerben könnte. 	(✓)

4.11 Eingabe 11

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
10	Die Parzellen 1060, 1061, 1062 und 1261 sind in eine Wohn- und Gewerbezone umzuwandeln	Entgegen der Ansicht der Eingeber werden die Parzellen nicht in eine Gewerbezone umgewandelt. Es handelt sich um eine rechtskräftige Gewerbezone. Eine Wohn- und Gewerbezone ist planungsrechtlich nicht zulässig. In einer Wohn- und Geschäftszone sind hingegen nur wenig störende Betriebe zugelassen. Ferner gibt es deutlich strengere Profilverordnungen für Gebäude. Vor allem die Reserveflächen der Rego-Fix könnten zukünftig nicht mehr für gewerbliche Nutzungen überbaut werden. Wenn zudem Wohnen zulässig ist, verdrängt dies in der Regel gewerbliche und in kleineren Ortschaften auch geschäftliche Nutzungen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist bedeutend grösser, so dass die Baulandpreise hierfür deutlich höher sind.	--

4.12 Eingabe 12

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
10	Der Gemeindeversammlung sind zwei Varianten für die Umnutzung des Chilchachers vorzulegen.	<p>Der Gemeinderat hat nicht die Möglichkeit, im Rahmen einer EGV zwei alternative Nutzungsplanvarianten zum Beschluss vorzulegen. Es ist allerdings möglich, dass im Rahmen der Sitzung ein vom Vorschlag des Gemeinderats abweichender Antrag gestellt wird.</p> <p>Die Aussagen zur fehlenden Eignung des Chilchachers für Alterswohnungen treffen nach unserer Einschätzung zu. Die Lage und das hohe Gefälle erscheinen wenig attraktiv. Es kommt hinzu, dass die Fläche deutlich über den Bedarf für Alterswohnungen hinausgeht. Alterswohnungen sind auf Dörfern ohnehin nur schwach nachgefragt, da fast alle älteren Bewohner bis zuletzt in ihren eigenen Wohnhäusern bleiben. Auch sind Alterswohnungen nur in grösseren Ortskernen mit einem umfassenden Angebot an Dienstleistungen in fussläufiger Erreichbarkeit attraktiv. Wenn Senioren und Seniorinnen sich noch weitgehend selbst versorgen können, aber die Mobilität eingeschränkt ist, braucht es Detaillisten, Praxen und körpernahe Dienstleistungen im unmittelbaren Umfeld der Wohnung. Alternativ kommen auch Lagen mit einer sehr guten ÖV-Anbindung in Frage.</p> <p>Für einige der von den Eingebnern vorgeschlagenen Zwecke gibt es in Tenniken, allem Anschein nach, keinen Bedarf. Hier sind u.a. die erwähnte Freilichtbühne oder Familiengärten zu nennen. In einer Gemeinde, die nur sehr wenige Mehrfamilienhäuser hat, nutzen die Einwohner in der Regel ihren eigenen Hausgarten. Eine Freilichtbühne wäre sicher eine kulturelle Bereicherung, fraglich ist, ob hierfür ein echter Bedarf besteht und wer die Planungs- und Baukosten tragen soll. Zulässig wäre eine entsprechende Anlage nur in der OeWA-Zone.</p>	(✓)

4.13 Eingabe 13

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
10	Die Überbauungsziffer auf den Parzellen 1006 und 1008 ist zu erhöhen, weil ansonsten die Gefahr besteht, zurückbauen zu müssen.	<p>Auf Grundlage einer Baubewilligung errichtete Bauten müssen nie zurückgebaut werden, selbst wenn die Parzellen umgezont oder gar ausgezont würden. Von daher sind die Bedenken des Eingabers unbegründet.</p> <p>Die Parzelle 1008 (Hauptstrasse 7) ist gemäss Grundstücksstatistik zu 30% bebaut. Selbst ein vollständiger Umbau oder ein Ersatz des bestehenden Gebäudes wären zulässig.</p> <p>Die beiden Hauptgebäude auf Parzelle 1006 kommen zusammen auf knapp 35%. Somit sind hier keine Erweiterungen möglich, die Umnutzung hingegen schon.</p> <p>Mit der Umwandlung der Zone wird eine heute nicht zonenkonforme Nutzung der Parzellen im Nachhinein legalisiert. Des Weiteren nimmt der Bodenwert infolge der Umzonung deutlich zu, ohne dass die Gemeinde eine, rechtlich mögliche, Mehrwertabschöpfung einfordert.</p> <p>Die Forderung ist unverhältnismässig. Zudem würde eine zusätzliche Erhöhung der Überbauungsziffer die ohnehin schon eingeschränkte Wohnqualität (fehlende bzw. sehr kleine private Grünflächen, Beeinträchtigung durch bestehende gewerbliche Nutzung, Vorbelastung durch Lage an Hauptstrasse) weiter gefährden, es sei denn, sie würde mit Auflagen zur Erhöhung der Wohnqualität einhergehen. Dies ist nur im Rahmen einer Quartierplanung möglich. Dem Eigentümer steht diese Option offen.</p>	--

4.14 Eingabe 14

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
10	Die Eingabe enthält nur zwei Titelblätter.	Ich gehe davon aus, dass die Eingabe identisch ist zur kleinen Eingabe Nr. 2. Zumindest die Seitenzahl (6 gemäss Titelblatt) ist identisch. Somit kann auf die Behandlung der Eingabe 2 verwiesen werden.	s.o.

4.15 Eingabe 15

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
10	Nicht mit der Änderung der Nutzungszone auf Parzelle 1261 einverstanden	<p>Der Eingeber zeigt sich verwundert, dass er nicht von der Gemeinde direkt informiert wurde. Dies ist rechtlich nicht erforderlich. Grundeigentümer sind verpflichtet, sich über die aktuellen Entwicklungen in ihrer Gemeinde auf dem Laufenden zu halten. Die Gemeinde hat im Mitteilungsblatt, das an alle Haushalte verteilt wird, auf die Möglichkeit zur Mitwirkung hingewiesen.</p> <p>Aus Gründen der möglichen Einsicht der Nachbarn und des zusätzlichen Schattenwurfs ist der Eingeber mit der Mutation der Gewerbezone auf Parzelle 1261 nicht einverstanden. Hierzu ist anzumerken, dass auf der benachbarten Parzelle 1261 in der Tat nun höhere Gebäude realisiert werden könnten. Die zulässige Fassadenhöhe wird um einen, die Gebäudehöhe um 4 m angehoben. Mit einem Baugesuch müsste aber die schon heute im Zonenplan aufgeführte, bislang aber noch nicht realisierte Schutzbepflanzung angelegt werden. Diese würde die Einsichtmöglichkeit in den Wohnbereich erschweren.</p> <p>Bei der heute vorliegenden Gebäudelänge von über 40 m müsste bei einer Aufstockung des Gebäudes der gesetzliche Grenzabstand um mindestens 2 Meter höher ausfallen. Somit sollte es kaum zu einer Verschlechterung der Besonnung kommen. Die erwähnte Parzelle liegt zudem nordwestlich der Parzelle des Eingebers. Eine zusätzliche Verschattung wäre nur an wenigen Hochsommertagen im Jahr möglich. An diesen Tagen wird Schatten, auch aufgrund der gestiegenen Durchschnittstemperaturen, in der Regel als angenehm empfunden.</p>	--

4.16 Eingabe 16

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
10	Der Chilchacher ist in eine Wohn- und Geschäftszone umzuwandeln	In ihrer Argumentation führt die Eingabein an, dass für eine öffentliche Nutzung des Chilchachers kein Interesse mehr bestehe. So liege die Fläche heute im Sachvermögen der Stiftung Kirchengut, was als Beleg dafür angesehen werden könne, dass keine öffentliche Nutzung benötigt werde. Dass die Eigentümerin kein Interesse an einer öffentlichen Nutzung hat, wird zur Kenntnis genommen. Dies darf aber nicht mit	--

einem grundsätzlich fehlenden Bedarf an öffentlichen Anlagen verwechselt werden. Wenn der Kanton, die Gemeinde oder eine andere öffentliche Einrichtung einen Bedarf sieht, dann ist der Beibehalt der OeWA-Zone gerechtfertigt.

Die Eingeblerin weist auf die Aussage im kommunalen Richtplan hin, dass die Flächen für öffentliche Werke und Anlagen tendenziell zu gross seien, was für eine Reduktion bzw. für eine Umwandlung des Chilchachers in eine dem Wohnen dienende Nutzungszone spreche. Dementsprechend halte der kommunale Richtplan aus dem Jahr 2005 fest, dass die Fläche im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision in eine Wohnzone für das vereinfachte Quartierplanverfahren oder mit Ausnahmeüberbauung zu mutieren sei.

Der kommunale Richtplan stammt, wie von der Eingeblerin erwähnt, aus dem Jahr 2005. Erst mit der Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und der anschliessenden Überarbeitung des kantonalen Richtplans wurden strengere Vorschriften für die Ein- und Umzonung von unbebauten Parzellen formuliert und behördenverbindlich vorgeschrieben. Den Vorgaben des kantonalen Richtplans entsprechend könnte die Gemeinde Tenniken, nach heutigem Stand der Dinge, eine Umnutzung des Gebiets Chilchacher zu Wohnzwecken beschliessen. So liegt die zu erwartenden Auslastung im Jahr 2033 bei über 95%. Hieraus lässt sich jedoch keine Verpflichtung ableiten, die Flächen der Bauzone mit Wohnnutzung zuzuweisen. Wenn die Gemeinde den Bedarf für andere öffentliche Nutzung oder für die Freihaltung der Parzelle sieht, so kann sie dies ebenfalls tun.

Da es sich bei der angesprochenen Fläche nicht um eine Brachfläche oder eine bereits bebaute, aber kaum genutzte, Fläche handelt, kann in diesem Fall zwar planungsrechtlich von einer Umzonung gesprochen werden. De facto würde jedoch eine unbebaute und heute, wie auch die Eingeblerin erwähnt, landwirtschaftlich genutzte Kulturlandfläche überbaut.

Laut Aussage der Eingeblerin könnte die Parzelle bereits heute mit Alterswohnungen bebaut werden. Sie verweist in diesem Zusammenhang auf ein Urteil des Kantonsgerichts aus dem Jahr 2016. Im Gegensatz zur seinerzeit behandelten OeWA-Zone in Ormalingen, bei der das Kantonsgericht die Fläche klar als Teil der Bauzone bestätigt hatte, ist bei jener in Tenniken nicht «Alterswohnungen/Pfarrhaus» als Zweckbestimmung eingetragen. Teilweise trägt sie die Zweckbestimmung Friedhof, teilweise ist sie als Reserve deklariert. Beides sind Nutzungen, die keine Bebauung zulassen.

Ob die Gemeinde im Falle einer Umzonung in eine Grünzone oder in Landwirtschaftsland entschädigungspflichtig wäre, ist für die eigentliche Änderung der Zonennutzung nicht relevant. Die Einschätzung der Ein-

		geben, dass die heute bestehende OeWA-Zone den gleichen Bodenwert wie eine rechtsgültige, voll erschlossene Wohn- oder Wohn-Geschäftszone aufweist, muss an dieser Stelle aber bezweifelt werden.	

5. Änderungen aufgrund Mitwirkungsverfahren

5.1 Änderungen Zonenplan Siedlung

- Änderung der Zweckbestimmung der OeWA-Zone Chilchacher
- Aufnahme von zwei Linden als Schutzobjekte im Umfeld des Friedhofs
- Reduktion Hofstattbereich auf Parz. 1221

5.2 Änderungen Zonenreglement Siedlung

- Regel zur Bewilligungsmöglichkeit von Lagerplätzen
- Nachhaltigkeit und Biodiversität werden zu Zielen der Zonenvorschriften erklärt
- Ins Zonenreglement werden Vorgaben aufgenommen wonach
 - o Auf Steingärten bei der Gartengestaltung möglichst zu verzichten ist,
 - o die Verwendung und Neupflanzung von Neophyten in Hausgärten möglichst zu unterlassen ist,
 - o die Umgebungsgestaltung zudem naturnah mit einheimischen standortgerechten Pflanzen erfolgen soll.
 - o bei Neubauten, Umbauten und Gebäudesanierungen Massnahmen zur Senkung des Ressourcenverbrauchs sowie die Nutzung regenerativer Energiequellen zu prüfen sind.