

Gemeinde Reigoldswil
Kanton Basel-Landschaft



Stellungnahme Vorprüfungsbericht

Mutation Parzellen Nrn. 415 & 878

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 61 709 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Cedric Glanzmann

Inhalt

1	Vorprüfungsverfahren	4
1.1	Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahrens.....	4
2	Kantonale Stellungnahme	5
2.1	Stellungnahme Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung	5

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
01	glc	27.02.2024	Entwurf
01.1	bog	11.03.2024	Ergänzungen

Stellungnahme Vorprüfungsbericht

1 Vorprüfungsverfahren

1.1 Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahrens

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.

2 Kantonale Stellungnahme

Mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht hat das Amt für Raumplanung die Gelegenheit genutzt, eine Stellungnahme zur vorliegenden Planung an den Gemeinderat einzureichen. Diese wird im Folgenden mit einer Stellungnahme beantwortet. Zwecks Übersichtlichkeit wurde der Eingabetext im vorliegenden Bericht auf die wesentlichen Inhalte gekürzt. Die Originaleingabe liegt dem Gemeinderat vor.

2.1 Stellungnahme Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung

Stellungnahme vom **26.02.2024**

1. Zonenplan Siedlung

1.1 Parzelle 878

Zwingende Vorgabe Die Parzelle Nr. 878 ist gemäss Ihrem Planungsbericht peripher gelegen und während einer längeren Zeit verschattet. Das Grundstück liegt zudem im Eigentum der Einwohnergemeinde Reigoldswil. Aus dieser Perspektive kann der Planungsentcheid nachvollzogen werden, Teile des Grundstücks rückzuzonen. Das Grundstück selbst liegt jedoch nicht (direkt) am Siedlungsrand. Aus einer raumplanerischen Gesamtbetrachtung stellt sich deshalb Frage, ob es aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten nicht geeignetere sowie unerschlossene und nicht zweckmässig erschliessbare Grundstücke oder Grundstücksteile gibt, die am Siedlungsrand liegen und sich somit besser für eine Rückzonung eignen? Eine Prüfung von Alternativen und Varianten bitten wir Sie auch im Lichte von Art. 2 RPV in den Planungsunterlagen darzulegen. Zudem möchten wir klarstellen, dass durch den willentlichen Planungsentcheid keine Baulücke entsteht.

Stellungnahme 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. In der Mitwirkungseingabe der Hausarztpraxis Reigoldswil wurde der zeitliche Druck verbunden mit der erforderlichen Planungssicherheit für den Verbleib der Praxis in Reigoldswil noch einmal betont (siehe Mitwirkungsbericht). Auch im vorliegenden Vorprüfungsbericht wird dieser Aspekt im einleitenden Text gewürdigt: «Die vorliegende Planung legt den Grundstein, die heutige Gemeindeverwaltung in eine Wohnüberbauung mit Ärztezentrum zu überführen. Dieses für die Gemeinde wichtige Vorhaben unterstützen wir. Aufgrund weiterer, noch laufenden Planungsschritten (Erarbeitung kommunaler Richtplan) können wir nachvollziehen, dass Sie diese Mutation mittels flächengleichen Abtausches der Ortsplanungsrevision vorziehen».

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 einzusetzen. Bei der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 878 handelt es sich um ein zusammenhängendes Gebiet an peripherer Lage, welche während einer längeren Zeit verschattet ist und landwirtschaftlich genutzt werden kann. Durch den flächengleichen Abtausch kommt die Gemeinde den übergeordneten Anforderungen nach und ermöglicht dadurch eine für die Gemeinde und die Region wichtige Entwicklung an zentraler Lage.

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

1.2 Naturgefahren

Zwingende Vorgabe	Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft weist für die Parzelle Nr. 415 Gefahrengebiete «Wasser» (Überschwemmung) aus. Die Gefahrengebiete werden durch Ausuferungen von Hochwasser der Hinteren Frenke sowie des Rüschelbachs verursacht. Mit der Erneuerung der Kantonsstrasse wurden Hochwasserschutzmassnahmen an der Hinteren Frenke umgesetzt. Eine aktualisierte Gefahrenkarte «Wasser» liegt aktuell nicht vor. Inwiefern die Hochwasserschutzmassnahmen an der Hinteren Frenke die Gefährdung auf der Parzelle Nr. 415 reduzieren, ist derzeit offen. Da wesentliche Teile der Gefahrengebiete auf der Parzelle Nr. 415 von Ausuferungen des Rüschelbachs verursacht sind, muss aktuell davon ausgegangen werden, dass diese in Gefahrengebieten verbleiben. Entsprechend sind die Aussagen der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft gemäss dem GeoView BL massgebend und zu berücksichtigen, bis diese von einer aktualisierten Gefahrenkarte «Wasser» abgelöst oder durch eine fachlich qualifizierte Beurteilung (z.B. Fachgutachten) widerlegt werden. Die ausgewiesenen Gefahrengebiete sind mit der Mutation der Parzelle Nr. 415 im Zonenplan Siedlung mit Gefahrenzonen nach § 30 des Raumplanungs- und Baugesetzes zu überlagern. Die bestehenden Schutzbestimmungen zu den Gefahrenzonen im Zonenreglement Siedlung (Art. 59a und Art. 59b ZRS) sind auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen und aufgrund der neuen Gefahrenzonenüberlagerung allenfalls anzupassen (z.B. Art. 59b Abs. 2 ZRS). Hilfestellung dazu bietet die Wegleitung «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung».
Stellungnahme	Die Gefahrenzonen werden umgesetzt und Art. 59b im Zonenreglement Siedlung entsprechend ergänzt.

1.3 Aufhebung schützenswerter Einzelbaum

Zwingende Vorgabe	Die Bäume sind in der Nutzungsplanung grundeigentumsverbindlich geschützt, ihr gleichwertiger Ersatz gemäss Art. 57 Abs. 2 Zonenreglement Siedlung somit notwendig. Selbst wenn die Bäume aufgrund der Bauarbeiten gefällt werden mussten und ein Ersatz am ursprünglichen Standort aus Platzgründen nicht möglich war, bietet eine Neubebauung des Areals die Möglichkeit, entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Ein Verzicht darauf aufgrund einer vorhandenen Bebauungsabsicht ist deshalb nicht angezeigt.
-------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Stellungnahme Die schützenswerten Bäume werden nicht aus dem Plan entfernt.

2. Planungs- und Begleitbericht

2.1 Kapitel 4 «Rahmenbedingungen»

Hinweis Abschnitt 4.3.2: Entsprechend unserer Ausführungen im Schreiben zur Bauzonenüberprüfung vom 7. Dezember 2022, teilen wir die Auffassung – es gäbe kein Potenzial für Rückzonungen – nicht. Wohl fällt die Gemeinde Reigoldswil, gemäss kantonaalem Richtplan, bei einer Auslastung über 90 % aus dem darin formulierten Prüfauftrag. Gleichwohl entbindet dies nicht von den Anforderungen nach Artikel 15 Raumplanungsgesetz (RPG). Im Rahmen der laufenden Erarbeitung des kommunalen Richtplans sowie in der darauffolgenden Ortsplanungsrevision sind die Bauzonen zu überprüfen und Rückzonungen gegebenenfalls vorzunehmen.

Stellungnahme Der Planungsbericht wird im entsprechenden Abschnitt mit dem Hinweis auf Art. 15 RPG ergänzt. Die Überprüfung von potenziellen Rückzonungsflächen ist Teil der laufenden Aktualisierung des kommunalen Richtplans, welche als Grundlage für die darauffolgende Ortsplanungsrevision dient.

2.2 Kapitel 5 «Inhalte der Planung»

Hinweis Abschnitt 5.3.1: Wir bitten Sie zu prüfen, ob die Ergänzung des Zonenzwecks «Feuerwehr» beim heutigen Werkhof und damit dem vorgesehenen Provisorium nicht zweckdienlich wäre und gehen davon aus, dass sie allfällig in Zusammenhang stehende Bauvorhaben bereits mit der Bewilligungsbehörde abgeklärt haben. Zudem bitten wir Sie im Planungsbericht darzulegen, wie bzw. mit welchen Mitteln die angesprochenen Zivilschutzanlagen erhalten respektive zukünftig gesichert werden.

Stellungnahme Der Werkhof liegt in einer Gewerbezone, eine Ergänzung der Zweckbestimmung ist somit nicht möglich.
Im Planungsbericht auf Seite 19 wird dargelegt, dass der Gemeinderat die Erstellung von Schutzräumlichkeiten als Auflage für das Projekt definieren wird.

2.3 Kapitel «Interessenabwägung»

Zwingende Vorgabe Abschnitt 6.3: In diesem Abschnitt wird auf das übergeordnete Interesse am Schutz vor Naturgefahren hingewiesen. Die vorliegende Planung berücksichtigt dieses jedoch nicht. Im Planungsbericht wird einzig darauf verwiesen, dass die Umsetzung der Naturgefahrenkarte im Rahmen der anstehenden Revision der Zonenvorschriften Siedlung erfolgen werde, da zurzeit keine aktualisierte Gefahrenkarte Wasser vorliege (Abschnitt 5.2 Planungsbericht).

Bis zum Vorliegen einer aufgrund der Hochwasserschutzmassnahmen an der Hinteren Frenke aktualisierten Gefahrenkarte Wasser ist grundsätzlich die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft (einsehbar z. B. in GeoView) massgebend und zu berücksichtigen. Der Planungsbericht ist entsprechend zu bereinigen.

Stellungnahme Der Planungsbericht wird entsprechend bereinigt.

- Hinweis** Abschnitt 6.4: Die vorliegende flächengleiche Kompensation gibt der Gemeinde Spielraum, diese Mutation der laufenden kommunalen Richt- und Ortsplanungsrevision vorzuziehen. Das Fazit, ein weiteres Absenken der Auslastung wäre nicht «gesetzeskonform», können wir indes nicht teilen.
Derjenige Bereich der Parzelle 415, welcher innerhalb des rechtskräftigen Gewässerraums liegt, könnte allenfalls der Uferschutzzone zugeordnet werden.
- Stellungnahme** Die Aussage zur Gesetzeskonformität wird im Planungsbericht präzisiert.
Der Hinweis bezüglich Zuweisung zu einer Uferschutzzone wird zur Kenntnis genommen.