



Planungsbericht

Zonenvorschriften Siedlung

Mutation Parzellen Nrn. 415 & 878



Abb 1: Gemeindeverwaltung (Quelle: Jermann AG, 2023)

Planungsstand
Auflageverfahren

Auftrag
41.00178

Datum
16.05.2024

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Reigoldswil
Unterbiel 15, 4418 Reigoldswil

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmattweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 706 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Cedric Glanzmann

Inhalt

1	Ausgangslage	5
1.1	Anlass	5
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung.....	6
1.3	Umgebung.....	6
2	Organisation und Ablauf der Planung.....	7
2.1	Projektpartner	7
2.2	Bisherige Planungsschritte.....	7
2.3	Weitere Planungsschritte	7
3	Ziele der Planung.....	7
4	Rahmenbedingungen	8
4.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	8
4.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	8
4.3	Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen Bund und Kanton	8
4.3.1	Kantonaler Richtplan (KRIP).....	8
4.3.2	Auslastung Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ)	10
4.3.3	Hochwasserschutz sowie Erneuerung und Ausbau der Kantonsstrasse Unterbiel	11
4.4	Kommunaler Richtplan	11
4.5	Leitbild	12
4.6	Zonenvorschriften.....	13
4.7	Bau- und Strassenlinien	14
4.8	Erschliessung.....	14
4.9	Lärm	15
4.10	Naturgefahren	15
4.11	Gewässer und Gewässerraum	16
4.12	Ornithologisches Inventar.....	16
4.13	Nicht betroffene Rahmenbedingungen.....	16
5	Inhalte der Planung	17
5.1	Planunterlagen.....	17
5.2	Bestandteile der Planung.....	17

5.3	Prüfung von Alternativen und Varianten.....	19
5.3.1	Nachweis OeWA-Flächen.....	19
5.3.2	Nutzungszone	20
5.3.3	Flächengleiche Kompensation	20
6	Interessenabwägung	23
6.1	Interessenermittlung	23
6.1.1	Interessen und Absichten der Gemeinde	23
6.1.2	Interessen der Einwohner, Anwohnerschaft und Petenten	23
6.1.3	Übergeordnete Interessen.....	24
6.2	Bewertung der Interessen	25
6.3	Abwägung der Interessen	25
6.4	Fazit.....	26
7	Planungsverfahren	27
7.1	Kantonale Vorprüfung	27
7.2	Öffentliche Mitwirkung.....	27
7.3	Beschlussfassung	27
7.4	Auflage- und Einspracheverfahren	27
8	Beschlussfassung Planungsbericht	29

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	bog	20.10.2023	Entwurf
1.1	bog	21.11.2023	Anpassungen aufgrund der Sitzung vom 20.11.2023
2.0	bog	12.03.2024	Änderungen aufgrund öffentlicher Mitwirkung und kantonaler Vorprüfung

Planungsbericht

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Das Gemeindezentrum auf der Parzelle Nr. 415 ist am Ende seiner Lebensdauer angekommen. Zwei von der Gemeinde in Auftrag gegebene unabhängige Studien haben ergeben, dass eine Sanierung sowie bauliche Massnahmen für eine Umnutzung hohe Kosten verursachen würden. Mit der teilweisen Verschiebung von Arbeit in das Homeoffice und der Möglichkeit, für Anlässe auf das Angebot anderer Räume (Aula, MZH, Dorfmuseum) auszuweichen, sind die vorhandenen Flächen im Gemeindezentrum für die Verwaltung überdimensioniert. Auch ist nicht klar, wie es mit dem Feuerwehrverbund Wasserfallen weitergehen wird, welche auf der Parzelle ebenfalls in einem Gebäude einquartiert ist. Die Reform des kantonalen Feuerwehrwesens wurde bereits angestossen, steckt jedoch seit einigen Jahren fest. Innerhalb welches Zeithorizonts mit einem Ergebnis gerechnet werden kann, ist noch nicht absehbar. Eine langfristige Planung eines neuen Feuerwehrstandorts ist dementsprechend noch nicht möglich. Die Gemeinde hat aus diesem Grund den Raumbedarf und die Anforderungen für einen provisorischen Ersatzstandort definiert, diverse Varianten analysiert und sich für eine Verlegung des Standortes zum Werkhof der Gemeinde entschieden (Parz. Nr. 1107).

Gleichzeitig muss die Hausarztpraxis, welche sich aktuell im Unterbiel 26 auf der Parzelle Nr. 1621 einge-mietet hat, in den nächsten Jahren einen neuen Standort suchen. Die Praxis ist auf Planungssicherheit angewiesen, da ansonsten Alternativen geprüft werden müssen, welche ab 2027 einen Weiterbetrieb der Hausarztpraxis ermöglichen. Die leitenden Ärzte sind aus diesem Grund auf den Gemeinderat zugekommen, mit dem Vorschlag, dass die Praxis bei einer Neuentwicklung der Parzelle Nr. 415 berücksichtigt wird. Eine Verschiebung der Praxis auf die Gemeindeparzelle Nr. 415 würde den Erhalt dieses Angebots für die Gemeinde bedeuten. Auch um das Personal halten zu können und diesem einen sicheren Arbeitsplatz mit Zukunft in Aussicht stellen zu können, bedarf es gemäss der Hausarztpraxis bis spätestens im November 2024 einer definitiven Zusage der Realisierung.

Zudem ändert sich mit der Alterung der Bevölkerung auch die Wohnraumnachfrage in der Gemeinde. Der Gemeinderat ist bestrebt, dass auch Pensionierte in der Gemeinde wohnhaft bleiben können, auch wenn sie keinen Bedarf für ein Einfamilienhaus mehr haben. Auch altersgerechte Wohnungen wären somit eine denkbare Nutzung für die zentral gelegene Parzelle Nr. 415.

Eine Neuentwicklung der Parzelle Nr. 415 ist auf Basis der vorgenannten Sachverhalte angebracht. Da die angedachten Nutzungen jedoch nicht in einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen realisiert werden können, ist eine Mutation der Nutzungszone notwendig. Die momentane Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen erfordert für diese Mutation eine flächengleiche Rückzonung der Parzelle Nr. 878.

Die Zonenvorschriften Siedlung stammen aus dem Jahr 2009, womit der Planungshorizont von 15 Jahren bald erreicht ist. Die Gemeinde hat die Revision des kommunalen Richtplans bereits angestossen und ist somit dabei, den Grundstein für die Ortsplanungsrevision zu legen. Aufgrund der zeitlichen Abhängigkeit zur Hausarztpraxis ist die Nutzungsänderung der Parzelle Nr. 415 dringlich und soll der Ortsplanungsrevision vorgezogen werden. Dadurch, dass sich der kommunale Richtplan bereits in einem fortgeschrittenen Stadium der Revision befindet, kann die Mutation der Parzelle von der Gesamtrevision abgekoppelt aber gleichzeitig gewährleistet werden, dass sie den übergeordneten Zielen und Absichten der Gemeinde entspricht.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung

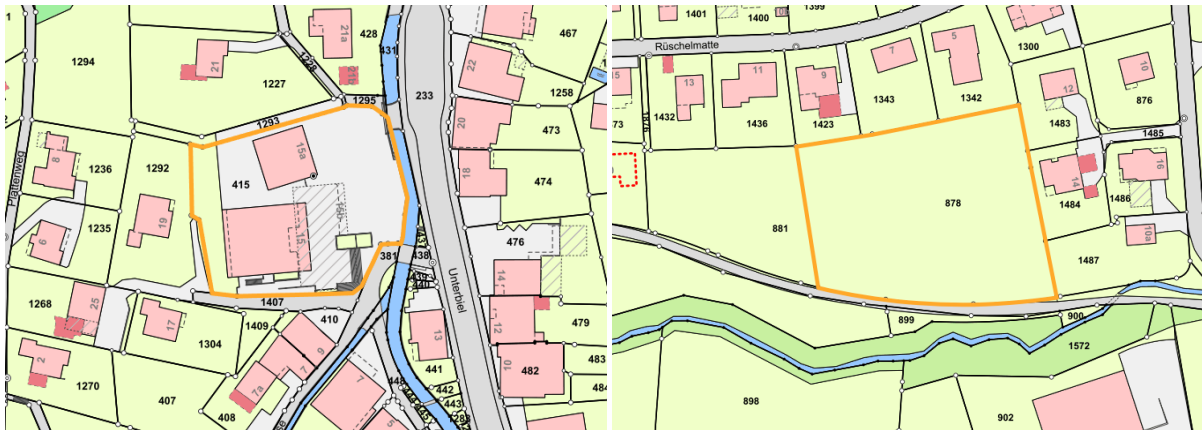


Abb. 1: Ausschnitt der amtlichen Vermessung, Projektierte Gebäude sind ebenfalls dargestellt (Quelle: geoview.bl.ch)

Die Parzelle Nr. 415 liegt an der Kantonsstrasse «Unterbiel», bemisst 2656 m² und ist mit zwei Gebäuden bebaut. Einerseits ist dies das Haus Nummer 15, welches als Verwaltungsgebäude mit teilweiser Wohnnutzung genutzt wird. Im Gebäude, das 1974 gebaut wurde, sind auch noch weitere grössere Räume vorhanden, die von der Gemeindeversammlung, Musikschule etc. genutzt werden. Im Haus Nummer 15a, welches 1954 erstellt wurde, ist das Feuerwehrmagazin untergebracht. Zudem befinden sich einige, öffentliche Parkplätze auf der Parzelle.

Die Parzelle Nr. 878 befindet sich am Schlangenweg am westlichen Siedlungsrand. Sie weist eine Fläche von 3'915 m² auf und ist nicht bebaut. Sie wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

1.3 Umgebung



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Schwarzplan, Parzellen rot markiert (Quelle: geoportal.ch)

Die Parzelle Nr. 415 liegt knapp 200 m vom Dorfzentrum von Reigoldswil entfernt. Auf dem Schwarzplan ist dies anhand der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur gut ablesbar. Der Rüschelbach fliesst im Südosten der Parzelle in die Hintere Frenke, welche dann entlang der östlichen Parzellengrenze nach Norden fliesst. Der Bach trennt die Parzelle wiederum von der Kantonsstrasse ab. Der kanalisierte Bach ist im Nordosten und Südosten über zwei Brücken (eine Fuss- und eine Autobrücke) überquerbar.

Die Parzelle Nr. 878 befindet sich am westlichen Siedlungsrand. Südlich der Parzelle befindet sich der Rüschelbach und die Bretzwilerstrasse, welche Reigoldswil mit Bretzwil und Lauwil verbindet.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektpartner

Die Mutation Parzellen Nrn. 415 & 878 wurde von der Einwohnergemeinde Reigoldswil in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure + Geometer AG in Arlesheim ausgearbeitet.

2.2 Bisherige Planungsschritte

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

September 2023	Grundlagenbeschaffung
September – November 2023	Entwurf Planungsunterlagen
November 2023	Freigabe Gemeinderat
Dezember 2023 – Februar 2024	kantonale Vorprüfung
05. Dezember 2023 – 05. Januar 2024	öffentliche Mitwirkung
Februar – März 2024	Bereinigung
11. März 2024	Beschluss Gemeinderat
15. April 2024	Beschluss Gemeindeversammlung

2.3 Weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

Mai – Juni 2024	Auflagefrist (30 Tage)
Juni 2024	allfällige Einspracheverhandlungen
Juli 2024	Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

3 Ziele der Planung

Ziele der Planung sind:

- eine sinnvolle Entwicklung der Parzelle Nr. 415 zu erreichen,
- altersgerechter Wohnraum zu ermöglichen,
- die Hausarztpraxis im Dorf zu halten,
- einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen zu leisten und
- den Dorfkern aufzuwerten und den Dorfplatz zu ergänzen.

4 Rahmenbedingungen

4.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998

4.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

4.3 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen Bund und Kanton

4.3.1 Kantonaler Richtplan (KRIP)

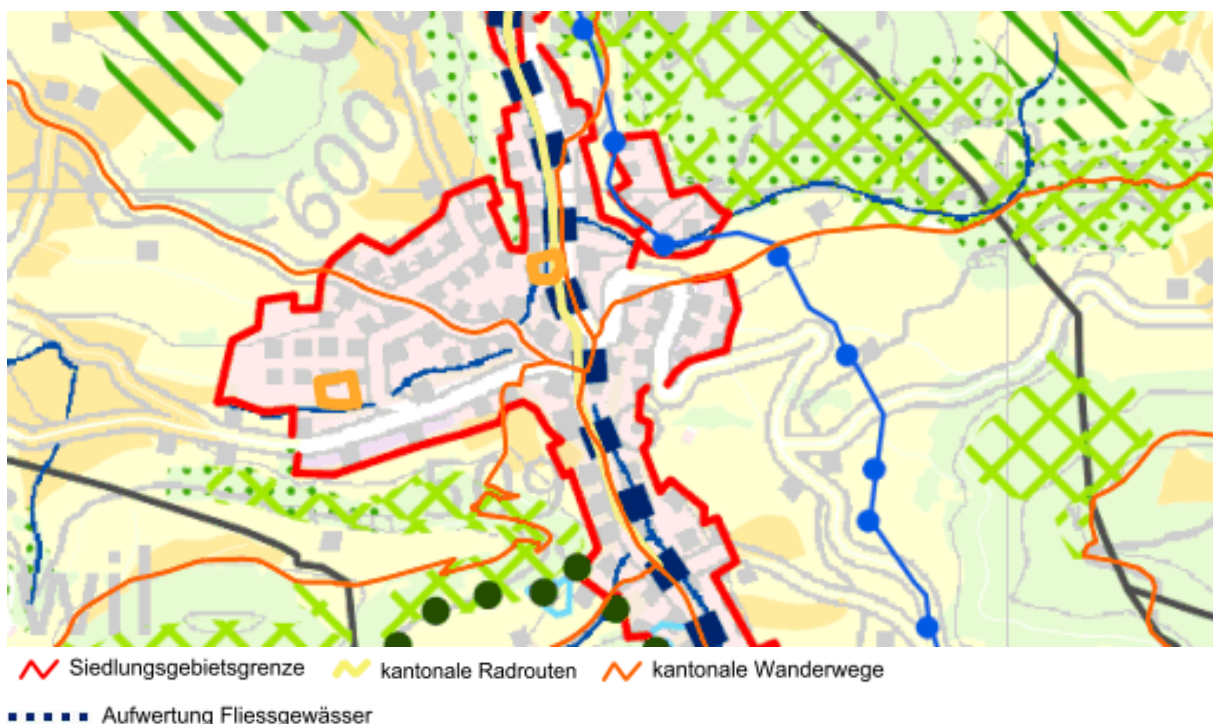


Abb. 3: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan, Parzellen orange umrandet (Quelle: geoview.bl.ch)

Die Parzellen Nrn. 415 und 878 liegen im Siedlungsgebiet (S 1.1) von Reigoldswil. Die Gemeinde wird im Raumkonzept Basel-Landschaft dem Handlungsraum Liestal-Frenkentäler und dem Raumtyp ländlicher Raum zugeordnet. Auf der Kantonsstrasse entlang der Parzelle Nr. 415 verlaufen eine kantonale Radroute (V 3.1) und ein kantonaler Wanderweg (V 3.2). Der Rad- sowie Wanderweg verlaufen beide auf der Kantonsstrasse. Die kantonale Radroute zwischen Bubendorf und Reigoldswil wird vom Kanton als Radroute mit «einem gewissen Potenzial für den Freizeitverkehr» beschrieben. Dies, da über die Strecke das

Wander- und Erholungsgebiet Wasserfallen erschlossen ist. Der Weg wird auch von Schülern und Pendlern befahren. Dazu wird im kantonalen Richtplan der Planungsgrundsatz festgehalten, dass in Gebieten mit hoher Nutzungsdichte Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum zu berücksichtigen sind. Als für diese Planung wichtigste Planungsanweisung legt der KRIP fest, dass verkehrsentensive Einrichtungen soweit möglich über kantonale Radrouten zu erschliessen sind. Bezüglich der kantonalen Wanderwege wird im KRIP nichts festgelegt, was auf die vorliegende Planung einen Einfluss hätte.

Die Hintere Frenke ist als aufzuwertendes Fließgewässer (L 1.1) im Richtplan enthalten. Damit verfolgt der Kanton das Ziel, den natürlichen Zustand der Hinteren Frenke soweit möglich wiederherzustellen. Dazu haben die Gemeinden in ihrer Nutzungsplanung die Voraussetzung zu schaffen. Im Rahmen der Erneuerung der Kantonsstrasse wurde die Hintere Frenke im Bereich der Mutation bereits Revitalisiert. Im Zuge dieser Bauarbeiten wurden auch die drei schützenswerten Bäume auf der Parzelle Nr. 415 gerodet (s.h. Abbildung 4 und 5).

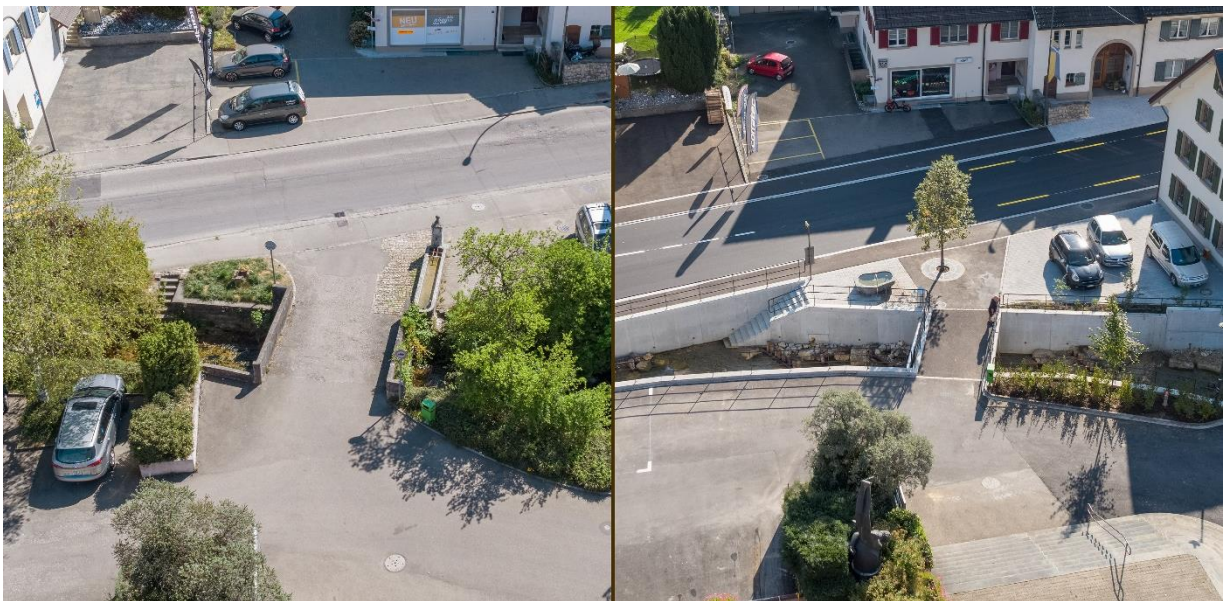


Abb. 4: Vorher-Nachher-Bilder der südöstlichen Brücke auf der Parzelle Nr. 415 (Quelle: bl.ch)



Abb. 5: Vorher-Nachher-Bilder mit Blick Richtung Norden (Quelle: bl.ch)

4.3.2 Auslastung Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ)

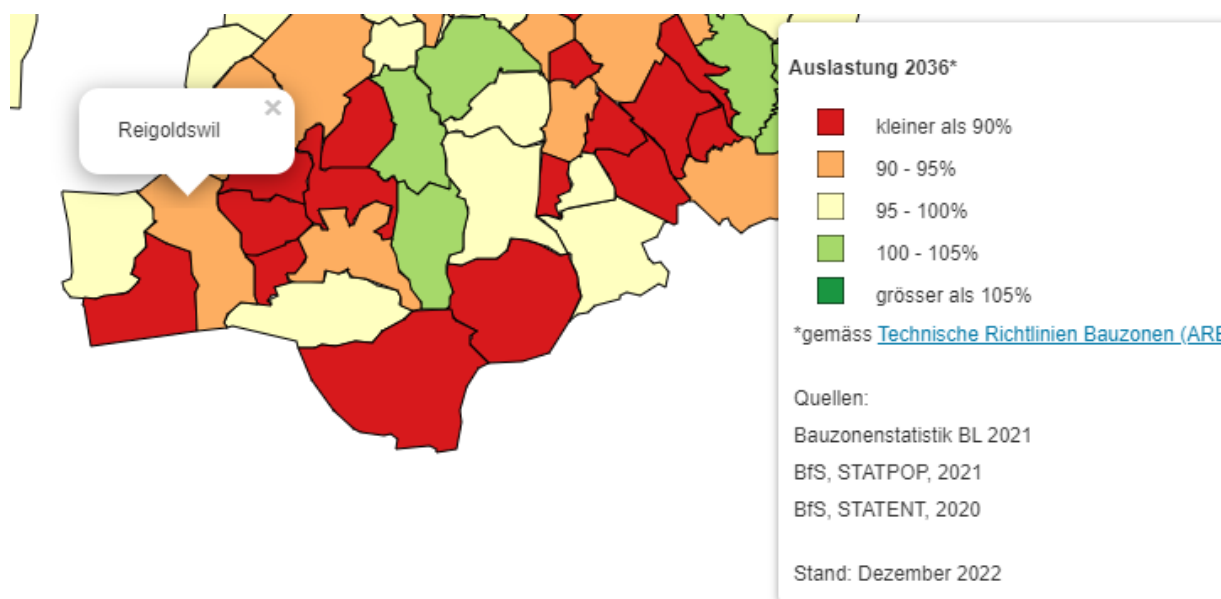


Abb. 6: Kapazität und Auslastung der Zonen für Wohnen (WMZ) für die Beurteilung von Umzonungen (Quelle: bl.ch)

Die Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) wird zur Beurteilung von Um- und Einzonungen herbeigezogen (KRIP S 1.2 Bauzonen). In der vorliegenden Planung wird eine Umzonung einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen zu einer Kernzone angestrebt. Umzonungen zu WMZ setzen eine kommunale Auslastung der WMZ von mindestens 95 % gemäss Methode nach «Technische Richtlinien Bauzonen des Bundes» (März 2014) voraus. In begründeten Ausnahmen, insbesondere bei guter ÖV-Erschliessungsgüte, zentraler Lage oder bei gesicherter zügiger Realisierung der neuen Nutzung, kann der Regierungsrat Umzonungen auch in Gemeinden mit tieferer Auslastung genehmigen. In den meisten Fällen muss jedoch bei einer Umzonung eine flächengleiche Rückzonung anderer WMZ erfolgen. Umzonungen von Arbeitszonen oder öffentlichen Zonen zu WMZ dürfen nicht zu Neueinzonungen derselben führen.

Liegt die WMZ-Auslastung einer Gemeinde für die nächste Planungsperiode unter 90 % gemäss Methode nach «Technische Richtlinien Bauzonen des Bundes» (März 2014), so müssen sie die Bauzonendimensionierung überprüfen und aufzeigen, mit welchen Massnahmen sie die Auslastung erhöhen können. Die Gemeinde Reigoldswil weist eine Auslastung der WMZ von 90.3 % für das Jahr 2036 auf. Gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren

Des Weiteren legt der KRIP unter S 1.2 in Planungsgrundsatz d auch fest, dass neu geschaffene WMZ dicht überbaut werden soll. Als ländliche Gemeinde sollte die im Zonenplan festzulegende bauliche Dichte einem Ausnutzungszifferäquivalent von mindestens 0.6 entsprechen, sofern keine überwiegenden Interessen dagegenstehen. Zudem ist mittels Nutzungsvorschriften eine hohe städtebauliche Qualität sicherzustellen.

4.3.3 Hochwasserschutz sowie Erneuerung und Ausbau der Kantonsstrasse Unterbiel



Abb. 7: Foto der Bauarbeiten auf der Kantonsstrasse (Quelle: bl.ch)

Die Kantonsstrasse befand sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand und die Sicherheit für Rad- und Fussverkehr ist unzureichend. Zudem waren die Strassenentwässerung erneuerungsbedürftig und die Bachmauer einsturzgefährdet. Das Bauprojekt realisierte eine Kernfahrbahn mit beidseitigem Radstreifen und eines neuen Trottoirs zwischen Unterbiel 26 und 60. Zudem wurde für einen verbesserten Hochwasserschutz die bestehende Sohle der Hinteren Frenke abgesenkt und zwei seitliche Stützmauern erstellt. Das Projekt konnte im Herbst 2023 abgeschlossen und eingeweiht werden.

4.4 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan befindet sich aktuell in Revision (Stand: öffentliche Mitwirkung). Der rechtskräftige Richtplan wurde am 04.02.2003 vom Regierungsrat genehmigt. Darin sind für die vorliegende Planung keine relevanten Aussagen enthalten resp. sie werden im revidierten Richtplan wieder aufgenommen. Im revidierten Richtplan sind Aussagen zur Parzelle Nr. 415 enthalten. Zusammengefasst handelt es sich um folgende Aussagen:

- S 2.1 Moderates Wachstum: Den Dorfplatz und die Parzelle Nr. 415 verbinden.
- S 2.2 Ortsplanung: Umzonung der Parzelle Nr. 415 von OeWA-Zone in Wohn- / Geschäftszone (und die damit verbundene Rückzonung/Umzonung), Rückzonung/Umzonung der Wohnzone der Parzelle Nr. 878
- S 2.3 Parzelle Nr. 415: Dieses Kapitel befasst sich explizit mit der Zukunft der Parzelle Nr. 415:
 - Die Parzelle bleibt im Eigentum der Gemeinde und kann im Baurecht abgegeben werden.
 - Die Parzelle wird einer Mischzone zugeordnet, wobei insbesondere die Nutzungen Wohnen, Dienstleistung und Gesundheit vorgesehen sind.
 - Als Grundlage für die Erarbeitung der Überbauung ist ein qualitätssicherndes Verfahren mit dem Ziel einer hochwertigen Innenentwicklung durchzuführen.
 - Die Parzelle dient als Ergänzung des Ortskerns und als Begegnungsort. Es ist auf eine hohe Qualität des öffentlichen Raumes zu achten.
 - Das Areal ist oberirdisch möglichst verkehrsfrei zu halten, wobei die Erschliessung der umliegenden Parzellen sicherzustellen ist.

- S 2.4 Öffentliche Werke und Anlagen: Reigoldswil gestaltet einen zentralen Begegnungsort mit hoher Aufenthaltsqualität, wo sich Kleinkinder / Kinder mit Eltern verweilen können und Spielgeräte vorfinden.
- S 2.6 Wohnangebot: Ein breites Wohnangebot wird mit dem Ziel einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur gefördert. Die Wohnattraktivität ist über eine gute Versorgung sicherzustellen. Der Gemeinderat berücksichtigt im Rahmen seiner Planungen und seiner Bautätigkeit die Anliegen für senioren-gerechtes Wohnen.
- M 3.3 Fuss- und Veloverkehr:
 - Das bestehende Fuss- und Velowegnetz wird sicher und attraktiv gestaltet. Wenn möglich, werden Routen abseits der verkehrsorientierten Strassen gesucht.
 - Schwachstellen und Netzlücken im Fusswegnetz werden identifiziert und wo möglich behoben. Der Strassennetzplan ist diesbezüglich im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung zu überprüfen.
 - Bei zukünftigen Überbauungen (v.a. bei Nachverdichtung) ist die Durchlässigkeit für den Fuss-/Veloverkehr sicherzustellen bzw. zu optimieren.
 - Beim Zusammentreffen mit dem Netz des motorisierten Verkehrs, insbesondere bei Querungen wird mit gestalterischen und organisatorischen Mitteln eine hohe Sicherheit gewährleistet. Besonders zu beachten sind die Schulwege.
 - Stark frequentierte Fussgängerachsen sind schwellenfrei auszugestalten (Belag, Breite, Neigung etc.)
 - An den wichtigen Zielen der Velofahrenden (z.B. öffentliche Einrichtungen, Schulen, Haltestellen öV) werden gedeckte Veloabstellplätze in genügender Anzahl realisiert. Betreiber solcher Ziele werden zur Realisierung von Veloabstellplätzen angehalten.
- U 4.2 Klimaanpassung: Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Sauberes Wasser ist unter Einhaltung der Gewässerschutzvorschriften versickern zu lassen oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Gemeinde nimmt auf gemeindeeigenen Parzellen eine Vorbildfunktion ein.

4.5 Leitbild

Das Leitbild der Gemeinde umfasst konkrete Massnahmen, welche als Grundlage für die Erstellung des kommunalen Richtplans herangezogen wurden. Die Parzelle Nr. 415 betreffen die folgenden Massnahmen:

- Zielvorgaben für die Verwaltung: Reigoldswil soll über eine effiziente und gut eingerichtete Verwaltung verfügen, welche eine hohe Qualität der Arbeit sichert.
- Wohnen für Seniorinnen und Senioren: Es besteht ein genügendes Angebot für möglichst langes, selbständiges Wohnen und für die Bildung von Wohngemeinschaften.
- Wohnen für Seniorinnen und Senioren: Der Gemeinderat berücksichtigt im Rahmen seiner Planungen und seiner Bautätigkeit die Anliegen des senioren-gerechten Wohnens.
- Ortsplanung: Die Ortsplanung schafft günstige Voraussetzungen für die angestrebte nachhaltige Entwicklung von Reigoldswil. Sie berücksichtigt die örtlichen Besonderheiten und hilft damit mit, Reigoldswil als Dorf mit hoher Lebensqualität zu fördern.
- Schutz vor Immissionen: Auf die Verkehrs- und Lärmexposition speziell entlang der Hauptstrasse, beim Dorfplatz und im Oberbiel wird im Rahmen der Planungen Rücksicht genommen.

4.6 Zonenvorschriften

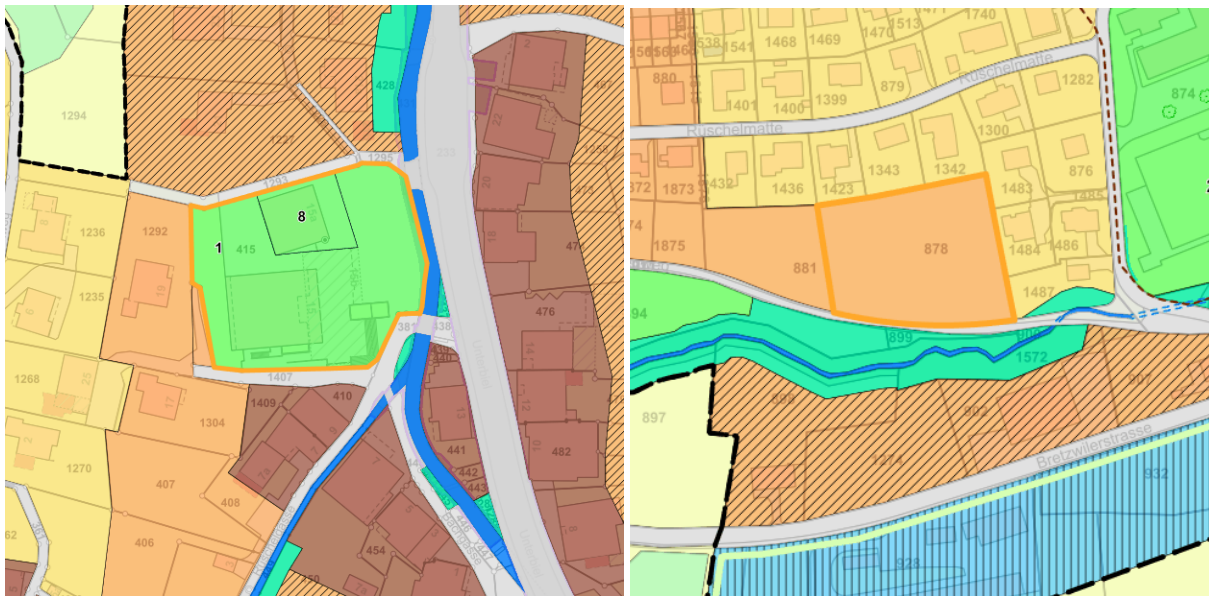


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Nutzungsplan, Parzellen orange umrandet (Quelle: geoview.bl.ch)

Die rechtsgültigen Zonenvorschriften wurden mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 1193 am 31.08.2010 genehmigt (Plannummer 54/ZPS/3/0).

Die Parzelle Nr. 415 liegt in einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA-Zone). Im Zonenreglement Siedlung (ZRS) sind die OeWA-Zonen in Ziffer 4.4 geregelt. Die Nutzung richtet sich nach § 24 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) und die Zweckbestimmung entspricht dem im Zonenplan Siedlung festgelegten Zweck. Für die Parzelle Nr. 415 ist dies (1) Gemeindezentrum, Entsorgung, Parkplatz, Schule, Zivilschutz und (8) Feuerwehr. In Art. 51 (ZRS) sind die Bauweise, die ökologischen Aufwertungen der Freiflächen, der Umgang mit erhaltenswerten und geschützten Bauten und die Erstellung von Parkplätzen im Bereich von Grundwasserschutz zonen geregelt. Gegenüber der Kantonsstrasse stehen drei Bäume am Rand der Parzelle. Diese werden im Nutzungsplan als schützenswerte Einzelbäume definiert. Damit sind sie in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an sinnvollem Standort zu ersetzen (Art. 57 ZRS). Im Zuge der Erneuerung der Kantonsstrasse wurden die drei Bäume durch das Tiefbauamt gefällt. Eine Ersatzpflanzung soll ebenfalls wieder auf der Parzelle Nr. 415 vorgenommen werden. Da jedoch noch nicht bekannt ist, wie die Parzelle Nr. 415 in Zukunft genutzt resp. wie die Bebauung der Parzelle aussehen wird, hat das TBA in Absprache mit der Gemeinde noch keine Ersatzpflanzung vorgenommen. Der Ersatz der Bäume wird in das Pflichtenheft für das qualitätssichernde Verfahren zur Entwicklung der Parzelle Nr. 415 aufgenommen.

Die Parzelle Nr. 878 liegt in der Wohnzone W2. Die Nutzung richtet sich nach § 21 Abs. 1 RBG. Die bauliche Nutzung ist in Art. 2 des Zonenreglements Siedlung definiert, die Lärmempfindlichkeitsstufe in Art. 21 und die Regelungen welche das Dach betreffen, finden sich in Art. 43 bis 45.

In den Kernzonen K2 und K3 sind zwei resp. drei Vollgeschosse zulässig bei einer Bebauungsziffer von 50 %. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 7.0 m resp. 10.0 m und die maximale Gebäudehöhe 15.0 m resp. 18.0 m, die maximale Gebäudelänge ist hingegen, wie auch die zulässige Anzahl Wohnungen pro Baukörper, frei. Die Zulässigen Dachformen sind auf Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 40° beschränkt. Dachaufbauten sind, den Bestimmungen in Art. 35 folgend, zulässig. Das RBG regelt die

Nutzung der Kernzone als «architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen.»

4.7 Bau- und Strassenlinien

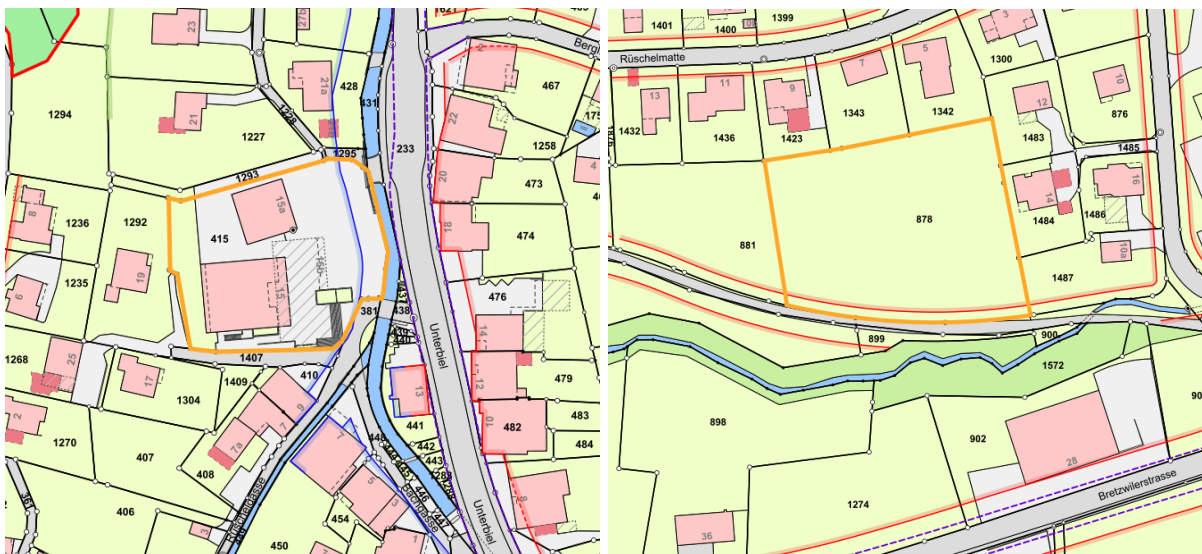


Abb. 9: Darstellung der kommunalen und kantonalen Baulinien, Parzellen orange umrandet (Quelle: geoview.bl.ch)

Auf der Parzelle Nr. 415 verläuft eine kantonale Gewässerbaulinie. Diese wurde im Rahmen der Erneuerung und dem Ausbau der Kantonsstrasse Unterbiel festgelegt (54/BSP/21/0, BUDE 445 vom 19.11.2018). Auf der Parzelle Nr. 878 ist eine kommunale Strassenbaulinie vorhanden. Sie wurde im Bau- und Strassenlinienplan «Gebiet Rüschelmatten» (54/BSP/13/0, RRB-Nr. 1212 vom 20.05.1997) festgelegt.

4.8 Erschliessung



Abb. 10: Ausschnitte aus dem Strassennetzplan Siedlung (Quelle: Gemeinde)

Der Strassennetzplan Siedlung der Gemeinde Reigoldswil wurde mit RRB-Nr. 1193 am 31.08.2010 genehmigt. Die Parzelle Nr. 415 ist im Nordosten über eine Brücke an die Kantonsstrasse angeschlossen. Die Strasse ist als Erschliessungsstrasse kategorisiert, verläuft weiter als Rüschelgasse und erschliesst so weitere Parzellen des Dorfkerns. Zur Erschliessung der Parzellen Nr. 1268, 1292 und 1304 verläuft am

südlichen Rand der Parzelle ebenfalls eine Erschliessungsstrasse. Entlang des nördlichen Parzellenrands und über die südöstliche Brücke verlaufen Fusswege. Im Nordosten der Parzelle befindet sich an der Kantonsstrasse zudem eine Bushaltestelle. Der kantonale Wanderweg und die kantonale Radroute verlaufen ebenfalls auf der Kantonsstrasse.

Die Parzelle Nr. 878 liegt an dem Schlangenweg, welche als Erschliessungsstrasse definiert ist. Dieser mündet, über ein kleines Brückchen führend, in die Sammelstrasse Paul Suter-Weg. Im Strassennetzplan werden nicht die aktuellen AV-Daten angezeigt, dementsprechend grenzt die Parzelle Nr. 878 im Westen noch an den Nord-Süd verlaufenden Fussweg.

4.9 Lärm



Abb. 11: Lärmempfindlichkeitsstufen Parzelle Nr. 415 links und Nr. 878 rechts (Quelle: geoview.bl.ch)

Die Parzelle Nr. 415 ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III (LES III) und die Parzelle Nr. 878 der LES II zugeordnet.

4.10 Naturgefahren

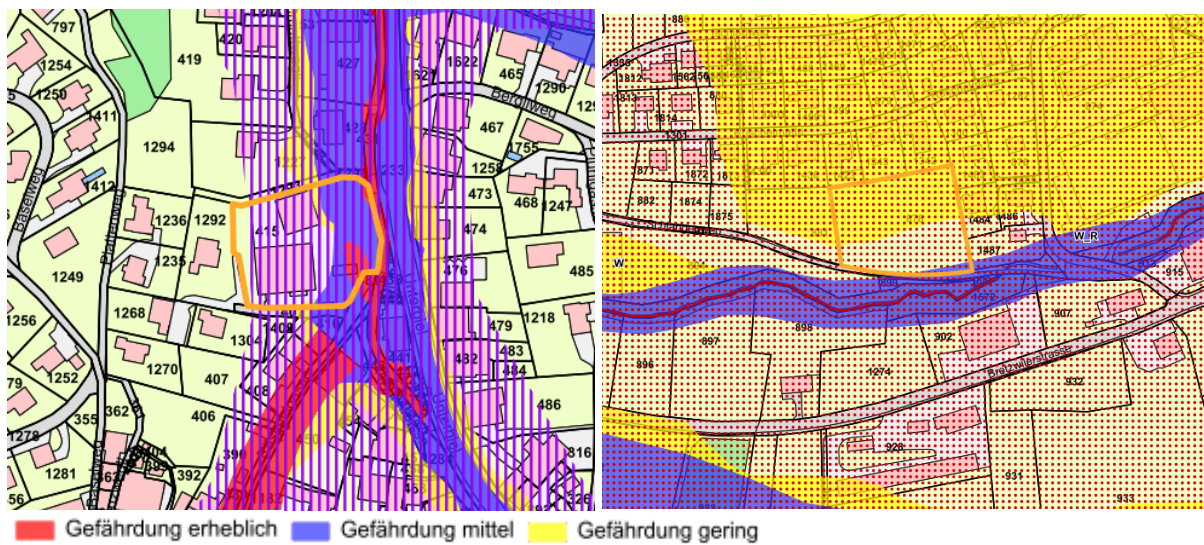


Abb. 12: Gefahrenkarte Parzelle Nr. 415 links und Nr. 878 rechts (Quelle: geoview.bl.ch)

Die Naturgefahrenkarte zeigt auf, wo, in welchem Ausmass und mit welcher Wahrscheinlichkeit Siedlungen und Verkehrswege durch Naturgefahren bedroht sind. Es werden die gravitativen Naturgefahren Rutschung, Steinschlag und Wasser dargestellt. Für die Parzelle Nr. 415 sind die Gefahrenprozesse Rutschung und Steinschlag nicht relevant. Der Rüsichelbach und die Hintere Frenke führen auf der Parzelle jedoch zu geringer bis erheblicher Hochwassergefährdung. Mit der Erneuerung und dem Ausbau der Kantonsstrasse hat der Kanton auch Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt. Welchen Einfluss diese auf die Parzelle Nr. 415 haben werden, wird sich mit der Aktualisierung der Gefahrenkarte zeigen. Bis zum Vorliegen einer solchen aktualisierten Karte ist die bestehende Naturgefahrenkarte massgebend und in der Mutation für die Parzelle Nr. 415 umzusetzen.

4.11 Gewässer und Gewässerraum

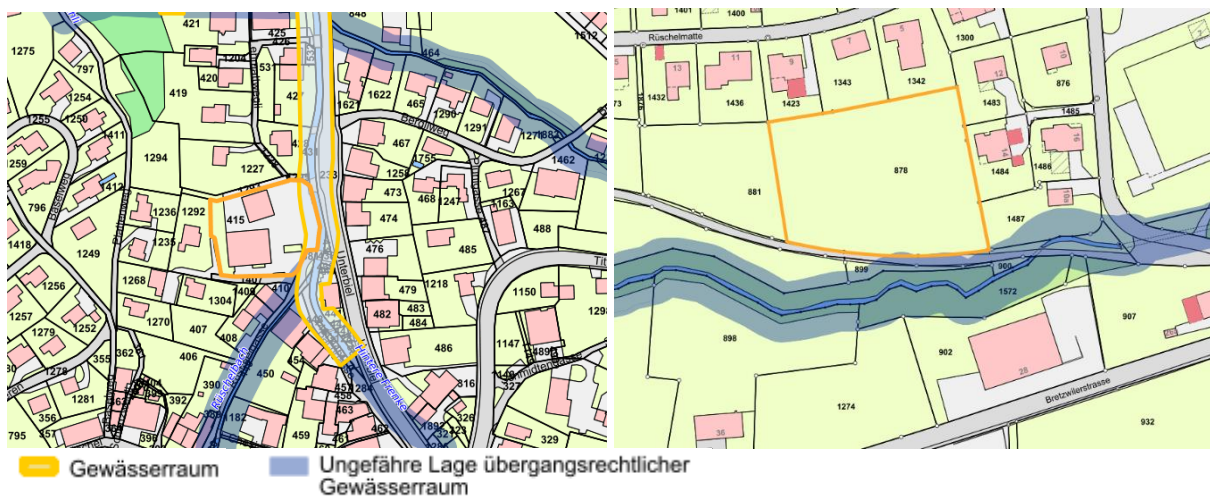


Abb. 13: Gewässerraum nach Art. 36a GSchG und nach Übergangsbestimmungen GSchV (Quelle: geoview.bl.ch)

Entlang der Hintere Frenke ist bereits ein Gewässerraum festgelegt worden (20820_33_021A, BUDE 26 vom 09.02.2022). Die Festlegung erfolgte im Rahmen der Erneuerung und des Ausbaus der Kantonsstrasse. Hervorzuheben ist, dass die Grenze des Gewässerraus nicht der kantonalen Gewässerbaulinie entspricht.

Entlang des Rüsichelbachs gilt noch der Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen. Dieser ragt im südöstlichen Eck der Parzelle ein paar Meter in die Liegenschaft Nr. 415 hinein und betrifft die Parzelle Nr. 878 im Süden ebenfalls auf wenigen Metern.

4.12 Ornithologisches Inventar

Entlang des Rüsichelbachs und anschliessend entlang der Hintere Frenke besteht ein ornithologisches Schutzgebiet. Das Objekt Nummer 100 «Hintere Frenke» ist charakterisiert durch einen teilweise naturnahen Bachlauf mit teils verbauten Uferpartien. Bedeutsam ist das Schutzgebiet, da mehrere Wassermusel- und Bergstelzen-Reviere im Gebiet auffindbar sind. Aus diesem Grund sollen, laut den Massnahmen des Inventars, Wanderwege uferfern geführt werden und/oder mit dichter Uferbepflanzung die Störwirkung auf die Vögel gemindert werden. Zudem sind hartverbaute Uferpartien nach Möglichkeit zu renaturieren.

4.13 Nicht betroffene Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen Archäologische Schutzzonen, Grundwasserschutz, Waldabstand, Nichtionisierende Strahlung und Störfallvorsorge sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

5 Inhalte der Planung

5.1 Planunterlagen

Die Mutation Parzelle 415 besteht aus folgenden Dokumenten:

- Zonenplan Siedlung Mutation Parzellen Nrn. 415 & 878
- Zonenreglement Siedlung Mutation Parzellen Nrn. 415 & 878
- Planungsbericht

Die Mutation Parzellen Nrn. 415 & 878 (Plan & Reglement) bildet das rechtsverbindliche Planungsinstrument und ist Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen. Die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht sowie der Mitwirkungsbericht bilden den Anhang zum Planungsbericht und haben ebenfalls orientierenden Charakter.

5.2 Bestandteile der Planung



Abb. 14: Ausschnitt aus dem Mutationsplan

Mit der vorliegenden Planung wird die Zonenzuteilung der Parzelle Nr. 415 geändert sowie die Naturgefahrenkarte umgesetzt. Die OeWA-Zone wird in eine Kernzone K3 mutiert (vgl. Kapitel 5.3) und damit einer neuen Nutzung zugeführt. Auslöser sind, dass das Gemeindezentrum am Ende seiner Lebensdauer angekommen ist, in Verbindung mit den geänderten Platzbedürfnissen der Verwaltung und dem Bedürfnis nach altersgerechten Wohnungen und dem Erhalt der ortsansässigen Gemeinschaftspraxis. Die Parzelle Nr. 415 hat für eine solche Mischnutzung eine optimale, zentrale Lage. Die Parzelle ist sowohl für Langsamverkehr als auch für den motorisierten Individualverkehr und den öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Unter dem Leitgedanken der haushälterischen Nutzung des Bodens ist die Parzelle prädestiniert für eine Verdichtung. Mit der Nähe zum Dorfplatz hat die Parzelle auch das Potenzial diesen zu ergänzen und damit das Dorfzentrum aufzuwerten. Mit einer neuen Bebauung der Liegenschaft kann ein weiterer Begegnungsort geschaffen und die Gebäudestruktur der angrenzenden Kernzone aufgenommen werden, was das Ortsbild weiter aufwertet. Alte Luftbilder zeigen, dass die vorgängige Bebauung der Parzelle eine ähnliche Struktur wie die heutige Kernzone aufgewiesen hat.



Abb. 15: Luftbild von Reigoldswil (1949) (Quelle: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv/Stiftung Luftbild Schweiz / Fotograf: Werner Friedli)

Die Gemeinde hat zur besseren Visualisierung und zum Aufzeigen der Potenziale im Hinblick auf die Aufwertung des Dorfbildes die Otto Partner Architekten beauftragt, ein Vorprojekt für die Parzelle Nr. 415 zu erstellen. Sie orientiert sich an der bestehenden Bebauung und nimmt auch Bezug auf die ehemalige Gebäudestruktur. Das Projekt wird in einem qualitätssichernden Verfahren (Workshopverfahren), nach Genehmigung der vorliegenden Mutation durch die Gemeindeversammlung, weiter ausgearbeitet.

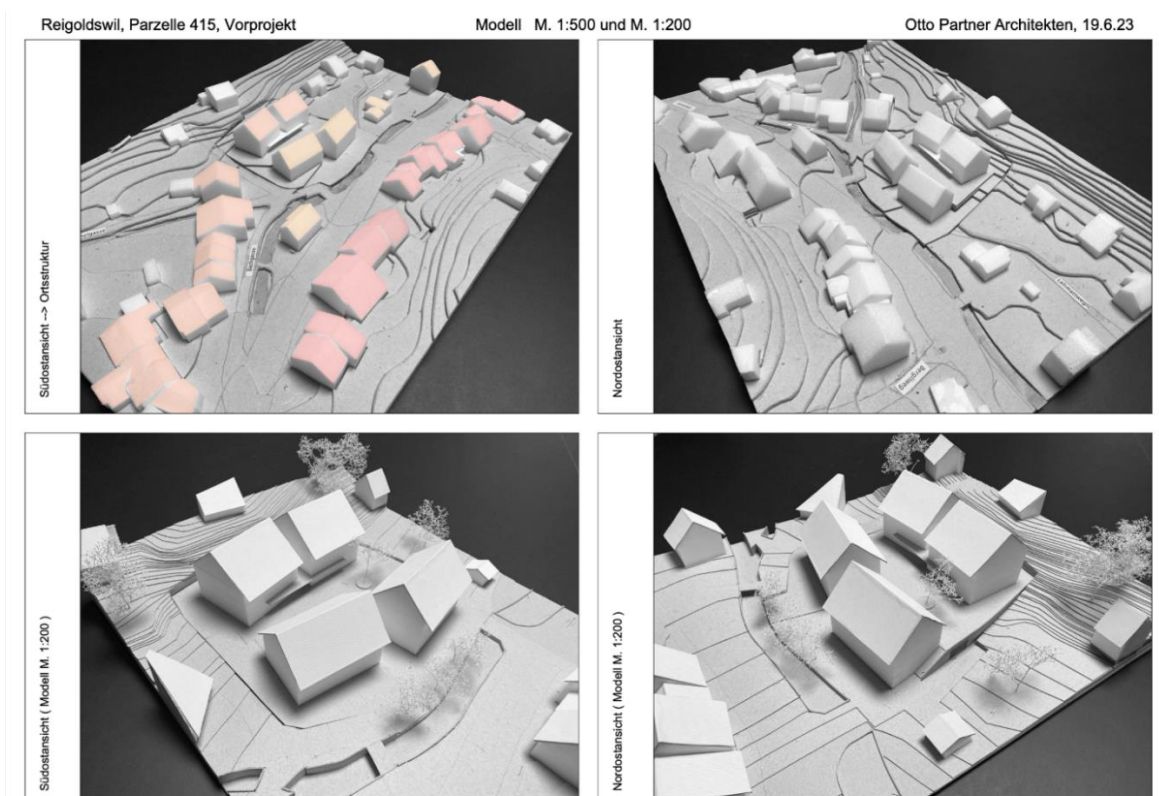


Abb. 16: Modelle des Vorprojekts von Otto Partner Architekten (Quelle: Gemeinde)

In ebendiesem qualitätssichernden Verfahren soll ausserdem geklärt werden, wo die Ersatzpflanzungen für die durch das Tiefbauamt gefälltten geschützten Bäume vorgenommen werden. Der Ersatz der Bäume wird in das Pflichtenheft für das qualitätssichernde Verfahren zur Entwicklung der Parzelle Nr. 415 aufgenommen.

Im Zonenreglement Siedlung (54/ZRS/03/01) wird in der Ziffer 3.4 der Art. 21 mutiert. Die Lärmempfindlichkeitsstufe in Abs. 2 für die Feuerwehr wird durch die vorliegende Mutation obsolet. Mit der Umsetzung der Gefahrenzonen auf der Parzelle Nr. 415 muss in der Ziffer 4.9 der Art. 59b um die entsprechenden massgebenden Hochwasserkoten ergänzt werden. Die Koten wurden aus der Fliesstiefenkarte «Überschwemmung 300» des Kantons herausgelesen und entsprechen 0.50 m in den Ü2 resp. 0.75 m in den Ü3.

5.3 Prüfung von Alternativen und Varianten

5.3.1 Nachweis OeWA-Flächen

Die Umzonung von OeWA-Zone in eine andere Nutzungszone darf nicht zur Konsequenz haben, dass an anderer Stelle Land neu eingezont werden muss (Aussage aus dem KRIP). Die Zweckbestimmung auf der Parzelle Nr. 415 sind Gemeindezentrum, Entsorgung, Parkplatz, Schule, Zivilschutz und Feuerwehr. Nachfolgend soll aufgezeigt werden, dass diese Nutzungen anderweitig untergebracht werden können und die Mutation auch in Zukunft nicht zu Neueinzonungen führen wird.

Im Gemeindezentrum bestehen Räume der Verwaltung, flexibel nutzbare Büros sowie ein Saal für grössere Gesellschaften und Versammlungen. Die Gemeindeverwaltung nutzt nicht mehr alle Räume, die ihr zur Verfügung stehen und könnte sich verkleinern. Angedacht ist, dass sie in das Gebäude auf der Parzelle Nr. 1164 am Dorfplatz umzieht. Die zentrale Lage und gute Erreichbarkeit der Verwaltung bliebe damit erhalten. Für Veranstaltungen, die auf einen grossen Saal angewiesen sind, kann auf das Raumangebot in der Aula, der MZH und dem Dorfmuseum ausgewichen werden.

Eine Entsorgungsstation wurde auf die Parzelle Nr. 1107 im Norden an der Ziefenstrasse verschoben. Die Parzelle befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Reigoldswil und ist der Gewerbezone G1 zugewiesen.

Weiter ist die Parzelle zum Zweck der Parkierung vorgesehen. Es sind öffentliche Parkplätze vorhanden. Das Pflichtenheft für das Workshopverfahren wird vorsehen, dass öffentliche Parkierungsflächen auch nach einer Entwicklung der Parzelle noch zur Verfügung stehen werden.

Ein Raum des Gemeindehauses wird auch für Unterrichtsstunden der Musikschule beider Frenkentäler genutzt. Bei einer Umnutzung des Areals sind Ausweichmöglichkeiten in der Gemeinde vorhanden (z.B. Primarschule).

Die Zweckbestimmung der OeWA-Zone sieht den Zivilschutz auf der Parzelle vor. Es sind Zivilschutzanlagen im Gebäude vorhanden und diese sollen auch erhalten werden. Der Gemeinderat wird die Umsetzung entsprechender Schutzräumlichkeiten als Auflage an das Projekt binden.

Nicht in der Zweckbestimmung aufgeführt, aber auf der Parzelle vorhanden, ist eine Trafostation. Das Ziel der Betreiberin Elektra Reigoldswil ist es, die Station auf der Parzelle beizubehalten.

Das kleinere Gebäude auf der Parzelle Nr. 415 wird als Feuerwehrmagazin genutzt. Der Kanton erneuert aktuell das kantonale Feuerwehrwesen. Innerhalb welches Zeithorizonts mit dem Abschluss der Reform gerechnet werden kann, ist nicht klar. Die langfristige Planung eines neuen Feuerwehrstandorts ist

dementsprechend noch nicht möglich. Die Gemeinde hat aus diesem Grund den Raumbedarf und die Anforderungen für einen provisorischen Ersatzstandort definiert und bereits diverse Standorte analysiert. Sie kommt zum Schluss, dass ein Provisorium auf die Parzelle Nr. 1107 eingerichtet werden kann. Die Gemeinde plant mit der Erstellung eines Provisoriums zudem Synergien mit dem Forstbetrieb Frenkentaler (Standort West) und dem Gemeindewerkhof aufzubauen.

Die Ausführungen können aufzeigen, dass die vorhandenen Nutzungen auf der Parzelle Nr. 415 auch in der Neuentwicklung, in anderen Gebäuden und auf anderen Parzellen umgesiedelt werden können, ohne dass es zu Neueinzonungen kommen wird.

5.3.2 Nutzungszone

Das Ziel einer Mischnutzung aus Wohnen und Dienstleistung zu erreichen, ist auf unterschiedliche Weisen möglich. Die Gemeinde Reigoldswil weist bereits WG2-Zonen, Kernzonen K2 und K3 sowie Zonen mit Quartierplanpflicht auf, welche für die angestrebte Umnutzung der Parzelle Nr. 415 ebenfalls in Frage kämen.

Es ist Ziel der Gemeinde, dass die Parzelle zu einem ergänzenden Dorfplatz entwickelt wird. Es sollen sich an der gut erschlossenen Lage unter anderem Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen ansiedeln können und sich so eine ergänzende Zentrumsfunktion einstellen. Mit einer Mutation in eine K3 kann die von der Gemeinde gewünschte Verdichtung erreicht werden und die mit der Nutzungszone verbundenen Bauvorschriften ermöglichen eine bauliche Struktur wie am Dorfplatz.

Mit einer WG2-Zone könnte die angestrebte sanfte Verdichtung auf der Parzelle nicht ausreichend realisiert werden. Zudem sind in der WG2 Gebäudeformen erlaubt, die in der Kernzone nicht gestattet sind, womit das Ziel einer Weiterführung der Dorfkern-Typologie nicht erreicht werden kann.

Eine Kernzone K2 würde sich grundsätzlich anbieten, da die OeWA-Zone im Süden und Osten an eine K2 grenzt. Für eine häusliche Nutzung des Bodens sowie für die Realisierung der angestrebten Zentrumsfunktionen als Ergänzung zum Dorfplatz, bietet die Kernzone K3 mehr Spielraum.

Auch in einer Zone mit Quartierplanpflicht könnten die Ziele der Gemeinde erreicht werden. Die Gemeinde kann ein qualitätssicherndes Verfahren und weitere Details vorschreiben, womit die Bebauung und Nutzung der Parzelle auch bei der Realisierung durch eine Drittpartei gelenkt werden kann. Dies ist jedoch nicht notwendig, da im kommunalen Richtplan behördenverbindlich festgeschrieben ist, dass ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden muss. Da die Gemeinde Eigentümerin der Parzelle ist, sind die Vorgaben aus dem kommunalen Richtplan bezüglich der Parzelle Nr. 415 bindend. Wird die Liegenschaft im Baurecht abgegeben, werden diese Vorgaben im Baurechtsvertrag niedergeschrieben. Somit sind sie auch für einen potenziellen Baurechtnehmer verbindlich und langfristig gesichert.

5.3.3 Flächengleiche Kompensation

Die Auslastung der WMZ der Gemeinde Reigoldswil liegt für das Jahr 2036 bei 90.3 %. Damit hat die Gemeinde per se keine Möglichkeit OeWA- oder Arbeitszonen zu WMZ kompensationslos umzuzonen (Voraussetzung min. 95 % Auslastung). Der Regierungsrat kann begründete Ausnahmen genehmigen. Eine Voranfrage beim zuständigen Kreisplaner hat jedoch ergeben, dass im vorliegenden Fall keine Ausnahme gewährt werden kann.

Für einen flächengleichen Abtausch ist eine Parzellenfläche von 2656 m² erforderlich.

Es gibt in Reigoldswil Flächen in der Bauzone am Siedlungsrand, welche nicht erschlossen sind und somit für eine Rückzonung grundsätzlich geeignet wären. Diese Flächen befinden sich alle in Privatbesitz. Die Rückzonung von einzelnen privaten Parzellen bedarf einer raumplanerischen Gesamtbetrachtung, welche nur im Rahmen einer Gesamtrevision Rechnung getragen werden könnte.

Die vorliegende Mutation wird der anstehenden Ortsplanungsrevision vorgezogen, da Abhängigkeiten mit dem Verbleib der Hausarztpraxis in Reigoldswil bestehen. Würde die Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Mutation zur flächengleichen Kompensation einzelne private und unerschlossene Grundstücke am Siedlungsrand rückzonen, entsteht dadurch ein Sonderopfer: Der Entscheid, welche private Grundstücke für eine Rückzonung in Frage kommen, kann nur in einer Gesamtschau im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision getroffen werden.

Um die vorliegende Mutation im vorgesehenen Zeitplan durchzuführen und kein Sonderopfer bei Eigentumsbeschränkungen von Privatparzellen zu schaffen, hat die Gemeinde entschieden, für die flächengleiche Kompensation gemeindeeigenes Land, die Parzelle Nr. 878, einzusetzen. Sie ist zusammen mit der Parzelle Nr. 881 in dem «Bericht über die Bauland-Nutzungsreserven» als «C/CA» und damit als «zur Bebauung bedingt geeignet» bewertet. Die Bewertungsmatrix ist umfangreich und umfasst mehrere Punkte. Folgende Kriterien flossen ein: Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen, Baureife, Eignung für die Überbauung, Wohnlage, Baugrund, Naturgefahren(karte), Erschliessungsgüte öV, Lärm, Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung, Natur und Landschaft, Orts- und Landschaftsbild sowie Freiraum und Bauabsichten.

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 878 bietet sich insbesondere daher an, dass sie sich einerseits im Besitz der Einwohnergemeinde befindet, es sind somit keine anderen Grundeigentümer betroffen. Andererseits ist die Parzelle genügend gross (3864 m²) und sie liegt am Siedlungsrand. Sie ist der Nutzungszone W2 zugeordnet, die Bebauung mit Wohngebäuden wird jedoch im «Bericht über die Bauland-Nutzungsreserven» als ungünstig bewertet, da das Gebiet in den Monaten Dezember und Januar von der tiefstehenden Sonne kaum beschienen wird. Die Lärmbelastung des Grundstücks wird im Bericht als stark bewertet, begründet wird dies mit der Nähe zur Kantonsstrasse. Des Weiteren wird aufgeführt, dass sich die Parzelle für eine Rückzonung eignet, weil es trotz der teilweisen Hanglage für eine moderne landwirtschaftliche Nutzung eignet. Schlussendlich bestehen für die Parzelle Nr. 878 keine Bauabsichten, was ebenfalls für eine Rückzonung spricht.

Es wird nicht die gesamte Fläche der Parzelle Nr. 878 für eine Rückzonung benötigt werden. Es wird die folgende Abgrenzung für die Rückzonung gewählt:



Abb. 17: flächengleichen Rückzonungsfläche im Mutationsplan

Der rückgezonte Parzellenteil soll der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Die Parzelle wird seit jeher landwirtschaftlich genutzt und ist somit für eine Landwirtschaftszone prädestiniert. Die Emissionen auf die umliegende Wohnzone ändern sich damit im Vergleich zu heute nicht.

Eine Bautiefe im westlichen Teil der Parzelle wird in der Wohnzone W2 belassen.

Eine allfällige Rückzonung der unerschlossenen Flächen am Siedlungsrand ist damit aber nicht ausgeschlossen und wird im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision geprüft.

6 Interessenabwägung

6.1 Interessenermittlung

6.1.1 Interessen und Absichten der Gemeinde

Die Gemeinde hat als öffentliche Verwaltung sicherzustellen, dass sie ihre öffentlichen Aufgaben erfüllen kann. Dazu hat sie die notwendige Infrastruktur zu erstellen und zu unterhalten. Das Gemeindezentrum ist am Ende seiner Lebensdauer. Der finanzielle Aufwand für eine Sanierung (u.a. Erdbebensicherheit, Altlasten Entfernung etc.) der Bestandsbauten ist hoch. Es liegt im Interesse der Gemeinde eine nachhaltige, zukunftsgerichtete und wirtschaftliche Entscheidung zu treffen, weshalb sie an einer Neuentwicklung der Parzelle interessiert ist.

Das Grundstück liegt zentral und ist nur gering ausgenutzt. Insbesondere Parzellen an zentraler Lage haben jedoch Verdichtungspotenzial. Um die Zersiedlung zu stoppen, wird die Bauzonendimensionierung von Gesetzes wegen reguliert und die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt. Die Gemeindeparzelle ist für eine solche Innenverdichtung wie geschaffen.

Die Gemeinde ist auch dazu verpflichtet, mit ihren Ressourcen haushälterisch umzugehen. Dahingehend weist die Parzelle Nr. 415 grosses Potenzial auf. Zentrumsnah gelegen und mit MIV und ÖV gut erschlossen ist das Grundstück für eine Mischnutzung ideal und aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoller nutzbar. Mit der geplanten Abgabe der Gemeindeparzelle im Baurecht, werden Baurechtszinsen eingekommen.

Zur Sicherung der Attraktivität des Wohnortes Reigoldswil liegt es im Interesse der Gemeinde, die Nachfrage nach diversen Dienstleistungen möglichst innerhalb des Dorfes abzudecken. Dazu gehört auch die ärztliche Versorgung. Es ist daher ein grosses Anliegen der Gemeinde, dass das Gesundheitszentrum in Reigoldswil bestehen bleibt und langfristig gesichert wird. Dazu sind entsprechende Räumlichkeiten notwendig. Vorzugsweise sind diese zentral gelegen und modern ausgestattet, damit auch junge Ärzte und Ärztinnen Reigoldswil als Arbeits- und potenziellen Wohnort in Erwägung ziehen.

Die Bevölkerungsstruktur befindet sich im Wandel und die Anzahl an Senioren und Seniorinnen steigt. Um das Angebot an Wohnformen zu ergänzen und den älteren Generationen möglichst lange das Wohnen im Dorf zu ermöglichen, möchte die Gemeinde alters- und behindertengerechten Wohnraum schaffen. Die Parzelle Nr. 415 ist aufgrund ihrer zentralen Lage und der Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln und Einkaufsmöglichkeiten dafür bestens geeignet. Der neue Wohnraum und die potenziell freiwerdenden Einfamilienhäuser können den Zuzug von jungen Familien begünstigen.

Mit der Entwicklung der Parzelle Nr. 415 verfolgt die Gemeinde auch das Ziel, das Ortsbild zu verschönern. Die Parzelle liegt am Eingang des Dorfkerns und eine neue Bebauung kann mit entsprechend angepassten Bauweise diesen optimal ergänzen und das Ortsbild aufwerten. Dazu sollen auch qualitätsvolle Freiräume beitragen.

6.1.2 Interessen der Einwohner, Anwohnerschaft und Petenten

Im Workshop zum kommunalen Richtplan wurden die Bedürfnisse der interessierten Einwohner/-innen auch bezüglich der Parzelle Nr. 415 erfragt. Daraus gingen folgende Schwerpunkte hervor: Es besteht ein Interesse, dass auf der Parzelle Nr. 415 eine Begegnungszone mit Spielplatz entsteht, der den Dorfkern ergänzt, grosse Aufenthaltsqualitäten aufweist und eine Verbindung zum Dorfplatz schafft. Es besteht ein Bedürfnis für eine gemischte Nutzung auf der Parzelle Nr. 415. Die Teilnehmenden des Workshops

stellen sich einen Mix aus Wohnen, betreutes Wohnen, Gesundheitszentrum und weiteres Gewerbe vor. Dabei wird sich auch für ein autofreies Areal ohne oberirdische Parkplätze ausgesprochen.

Ebenfalls im Interesse der Einwohner und Einwohnerinnen liegt der Erhalt resp. die Aufwertung des Ortsbildes. Eine ansprechend gestaltete bebaute und unbebaute Umwelt trägt massgebend zum Wohlbefinden der Bevölkerung bei. Der Dorfkern ist zudem identitätsstiftend für einen Ort und trägt damit zur Heimatverbundenheit bei.

Die direkt umliegende Anwohnerschaft ist daran interessiert, dass von der Parzelle im Vergleich zu heute keine grösseren Emissionen ausgehen. Während Bauarbeiten kann dieses Interesse nicht berücksichtigt werden, die Belastung ist jedoch auch nur zeitlich beschränkt und absehbar und muss daher geduldet werden.

Überdies sind die umliegenden Anwohnenden darauf angewiesen, dass ihre Parzellen weiterhin erschlossen sind.

Auf der Parzelle Nr. 415 besteht bereits heute eine Wohnnutzung. Im hinteren Teil des Gebäudes der Gemeindeverwaltung sind vier Wohneinheiten (à 70 bis 80 m², GWR-Auszug) vorhanden. Es liegt im Interesse dieser Anwohnenden, dass sie in ihren Wohnungen wohnhaft bleiben können, nicht gekündigt werden, umziehen müssen und/oder sich ihre Miete erhöht.

222 Personen haben eine «Petition für den Erhalt der Gemeindeverwaltung im Gemeindezentrum» unterschrieben. Die Interessen der Petenten umfassen die folgenden Punkte, wobei hier nur auf die Forderungen eingegangen wird, die in einem Bezug zur vorliegenden Mutation stehen: Es ist den Petenten ein Anliegen, dass weiterhin Räumlichkeiten wie Gemeinderatszimmer, Sitzungszimmer und Wahlbüro sowie genügend Platz für Planaufgaben, Verhandlungen des Friedensrichters, vertrauliche Gespräche in Todesfällen, Archiv und Material vorhanden sind. Es soll überdies zuerst sicherstehen, was mit der Parzelle Nr. 415 geschieht, bevor die Verwaltung umzieht und das Gemeindegebäude «aufgegeben» wird. Den Petenten ist es zudem ebenfalls ein Anliegen, dass die Bewohner auf der Parzelle Nr. 415 weiterhin in ihren Wohnungen wohnhaft bleiben können.

6.1.3 Übergeordnete Interessen

Das zentrale Ziel der Raumplanung ist die zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1, RPG). Eine nachhaltige Entwicklung ist dem haushälterischen Umgang mit der endlichen Ressource Boden verpflichtet. Eine Massnahme zur Erreichung dieses Ziels ist es, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis}, RPG). Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und ungenügend genutzte Flächen in Bauzonen sind besser zu nutzen und zu verdichten (Art. 3 Abs. 2 lit a^{bis}, RPG).

Der kantonale Richtplan führt zur Erreichung der Vorgaben aus dem Bundesgesetz die Kenngrösse der Auslastung WMZ ein. Es besteht ein übergeordnetes Interesse daran, die Auslastung der WMZ gleich zu halten oder zu steigern.

Ebenfalls im übergeordneten Interesse liegt der Schutz vor Naturgefahren. Die Naturgefahrenkarte ist das vom Kanton bereitgestellte Instrument, auf Basis dessen Flächen mit entsprechenden Vorschriften zum Schutz oder zur Minderung von negativen Einflüssen durch Gefährdungsereignissen festgelegt werden.

Im übergeordneten Interesse liegt auch der Naturschutz. In der vorliegenden Mutation handelt es sich dabei insbesondere um das ornithologische Inventar und die drei schützenswerten Einzelbäume. Des

Weiteren sollen jedoch auch die Grundsätze des ökologischen Ausgleichs (Art. 18b Abs. 2, NHG) berücksichtigt werden.

6.2 Bewertung der Interessen

Am höchsten sind die übergeordneten Interessen aus nationalen und kantonalen Gesetzen sowie dem kantonalen Richtplan zu gewichten. Die vorliegende Planung hat den nationalen und kantonalen Vorschriften zu entsprechen, daher werden die haushälterische Nutzung des Bodens, die Auslastung der WMZ, der Schutz vor Naturgefahren und der Naturschutz als wichtigste Interessen bewertet.

Ebenfalls hoch zu gewichten sind die Aussagen aus dem kommunalen Richtplan. Der kommunale Richtplan hat als übergeordnetes Planungsinstrument eine hohe «Flugebene» und stellt die Entwicklung in der Gemeinde in einen grösseren Kontext. Der kommunale Richtplan ist zudem behördenverbindlich und durch partizipative Verfahren breit in der Bevölkerung abgestützt. Im Richtplan werden eine Begegnungszone mit Spielplatz die den Dorfkern ergänzt, eine Mischnutzung aus Wohnen, betreutes Wohnen, Gesundheitszentrum und weiteres Gewerbe sowie eine autofreie Parzelle ohne oberirdische Parkplätze verlangt.

Dem kommunalen Interesse an wirtschaftlichen Entscheidungen ist ebenfalls ein grosses Gewicht zukommen zu lassen. Darunter fällt einerseits der Unterhalt von gemeindeeigener Infrastruktur und Parzellen und andererseits die Beibehaltung der Attraktivität des Wohnorts Reigoldswil.

Eine untergeordnete Rolle spielen die Interessen nach mehr Diversität im Wohnungsangebot, der Aufwertung des Ortsbildes, gleichbleibender Emissionsbelastung, dem Erhalt der vorhandenen Wohnungen und der Wunsch nach genügenden, unterschiedlich nutzbaren Räumen in der Gemeindeverwaltung. Sie sind nach Möglichkeit jedoch ebenfalls zu berücksichtigen. Die Forderung, dass bereits vor dem Umzug der Gemeindeverwaltung feststehen soll, was mit der Parzelle Nr. 415 geschieht, wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

6.3 Abwägung der Interessen

Die Mutation der OeWA-Zone in eine Wohn-, Misch- oder Zentrumszone steht mit den meisten ermittelten Interessen nicht im Konflikt. Insbesondere die Einhaltung der übergeordneten Interessen und die Umsetzung der Aussagen aus dem kantonalen und kommunalen Richtplan lassen sich in einer WMZ resp. mit der Mutation erreichen. Auch das kommunale Interesse nach finanziell sinnvollen Entscheidungen kann mit der Mutation erfüllt werden.

Ein Teil der untergeordneten Interessen können ebenfalls berücksichtigt werden. Die Mutation steht jedoch im Konflikt mit dem Interesse nach gleichbleibenden Emissionen und dem Erhalt der vorhandenen Wohnungen. Die Emissionen, in Bezug auf Lärm, werden voraussichtlich leicht ansteigen, da sicherlich mehr Wohnungen auf der Parzelle realisiert werden und die angestrebte Zentrumssituation zu mehr Kommen und Gehen führen wird. Auch die Dienstleistungsbetriebe und das Gesundheitszentrum, die sich durch die Mutation auf der Parzelle ansiedeln können, werden zu mehr Publikumsverkehr führen. Die Emissionen des MIVs werden als gleichbleibend bewertet, da das Ziel einer autofreien Parzelle ohne oberirdische Parkplätze dazu führen wird, dass der durch die Nutzungsänderung entstehende Mehrverkehr aus einer Einstellhalle auf möglichst direktem Weg in die Kantonsstrasse abgeleitet werden wird. Andererseits ist anzumerken, dass mit dem Wegzug der Feuerwehr, die Lärmbelastung derer wegfallen wird. Es kann festgehalten werden, dass die Emissionsbelastung voraussichtlich steigen wird, dies jedoch in Anbetracht von überwiegenden Interessen vernachlässigt wird. Ebenfalls beiseitegelassen wird das Interesse nach dem Erhalt der vorhandenen Mietwohnungen. Auch sie sind Sanierungsbedürftig und

entsprechen nicht mehr den heutigen Baustandards. Eine Sanierung ist jedoch weder aus Sicht der Wirtschaftlichkeit noch unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeit sinnvoll. Aufgrund von überwiegenden übergeordneten Interessen, kann auf dieses Interesse ebenfalls nicht eingetreten werden.

6.4 Fazit

Die Interessensabwägung hat aufgezeigt, dass überwiegende Interessen für die Mutation der OeWA-Zone sprechen. In der Prüfung von Alternativen und Varianten konnte schlüssig dargelegt werden, dass der Gemeinde genügend Flächen zur Ausübung der Gemeindeaufgaben zur Verfügung stehen und die Mutation in Zukunft nicht zu einer Einzonung führen wird. Es wurde auch erläutert, weshalb eine Mutation in eine Zone K3 angebracht ist. Alle übergeordneten und kommunalen Ziele können in einer solchen Kernzone umfassend erreicht werden. Durch die flächengleiche Kompensation der Parzelle Nr. 415 durch Rückzonung der Parzelle Nr. 878 wird die Fläche der WMZ nicht vergrössert. Die Parzelle Nr. 878 bietet sich für eine solche Rückzonung gemäss den obigen Ausführungen an. Eine Zuweisung zur Landwirtschaftszone ist aus den genannten Gründen ebenfalls sinnvoll.

7 Planungsverfahren

7.1 Kantonale Vorprüfung

Die Gemeinden haben gemäss § 6 Absatz 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) die Möglichkeit, ihre Planungen vor der Beschlussfassung den zuständigen kantonalen Ämtern zu einer Vorprüfung zu unterbreiten. Im Rahmen der Vorprüfung wird abgeklärt, ob eine Planung rechtmässig ist, mit den übergeordneten kantonalen Planungen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen berücksichtigt. Damit wird gewährleistet, dass die Planung genehmigungsfähig ist.

Die Unterlagen zur Mutation des Zonenplans Siedlung bestehend aus:

- Mutationsplan Zonenplan Siedlung
- Zugehöriger Planungsbericht

wurden am 05.12.2023 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 26.02.2024.

Die Änderungen aufgrund des Vorprüfungsberichts sind in der separaten Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung ersichtlich.

7.2 Öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 wurde durch die Gemeinde das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Revision des kommunalen Richtplans durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden vom 06.12.2023 bis 05.01.2024 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Mutationsplan Zonenplan Siedlung
- Zugehöriger Planungsbericht

Die Bevölkerung konnte im Rahmen dieses Verfahrens zum Entwurf Stellung nehmen, Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase allfällige Problempunkte zu erkennen.

Die Publikation im Vorfeld erfolgte im Reigetschwylener Bote Ausgabe Dezember 2023 / Januar 2024 und ab dem 06.12.2023 auf der gemeindeeigenen Homepage.

Die Planungsunterlagen konnten während der Mitwirkung auf der Gemeindeverwaltung Reigoldswil sowie über die gemeindeeigene Homepage eingesehen werden. Stellungnahmen und Anregungen konnten bis zum 05.01.2024 schriftlich an den Gemeinderat eingereicht werden.

Während des Mitwirkungsverfahrens drei Stellungnahmen beim Gemeinderat eingereicht worden. Für weitere Angaben wird auf den Mitwirkungsbericht verwiesen.

7.3 Beschlussfassung

Der Gemeinderat Reigoldswil hat die Mutation Parzellen Nrn. 415 & 878 am 11. März 2024 beschlossen.

Die vorliegende Planung wurde am 15. April 2024 durch die Gemeindeversammlung Reigoldswil beschlossen. Die Referendumsfrist bis zum 15. Mai 2024 ist ungenutzt abgelaufen.

7.4 Auflage- und Einspracheverfahren

Das öffentliche Planauflageverfahren steht noch bevor.

8 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Reigoldswil zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung verabschiedet.

Reigoldswil, den _____

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter