Gemeinde Wittinsburg

Kanton Basel-Landschaft

Mutation zum Zonenreglement Siedlung

Planungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV (Bund)

Vorlage Einwohnergemeindeversammlung vom 9. Juni 2016

Impressum

Ersteller

Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung Ralph Christen

Datei-Name 71019_Ber01_EGV_20160502.docx

Inhalt

1. Einleitung 1
1.1 Ausgangslage 1
1.2 Zielsetzung 1

2. Grundlagen und Bestandteile 1
2.1 Grundlagen 1
2.2 Bestandteile 1

3. Erläuterungen 2
3.1 Anpassung Messweise Gebäudehöhe für die Gewerbezone G1 2
3.2 Anhebung Gebäudehöhe in der Gewerbezone G1 2
3.3 Zulassung von überdeckten Dacheinschnitte in der Kernzone 2
3.3 Streichung der Bestimmung zu Solaranlagen in der Kernzone 3
3.4 Raumplanerische Beurteilung der Planungsmassnahmen 3
3.5 Bauzonenausscheidung / Bauzonendimensionierung 3
3.6 Auswirkungen auf andere Planungen 3
3.7 Folgekosten zu Lasten der Gemeinde 4

4. Planungsverfahren 4
4.1 Kantonale Vorprüfung 4
4.2 Mitwirkungsverfahren 4
4.3 Beschlussfassung 4
4.4 Auflageverfahren 5

5. Genehmigungsantrag 5

Anhang

Anhang 1: Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Im Rahmen eines Baugesuchs in der Gewerbezone G1 "Talboden" in der Gemeinde Wittinsburg hat sich herausgestellt, dass bei der Revision des Zonenreglements Siedlung (EGV vom 14. Juni 2006) bei der Formulierung von § 5 Abs. 3 (Gebäudehöhe) bezüglich Messweise der Gebäudehöhe ein Fehler passiert ist.

Gemäss dieser Bestimmung wird die zulässige Gebäudehöhe ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains gemessen. Vor der Revision wurde die Gebäudehöhe in der Gewerbezone ab dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains gemessen. Mit dem betreffenden Baugesuch hat sich nun herausgestellt, dass aufgrund den Terrainverhältnissen mit einer Messweise ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains eine zweckmässige gewerbliche Nutzung eingeschränkt wird.

Zudem soll auch die Gebäudehöhe von 8.0 m der Gewerbezone G1 angehoben werden, um bessere Voraussetzung für gewerbliche Nutzungen herzustellen. Es hat sich beim gleichen Baugesuch herausgesellt, dass eine Gebäudehöhe von 8.0 m nicht ausreichend ist, um heutigen Ansprüchen für neue Gewerbebauten genügen zu können.

Auf erfolgter Anfrage beim kantonalen Bauinspektorat hinsichtlich eines weiteren Anpassungsbedarfs bei den Zonenreglementsbestimmungen sollen überdeckte Dacheinschnitte in der Kernzone künftig zugelassen werden (§ 25 Abs. 4). Im Weiteren ist die Bestimmung betreffend Solaranlagen in der Kernzone (§ 25 Abs. 4) aufgrund abschliessender kantonaler Regelung (per 1. Oktober 2013) zu streichen.

1.2 Zielsetzung

Der Gemeinderat hat aufgrund dieser Erkenntnisse den Beschluss gefasst, dass die festgestellten Mängel behoben werden sollen und dazu eine entsprechende Mutation zum Zonenreglement vorzunehmen ist.

2. Grundlagen und Bestandteile

2.1 Grundlagen

- Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 sowie Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
- Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Wittinsburg vom 14. Juni 2006 (RRB Nr. 661 vom 8. Mai 2007)
- Entscheid des Gemeinderates vom 17. Juni 2015 zur Anpassung des Zonenreglements Siedlung betreffend § 5 Abs. 3 des Zonenreglements
- Entscheid des Gemeinderates vom 5. August 2015 zur Anhebung der Gebäudehöhe in der Gewerbezone von 8.0 m auf 10.0 m sowie einer Anpassung von § 24 Abs. 2 betreffend Zulässigkeit von überdeckten Dacheinschnitte

2.2 Bestandteile

Die Mutation umfasst folgende Dokumente:

- Mutation zum Zonenreglement Siedlung
- Planungsbericht (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV)

3. Erläuterungen

3.1 Anpassung Messweise Gebäudehöhe für die Gewerbezone G1

Das Zonenreglement definiert in § 5 Abs. 3 die Messweise der Gebäudehöhe sowohl für Wohnbauten wie auch für Gewerbebauten. Dabei gilt der tiefste Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains als unterer Messpunkt. Für eine Messweise in der Gewerbezone ab dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains muss eine neue Bestimmung ins Reglement aufgenommen werden.

Diese Bestimmung wird anschliessend zur bestehenden Bestimmung zur Messweise der Gebäudehöhe eingefügt. Damit die nachfolgende Absatznummerierung und allfällige Verweise nicht angepasst werden müssen, wird die neue Bestimmung mit der Absatznummer 2a bezeichnet. Zudem werden zur Differenzierung der Messweisen nach Zonenart der bestehende sowie der neue Absatz wie folgt betitelt:

Abs. 2 (bisher): Gebäudehöhe in Zonen K2, K2E und W2
Abs. 2a (neu): Gebäudehöhe in Zone G1

Im neuen Absatz 2a wird die Messweise der Gebäudehöhe für die Gewebezone G1 definiert. Diese wird beim unteren Messpunkt neu (bzw. wieder) ab dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains gemessen. Damit entspricht die Definition des unteren Messpunktes wieder der Definition von der Revision von 2006. Für die anderen Zonen bzw. die Zonen K2, K2E und W2 bleibt die Definition der Messweise der Gebäudehöhe unverändert.

Durch diese Anpassung müssen keine anderen Bestimmungen oder Verweise im Zonenreglement angepasst werden. Die Fassadenhöhe ist in der Gewerbezone frei und unterliegt damit nicht den Definitionen zur Messweise der Fassadenhöhe.

3.2 Anhebung Gebäudehöhe in der Gewerbezone G1

Die maximale zulässige Gebäudehöhe beträgt bisher 8.0 m und wurde im Rahmen der Revision von 2006 unverändert übernommen. Die Gebäudehöhe soll nun von 8.0 m auf 10.0 m angehoben werden (+ 2.0 m).

Damit sollen bessere Nutzungsvoraussetzungen für die in Tallage und an der Hauensteinerstrasse liegende Gewerbezone der Gemeinde Wittinsburg geschaffen werden. Dabei handelt sich um die einzigen Gewerbestandort in der Gemeinde. Im Vergleich zu den Nachbargemeinden Rümlingen und Diepflingen mit Gewerbezonen die ebenfalls an der Hauensteinerstrasse bzw. Hauptstrasse liegen, sind in diesen Gemeinden Gebäudehöhen zwischen 9.5 m und 13.0 m zulässig.[1]

Durch diese Anpassung müssen keine anderen Bestimmungen bzw. Zonenparameter im Zonenreglement angepasst werden. Die Fassadenhöhe ist in der Gewerbezone frei und muss daher nicht angepasst werden.

3.3 Zulassung von überdeckten Dacheinschnitte in der Kernzone

Mit dem bisherigen Ausschluss von überdeckten Dacheinschnitten werden überdeckte Dachterrassen ausgeschlossen. Als Dachaufbauten sind somit nur geschlossene Bauteile zulässig. Zur besseren und attraktivere Nutzung von Dachgeschossen in der Kernzone, mit allenfalls separaten Dachgeschosswohnungen, soll auch eine Dachterrasse in überdeckter Form künftig möglich sein.

[1] Diepflingen: Gewerbezone G2 (12.0 m)
Rümlingen: Gewerbezone G1 und G3 (9.5 m) und Gewerbezone G2 (13.0 m)

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung musste die Zulassung von überdeckten Dacheinschnitten aus ortsbildschützerischen Gründen jedoch auf die strassenabgewandte Gebäudeseite beschränkt werden. Somit können überdeckte Dacheinschnitte künftig ausschliesslich auf der strassenabgewandten Gebäudeseite erstellt werden.

Durch diese Anpassung müssen keine anderen Bestimmungen oder Verweise im Zonenreglement angepasst werden.

3.3 Streichung der Bestimmung zu Solaranlagen in der Kernzone

Seit Inkrafttreten der neuen Bestimmungen § 104b RBG sowie § 94 Abs. 1 lit. e und § 94a RBV (1. Oktober 2013) werden alle Belange, die Solaranlagen betreffen, abschliessend kantonal geregelt. Das heisst, die Gemeinden haben keine Kompetenz, weitergehende Bestimmungen in ihre kommunalen Reglemente aufzunehmen. Der zweite Satz in § 25 Absatz 4 des ZRS muss daher weggelassen werden.

Durch diese Anpassung müssen keine anderen Bestimmungen oder Verweise im Zonenreglement angepasst werden.

3.4 Raumplanerische Beurteilung der Planungsmassnahmen

Die Korrektur der Messweise für Gebäudehöhe in der Gewerbezone und eine gleichzeitige Anhebung der Gebäudehöhe in der Gewerbezone sollen eine bessere Nutzung der bestehenden Gewerbezone ermöglichen. Insbesondere können damit noch unbebaute Flächenreserven einer höheren Nutzung zugeführt werden. Zudem wird auch ein Anreiz zur möglichen Aufstockungen von bestehenden Gewerbebauten geschafften. Damit wird auch die Standortattraktivität gesteigert bzw. vorbestandene Standortnachteile zu benachbarten Gemeinde betreffend Nutzungsintensität können dadurch reduziert werden.

Eine bessere Nutzung von bestehenden Bauzonen steht im Vordergrund der raumplanerischen Grundsätzen von Bund und Kanton. Mit dieser Massnahme wird auch ein Beitrag zur Verdichtung nach innen geleistet. Aufgrund der vom übrigen Siedlungsgebiet getrennten Lage ergeben die Massnahmen auch keine negativen Einwirkungen auf Wohngebiete. Auch auf das umliegende Landschaftsgebiet sowie insbesondere den Gewässerraum des Homburgerbaches sollten diese Massnahmen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen verursachen.

In der Nutzung von Dachgeschossen von bestehenden Kernzonenbauten ist ein grosses Potential vorhanden. Der Dachraum gilt auch als attraktiver Wohnraum mit speziellem Charme. Die Anpassung betreffend Zulässigkeit von überdeckten Dacheinschnitten ermöglicht die Realisierung von überdachten Dachterrassen und begünstigt damit insbesondere die Attraktivität zur Erstellung von Dachgeschosswohnungen.

3.5 Bauzonenausscheidung / Bauzonendimensionierung

Die Fläche der Bauzonen wird durch diese Massnahmen nicht verändert und es wird dadurch auch keine Vergrösserung oder Verkleinerung von Bauzonen vorgenommen. Die Planungsmassnahme unterliegt somit nicht einem Bedarfsnachweis nach Art 15. RPG.

3.6 Auswirkungen auf andere Planungen

Durch diese Massnahmen ergibt sich kein Anpassungsbedarf bei anderen kommunalen Planungen.

3.7 Folgekosten zu Lasten der Gemeinde

Durch diese Massnahmen ergeben sich keine Folgekosten betreffend Erschliessung sowie weiterer kommunaler Infrastrukturanlagen.

4. Planungsverfahren

4.1 Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit Schreiben vom 13. November 2015 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Wittinsburg mitgeteilt (siehe Anhang 1).

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurden folgende Einwände zum Mutationsentwurf gemacht:

– Überdeckte Dacheinschnitte auf strassenabgewandter Gebäudeseite
Aus ortsbildschützerischen Gründen können überdeckte Dacheinschnitte nur auf der strassenabgewandten Gebäudeseite zugelassen werden. § 25 Absatz 4 muss zwingend dementsprechend angepasst werden.

Stellungnahme des Gemeinderates
Die Anpassung zu den überdeckten Dacheinschnitten wird gemäss Vorprüfungseinwand umgesetzt.

– Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
Die Gesetzesänderungen zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurden am 22. Mai 2014 vom Landrat beschlossen. Am 1. Januar 2015 sind die Anpassungen im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 inkl. die Änderungen in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 in Kraft treten. Wir empfehlen, die Baubegriffe gemäss IVHB bereits in der vorliegenden Mutation zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Gemeinderates
Der Gemeinderat verzichtet zum jetzigen Zeitpunkt auf die empfohlene Harmonisierung der Baubegriffe, weil dies eine umfassende Überarbeitung des Zonenreglements Siedlung bedingen würde und dies für die aktuelle Mutation in keinem Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen steht.

4.2 Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf das übergeordnete Raumplanungs- und Baugesetz (§ 7 RBG) hat der Gemeinderat das öffentliche Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Es dauerte vom

11. Februar 2016 bis 11. März 2016

mit öffentlicher Einsichtnahme der Planungsdokumente während der Mitwirkungsdauer (bei der Gemeindeverwaltung / auf der Homepage der Gemeinde).

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind keine Eingaben beim Gemeinderat eingegangen, die in Zusammenhang mit der Mutation zum Zonenreglement Siedlung stehen. Entsprechend kann auf die Erstellung eines Mitwirkungsberichts verzichtet werden.

4.3 Beschlussfassung Einwohnergemeindeversammlung 9. Juni 2016

….. wird nach Verfahrensabschluss erläutert.

4.4 Auflageverfahren

….. wird nach Verfahrensabschluss erläutert.

5. Genehmigungsantrag

….. erfolgt mit der Endfassung des Planungsberichtes.

Wittinsburg, im Mai 2016

Gemeinderat Wittinsburg

Die Gemeindepräsidentin: Der Gemeindeverwalter:

Regula Blochwitz *Stephan Schneider*

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal

Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 82

Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft

Amt für Raumplanung

Ortsplanung
Andreas Güntert
andreas.guentert@bl.ch
Tel. direkt: 061 552 55 87

Gemeinderat Wittinsburg
4443 Wittinsburg

Reg.Nr. 45.05.10
GK-Nr. 41169/e
Seiten 1 / 2

Liestal, 13. November 2015

GEMEINDE WITTINSBURG:
MUTATION ZONENREGLEMENT SIEDLUNG, KANTONALE VORPRÜFUNG

Sehr geehrte Damen und Herren

Herr Christen vom Raumplanungsbüro Stierli und Ruggli hat uns mit Brief vom 3. September 2015 die oben genannte Mutation zur Vorprüfung eingereicht. Wir danken Ihnen, dass Sie uns Gelegenheit gegeben haben, dazu Stellung zu nehmen. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

Überdeckte Dacheinschnitte auf strassenabgewandter Gebäudeseite:
Aus ortsbildschützerischen Gründen können überdeckte Dacheinschnitte nur auf der strassenabgewandten Gebäudeseite zugelassen werden. § 25 Absatz 4 muss zwingend dementsprechend angepasst werden.

Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB):
Die Gesetzesänderungen zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurden am 22. Mai 2014 vom Landrat beschlossen. Am 1. Januar 2015 sind die Anpassungen im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 inkl. die Änderungen in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 in Kraft treten. Wir empfehlen, die Baubegriffe gemäss IVHB bereits in der vorliegenden Mutation zu berücksichtigen.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen
AMT FÜR RAUMPLANUNG
Stv. Abteilungsleiter
Kreisplaner

Andreas Güntert

Kopie: per E-Mail:
- Stierli + Ruggli, Ingenieure und Raumplaner, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Abt. KD; BIT

Beilage: - Akten (2-fach) zurück

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Richtung Kantonsbibliothek). Die Bushaltestelle „Kantonsspital" der Linien 78 und 81 befindet sich direkt vor dem Haus.

Datei: Mu ZRS Höhe