



**Gemeinde
4411 Seltisberg**

Liestalerstrasse 4
Telefon 061 911 99 11
Fax 061 911 99 15
E-Mail gemeinde@seltisberg.ch

GVB 3, 17. September 2018

Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung

Traktandum 3: Gesamtrevision Teilzonenplan Ortskern

Genehmigung des Teilzonenplans Ortskern, des Teilzonenreglements Ortskern sowie des Teilzonenplans Ortskern (Mutation Baulinien)

Ausgangslage

Die Zonenplanung Siedlung und die Teilzonenplanung Ortskern entsprechen nicht mehr den heute geltenden gesetzlichen Grundlagen. Zudem bestand seitens der Gemeinde und auch der Eigentümer der Bedarf die Zonenvorschriften in einigen Punkten inhaltlich neu zu regeln. Der Gemeinderat entschied sich deshalb, die Zonenvorschriften Siedlung und die Teilzonenvorschriften Ortskern in rechtlicher, formeller und inhaltlicher Hinsicht neu zu erarbeiten.

Die rechtsverbindlichen Teilzonenvorschriften Ortskern bestehen aus:

- Teilzonenplan Ortskern, Massstab 1:500
- Teilzonenreglement Ortskern

Zudem wurden im Rahmen der Revision die kommunalen Baulinien überprüft und auf die Abgrenzung der Vorplatzbereiche angepasst. Die Anpassungen sind ebenfalls rechtsverbindlicher Bestandteil der Revision. Sie sind dargestellt im:

- Teilzonenplan Ortskern, Mutation Baulinien, Masstab 1:500

Die orientierenden und begleitenden Bestandteile der Teilzonenplanung Ortskern sind:

- der vorliegende Planungsbericht
- Differenzenplan Zonenplan Siedlung – Teilzonenplan Ortskern

Die Inhalte der Teilzonenplanung Ortskern können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Teilzonenplanung Ortskern definiert über das gesamte Areal die Kernzone gemäss § 22, Abs. 1 sowie die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen gemäss § 24 des Raumplanungs- und Baugesetzes.
- Der Teilzonenplan unterteilt die Kernzone neu in die Kernzone KA und Kernzone KB.
- Die Kernzonen und auch zum Teil die Zone für öffentliche Werke und Anlagen sind mit Schutzzonen für den Vorplatzbereich, den Hofstattbereich, den Bautenschutz und den Schutz für Einzelobjekte überlagert.
- Die Kernzone KA umfasst den bis heute rechtsgültig ausgeschiedenen Bereich des Ortskerns. Entlang des Perimeters des Zonenplanes Siedlung wurden kleinere Grenzbereinigungen entlang der heute aktuellen Grenzen vorgenommen. Die Anpassungen sind im Differenzenplan dargestellt. Die Umzonungen sind damit begründet, dass die Parzellen alle im ehemaligen Hofstattbereich der Gemeinde liegen und somit Teil des Ortskerns sind. Auch wird damit in einzelnen Fällen auf die spezielle Situation der Eigentümer reagiert.

- Die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen bleiben im Wesentlichen bestehen. Die Zweckbestimmungen werden für das Schulareal auf die aktuellen Bedürfnisse und auf die tatsächlichen Nutzungen angepasst (Wegfall Feuerwehrmagazin).
- Die Gebiete „Metzgermaxgarte“ und „Kilchweg“ sind noch nicht überbaut. Der heute rechtskräftige Teilzonenplan definiert detaillierte „Hausbereiche“. Die Vorschriften sind seit 26 Jahren in Kraft. Ein Bauprojekt wurde in dieser Zeit nicht realisiert. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan wird dieses System aufgegeben und über die beiden Gebiete wird eine Quartierplanpflicht definiert.
- Die Vorplätze und die noch vorhandenen Hofstätten sind mit den entsprechenden Schutzzonen überlagert. Die Bereiche dienen in Anlehnung an die ursprüngliche, dorfbauliche Struktur in erster Linie als Frei- oder Grünraum. Hochbauten sind im Vorplatzbereich nicht zulässig. Im Hofstatt-bereich dürfen unter Einhaltung der Überbauungsziffer der Kernzone Klein- oder Anbauten innerhalb der definierten Masse realisiert werden.
- Die gemäss Bauinventar Kanton Basel-Landschaft als „kommunal zu schützende Bauten“ definierten Gebäude werden im Teilzonenplan Ortskern mit der Zone „Geschützte Bauten“ überlagert und somit kommunal geschützt.
- Als geschützte Einzelobjekte sind im vorliegenden Plan wie bis anhin sieben Brunnen, vier Sodbrunnen und ein Wegkreuz bezeichnet.
- Die Siedlungsökologie und der Schutz der Einzelbäume werden neu geregelt. Im Unterschied zur Zonenplanung Siedlung werden die wichtigen Einzelbäume im Teilzonenplan bezeichnet. Einzelne im Plan bezeichnete Bäume existieren heute nicht mehr. Entsprechende Ersatzpflanzungen sind bereits eingeleitet oder werden von der Gemeinde noch eingefordert.
- Die allgemeinen Gestaltungsvorschriften und die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung zielen darauf hin, die wesentlichen historischen Bauelemente im Ortskern zu erhalten und bei Sanierungen als auch Um- oder Neubauvorhaben anzuwenden.
- Die Vorschriften zur Umgebungsgestaltung und zu den Gehölzen innerhalb der Siedlung sind die gleichen wie im neuen Zonenreglement Siedlung.
- Der Ortskern von Seltisberg soll sich weiterentwickeln. Die Gemeinde will Hauseigentümer, welche Projekte zu Gunsten eines „lebendigen Ortskerns“ realisieren, mit Beiträgen unterstützen. Im Wesentlichen ist dies für Qualitätsverfahren, besondere Gestaltungsmassnahmen sowie für Hausanalysen vorgesehen.
- Mit den detaillierten Bauvorschriften können die baulichen Ziele im Ortskern nur bedingt erreicht werden. Für eine qualitätsvolle Entwicklung braucht es das Gespräch und den Austausch zwischen dem Bauherrn, den Behörden und den Fachpersonen. Die Arbeitsgruppe sah vor, im Reglement eine Bestimmung aufzunehmen, wie sie zum Beispiel für die Altstadt von Sempach (Wakkerpreis 2017) erfolgreich angewandt wird. Der Vorschlag wurde dem zuständigen Kreisplaner und der Ortsbildpflegerin unterbreitet. Die interne Abklärung des Amtes für Raumplanung ergab, dass solche Bestimmungen im Kanton Basel-Landschaft nicht zulässig seien. Die Bestimmung zum Vollzug der Zonenvorschriften beschränkt sich deshalb darauf, dass sich die Bauwilligen frühzeitig und freiwillig mit der Gemeinde in Verbindung setzen, um Bauprojekte zu besprechen.

- Das Vorgehen der gemeindeinternen Beurteilung von Bauvorhaben beschreibt der Gemeinderat in einer eigenen Richtlinie. Im Sinne der Transparenz wurden diese Richtlinien im Entwurf zusammen mit den Teilzonenvorschriften ausgearbeitet. Daraus ist ersichtlich, dass wichtige Bauvorhaben wie Neubauten oder Bauprojekte an kommunal geschützten Objekten durch ein Fachgremium der Gemeinde beurteilt werden. Die Richtlinie zielt auch darauf ab, dass wenn Vorabklärungen durchgeführt und diese von der Gemeinde als gut befunden worden sind, das Baubewilligungsverfahren schneller und einfacher ablaufen sollte.
- Die kommunalen Baulinien innerhalb des Planungsperimeters werden soweit möglich auf die Festlegung des Vorplatzbereiches abgestimmt. Wo entlang der seitlichen Gebäudeflucht nicht bereits eine Baulinie festgelegt ist, wird auf die Ausscheidung des Vorplatz- oder Hofstattbereiches zwischen den Hauptbauten verzichtet. In einzelnen Fällen erhöht sich damit die Flexibilität für Neubau-, Umbau- oder Anbaubauprojekte bei den Hauptbauten.

Öffentliche Mitwirkung

Die Gemeinde führte für die Zonenplanung Siedlung und die Teilzonenplanung Ortskern je eine Informationsveranstaltung und danach die öffentliche Mitwirkung durch. Zu beiden Planungen gingen Stellungnahmen aus der Bevölkerung ein. Die Stellungnahmen wurden soweit möglich in den Planungen berücksichtigt. In den Mitwirkungsberichten ist der Umgang mit den Eingaben dokumentiert. Die beiden Mitwirkungsberichte lagen im Vorfeld zur Gemeindeversammlung zur Einsichtnahme öffentlich auf.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, den Teilzonenplan Ortskern, das Teilzonenreglement Ortskern sowie den Teilzonenplan Ortskern (Mutation Baulinien) zu genehmigen.

Beschluss

://: Mit 94 Ja-Stimmen zu 6 Nein-Stimmen wird die Gesamtrevision Teilzonenplan Ortskern genehmigt.

://: Mit 94 Ja-Stimmen zu 0 Nein-Stimmen wird das Teilzonenreglement Ortskern genehmigt.

://: Einstimmig wird der Teilzonenplan Ortskern (Mutation Baulinien) genehmigt.

GEMEINDERAT SELTISBERG

Der Präsident Die Verwalterin

 

B. Zollinger

K. Stein