



Gemeinde Pfeffingen
Zonenplan Siedlung, Mutation Parz. Nr. 2, 196, 198

Planungsbericht
Beschlussfassung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Zusammenfassung	2	
1.1	Ausgangslage	2	
1.2	Ziele der Planung	2	
2	Organisation und Ablauf der Planung	3	
2.1	Projektorganisation	3	
2.2	Planungsablauf	3	
2.3	Weitere Planungsschritte	3	
3	Ausgangslage, Grundlagen, Ziele	4	
4	Interessenermittlung	6	
4.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	6	
4.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	6	
4.3	weitere Rahmenbedingungen	6	
4.4	Interessen der Gemeinde	7	
4.5	Interessen der Kirchgemeinde	7	
4.6	Interessenabwägung	8	
5	öffentliche Mitwirkung	9	
6	kantonale Vorprüfung	10	
7	Beschlussfassung Planungsbericht	11	
8	Anhang	12	PFEFF 2224 29. Oktober 2013 AB

2 ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG

2.1 Projektorganisation

Die Mutation wurde von der Gemeinde Pfeffingen sowie der römisch-katholischen Kirchgemeinde in Zusammenarbeit mit Raumplanung Holzemer GmbH, Oberwil ausgearbeitet.

2.2 Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

Januar 2013	Entwurf der Mutation
14. Januar 2013	Besprechung mit Auftraggeber
Juli 2013	öffentliche Mitwirkung
Juli bis Oktober 2013	kantonale Vorprüfung
Oktober 2013	Bereinigung

2.3 Weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

28. Oktober 2013	Beschluss Gemeinderat
27. November 2013	Beschluss Gemeindeversammlung
Dezember 2013	Auflage- und Einspracheverfahren
März 2013	regierungsärztliche Genehmigung

3 AUSGANGANGLAGE, GRUNDLAGEN, ZIELE

Das Gebiet liegt westlich des Dorfkerns von Pfeffingen, gegenüber dem Pfarrhaus. Der westliche Teil der Parzelle Nr. 196, sowie die Parzelle Nr. 198 sind bereits überbaut. Die Teilparzelle Nr. 2 umfasst eine Hangböschung.



Ausschnitt Luftbild

Die Parzelle Nr. 196 ist gemäss öffentlicher Urkunde vom 24. / 31. Oktober 1990 und Nachtrag vom 21. November 1990 / 06. Februar 1991 durch Landabtausch von der Einwohnergemeinde in den Besitz der römisch-katholischen Kirchgemeinde Pfeffingen gelangt. Gemäss dem Zonenplan Siedlung aus dem Jahr 2006 liegt die Parzelle in einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA mit der Zweckbestimmung „Soziale Aufgaben“ und grenzt an die zweigeschossige Wohnzone W2 an. Während der Revision des Zonenplans Siedlung sah der damals amtierende Kirchenrat noch keine Notwendigkeit, die Nutzung der Parzelle Nr. 196 zu ändern. Die Kirchgemeinde sieht heute jedoch keinen Bedarf mehr an einem zusätzlichen spezifischen Versammlungsraum in Pfeffingen, da das bereits bestehende Angebot unternutzt ist. Gesellschaftliche Veränderungen mit vermehrten Kirchaustritten haben längerfristige Konsequenzen für die finanzielle Lage der römisch-katholischen Kirchgemeinde Pfeffingen. Die Kirchgemeinde ist verpflichtet, ihre Aufgabe als Pfarrei finanziell und langfristig sicherzustellen, hat jedoch weder die Kraft noch die Mittel, eigenständig „soziale Aufgaben“ gemäss der Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA wahrzunehmen. Zur Vervollständigung der Mutation ist es sinnvoll, die Parzelle Nr. 198 sowie die Teilparzelle Nr. 2 ebenfalls in die Planung mit einzubeziehen. Die Parzelle Nr. 198 ist in Privatbesitz und es besteht ebenfalls kein Bedarf und Interesse, diese öffentlich zu nutzen. Bei der Teilparzelle Nr. 2 handelt es sich um eine Böschung,

welche der Parzelle Nr. 196 zugeführt und entsprechend der baulichen Nutzung hinzugefügt werden kann.

Anfänglich wurde auch eine Umzonung in eine Zone mit Quartierplanpflicht geprüft. Dies wurde aber verworfen, da weder die Einwohner-, noch die Kirchgemeinde ein Interesse daran haben. Ausserdem wird die Mindestfläche für Quartierplanungen von 3'000 m² nicht erreicht. Die Mutationsfläche beträgt lediglich 2'817 m². Der Kirchgemeinde steht es aber frei, für das Areal ein Quartierplan im vereinfachten Verfahren anzustossen. In diesem Fall beträgt die Mindestfläche 2'000 m².

Die Gemeinde Pfeffingen besitzt oberhalb der Gemeindeverwaltung und des Werkhofes mit den Parzellen Nr. 91 – 94 noch über ca. 2'900 m² ungenutztes Land, welches der Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA mit der Zweckbestimmung „Soziale Aufgaben“ zugewiesen ist. Die Gemeinde ist somit grundsätzlich nicht darauf angewiesen, die Parzelle Nr. 196 am Langbodenweg für eine allfällige eigene, zukünftige Nutzung vorzuhalten.

Die Mutation soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass auf dem Gebiet eine zweckmässige und generationengerechte Wohnüberbauung entstehen kann. Die Kirchgemeinde hat dazu im Vorfeld bereits eine Bebauungsstudie in Auftrag gegeben. Der Gemeinderat befürwortet und unterstützt diese Absicht der Bau-

herrschaft. Unter „generationengerecht“ versteht die Kirchgemeinde eine Wohnüberbauung, in der sowohl junge Familien, wie auch ältere Menschen hindernisfrei und zu erschwinglichen Preisen wohnen können. Es ist vorgesehen, das Grundstück im Baurecht zu überbauen.

Zudem soll dafür gesorgt werden, dass die nicht zonenkonforme Nutzung auf der Parzelle Nr. 198, welche in Privatbesitz und bereits mit einem Einfamilienhaus überbaut ist, zonenkonform gestaltet wird.

4 INTERESSENERMITTLUNG

4.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

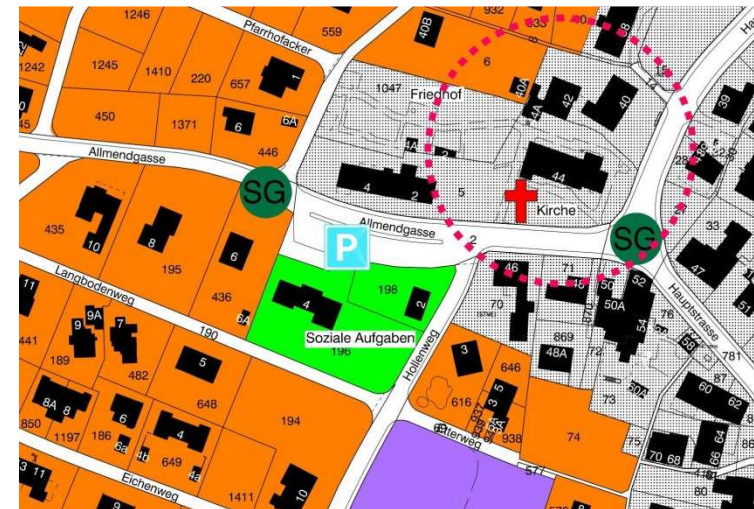
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000

4.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

4.3 weitere Rahmenbedingungen

4.3.1 Zonenplan Siedlung



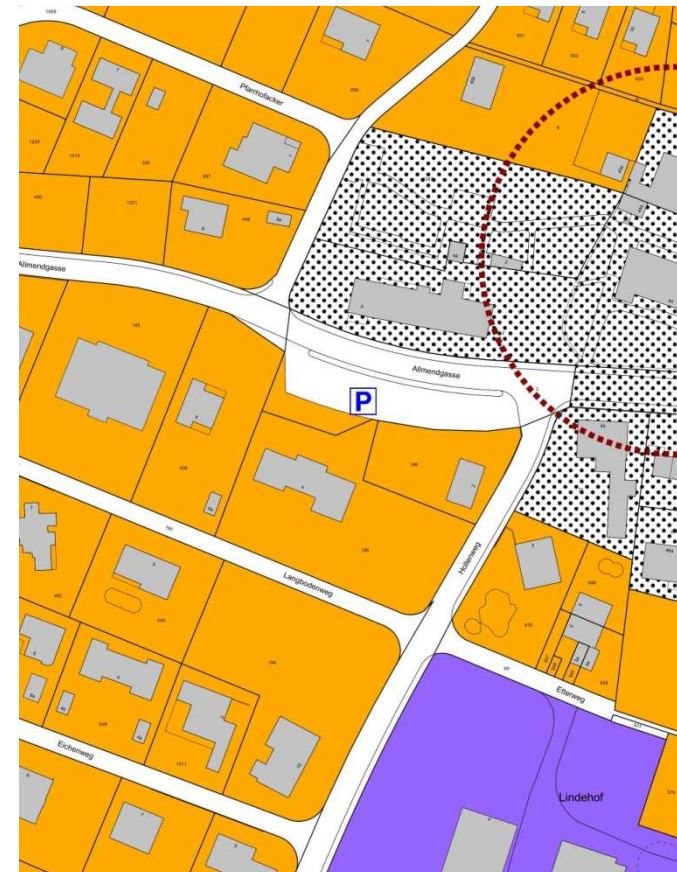
Ausschnitt Zonenplan Siedlung

Gemäss dem heute gültigen Zonenplan Siedlung der Gemeinde Pfeffingen liegt das Gebiet in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA. Die Teilparzelle Nr. 2 gehört zum Strassenareal. Die bestehende Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA liegt in der Lärmempfindlichkeitsstufe LES II, was auch bei der neuen Wohnzone W2 der Fall ist.

4.6 Interessenabwägung

Die Einwohner- und die Kirchgemeinde teilen dieselben Interessen, wenn auch aus verschiedenen Beweggründen. Eine zweckmässige Nutzung des Gebiets ist beiden Parteien ein Anliegen. Die Nutzung einer unüberbauten Parzelle an optimaler Lage im Zentrum von Pfeffingen liegt auch ganz im Interesse der raumplanerischen Grundsätze bzw. der Raumplanungsgesetzgebung, wo eine Verdichtung nach innen gefordert wird. Mit einer zweckmässigen Überbauung von Baulücken innerhalb des Siedlungsgebiets wird man dieser Forderung gerecht.

Die oben aufgeführten Interessen stehen nicht im Konflikt zueinander und verfolgen dieselben Ziele. Aus diesem Grund ist eine detaillierte Interessenabwägung hinfällig.



Mutation Zonenplan Siedlung, neuer Zustand

5 ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) wurde durch die Gemeinde Pfeffingen das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Mutation des Zonenplans Siedlung (Parzellen Nr. 2, 196, 198) durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden vom Montag, 08. Juli 2013 bis Dienstag, 02. August 2013 auf der Bauabteilung der Gemeindeverwaltung zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Zonenplan Siedlung (Mutation Parzellen Nr. 2, 196, 198)
- Planungsbericht

Die Bevölkerung wurde mittels Publikation im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck Nr. 27 vom 04. Juli 2013, im Amtsblatt Nr. 27 vom 04. Juli 2013 sowie auf der Gemeindehomepage auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht. Die Bevölkerung hatte bis zum 02. August 2013 die Möglichkeit, beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einwendungen zu erheben und Vorschläge einzureichen. Es ging eine Stellungnahme ein, auf welche im Mitwirkungsbericht detailliert eingegangen wird. Der Mitwirkungsbericht befindet sich im Anhang dieses Berichts.

6 KANTONALE VORPRÜFUNG

Die Mutationsunterlagen wurden am 02. Juli 2013 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahme des Kantons ging am 18. Oktober 2013 ein.

Die Gemeinde hat mit Brief vom 24. Oktober 2013 Stellung zum kantonalen Vorprüfungsbericht genommen. Die Stellungnahme befindet sich im Anhang dieses Berichts.

7 BESCHLUSSFASSUNG PLANUNGSBERICHT

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Pfeffingen

am _____

zuhanden des regierungsrätlichen Beschlusses verabschiedet.

Pfeffingen, den _____

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeverwalter

8 ANHANG

- Mitwirkungsbericht
- Stellungnahme der Gemeinde zum kantonalen Vorprüfungsbericht



1	Ablauf der Mitwirkung	3
1.1	Verfahren	3
1.2	Änderung aufgrund des Mitwirkungsverfahrens	3
2	Die Eingaben und Stellungnahmen im Detail	4
3.	Beschlussfassung Mitwirkungsbericht	5

Mutation Zonenplan Siedlung Parz. Nrn. 2, 196, 198

Mitwirkungsbericht



Pfeffingen, 28. Oktober 2013

1 ABLAUF DER MITWIRKUNG

1.1 Verfahren

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) wurde durch die Gemeinde Pfeffingen das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Mutation des Zonenplans Siedlung (Parzellen Nr. 2, 196, 198) durchgeführt.

Folgende Unterlagen wurden vom Montag, 8. Juli 2013 bis Dienstag, 2. August 2013 auf der Bauabteilung der Gemeindeverwaltung zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Zonenplan Siedlung (Mutation Parzellen Nr. 2, 196, 198)
- Planungsbericht

Die Bevölkerung wurde mittels Publikation im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck Nr. 27 vom 4. Juli 2013, im Amtsblatt Nr. 27 vom 4. Juli 2013 sowie auf der Gemeindehomepage auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht.

Die Bevölkerung hatte bis zum 2. August 2013 die Möglichkeit, beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einwendungen zu erheben und Vorschläge einzureichen.

Aufgrund der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung wird der Entwurf der Mutation Zonenplan Siedlung fachlich und inhaltlich bereinigt. Am 27. November 2013 soll die Mutation Zonenplan Siedlung der Einwohnergemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden. Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Einwohnergemeindeversammlung werden die Planungsunterlagen anschliessend für 30 Tage öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist können Betroffene schriftlich und begründet Einsprache erheben. Nach Bereinigung allfälliger Einsprachen werden die Planungsunterlagen in einem nächsten Schritt dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt. Die Mutation Zonenplan Siedlung wird mit der Genehmigung durch den Regierungsrat rechtskräftig.

1.2 Änderung aufgrund des Mitwirkungsverfahrens

Es ging eine Stellungnahme ein, auf welche im Folgenden detailliert eingegangen wird. Für die Umsetzung wird die Stellungnahme zur Eingabe den folgenden Kategorien zugeordnet:

- ✓ Das Anliegen ist berechtigt, es wird geprüft und bei der weiteren Planung nach Möglichkeit berücksichtigt.
- (✓) Das Anliegen ist teilweise berechtigt, es wird geprüft und bei der weiteren Planung nach Möglichkeit berücksichtigt.
- Das Anliegen wurde überprüft, es kann jedoch nicht darauf eingetreten werden.
- V Das Anliegen lässt sich nicht im Prozess der Mutation Zonenplan Siedlung bearbeiten, da es andere Prozesse oder Verfahren betrifft. Es wird an das entsprechende Verfahren weitergeleitet.
- K Das Anliegen erfordert keine weiteren Massnahmen im Rahmen der Planung, es wird zur Kenntnis genommen.

2 DIE EINGABEN UND STELLUNGNAHMEN IM DETAIL

Nr.	Umset-	Thema	Anliegen	Stellungnahme
	set-			
	zung			
Doris Huggel, Paul Smith				
1.	(✓)	Generationengerechter Wohnungsbau	Der Begriff generationengerecht ist irreführend und lässt alle Optionen offen. Jedes Lebensalter gehört zu einer Generation und generationengerecht wollen alle Leute leben.	Gemäss Aussage des Kirchenrates versteht er unter dem Begriff „generationengerecht“ Wohnraum, in welchem sowohl Familien, wie auch ältere Menschen, hindernisfrei und zu erschwinglichen Mieten oder Kosten wohnen können.
2.	–	Mehrwertabgabe	Aufgrund der Umzonung hat die röm.-kath. Kirchgemeinde eine Mehrwertabgabe zu entrichten.	Entsprechende Verhandlungen fanden mit dem Kirchenrat statt. Da derzeit noch keine gesetzlichen Grundlagen für die Erhebung einer Mehrwertabgabe bestehen, kann dieses Anliegen, ohne Zustimmung der röm.-katholischen Kirchgemeinde, nicht einseitig verpflichtend umgesetzt werden. Ein entsprechender Vorschlag des Kirchenrates liegt nun jedoch vor (siehe Einladung zur Gemeindeversammlung vom 27.11.2013).

3 BESCHLUSSFASSUNG MITWIRKUNGSBERICHT

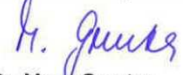
Dieser Mitwirkungsbericht wurde vom Gemeinderat Pfeffingen

am 28. Okt. 2013

verabschiedet.

Pfeffingen, 29. Okt. 2013

Die Gemeindepräsidentin



Dr. Maya Greuter



Der Gemeindeverwalter



Walter Speranza



Gemeinde Pfeffingen

4148 Pfeffingen
Telefon 061 756 81 20
Fax 061 756 81 29

Zuständig: Samuel von Euw
Direktwahl: 061 756 81 24
E-Mail: samuel.voneuw@pfeffingen.bl.ch
Akten-Nr. 3.6



Bau- und Umweltschutzdirektion /
Abt. Ortsplanung
Frau Verena Hanselmann
Rheinstrasse 29, Pf
4410 Liestal

Pfeffingen, 24. Oktober 2013

Zonenplan Siedlung: Mutation Parzellen Nrn. 2, 196 und 198

Sehr geehrte Frau Hanselmann

Für die Zustellung Ihres Vorprüfungsberichts vom 17. Oktober 2013 danken wir Ihnen. Nach Prüfung und Beurteilung des Berichts können wir zu den verschiedenen Anliegen wie folgt Stellung nehmen:

Bedarf an OeWA-Zone mit Zweckbestimmung „Soziale Aufgaben“

Die Einwohnergemeinde Pfeffingen besitzt oberhalb der Gemeindeverwaltung und des Werkhofes mit den Parzellen 91, 92, 93 und 94 noch über 2'900 m² unbebautes Land, welches der OeWA-Zone mit der Zweckbestimmung „Soziale Aufgaben“ zugewiesen ist. Sie ist somit grundsätzlich nicht darauf angewiesen, die Parzelle 196 am Langbodenweg für eine allfällige eigene zukünftige Nutzung vorzuhalten.

Interessensabwägung

Bezüglich Partikularinteressen verweisen wir auf Ziffer 3 des Planungsberichts.

Der Gemeinderat kann einer Änderung der Nutzungsmöglichkeiten und damit einer Umzonung der Parzelle 196 aus folgenden Gründen grundsätzlich zustimmen:

- Die Gemeinde ist daran interessiert, dass durch die Realisierung von Wohnbauten neue Einwohnerinnen und Einwohner zuziehen.
- Die Bebauung der freien Baulandparzellen und die verdichtete Bauweise innerhalb des Siedlungsgebietes steht im Einklang mit den raumplanerischen Grundsätzen, die vorhandenen Flächen ausserhalb des Baugebietes nicht weiter zu überbauen und dadurch die Zersiedelung aufzuhalten.

„Generationengerechte“ Wohnüberbauung

Unter „generationengerechter“ Wohnüberbauung versteht die römisch-katholische Kirchgemeinde Pfeffingen eine Wohnüberbauung, in der sowohl junge Familien, wie auch ältere Menschen hindernisfrei und zu erschwinglichen Mieten / Kosten wohnen können. Der Gemeinderat befürwortet und unterstützt diese Absicht der Bauherrschaft.

Zone mit Quartierplanpflicht

Der Gemeinderat erachtet die Fläche des Areals als zu klein für die Ausscheidung einer Zone mit Quartierplanpflicht. Weiter besteht kein Interesse, für dieses Areal eine deutlich höhere Nutzung, als in einer Zone W2 zulässig ist, zuzulassen. Der römisch-katholischen Kirchgemeinde steht es als Grundeigentümerin ausserdem frei, gestützt auf Ziffer 6.5 des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde Pfeffingen, für das Areal ein vereinfachtes Quartierplanverfahren anzustossen. Aufgrund der abgegebenen Bebauungsabsicht erachtet der Gemeinderat es nicht für notwendig, auf Nutzung und Gestaltung des späteren Bauprojektes über die Bestimmungen des Zonenreglements hinaus, weiter Einfluss zu nehmen.

Aufgrund der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung werden wir den Entwurf der Planung fachlich und inhaltlich bereinigen und am 27. November 2013 der Einwohnergemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreiten.

Freundliche Grüsse

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Präsidentin Der Verwalter

M. Greuter

W. Speranza

Dr. Maya Greuter

Walter Speranza