



Planungsbericht

Zonenplan Siedlung und Landschaft

Teilzonenplan Dorfkern

Strassennetzplan Siedlung

Mutation Pfarrhaus



Abb. 1: Pfarrhaus (Quelle: Jermann AG, 05.04.2018)

Planungsstand

Beschlussfassung

Auftrag

51.4.2315

Datum

13. November 2019

Inhalt

Planungsbericht

1	Ausgangslage	4
1.1	Aktuelle Situation.....	4
1.2	Ziele.....	5
2	Organisation und Ablauf der Planung.....	6
2.1	Projektorganisation	6
2.2	Planungsablauf.....	6
2.3	weitere Planungsschritte	6
3	Inhalte der Planung	7
3.1	Planunterlagen.....	7
3.2	Bestandteile der Mutation.....	7
3.2.1	Kernzone	8
3.2.2	Bereich für Anbauten.....	8
3.3	Baulinien	9
3.3.1	Erschliessungsstrasse.....	9
3.3.2	Naturschutzzone	10
3.3.3	Landwirtschaftszone	10
4	Rahmenbedingungen	12
4.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	12
4.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	12
4.3	Gesetzliche Grundlagen auf kommunaler Ebene	12
4.4	Auslastung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen	13
4.5	Zonenplan Siedlung	14
4.6	Teilzonenplan Dorfkern	15
4.7	Bedarf Zone für öffentliche Nutzung	16
4.8	Zonenplan Landschaft.....	16
4.9	Erschliessung.....	17
4.9.1	zusätzliches Verkehrsaufkommen	18
4.10	Naturgefahren	19

5	Interessenabwägung	20
6	Planungsverfahren	21
6.1	Freigabe und Beschluss Gemeinderat	21
6.2	kantonale Vorprüfung.....	21
6.3	öffentliche Mitwirkung	21
6.4	Beschlussfassung	21
6.5	Auflage- und Einspracheverfahren	21
7	Beschlussfassung Planungsbericht	22

Anhang

Variantenstudium

Mutation Zonenvorschriften im Gebiet Pfarrhaus / Friedlismättli

vom 14. Mai 2018

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	gaj	04.10.2018	Entwurf
2.0	gaj	19.12.2018	Freigabe Gemeinderat für Mitwirkung / kantonale Vorprüfung
3.0	gaj	27.02.2019	Öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung
4.0	baa	08.11.2019	Bereinigung
5.0	baa	13.11.2019	Beschlussfassung

Planungsbericht

1 Ausgangslage

1.1 Aktuelle Situation

Die Kirchgemeinde Dittingen ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 107, welche am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Dittingen liegt und eine Fläche von 6'613 m² aufweist. Davon liegen 5'936 m² innerhalb des Siedlungsperimeters in einer Zone für öffentliche Nutzung mit Zweckbestimmung Freifläche. 677 m² im Nordwesten liegen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Ungefähr 1'000 m² werden vom ehemaligen Pfarrhaus mit Umschwung in Anspruch genommen.

Das Pfarrhaus auf der Parzelle Nr. 107 entspricht heute nicht mehr seinem ursprünglichen Zweck. Zurzeit dient es als vorübergehender Wohnraum für Asylbewerber. Künftig soll das Pfarrhaus jedoch als privat genutzter Wohnraum zur Verfügung stehen. Mit der Umnutzung können zwei bis drei Wohnungen geschaffen werden.

Im Vorfeld der vorliegenden Planung wurden mehrere Varianten zum Vorgehen mit dem Friedlismättli in der Kirchgemeinde diskutiert. Grundlage der Diskussion bildeten drei Varianten, welche im Rahmen eines Variantenstudiums erarbeitet wurden. Detaillierte Informationen zu den einzelnen Varianten sind dem Variantenstudium Mutation Zonenvorschriften im Gebiet Pfarrhaus / Friedlismättli vom 14. Mai 2018 zu entnehmen (im Anhang beigelegt). Die Kirchgemeinde hat sich aufgrund des Variantenstudiums dazu entschieden, vorerst nur die Umzonung des Pfarrhauses durchzuführen und das weitere Vorgehen zum Friedlismättli zu einem späteren Zeitpunkt festzulegen.



Abb. 2: Orthofoto Parzelle Nr. 107 (Quelle: Geoview BL)



Abb. 3: Gemeinde Dittingen mit Mutationsgebiet (rotes Quadrat) (Quelle: Geoview BL)

1.2 Ziele

Eine private Wohnnutzung in der Zone für öffentliche Nutzung ist nicht zonenkonform. Damit eine zonenkonforme Wohnnutzung des Pfarrhauses künftig erfolgen kann, wird dieses mit der vorliegenden Planung der Kernzone zugewiesen. Das Pfarrhaus ist als erhaltenswerte Baute festgelegt und bleibt auch nach der vorliegenden Mutation als solche bestehen.

Die Erschliessungstrasse zum Pfarrhaus verläuft nach heutigem Stand ausserhalb des Baugebietsperimeters. Da die Erschliessung von Grundstücken im Zonenplan Siedlung nicht über Land erfolgen darf, welches ausserhalb des Baugebietsperimeters liegt, bedingt die vorliegende Planung, dass die Erschliessungstrasse innerhalb des Baugebietsperimeters zu liegen kommt. Gemäss Absprache mit der zuständigen kantonalen Behörde muss das Land, welches zur Erschliessung des Pfarrhauses dem Baugebietsperimeter zugeteilt wird, an einer anderen Stelle ausgezont werden. Es handelt sich dabei um eine Fläche von ca. 214 m². Da die Erschliessungstrasse rechtsverbindlich festgelegt werden muss, ist auch eine Mutation des Strassennetzplans Siedlung notwendig.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektorganisation

Die Mutation des Pfarrhauses zum Zonenplan Siedlung, Zonenplan Landschaft, Teilzonenplan Dorfkern und Strassennetzplan Siedlung wurde von der Einwohnergemeinde und der Kirchgemeinde Dittingen in Zusammenarbeit mit der Jermann AG erarbeitet.

2.2 Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

Mai 2018	Variantenstudium
September – Oktober 2018	Erarbeitung Planunterlagen
11. Februar 2019	Beschluss und Freigabe Gemeinderat für öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung
März – Juli 2019	kantonale Vorprüfung
07. März – 05. April 2019	öffentliche Mitwirkung
Juli – November 2019	Bereinigung

2.3 weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

09. Dezember 2019	Beschluss Gemeindeversammlung
Januar 2020	Auflage- und Einspracheverfahren
Februar – April 2020 (ca. 3 Monate)	regierungsrätliche Genehmigung

3 Inhalte der Planung

3.1 Planunterlagen

Die Mutation besteht aus folgenden Dokumenten:

- Zonenplan Siedlung und Landschaft, Teilzonenplan Dorfkern, Mutation Pfarrhaus
- Teilzonenreglement Dorfkern, Mutation Pfarrhaus
- Strassennetzplan Siedlung, Mutation Pfarrhaus
- Planungsbericht
- Variantenstudium (als Anhang)
- Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht
- Mitwirkungsbericht

Die Mutation zum Zonenplan Siedlung, Zonenplan Landschaft, Teilzonenplan Dorfkern und Strassennetzplan Siedlung sowie die Mutation zum Teilzonenreglement Dorfkern bilden die rechtsverbindlichen Planungsinstrumente und sind 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, der Mitwirkungsbericht sowie das Variantenstudium bilden den Anhang zum Planungsbericht und sind nicht rechtsverbindlich.

3.2 Bestandteile der Mutation

Die vorliegende Mutation des Pfarrhauses umfasst zwei Mutationspläne, wobei der eine die Mutation des Zonenplans Siedlung, des Zonenplans Landschaft und des Teilzonenplans Dorfkern behandelt (Abb. 4) und der andere die Mutation des Strassennetzplanes Siedlung (Abb. 5). Des Weiteren umfasst die Mutation eine Anpassung resp. Ergänzung des Teilzonenreglements Dorfkern.

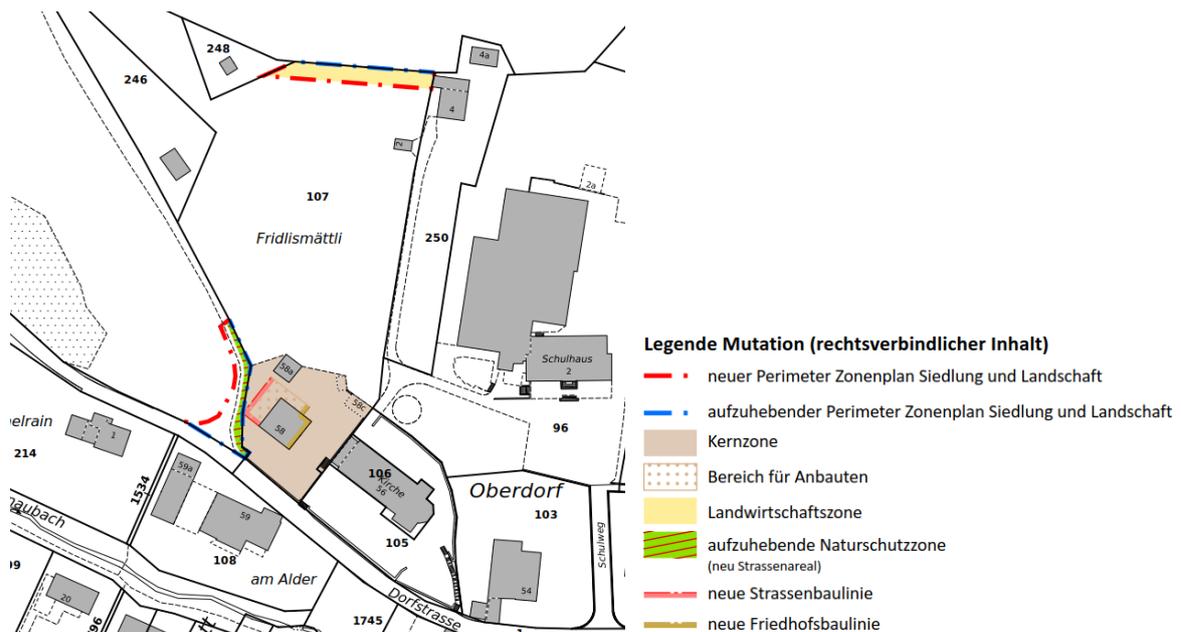


Abb. 4: Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Zonenplan Landschaft und Teilzonenplan Dorfkern, Mutation Pfarrhaus

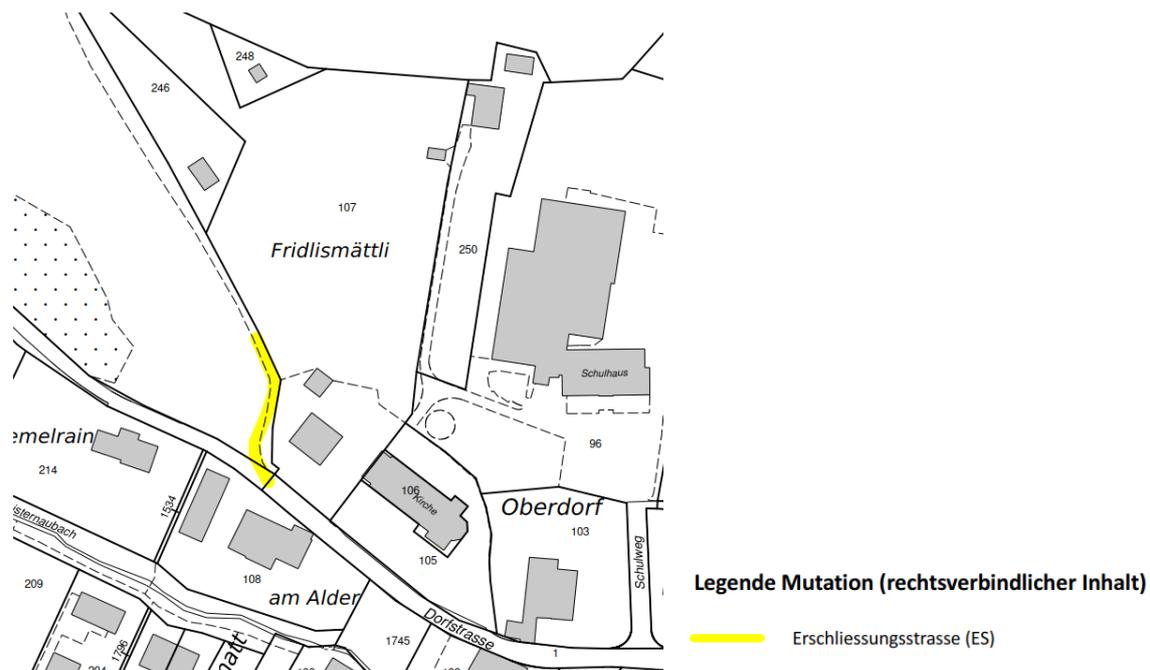


Abb. 5: Ausschnitt Strassennetzplan Siedlung, Mutation Pfarrhaus

3.2.1 Kernzone

Die Fläche des Pfarrhauses und dessen Umschwung beträgt 1'000 m². Diese Fläche befindet sich in der Zone für öffentliche Nutzung mit der Zweckbestimmung Freifläche. Neu wird diese Fläche der Kernzone zugewiesen. Das Pfarrhaus bleibt weiterhin als erhaltenswerte Baute klassiert.

3.2.2 Bereich für Anbauten

Da das Pfarrhaus dem neuen Zweck der Wohnnutzung zugeführt wird, müssen auch die entsprechenden Rahmenbedingungen für eine angemessene Wohnqualität und eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit sichergestellt werden, weshalb ein neuer Bereich für Anbauten festgelegt wird. Dieser Bereich wird auf der nordwestlichen Seite zur neuen Erschliessungsstrasse hin sowie auf der nordöstlichen Seite zum Fridlismättli hin festgelegt (Abb. 4). Aus Gründen des Ortsbildes wird auf der nordöstlichen Seite der Baubereich mit einer Tiefe von 3 m festgelegt, um in diesem Bereich lediglich Balkonanbauten möglich zu machen. Zudem wird der Bereich zur Kirche hin um 3 m zurückversetzt, damit ein allfälliger Balkonanbau von der Kirche her nicht oder nur marginal sichtbar ist. Für den Bereich für Anbauten wird im Teilzonenreglement Dorfkern eine neue Bestimmung ergänzt, wonach in diesem lediglich an den Hauptbau angegliederte Anbauten zulässig sind. Diese müssen als solche erkennbar sein und sich dem Hauptbau unterordnen. Zudem wird explizit auf Ziffer 4 des Teilzonenreglements Dorfkern verwiesen, wonach sich Anbauten in die bauliche Umgebung einzufügen haben.

3.3 Baulinien

Der neue Baubereich unterschreitet teilweise den gesetzlichen Abstand zur neuen Erschliessungsstrasse. Aus diesem Grund wird entlang des Baubereichs gegenüber der neuen Erschliessungsstrasse eine Strassenbaulinie festgelegt. Zudem unterschreitet das Pfarrhaus den gesetzlichen Abstand zu Friedhöfen. Um das bestehende Gebäude entsprechend nutzen und einen Anbau realisieren zu können wird entlang der östlichen Fassade und des östlichen Abschlusses des Baubereichs eine Friedhofbaulinie festgelegt.

3.3.1 Erschliessungsstrasse

Wie bereits zuvor erläutert, muss die Erschliessung von Grundstücken innerhalb des Baugebietes erfolgen, was in der vorliegenden Planung eine Zuteilung der bereits heute bestehenden Strasse zum Baugebietsperimeter bedingt. Diese Zuteilung erfolgt so, dass auch für eine allfällige künftige Überbauung des Friedlismättli bereits eine Zufahrt sichergestellt ist. Heute befindet sich dort ein Landwirtschaftsweg, von dem der vordere Bereich bereits asphaltiert ist (Abb. 6). Durch die Zuteilung dieses Weges zum Baugebietsperimeter gehen weder wertvolle Kulturflächen verloren, noch würden Beeinträchtigungen der Fauna und Flora, insbesondere auch des Dorfsetters erfolgen.



Abb. 6: Erschliessungsstrasse, Vorplatz Pfarrhaus, Aufnahmestandort Dorfstrasse (Quelle: Jermann AG, 05.04.2018)

3.3.2 Naturschutzzone

Im Norden ist die Gemeinde Dittingen zu grossen Teilen von einem historischen Dorfetter in Form von Hecken umgeben. Westlich grenzt die Naturschutzzone «Dorfetter» mit Schutzziel des Erhalts des Dorfsetters an das Mutationsgebiet. Zwischen der neuen Erschliessungstrasse und der Kernzone befindet sich ein schmaler Streifen der Naturschutzzone «Dorfetter» (Abb. 4). Die breiteste Stelle misst 2.5 m. Der Dorfetter selber befindet sich hingegen westlich der Erschliessungsstrasse, weshalb dieser Streifen nicht mehr mit dem Schutz des Dorfsetters in Verbindung gebracht werden kann. Bereits heute ist dieser Streifen teilweise nicht mehr existent, sondern im Zusammenhang mit der Verkehrsfläche und dem Vorplatz des Pfarrhauses asphaltiert (Abb. 6). Deshalb soll mit der vorliegenden Mutation der Streifen Naturschutzzone «Dorfetter», welcher sich innerhalb des neuen Baugebietsperimeters befindet, aufgehoben und dem Strassenareal zugewiesen werden.

3.3.3 Landwirtschaftszone

Das Friedlismättli grenzt im Norden und Westen an den Landschaftsperimeter und ist teilweise vom historischen Dorfetter umgeben (Abb. 7 & 8). Nördlich angrenzend befindet sich die Naturschutzzone «Dittinger Weide». Die Dittinger Weide stellt eine wertvolle Landschaftskammer dar und ist Habitat zahlreicher bedrohter Tier- und Pflanzenarten. Ziel dieser Naturschutzzone ist der Erhalt und die Aufwertung des vielfältigen Trockenrasens.

Die Fläche von ungefähr 214 m², welche für die Zuteilung der Erschliessungstrasse zum Baugebietsperimeter benötigt wird, wird im nördlichen Bereich des Friedlismättli flächengleich ausgezont und der Landwirtschaftszone zugeteilt. Dies stellt hinsichtlich allfälliger künftiger Bauvorhaben auf dem Friedlismättli einen Mehrwert für den Dorfetter und die angrenzende Dittinger Weide dar, da dieser wertvollen Landschaftskammer so mehr Raum zugesprochen wird.



Abb. 7: Friedlismättli mit angrenzendem Dorfetter, Blick Richtung Norden (Quelle: Jermann AG, 05.04.2018)



Abb. 8: Friedlismättli mit angrenzendem Dorfetter, Blick Richtung Westen (Quelle: Jermann AG, 05.04.2018)

4 Rahmenbedingungen

4.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

Grundlagen auf eidgenössischer Ebene sind insbesondere:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 07. Oktober 1983
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986

4.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

Grundlagen auf kantonaler Ebene sind insbesondere:

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

4.3 Gesetzliche Grundlagen auf kommunaler Ebene

- Zonenplan Siedlung (78/ZPS/1/0) gemäss RRB-Nr. 1158 vom 26. August 2008
- Zonenreglement Siedlung (78/ZRS/1/0) gemäss RRB-Nr. 1158 vom 26. August 2008
- Teilzonenplan Dorfkern (78/TZPS/2/0) gemäss RRB-Nr. 926 vom 7. Juli 2007
inkl. Mutation (78/TZPS/2/1) gemäss RRB-Nr. 1158 vom 26. August 2008
- Teilzonenreglement Dorfkern (78/TZRS/2/0) gemäss RRB-Nr. 926 vom 7. Juli 2007
- Zonenplan Landschaft (78/ZPL/1/0) gemäss RRB-Nr. 1306 vom 21. August 2012
- Zonenreglement Landschaft (78/ZRL/1/0) gemäss RRB-Nr. 1306 vom 21. August 2012
- Strassennetzplan Siedlung (78/SPS/1/0) gemäss RRB-Nr. 294 vom 25. Februar 2003
- Strassenreglement (78/SR/1/0) gemäss RRB-Nr. 294 vom 25. Februar 2003

4.4 Auslastung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Gemäss kantonalem Richtplan setzen Umzonungen in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) eine kommunale Auslastung der WMZ von mindestens 95 % gemäss Methode nach den «technischen Richtlinien des Bundes (März 2014)» voraus. In begründeten Ausnahmen, insbesondere bei einer guten öV-Erschliessungsgüte, zentraler Lage oder bei gesicherter zügiger Realisierung der neuen Nutzung, kann der Regierungsrat Umzonungen auch in Gemeinden mit tieferer Auslastung genehmigen. Umzonungen von Arbeitszonen oder öffentlichen Zonen zu WMZ dürfen nicht zu anschliessenden Neueinzonungen derselben führen. Die Gemeinde Dittingen weist eine Auslastung gemäss Bundesmethode von 94.71 % aus. Die öV-Erschliessung ist mit einer Güteklasse E gering und die Lage ist peripher. Des Weiteren sollen neu geschaffene WMZ dicht überbaut werden. In ländlichen Gemeinden soll der Ausnützungszifferäquivalent bei neu geschaffenen WMZ 0.6 betragen, sofern keine überwiegenden Interessen dagegenstehen. Zudem ist mittels Nutzungsvorschriften eine hohe, städtebauliche Qualität (Aussenraum, Volumetrie, Architektur) sicherzustellen.

Durch die Zuweisung der 1'000 m² Zone öffentlicher Nutzung in eine Kernzone wird sich die Auslastung der WMZ nicht verändern. Dies insbesondere, da die umzuzonende Fläche bereits heute als vorübergehender Wohnraum für Asylbewerber genutzt wird und die Wohnnutzung ohnehin auch nach der Umnutzung bestehen bleibt. Die Auslastung würde sich nur dann verringern, wenn eine unbebaute Fläche der WMZ zugewiesen wird und diese auch in Zukunft ungenutzt bleiben würde. Kommt hinzu, dass die Kirchgemeinde bereits vor einigen Jahren ein Baugesuch zur Umnutzung des Pfarrhauses in eine Wohnnutzung eingereicht hatte, dieses jedoch abgelehnt wurde, da Wohnnutzungen in der Zone öffentlicher Nutzung nicht zonenkonform sind. Dieser Sachverhalt war der ausschlaggebende Punkt für die vorliegende Mutation, wonach auszugehen ist, dass die Kirchgemeinde ihr Vorhaben zur Umnutzung möglichst rasch realisieren möchte und es somit auch aus diesem Grund nicht zur einer Abnahme der Auslastung kommt. Das Erreichen eines Ausnützungszifferäquivalents von 0.6 ist jedoch nicht realistisch resp. im Hinblick auf den Ortsbildschutz nicht erstrebenswert. Das bestehende Pfarrhaus erreicht einen Ausnützungszifferäquivalent von ca. 0.3. Diese Zahl würde sich durch das Realisieren eines Anbaus noch erhöhen. Um den Ausnützungszifferäquivalent gemäss kantonalem Richtplan erreichen zu können, müsste das bestehende Bauvolumen verdoppelt werden. Dies würde zu einer wesentlichen Veränderung resp. zu einer allfälligen Verunstaltung führen, welches nicht im Sinne des Ortsbildschutzes liegt. Gemäss kantonalem Richtplan ist der Ausnützungszifferäquivalent nur zu erreichen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Im vorliegenden Fall sind die Interessen des Ortsbildschutzes klar höher zu gewichten, als die Erreichung des vorgenannten Ausnützungszifferäquivalents. Ausserdem wird die hohe, städtebauliche Qualität mittels der bestehenden Teilzonenvorschriften, insbesondere Ziff. 4, gewährleistet.

4.5 Zonenplan Siedlung



Abb. 9: Ausschnitt Zonenplan Siedlung (78/ZPS/1/0) gemäss RRB-Nr. 1158 vom 26. August 2008

Das Friedlismättli wie auch das Pfarrhaus liegen innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans Dorfzetter und grenzen direkt an den Landschaftsperimeter. Östlich des Pfarrhauses befindet sich die Kirche St. Nikolaus, um welche eine archäologische Schutzzone festgelegt ist. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Strassenseite des Pfarrhauses gehören ebenfalls dem Teilzonenplan Dorfzetter an.

4.6 Teilzonenplan Dorfkern

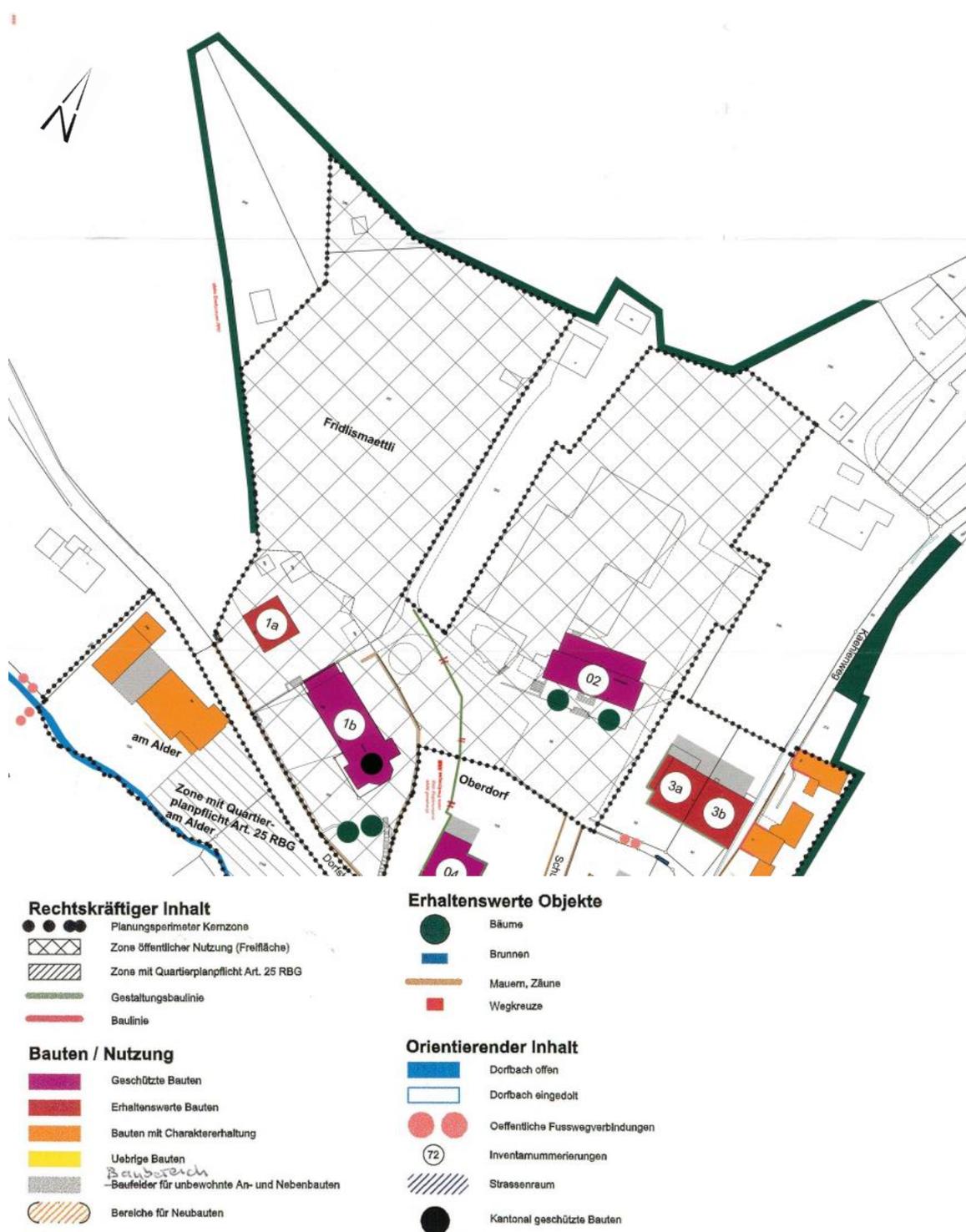


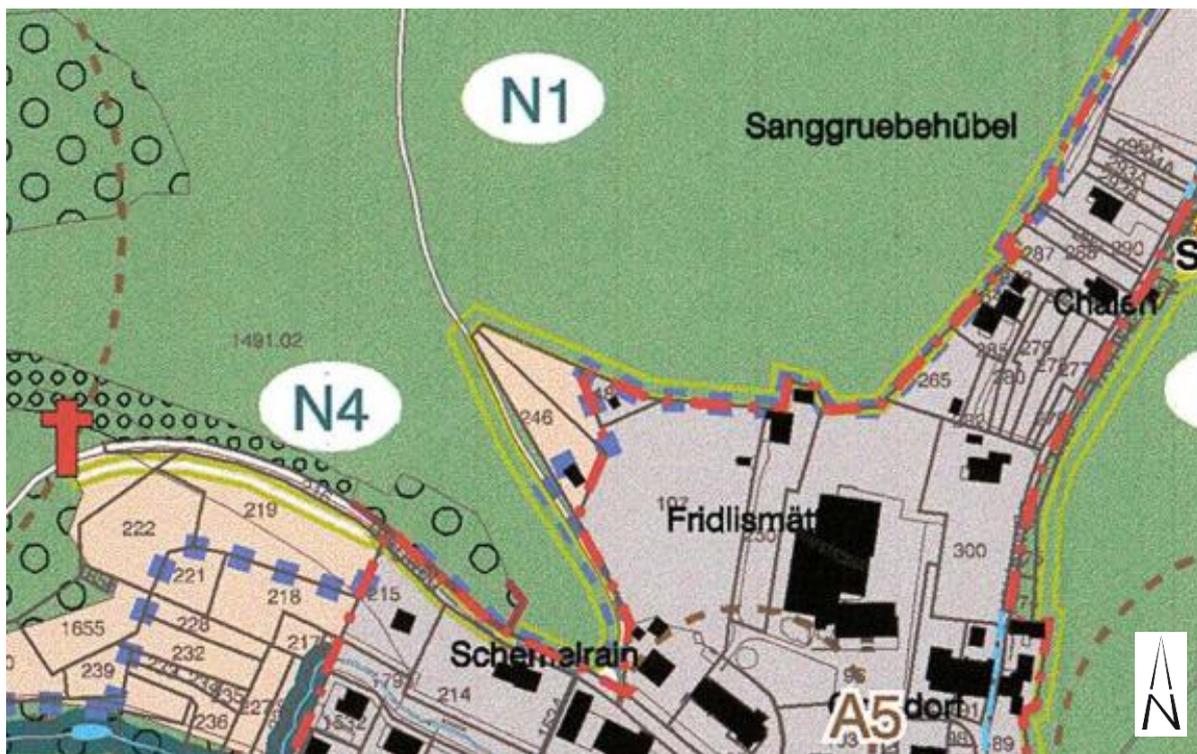
Abb. 10: Ausschnitt Teilzonenplan Dorfkern (83/TZPS/1/1 gemäss RRB Nr. 988 vom 06.07.2010)

Das Friedlismättli und das Pfarrhaus liegen in einer Zone für öffentliche Nutzung mit der Zweckbestimmung Freifläche. Das Pfarrhaus ist eine erhaltenswerte Baute. Die östlich davon liegende Kirche St. Niklaus ist eine geschützte Baute und steht unter kantonalem Schutz.

4.7 Bedarf Zone für öffentliche Nutzung

Sowohl die Kirchgemeinde als auch die Einwohnergemeinde Dittingen haben keinen Bedarf für eine rein öffentliche Nutzung des Pfarrhauses. Da der Gemeinde ausreichende Flächen für öffentliche Nutzungen zur Verfügung stehen, besteht kein Anspruch, das Pfarrhaus und dessen unmittelbare Umgebung in der Zone für öffentliche Nutzung zu belassen. Anderweitige Einzonungen in der nächsten Planungsperiode sind nicht absehbar. Die Gemeinde kann den Bedarf an Zonen öffentlicher Nutzung in der nächsten Planungsperiode ohne Weiteres abdecken.

4.8 Zonenplan Landschaft



rechtsverbindlicher Inhalt

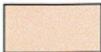
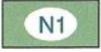
-  Landwirtschaftszone
(unter Vorbehalt der dynamischen Waldgrenze)
-  Naturschutzzone
(unter Vorbehalt der dynamischen Waldgrenze)
 - N1 Dittinger Weide (Offenland) *siehe Erwägungen RRB*
 - N3 ökologische Vernetzungselemente (Feldgehölze, Hecken, Wald)
 - N4 Dorfetter
-  geschützter Dorfetter

Abb. 11: Ausschnitt Zonenplan Landschaft (78/ZPL/1/0) gemäss RRB-Nr. 1306 vom 21. August 2012

Nördlich an das Fridlismättli grenzt die Naturschutzzone «Dittinger Weide» wie auch der geschützte, historische Dorfetter. Westlich an das Pfarrhaus wie auch an das Fridlismättli grenzt die Naturschutzzone «Dorfetter» und der geschützte Dorfetter. Im Nordwesten grenzen die Parzellen Nr. 246 und 248 an das Fridlismättli.

4.9 Erschliessung

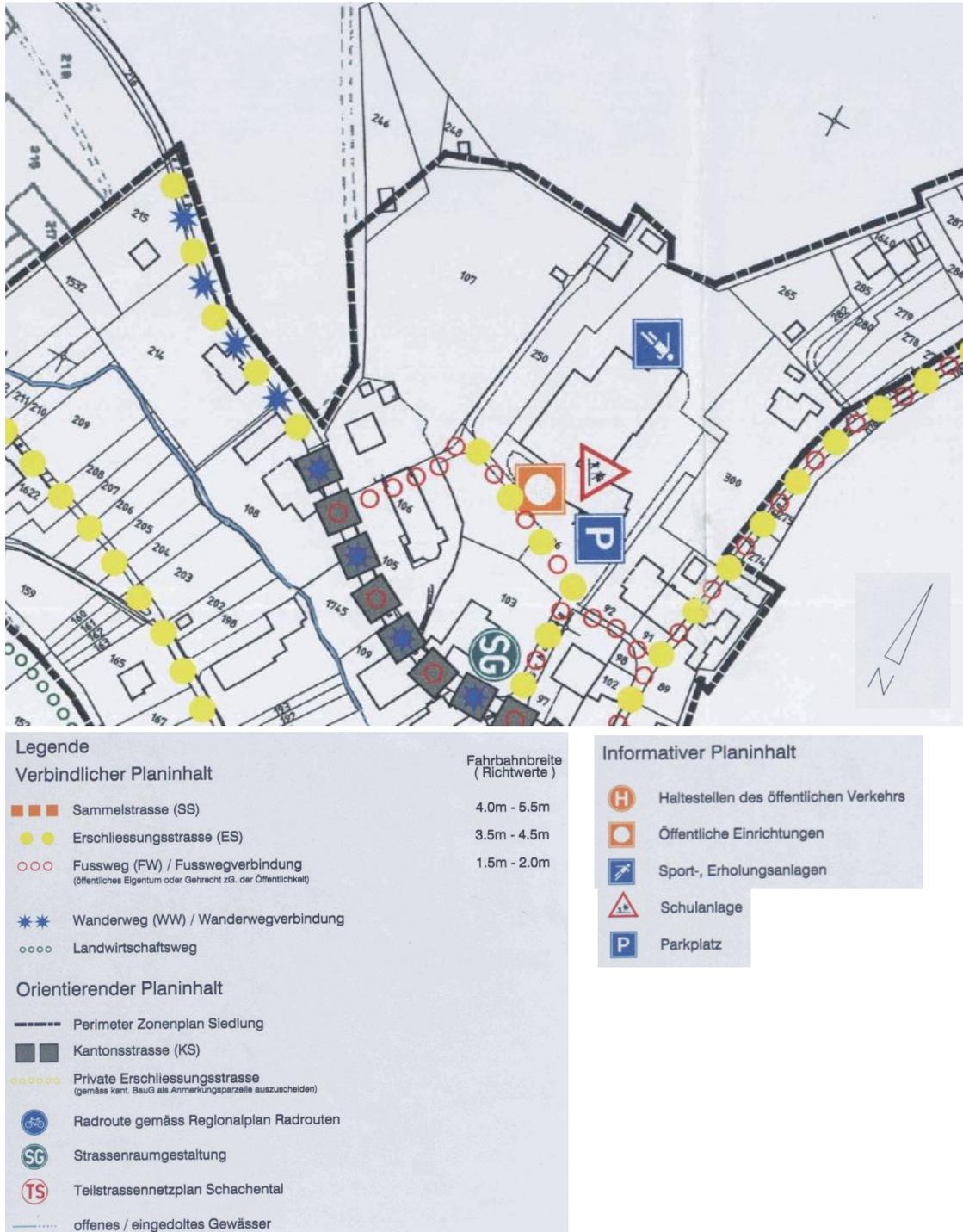


Abb. 12: Ausschnitt Strassennetzplan Siedlung (78/SPS/1/0) gemäss RRB-Nr. 294 vom 25. Februar 2003

Die Dorfstrasse ist bis auf Höhe des Pfarrhauses als Kantonsstrasse festgelegt und ist oberhalb dann einer Erschliessungsstrasse zugeschrieben. Auf der Dorfstrasse verläuft zusätzlich ein Wanderweg sowie ein Fussweg, wobei der Fussweg auf Höhe der Kirche St. Niklaus abzweigt und entlang der Parzellengrenze über die Parzellen Nr. 105 und 106 führt. Der Wanderweg hingegen verläuft weiter Richtung Nordwesten auf der Dorfstrasse.

4.9.1 zusätzliches Verkehrsaufkommen

motorisierter Individualverkehr:

Im Pfarrhaus sollen zwei bis drei Wohnungen geschaffen werden. Dies entspricht maximal vier Parkplätzen. Unter der Annahme eines spezifischen Verkehrspotentials (SVP) von 2.5 Fahrten pro Parkplatz und Tag kann von einem durchschnittlichen Tagesverkehr von 10 Fahrten ausgegangen werden. 10 % der Fahrten konzentrieren sich auf die Abendspitzenstunde, in welcher somit mit einer Fahrt zu rechnen ist. Bei einem DTV von 1'400 Fahrzeugen ergibt dies eine theoretische Verkehrszunahme von 0.7 %. Die Verkehrszunahme kann als nicht wahrnehmbar resp. verschwindend klein betrachtet werden, zumal das bestehende Verkehrsaufkommen, welches von der heutigen Nutzung des Pfarrhauses ausgeht, gar nicht berücksichtigt wurde.

öffentlicher Verkehr:

Ausgehend von der Annahme einer maximalen zukünftigen Bevölkerungszahl von sieben Personen und einem Anteil an öV-Benutzern von 30 % ergibt dies zwei öV-Benutzer oder fünf öV-Fahrten pro Tag ($2.5 * \text{zwei } \text{öV-Benutzer}$). Unter der Annahme, dass sich ca. 20 % der Fahrten auf die Spitzenstunde konzentrieren, ergibt dies eine zusätzliche Fahrt in der Spitzenstunde. Die Auswirkungen auf das öV-Netz können ebenfalls als nicht wahrnehmbar resp. verschwindend klein betrachtet werden, zumal auch hier das bestehende Verkehrsaufkommen nicht berücksichtigt wurde.

4.10 Naturgefahren

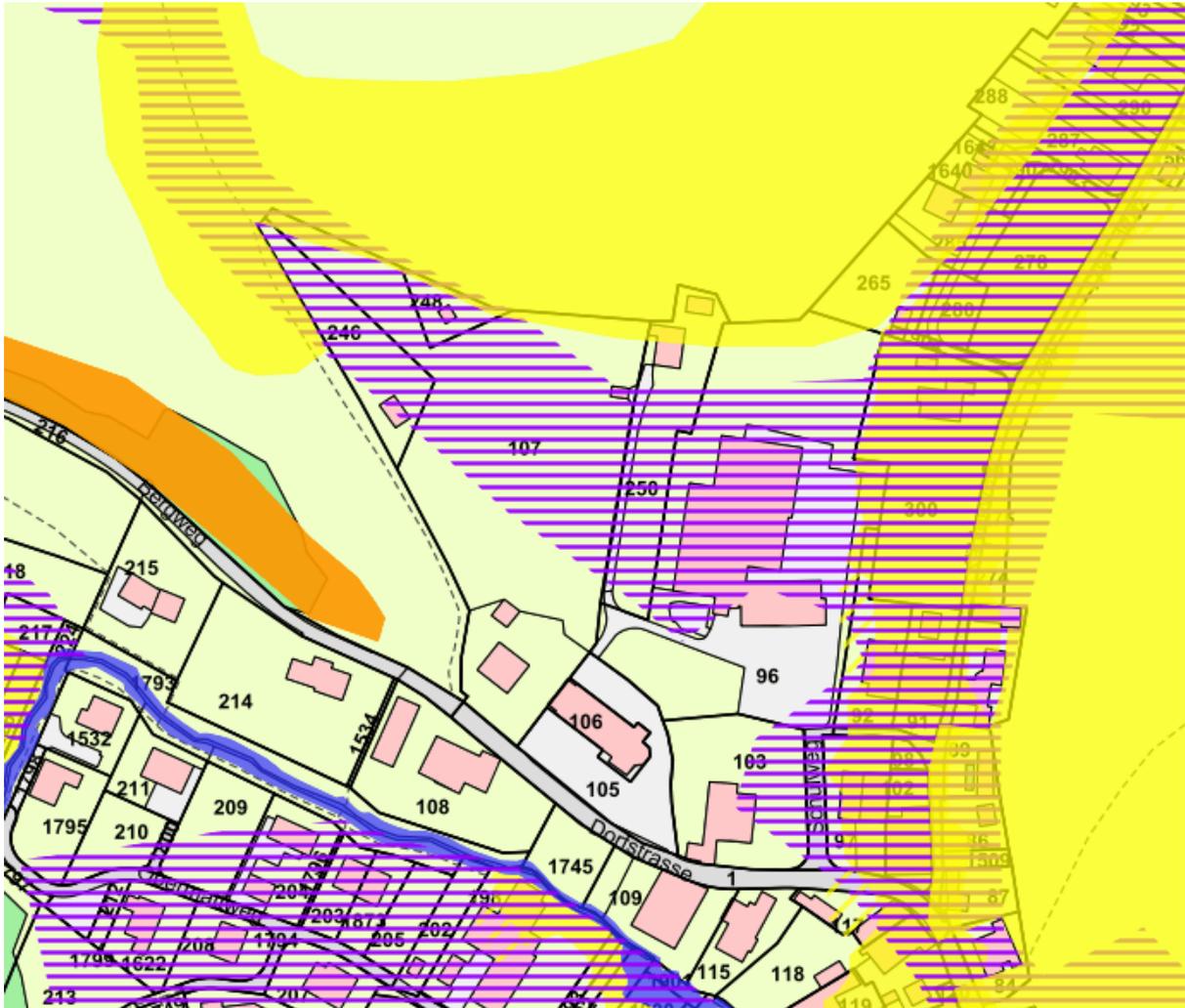


Abb. 13: Ausschnitt Gefahrenkarte (Quelle: Geoview BL)

Im Mutationsgebiet liegen die Gefahrenhinweise für Hangwasser (violett) und Rutschungen (gelb und orange) vor, wobei das konkret von der Planung betroffene Gebiet des Pfarrhauses mit Umschwung und Erschliessungstrasse keine Gefahren verzeichnet. Somit sind für die vorliegende Planung keine speziellen Vorkehrungen hinsichtlich Naturgefahren zu treffen.

5 Interessenabwägung

Da seitens Gemeinde und Kirchgemeinde genügend Flächen für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen, spricht nichts gegen eine Verringerung der Zone für öffentliche Nutzung im Bereich des Pfarrhauses und seiner unmittelbaren Umgebung. Vielmehr ist eine sinnvolle Umnutzung des Pfarrhauses auch im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen, indem die vorliegende Bausubstanz umgenutzt, anstatt Neue mit einhergehendem Flächenverbrauch errichtet wird. Die Schaffung von Wohnraum liegt sowohl im Interesse der Gemeinde wie auch der Bevölkerung. Dittingen verzeichnet wie viele andere kleine Gemeinden ein eher schwaches Bevölkerungswachstum mit einer jedoch gleichzeitig stärker wachsenden Anzahl an Haushalten (gemäss Kennzahlen des Statistischen Amtes Kanton Basel-Landschaft). Es besteht somit Bedarf an der Schaffung von neuem Wohnraum. Aus Sicht der Gemeinde und der Kirchgemeinde ist es denkbar, neben neuem Wohnraum zusätzlich noch einen öffentlichen Raum im Pfarrhaus zu schaffen. Eine Konkretisierung einer solchen Teilnutzung würde dann im Rahmen des Baugesuches erfolgen.

Die Zuteilung der Erschliessungsstrasse zum Baugebietsperimeter widerspricht nicht den raumplanerischen Grundsätzen, da eine flächengleiche Auszonung erfolgt. Im Gegenteil, die vorliegende Planung stellt für die Landschaft sogar einen Mehrwert dar, indem ein teilweise mit Asphalt versiegelter und verdichteter Boden im Bereich der Erschliessungsstrasse gegen unverdichteten, fruchtbaren Boden im nördlichen Teil des Friedlismättli flächengleich ausgetauscht wird.

Die vorliegende Planung agiert nach den raumplanerischen Grundsätzen und wahrt die Bedürfnisse und Ansprüche der Gemeinde, Bevölkerung, Fauna und Flora. Interessenskonflikte sind keine bekannt.

6 Planungsverfahren

6.1 Freigabe und Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat Dittingen hat die vorliegende Planung am 11. Februar 2019 beschlossen und für das Mitwirkungsverfahren und die kantonale Vorprüfung freigegeben.

6.2 kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen zur Mutation Pfarrhaus wurden mit Brief vom 28. Februar 2019 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahme des Kantons hat die Gemeinde mit Brief vom 12. Juli 2019 erhalten. Die Änderungen aufgrund des Vorprüfungsberichts sind in der Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung ersichtlich.

6.3 öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) wurde durch die Gemeinde Dittingen das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Mutation Pfarrhaus durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden vom Donnerstag, 07. März 2019 bis Freitag, 05. April 2019 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Zonenplan Siedlung und Landschaft, Teilzonenplan Dorfkern, Mutation Pfarrhaus
- Strassennetzplan Siedlung, Mutation Pfarrhaus
- Planungsbericht

Die Bevölkerung wurde mittels Publikation in der Dittinger Poscht vom Februar 2019, im Amtsblatt Nr. 10 vom 07. März 2019 sowie auf der Gemeindehomepage auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht.

Die Bevölkerung hatte bis am Freitag, 05. April 2019 die Möglichkeit, beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einwendungen zu erheben und Vorschläge einzureichen.

Während des Mitwirkungsverfahrens ging eine Stellungnahme ein. Am Mittwoch, 12. Juni 2019 wurde ein Mitwirkungsgespräch geführt. Die Eingaben und die Stellungnahmen sind in einem separaten Mitwirkungsbericht ersichtlich.

6.4 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung steht noch bevor.

6.5 Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe steht noch bevor.

7 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Dittingen

am _____

zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung verabschiedet.

Dittingen, den _____

Die Gemeindepräsidentin:

Die Gemeindeverwalterin:

Anhang

Variantenstudium

**Mutation Zonenvorschriften im Gebiet Pfarrhaus / Friedlismättli
vom 14. Mai 2018**

Inhalt

Variantenstudium

1	Ausgangslage	3
2	Varianten.....	5
2.1	Variante 1: Landabtausch	6
2.2	Variante 2: Auszonung.....	8
2.3	Variante 3: Quartierplanung.....	9
3	Fotodokumentation	11

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	gaj	26.04.2018	Entwurf
1.1	gaj	03.05.2018	Überarbeitung Entwurf
1.2	gaj	14.05.2018	Endfassung

1 Ausgangslage

Die Kirchgemeinde Dittingen verfügt über die Parzelle Nr. 107, welche am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Dittingen liegt. Die Parzelle Nr. 107 umfasst eine Fläche von 6'613 m². Davon liegen 5936 m² innerhalb des Siedlungsperimeters in einer Zone für öffentliche Nutzung (Freifläche) und 677 m² im Nordwesten der Parzelle gehören der Landwirtschaftszone an. Ungefähr 1'000 m² der 5936 m² werden vom ehemaligen Pfarrhaus mit Umschwung in Anspruch genommen. Sowohl die Kirchgemeinde als auch die Einwohnergemeinde Dittingen haben keinen Bedarf für die Zone für öffentliche Nutzung im Friedlismättli und beim Pfarrhaus. Das Pfarrhaus ist als erhaltenswerte Baute definiert. Bereits heute entspricht das Pfarrhaus nicht mehr seinem ursprünglichen Zweck. Zurzeit dient es als vorübergehender Wohnraum für Asylbewerber. Künftig soll das Pfarrhaus jedoch als privat genutzter Wohnraum zur Verfügung stehen. Angedacht ist die Realisierung von zwei bis drei Wohnungen. Damit eine zonenkonforme Wohnnutzung erfolgen kann, soll das Pfarrhaus der Kernzone zugewiesen werden, wobei es weiterhin eine erhaltenswerte Baute bleibt. Für die restliche Fläche der Parzelle Nr. 107 werden nachfolgend drei Varianten mit den jeweiligen Vor- und Nachteilen erläutert, auf deren Grundlage die Kirchgemeinde das weitere Vorgehen definiert.

Unabhängig vom weiteren Vorgehen mit dem Friedlismättli muss die Erschliessung des Pfarrhauses geregelt werden. Dies bedingt eine Einzonung der Erschliessungsstrasse, da die Erschliessung von Grundstücken im Zonenplan Siedlung nicht über Land erfolgen darf, welches ausserhalb des Baugebietes liegt (Abb. 2). Des Weiteren muss die Erschliessungsstrasse im Strassennetzplan Siedlung festgelegt werden, was eine Mutation des Strassennetzplans Siedlung bedingt. Gemäss Absprache mit der zuständigen kantonalen Behörde muss das Land, welches zur Erschliessung des Pfarrhauses eingezont wird, an einer anderen Stelle wieder ausgezont werden. Es handelt sich dabei um eine Fläche, die in etwa 210 m² beträgt. Sinnvollerweise wäre diese Fläche am Rande des Friedlismättli auszuzonen. Die total für das Variantenstudium zur Verfügung stehende Fläche des Friedlismättli beträgt somit, nach Abzug der auszuzonenden Fläche als Kompensation für die Erschliessung des Pfarrhauses, ungefähr 4'726 m² (Abb. 2). Zur Flächenkompensation für die Erschliessung des Pfarrhauses sind zwei Varianten sinnvoll (Abb. 2). Beide Varianten kommen sowohl dem Schutz des Reptilieninventars (Abb. 4) wie auch dem Schutz des Dorfsetters zugute.

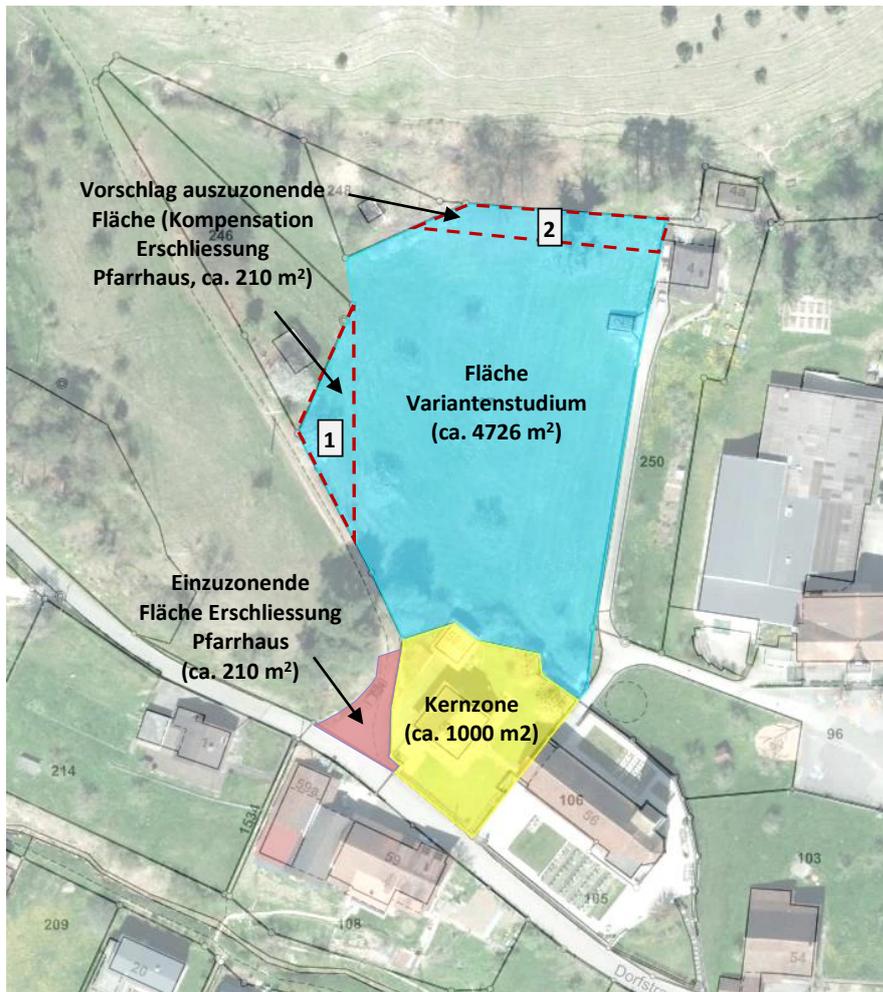


Abb. 2: Übersicht Flächeneinteilung Parzelle Nr. 107

Das Friedlismättli stellt in vielerlei Hinsicht eine wertvolle Landschaftskammer dar. An das Friedlismättli grenzt das kantonal geschützte Naturobjekt Dittinger Weide und Dittinger Wald (Abb. 3). Die Weide und der Wald beherbergen eine reichhaltige Fauna und Flora und bilden somit eine artenreiche Kulturlandschaft von regionaler Bedeutung. Die Dittinger Weide ist im Kanton Basel-Landschaft die artenreichste und wertvollste Magerweide und ist von nationaler Bedeutung. Weiter grenzt das Friedlismättli an ein Reptilieninventar mit erhöhter Empfindlichkeit (Abb. 4) und den kommunal geschützten Dorfetter von hohem ökologischem Wert.

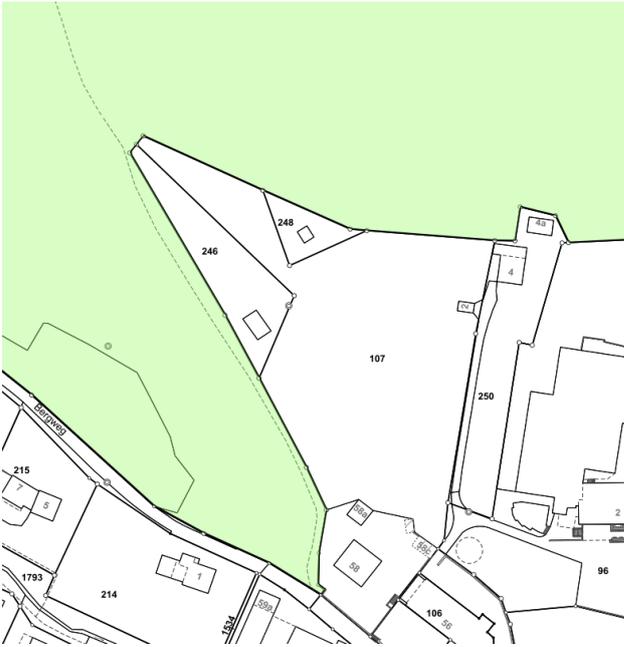


Abb. 3: Kantonal geschütztes Naturobjekt Dittinger Weide und Dittinger Wald (Quelle: Geoview BL)

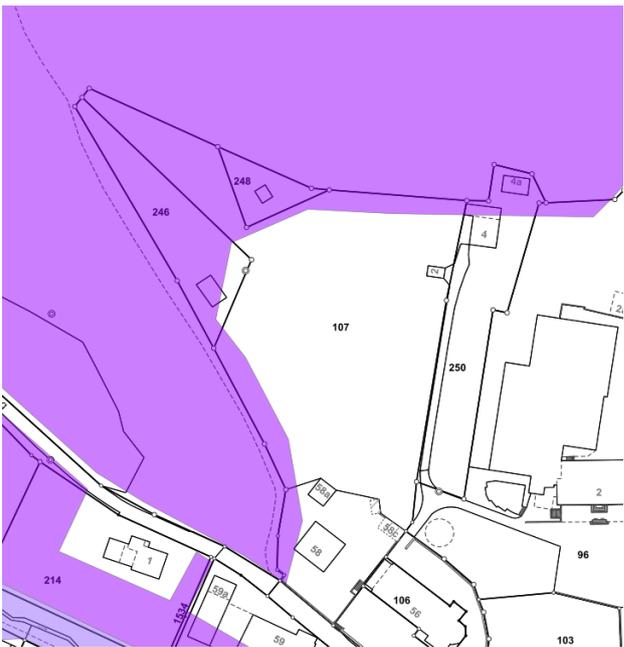


Abb. 4: Reptilieninventar (Quelle: Geoview BL)

2 Varianten

2.1 Variante 1: Landabtausch

Wenn keine Überbauung des Friedlismättli erwünscht ist, besteht die Möglichkeit, dieses Areal auszuzonen und gleichzeitig an einem anderen Ort in der Gemeinde Land einzuzonen. Das Friedlismättli würde somit aus dem Siedlungsperimeter entlassen und der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Der Landabtausch würde dabei möglichst flächengleich erfolgen. Die Kirchgemeinde kann mit der Einwohnergemeinde Dittingen eine Vereinbarung treffen, dass die Kirchgemeinde beim Landabtausch finanziell entschädigt wird. Ein solcher Abtausch würde im Rahmen der nächsten Gesamtrevision stattfinden. Voraussetzung hierfür ist, dass keine Überkapazitäten an freien Bauzonenflächen vorhanden ist und dass der Kanton diesem Abtausch zustimmt. Zur Vermeidung einer Zerstückelung des Baulandes müsste die Parzelle Nr. 248, welche Eigentum der Einwohnergemeinde Dittingen ist, ebenfalls in den Landabtausch miteinbezogen werden.

Bei dieser Variante soll ein Teil des Friedlismättli, nördlich des Pfarrhauses, in der Zone für öffentliche Nutzung (Freifläche) weiter bestehen bleiben, der dann als Parkplatz für Kirchenbesucher, Hochzeitsgäste, Trauergäste usw. zur Verfügung steht. Die Parkfläche würde dabei ungefähr 200 – 300 m² in Anspruch nehmen, sodass die total auszuzonende Fläche des Friedlismättli noch etwa 4'400 – 4'500 m² beträgt.

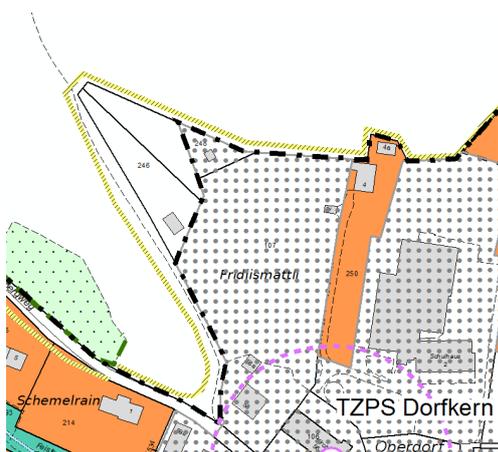


Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan Siedlung aktuell

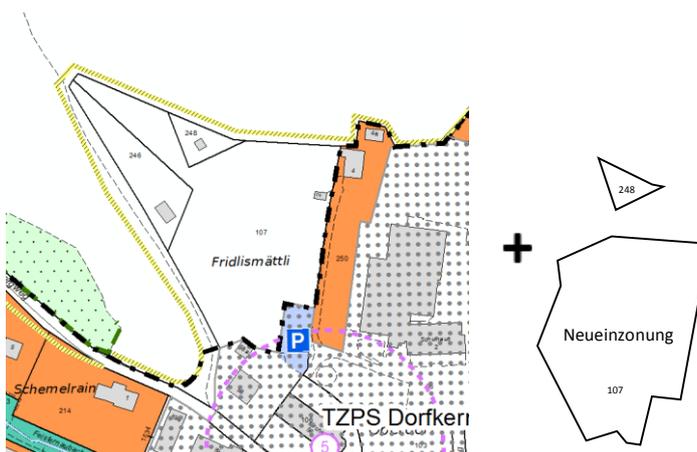


Abb. 6: Ausschnitt Zonenplan Siedlung mit ausgezontem Friedlismättli und Parzelle Nr. 248 (Möglichkeit der Neueinzonung an einem anderen Ort in der Gemeinde Dittingen) und neue Parkfläche

Vorteile	Nachteile
Finanzielle Entschädigung für die Kirchgemeinde	Vertagung des Entscheides bis zur nächsten Gesamtrevision
Bebauung an besserem Standort möglich (mit besserer Erschliessungsmöglichkeit, besseren topografischen Gegebenheiten und besserer Besonnung)	Zur Einzonung geeignetes Land muss gefunden werden
Keine allfällige Erschliessung über das Schulareal notwendig	Erfordert die Zustimmung des Kantons

Keine baulichen Massnahmen zum Ausgleich der topografischen Gegebenheiten notwendig	
Landschaftskammer mit hohem Naturwert wird gewahrt	
Keine Beeinträchtigung des Dorfetters	
Gleichzeitige Auszonung und Einzonung an einem anderen Ort der Parzelle Nr. 248	
Parkmöglichkeit für Kirchenbesucher, Hochzeitsgäste, Trauergäste etc.	

2.2 Variante 2: Auszonung

Falls das Friedlismättli nicht überbaut werden soll, besteht auch die Möglichkeit, das Land sofort auszu-zonen. Da dieses Gebiet nicht baureif ist, würde die Kirchengemeinde keine finanzielle Entschädigung erhalten. Ein Grundstück gilt nach § 83 RBG als baureif, wenn dieses nach Lage, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeignet und erschlossen ist. Dabei gilt ein Grundstück als erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen vorhanden sind bzw. so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist oder die Erschliessungsanlagen gleichzeitig mit dem Neubau erstellt werden.

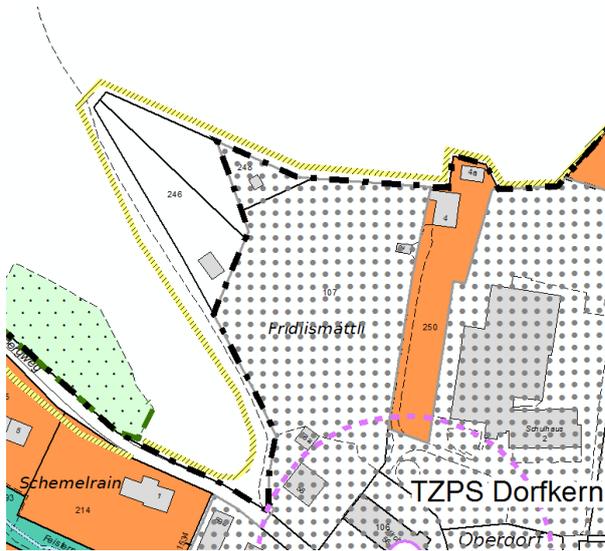


Abb. 7: Ausschnitt Zonenplan Siedlung aktuell

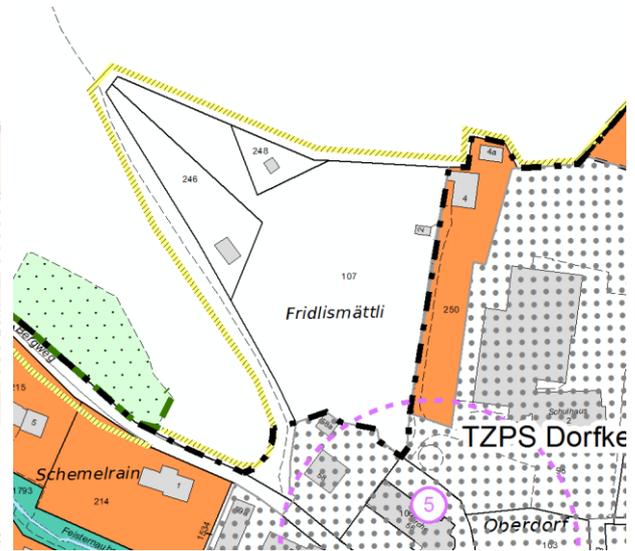


Abb. 8: Ausschnitt Zonenplan Siedlung nach Auszonung Friedlismättli und Parzelle Nr. 248

Vorteile	Nachteile
Keine allfällige Erschliessung über das Schulareal notwendig	Keine finanzielle Entschädigung
Keine baulichen Massnahmen zum Ausgleich der topografischen Gegebenheiten notwendig	Verringerung der Baulandreserve (Dittingen gehört zu dem Drittel der Gemeinden im Kanton BL mit den geringsten Reserven)
Landschaftskammer mit hohem Naturwert wird gewahrt	Zusätzliche Erforderung einer Auszonung und evtl. Einzonung an einem anderen Ort der Parzelle Nr. 248

2.3 Variante 3: Quartierplanung

Eine weitere Variante stellt die Bebauung mittels einer Quartierplanung dar. Dazu müsste das Friedlismättli in eine Zone mit Quartierplanpflicht mutiert werden. Die Quartierplanung bietet die Möglichkeit einer hohen Siedlungsqualität, insbesondere wenn diese im Varianzverfahren durchgeführt wird. So kann mit einer Quartierplanung im Friedlismättli folgenden Qualitätsmerkmalen Rechnung getragen werden:

- Förderung einer architektonisch gut gestalteten Siedlung mit hoher Wohnqualität
- Gestaltung der Aussen-, Frei-, und Strassenräume in hoher und auf die Bedürfnisse der Bewohner ausgerichteter Qualität
- gute Eingliederung der Architektur in die bestehende Umgebung unter besonderer Rücksichtnahme ihrer Siedlungsgeschichte und bestehender Qualitäten
- Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche sowie Ausrichtung auf die Wohnbedürfnisse der Siedlungsbewohner

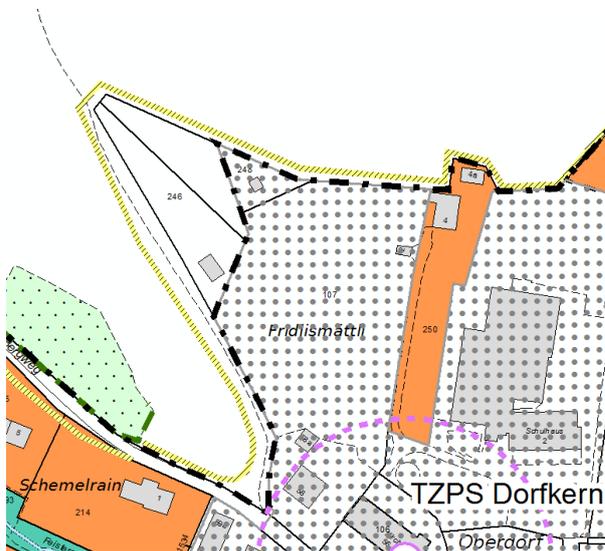


Abb. 9: Ausschnitt Zonenplan Siedlung aktuell

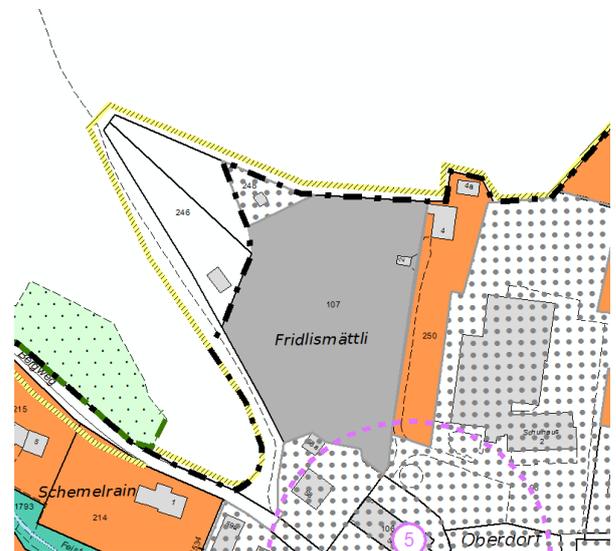


Abb. 10: Ausschnitt Zonenplan Siedlung mit Friedlismättli als Zone mit Quartierplanpflicht inkl. Perimeteranpassung für Erschliessungsstrasse (bei Erschliessung über die Dorfstrasse)



Abb. 11: Möglichkeiten der Erschliessung

Für die Erschliessung des Friedlismättli bei einer Bebauung bestehen zwei Möglichkeiten:

1. Über das Schulhausareal, sowie bis anhin die Parzelle Nr. 250 erschlossen wurde
2. Westlich der Parzelle Nr. 107 entlang des Siedlungsrandes von der Dorfstrasse ausgehend

Die erste Möglichkeit möchte die Gemeinde wenn möglich nicht umsetzen. Zwar ist diese Erschliessung im Strassennetzplan Siedlung festgehalten, allerdings ist eine Erschliessungsstrasse über das Schulgelände bezüglich der Sicherheit für die Schulkinder nicht optimal. Zudem würde den Schulkindern Pausenplatz verloren gehen.

Die zweite Möglichkeit setzt voraus, dass zusätzlich zur Erschliessung des Pfarrhauses ein weiterer Teil des Zonenplans Landschaft für die Erschliessung der Überbauung in den Siedlungsperimeter aufgenommen werden muss.

Vorteile	Nachteile
Finanzielle Vorteile für Kirchgemeinde bei Verkauf oder Abgabe des Baulandes im Baurecht	Landschaftskammer mit hohem Naturwert geht verloren
Quartierplanung erlaubt Bebauung mit hoher Qualität insbesondere durch ein Varianzverfahren	Die Erschliessung über das Schulhausareal stellt eine Gefahr für spielende Kinder dar
Eine Erschliessung über die Dorfstrasse stellt keine Gefahr für spielende Kinder dar	Mögliche Beeinträchtigung des Dorfetters durch eine Überbauung
Eine Erschliessung über die Dorfstrasse erfolgt bereits für das Pfarrhaus	Umsetzung Quartierplanpflicht innert 5 Jahren gemäss § 47 Abs. 3 RBG
	Kosten für das Varianzverfahren

3 Fotodokumentation



Abb. 12: Übersicht Fotoaufnahmen. Dargestellt ist jeweils der Aufnahmestandort mit Blickrichtung.



Abb. 13: Aufnahmestandort 1 – Zufahrt Pfarrhaus



Abb. 14: Aufnahmestandort 2 - Pfarrhaus



Abb. 15: Aufnahmestandort 3 – Feldweg, Zufahrt Friedlismättli



Abb. 16: Aufnahmestandort 4 – Blick Richtung Turnhalle/Schule



Abb. 17: Aufnahmestandort 5 – Blick Richtung Norden



Abb. 18: Aufnahmestandort 6 – Blick Richtung Turnhalle/Schule



Abb. 19: Aufnahmestandort 7 – Blick Richtung Westen



Abb. 20: Aufnahmestandort 8 – Blick Richtung Pfarrhaus