



Gemeinde Zwingen
Kanton Basel-Landschaft

Zonenvorschriften Siedlung

Mutation Anpassung Zonenvorschriften Siedlung 2015

Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV

15. Dezember 2015



Inhalt

1	Ausgangslage.....	1
1.1	Planungsziel.....	1
1.2	Ausgangslage.....	1
2	Gegenstand der Beurteilung	1
3	Durchführung des Verfahrens	2
4	Mitwirkungseingaben.....	2
5	Auswertung der Eingaben	2
5.1	Mitwirkungseingabe Stefan und Daniela Pozner	3
5.2	Mitwirkungseingabe Max J. Scherer	4
6	Bekanntmachung	6

Impressum

Bearbeitung



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

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

Bearbeitung

Edith Binggeli-Strub / Simon Käch

Datei-Name

94059_Ber02_V01_Mitwirkungsbericht_05_01_2016.docx

1 Ausgangslage

1.1 Planungsziel

Im Rahmen der Baugesuchsprüfung hat sich gezeigt, dass einzelne Bestimmungen zu überprüfen und anzupassen sind. Dies betrifft insbesondere die max. festgelegte bergseitige Gebäudehöhe sowie Massvorschriften für Attikageschosse und der Umgang mit nutzungsfreien Bauteilen.

1.2 Ausgangslage

Das Zonenreglement Siedlung ist durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1343 vom 29. August 2006 in Rechtskraft gesetzt worden. Die Bautätigkeit in der Gemeinde Zwingen hat sich, in Berücksichtigung der übergeordneten Erlasse, nach dem Zonenreglement 2006 gerichtet. Anpassungen an den Zonenvorschriften können aufgrund der Planbeständigkeit erst nach einer gewissen Zeit vorgenommen werden.

Mit vorliegender Mutation möchte der Gemeinderat die Zonenvorschriften aktualisieren und Verbesserungen, aufgrund in der Praxis erkannten Mängel, anbringen.

2 Gegenstand der Beurteilung

Folgende Dokumente waren Bestandteil der Mitwirkungsunterlagen, die während der Mitwirkungsfrist zur Information bei der Gemeindeverwaltung und auf der Homepage der Gemeinde einsehbar waren.

Verbindliches Planungsinstrument

- Zonenreglement Siedlung, Mutation 2015

Orientierendes Planungsinstrument

- Planungsbericht

Die Mutation 2015 zu den Zonenvorschriften Siedlung ist ein grundeigentumsverbindliches Planungsinstrument. Dieses Planungsinstrument untersteht der Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung, wird anschliessend während 30 Tagen öffentlich aufgelegt (Einsprachemöglichkeit) und ist in der Folge vom Regierungsrat zu genehmigen, bevor es in Rechtskraft erwächst.

3 Durchführung des Verfahrens

Der Gemeinderat hat die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens im Sinne von Art. 4 des eidg. Raumplanungsgesetzes in Verbindung mit § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes ordnungsgemäss publiziert. Die Planungsinstrumente waren zur Einsicht auf der Homepage der Gemeinde Zwingen aufgeschaltet und lagen bei der Gemeindeverwaltung auf.

- Vom 9. Juli 2015 - 27. August 2015 dauerte das öffentliche Mitwirkungsverfahren. In dieser Zeit konnten Planungs Betroffene und Planungsinteressierte (Einwohner, Verbände, etc.) aktiv an der Planung mitwirken.

Die Bevölkerung bzw. die Planungs Betroffenen sind gebeten worden, ihre schriftlichen Stellungnahmen und Eingaben bis zum 27. August 2015 an den Gemeinderat zu richten.

4 Mitwirkungseingaben

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind zwei Eingaben beim Gemeinderat Zwingen eingegangen, die in Zusammenhang mit den Mutationen 2015 zu den Zonenvorschriften Siedlung stehen.

Nr. 1 Stefan und Daniela Pozner,
Dorfstrasse 23A, 4222 Zwingen (Antragseingabe Gemeinde: 28. August 2015)

Nr. 2 Max J. Scherer,
Mühlebachweg 20, 4222 Zwingen (Antragseingabe Gemeinde: 16. Juli 2015)

5 Auswertung der Eingaben

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte rechtzeitig zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen, die evtl. später zur Ergreifung von Rechtsbehelfen führen können, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzungen als sachdienlich erweisen.

Die Eingaben richten sich an Themen die die Mutationen 2015 zu den Zonenvorschriften Siedlung betreffen. Aufgrund der erfolgten Eingabeauswertung können im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten Themen und Eingabepunkte angeführt werden.

5.1 Mitwirkungsangabe Stefan und Daniela Pozner

Eingabe:

Die Nutzung im Attikageschoss der heute gängigen Praxis von 50% ist auf neu 65% anzupassen.

Argumentation:

In der Regel können heute mindestens 65% des Attikageschosses für Wohnraum genutzt werden oder in verschiedenen Gemeinden muss sogar nur noch ein Mindestabstand der Attikafassaden zu den darunterliegenden Längsfassaden von zwei Metern eingehalten werden.

Erläuterungen / Entscheid Gemeinderat:

Der Gemeinderat kann die Eingabe bis zu einem gewissen Grade unterstützen. Eine Erhöhung auf 60 % ist aus Sicht des Gemeinderates vertretbar. Es ist jedoch zu bedenken, dass eine massive Erhöhung das Erscheinungsbild insofern verändern könnte, dass das Gebäude neu mit einem zusätzlichen Vollgeschoss wahrgenommen wird. Die Charakteristik eines Attikageschosses wäre somit nicht mehr ablesbar.

Der Kanton Basel-Landschaft hat mit dem Raumplanungs- und Baugesetz neu die gesetzlichen Voraussetzungen für IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) geschaffen. So haben die Gemeinden bei einer künftigen Revision die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen.

Der Gemeinderat hat sich daher entschlossen bereits zum heutigen Zeitpunkt die Definitionen zum Attikageschoss entsprechend den IVHB-Bestimmungen zu übernehmen und mit gemeindespezifischen Regelungen zu ergänzen. Mit vorliegender Lockerung der Anordnung und der Rücksprünge und gleichzeitiger Berücksichtigung der künftig anwendbaren Bestimmung gemäss IVHB ist neu eine flexible Anordnung möglich. Gleichzeitig werden auch die Anregungen des Eingebers berücksichtigt.

Entscheid Gemeinderat:

§ 16 "Attikageschoss auf Flachdächern" wird im Sinne der IVHB wie folgt angepasst:

§ 16 Attikageschosse auf Flachdächern (alt)

¹Die Höhe der Attikageschosse darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion des Aufbaus, maximal 3.2 m betragen. Zusätzliche Aufbauten sind verboten.

²Die Fläche der Attikageschosse inklusive technischer Anlagen darf maximal 50% der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Für die Flächenberechnung sind nur die geschlossenen Geschossteile zu berücksichtigen.

³Die Attikageschosse dürfen auf maximal zwei Seiten mit der darunter liegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden. Die Rücksprünge der nicht fassadenbündigen Seiten müssen minimal 3.0m betragen.

⁴ Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 15.0 m² überdacht werden.

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

Für erhöhte Bauteile gilt § 8 Abs. 6 ZR

§ 16 Attikageschosse auf Flachdächern (**NEU fett dargestellt**)

¹ Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 3.00 m zurückversetzt sein und darf maximal 60 % der darunter liegenden Fläche umfassen.

² Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 15.0 m² überdacht werden.

Überdachungen im Sinne von Dachvorsprüngen bis 1.2m zählen nicht zur max. zulässigen Nutzung gemäss Abs. 1.

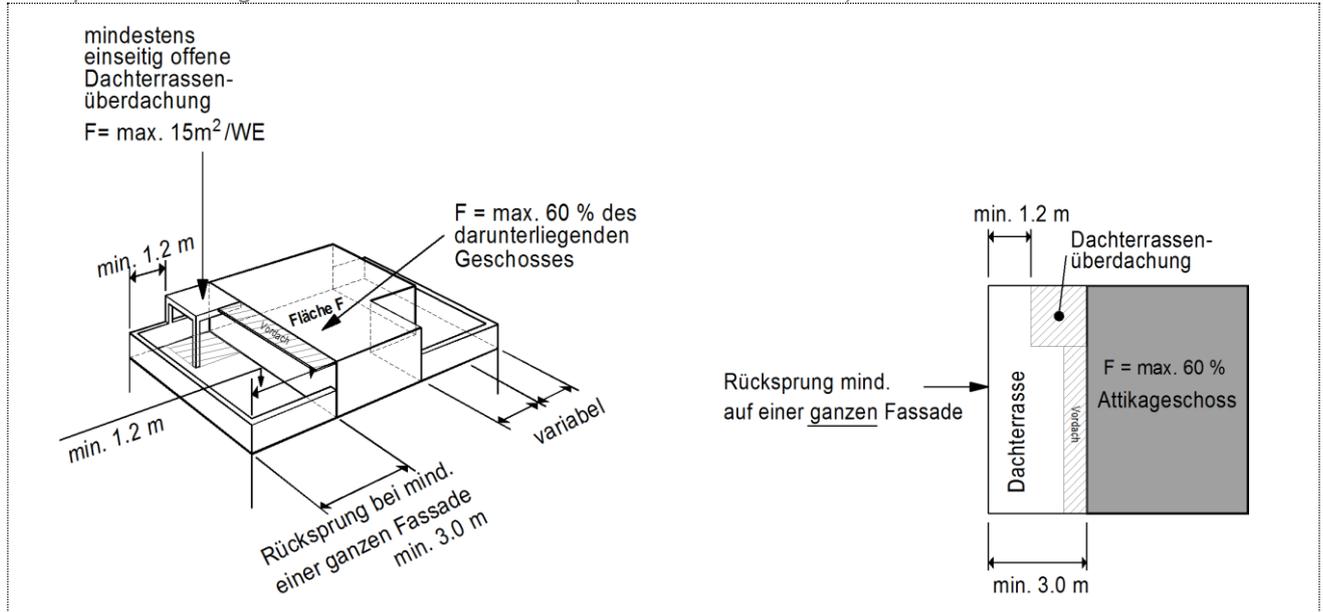
Überdachungen dürfen nur im Bereich der Rücksprünge realisiert werden und müssen mind. 1.2m hinter der darunterliegenden Fassade liegen.

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

§ 52i IVHB und Anhang 2 RBV

Für erhöhte Bauteile gilt § 8 Abs. 6 ZR

Prinzipskizze Attikageschoss auf Flachdächern (Varianten orientierend)



5.2 Mitwirkungseingabe Max J. Scherer

Eingabe:

Der östliche Teil der Parzelle 852 soll neu der Wohn- und Geschäftszone WG2 (wenig störende Betriebe) zugewiesen und aus der Kernzone mit sämtlichen Auflagen entlassen werden.

Ergänzend soll der nicht verkehrsmässig genutzte Bereich der Strassenparzelle 1446 ebenfalls neu Teil der WG2-Zone werden. Ein allfälliger Erwerb dieser Teilfläche ist im Anschluss an die vorgeschlagene Umwandlung von Strassenflächenareal in die WG-Zone noch mit der Gemeinde zu verhandeln.

Argumentation:

- Die Gemeinde schlägt heute aufgrund ihrer Vollzugsaufgaben verschiedene Änderungen am Zonenreglement vor. Somit stellt sich die Frage, ob nicht gleichzeitig auch Anpassungen in der Zonenordnung geprüft werden sollen.
- Durch die angestrebte Planungsmassnahme könnte der östliche Teil der Parzelle 852 gemäss Bestimmungen des Zonenreglements Siedlung optimal genutzt und überbaut werden. Dies entspricht einer Umwidmung von noch ungenutzten Landreserven, wodurch eine Verdichtung der Siedlungsstruktur nach innen vollzogen werden kann.
- Eine Zuweisung des östlichen Teils der Parzelle 852 zur WG2-Zone entspricht einer logischen Erweiterung der direkt südlich angrenzenden Zone.
- Das Areal befindet sich an bevorzugter Lage direkt angrenzend an die Kernzone, in der Nähe der Schul- und Sportanlagen, der Birs und des Bahnhofs und sie ist optimal erschlossen.
- Ehemals als Mitarbeiterbaracke bestimmt, wird der 1-geschossige Bau heute zwar noch bewohnt, ist jedoch längerfristig dringend sanierungsbedürftig. Es ist nicht das Ziel des Grundeigentümers, diesen energietechnisch aufwendigen und wenig attraktiven Bau langfristig zu erhalten. Zudem sind die typischen Eigenschaften einer Kernzone nicht vorhanden, entsprechend ist die Kernzugehörigkeit des Gebäudes ohnehin nicht gegeben.
- Die Umzonung des rückwärtigen Bereichs der Parzelle 852 ist nicht unter dem gleichen historischen Aspekt zu beurteilen wie die Bauten direkt an der Hinterfeldstrasse. Der westliche Teil soll aufgrund der architektonisch wertvollen und in den Kern eingepassten Bausubstanz weiterhin in der Kernzone verbleiben.
- Da der nördlich angrenzende Bereich des Strassenareals der Parzelle 1446 heute nicht Teil der Strassenfläche ist, ermöglicht eine Umzonung des Bereichs in eine Wohn- und Geschäftszone WG2 eine optimale Nutzung des gesamten Raumes. Ein Erwerb und eine Vereinigung mit der Parz. 852 wird angestrebt.

Erläuterungen / Entscheid Gemeinderat:

Allgemeine Feststellungen: Die Eingabe liegt an der Schnittstelle zwischen Zonenplan Siedlung (aus dem Jahre 2006) und dem Überbauungsplan Kernzone (genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Bern im Jahre 1983).

Aufgrund der anstehenden Überarbeitung der Kernzonenplanung hat der Gemeinderat zum heutigen Zeitpunkt entschieden, nicht auf die Eingabe einzutreten. Der Gemeinderat kann die Eingabe in den verschiedenen Punkten jedoch nachvollziehen, die Argumente und Begründungen sind schlüssig.

Der Gemeinderat möchte jedoch kein Präjudiz schaffen und somit weitere Wünsche und Begehlichkeiten von Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen im Bereich der Kernzone provozieren.

Die Eingabe wird im Rahmen der Ortskernplanung berücksichtigt. Die vorgeschlagene Abgrenzung des Ortskernes durch den Eingabeer erscheint aus Sicht des Gemeinderates richtig und wird somit in die Diskussion bei der Erarbeitung der Ortskernbegrenzung miteinbezogen.

Abschliessend möchte der Gemeinderat nochmals betonen, dass die Eingabe im Rahmen der Ortskernüberarbeitung mitberücksichtigt wird und somit lediglich aufgeschoben wird. Der Gemeinderat bedankt sich an dieser Stelle für die Eingabe und die darin enthaltenen Lösungsansätze für die anstehende Revision der Ortskernplanung.

Entscheid Gemeinderat:

Aufgrund der oben aufgeführten Erläuterungen wird die Eingabe im Rahmen der Revision der Ortskernplanung in die Detailberatung miteinbezogen. Mit der Mutation 2015 werden daher keine Anpassungen am Zonenplan Siedlung vorgenommen.

6 Bekanntmachung

Der vorliegende Mitwirkungsbericht, gestützt auf § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), wird bei der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt und den Mitwirkungseinbern zugesandt. Die Bekanntmachung wird im Gemeindeanzeiger publiziert.

Zwingen, im

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter: