



Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung
Zonenplan Siedlung und Landschaft
Teilzonenplan Dorfkerne
Strassennetzplan Siedlung
Mutation Pfarrhaus

Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
51.4.2315

Datum
8. November 2019

Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung

Einreichung der Unterlagen

Die Gemeinde Dittingen hat die Unterlagen zur Mutation Pfarrhaus, bestehend aus:

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

mit Brief vom 28. Februar 2019 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahme des Kantons hat die Gemeinde mit Brief vom 12. Juli 2019 erhalten.

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	baa	22.07.2019	Entwurf 01
1.1	baa	08.11.2019	Beschlussfassung

Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

1 Teilzonenplan Dorfkern

- Anliegen:** **Empfehlung:**
Gemäss § 2 und 5 des kantonalen Denkmal- und Heimatschutzgesetzes (DHG) sind die Gemeinden verpflichtet, schützenswerte Kulturdenkmäler mittels Ausscheidung und Bezeichnung im Zonenplan zu schützen. Das im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) als kommunal zu schützendes Objekt eingestufte Pfarrhaus wird in der vorliegenden Mutation zu den Zonenvorschriften nicht der Kategorie «geschützte Bauten» zugewiesen.
Aufgrund dieses fehlenden, adäquaten Schutzes und dem einhergehenden geplanten Bereich für Neubauten muss befürchtet werden, dass das Pfarrhaus in Zukunft im Wesen verändert und verunstaltet werden könnte. Ein Schutzverzicht ist auch vor dem Hintergrund unverständlich, da im geltenden Teilzonenreglement Dorfkern festgehalten ist, dass Ergänzungs-, Um- oder Anbauten von bestehenden Volumen bei geschützten Gebäuden möglich sind, jedoch an die Gestaltung unter der Berücksichtigung der alten Baustruktur hohe Anforderungen gestellt werden. Diese Anforderungen wären auch beim schützenswerten Pfarrhaus angebracht, zumal es in er sensiblen Umgebung der kantonal geschützten Kirche steht. Der Verzicht auf einen Schutz kann nicht nachvollzogen werden. Der Kanton empfiehlt dringend, das Objekt der Kategorie «geschützte Bauten» zuzuweisen.
- Stellungnahme:** Die Teilzonenvorschriften Dorfkern, welche mit der vorliegenden Planung mutiert werden, wurden im Jahr 2005 vom Regierungsrat genehmigt. Das BIB für die Gemeinde Dittingen, nach welchem das Pfarrhaus kommunal zu schützen ist, stammt aus dem Jahr 2006. Dieses Inventar bestand somit noch nicht, als die Teilzonenvorschriften Dorfkern genehmigt wurden. In diesen ist das Pfarrhaus als erhaltenswerte Baute festgelegt. Diese Festlegung beruht auf einer eigenen Inventarisierung. Die Gemeinde ist der Meinung, dass Anpassungen an den Gebäudekategorien aufgrund des BIB im Rahmen einer Revision der Teilzonenvorschriften Dorfkern gesamthaft überprüft werden sollten, zumal die Nutzungsart des Pfarrhauses (Zulassen von Wohnen) und nicht die Schutzkategorie Auslöser der vorliegenden Mutation war. Die Gemeinde wird die Gebäudekategorien demnach gesamthaft im Rahmen einer in den nächsten Jahren durchzuführenden Revision überprüfen und allenfalls anpassen. Des Weiteren wird der Bereich für Neubauten aufgrund einer Mitwirkungseingabe des Baselbieter Heimatschutzes redimensioniert und lediglich als Bereich für Anbauten festgelegt, in welchem sich Anbauten klar den Hauptbauten unterzuordnen und sich in die bauliche Umgebung einzufügen haben. Im Teilzonenreglement Dorfkern wird eine entsprechende Bestimmung ergänzt. Bezüglich einer wesentlichen Veränderung oder Verunstaltung ist darauf hinzuweisen, dass ohnehin für sämtliche Bauvorhaben im Dorfkern die Ziff. 4 des Teilzonenreglements Dorfkern gilt, wonach sich alle Bauten in Bezug auf Massstäblichkeit, kubische Erscheinung, Material- und Freiflächengestaltung in die bauliche Umgebung einzufügen haben. Im Hinblick auf die vorgenannten Ausführungen wird das Pfarrhaus im Rahmen der vorliegenden Mutation in der Kategorie «erhaltenswerte Bauten» belassen.

Anliegen: Hinweis:
Erforderliche Dienstbarkeiten sind im Baugesuchsverfahren im Grundbuch einzutragen.

Stellungnahme: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2 Strassennetzplan Siedlung

Anliegen: Hinweis:
Der Wanderweg verläuft seit der KRIP-Anpassung 2012 nicht mehr auf der Dorfstrasse, sondern zweigt beim alten Pfarrhaus auf die neue Erschliessungsstrasse resp. auf den anschliessenden Feldweg ab.

Stellungnahme: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Wanderwege werden im Rahmen einer Mutation oder Gesamtrevision überprüft und allenfalls angepasst.

3 Planungs- und Begleitbericht

3.1 Kapitel 1 Ausgangslage

Anliegen: Redaktionelle Korrektur:
«Die Kirchgemeinde Dittingen ist **Eigentümerin** (nicht «im Eigentum») der...» oder «Die Parzelle Nr. 107, ..., ist im Eigentum der Kirchgemeinde Dittingen.»

Stellungnahme: Der Satz wird entsprechend angepasst.

3.2 Kapitel 2 Inhalte der Planung

Anliegen: Zwingende Vorgabe:
Gemäss kantonalem Richtplan, Objektblatt S 1.2, Planungsgrundsatz b setzen Umzonungen eine kommunale Auslastung von mindestens 95 % gemäss Methode nach den «technischen Richtlinien Bauzonen 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 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) dürfen nicht zu anschliessenden Neueinzonungen derselben führen.

Die Gemeinde Dittingen weist eine Auslastung gemäss Bundesmethode von zwar knapp 95 % aus. Die öV-Erschliessung ist mit einer Güteklasse E jedoch als schlecht zu werten und die Lage ist peripher. In der vorliegenden Mutation sollen 1'000 m² Zone öffentlicher Nutzung der Kernzone zugeordnet werden. Diesbezüglich fehlt die Aussage, dass auch in der nächsten Planungsperiode keine Einzonungen für öffentliche Nutzungen erforderlich sein werden, um den siedlungsbezogenen Bedarf an Zonen öffentlicher Nutzung abdecken zu können. Damit die 1'000 m² neuer, unbebauter Bauzonen nicht über Gebühr die ohnehin schon unterdurchschnittliche Auslastung der Gemeinde und der Region Laufental langfristig belasten, ist der Nachweis einer zügigen Projektierung und Baueingabe des Vorhabens zu erbringen. Gemäss kantonalem Richtplan, Objektblatt S 1.2, Planungsgrundsatz d sollen neu geschaffene WMZ dicht überbaut werden. Der kantonale Richtplan lässt dabei offen, ob es sich um Neueinzonungen oder Umzonungen handelt. Die im Zonenplan festzulegende Dichte hat einem Ausnützungszifferäquivalent von mindestens 0.6 in ländlichen bzw. 0.8 in den übrigen Gemeinden des Kantons zu entsprechen, sofern keine überwiegenden Interessen dagegenstehen. Zudem ist mittels Nutzungsvorschriften eine hohe, städtebauliche Qualität (Aussenraum, Volumetrie, Architektur) sicherzustellen.

Die Vorgaben gemäss Objektblatt S 1.2 Planungsgrundsatz d sind im Planungsbericht nachzuweisen.

Stellungnahme: Bedarf an Zonen öffentlicher Nutzung:

In Kapitel 1.3 des Planungsberichts ist bereits festgehalten, dass weder die Kirchgemeinde, noch die Einwohnergemeinde einen Bedarf für eine rein öffentliche Nutzung des Pfarrhauses haben. 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.

Auslastung WMZ:

Es ist korrekt, dass durch die Zuweisung des Pfarrhauses in eine Kernzone die Fläche der WMZ steigt und damit die Auslastung der WMZ, rein rechnerisch, sinkt. Es ist jedoch nicht korrekt, dass die umzuzonende Fläche unbebaut ist. Ausserdem ist das bestehende Pfarrhaus bereits heute als vorübergehender Wohnraum für Asylbewerber genutzt. Im Hinblick darauf, dass die Wohnnutzung auch nach der Umzonung weiterbesteht, sinkt die Auslastung der WMZ demnach nicht.

Nachweis einer zügigen Projektierung und Baueingabe:

Der ausschlaggebende Punkt für die vorliegende Mutation war, 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. Eine möglichst rasche Realisierung des Vorhabens ist demnach offensichtlich. Nichtsdestotrotz sinkt die WMZ nicht, wie vorgenannt bereits festgehalten, auch wenn das Vorhaben nicht sofort realisiert würde.

dichte Überbauung der neu geschaffenen WMZ:

Das Pfarrhaus hat eine Grundfläche von 114 m², zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss. Dies ergibt eine berechnete Bruttogeschossfläche von ca. 300 m² und somit ein Ausnützungszifferäquivalent von 0.3. Durch das Realisieren eines Anbaus würde sich diese Zahl noch erhöhen. Diese Ausnützung liegt jedoch unter dem vom kantonalen Richtplan geforderten minimalen Ausnützungszifferäquivalent von 0.6. Eine Ausnützung des betreffenden Areals in dieser Höhe widerspricht jedoch den Anforderungen an den Ortsbildschutz, da demnach das Bauvolumen verdoppelt und somit eine wesentliche Veränderung resp. eine allfällige Verunstaltung in Kauf genommen werden müsste (siehe dazu auch die Ausführungen in Kapitel 1 dieses Berichts). Der Ausnützungszifferäquivalent ist 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. Die hohe, städtebauliche Qualität wird mittels der bestehenden Teilzonenvorschriften Dorfkern, insbesondere Ziff. 4, gewährleistet.

Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Anliegen:

Zwingende Vorgabe:

Gestützt u.a. auf Art. 1 Abs. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) muss eine Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr vorgenommen werden. Hierzu sind u.a. die erwartete Verkehrserzeugung der geplanten Siedlungsentwicklung sowie ihre Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz und öV-Netz darzustellen und die Verträglichkeit dieser Auswirkungen ist zu beurteilen. Angesichts der relativ geringen Mehrnutzungen, welche durch die vorliegende Mutation ermöglicht werden, kann dies auf sehr einfache Art und Weise erfolgen und in sehr kurzer Form im Planungsbericht dargestellt werden.

Stellungnahme: Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

4 Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

Anliegen:

Zwingende Vorgabe:

Der Kanton verweist auf die «Allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung». Diese sind Bestandteil der kantonalen Vorprüfung und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Stellungnahme: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.