



Gemeinde Känerkinden

Kanton Basel-Landschaft

Zonenvorschriften Siedlung und Landschaft

Mutation "Parzellen Nrn. 212 und 214"

Mitwirkungsbericht

Berichterstattung zum Mitwirkungsverfahren

Stand: Beschlussfassung



Impressum

Auftraggeber Gemeinde Känerkinden
Hauptstrasse 30
4447 Känerkinden

Auftragnehmer  Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061/926 84 30
www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung Franziska Herrmann, Brigitte Bauer
Version 28. April 2017
Datei-Name 32014_Ber03_20170428_Mitwirkungsbericht.docx

Inhalt

1	Einleitung.....	2
1.1	Gesetzlicher Auftrag zur Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens.....	2
1.2	Zweck des Mitwirkungsverfahrens.....	2
2	Organisation des Mitwirkungsverfahrens.....	2
2.1	Gegenstand der Mitwirkung.....	2
2.2	Durchführung des Verfahrens.....	2
3	Behandlung der Mitwirkungseingaben.....	3
4	Bekanntmachung.....	7

1 Einleitung

1.1 Gesetzlicher Auftrag zur Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens

Gemäss der Rahmengesetzgebung zur Raumplanung von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG BL) sind die Gemeinden dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe für Neuerlasse oder für Mutationen von Nutzungsplanungen sowie von Sondernutzungsplanungen öffentlich bekannt zu machen.

Die Bevölkerung kann zu diesen Entwürfen Einwendungen und Vorschläge einreichen, welche der Gemeinderat zu prüfen hat. Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind in einem Bericht zusammenzufassen. Der Bericht ist zur Einsichtnahme aufzulegen und die Auflage ist zu publizieren.

1.2 Zweck des Mitwirkungsverfahrens

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

2 Organisation des Mitwirkungsverfahrens

2.1 Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens war der Entwurf zur Mutation "Parzellen Nrn. 212 und 214" zu den Zonenvorschriften Siedlung und Landschaft. Nachfolgend aufgeführte Dokumente waren im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens einsehbar:

- Zonenplan Siedlung und Landschaft, Mutation "Parzellen Nrn. 212 und 214"
- Planungsbericht zur Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

2.2 Durchführung des Verfahrens

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat Känerkinder für die betreffende Planung ein Mitwirkungsverfahren durch.

Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr.4+5 Infoblatt Gemeinde Känerkinder	26. Januar + 2. Februar 2017 16. Januar + 23. Februar 2017
Mitwirkungsfrist		06. Februar bis 09. März 2017
Möglichkeiten zur Einsichtnahme der Mitwirkungsunterlagen	Informationsveranstaltung Homepage der Gemeinde Känerkinder Gemeindeverwaltung Känerkinder	09. Februar 2017
Mitwirkungsangaben	5 Eingaben (wovon 1 Sammeleingabe)	

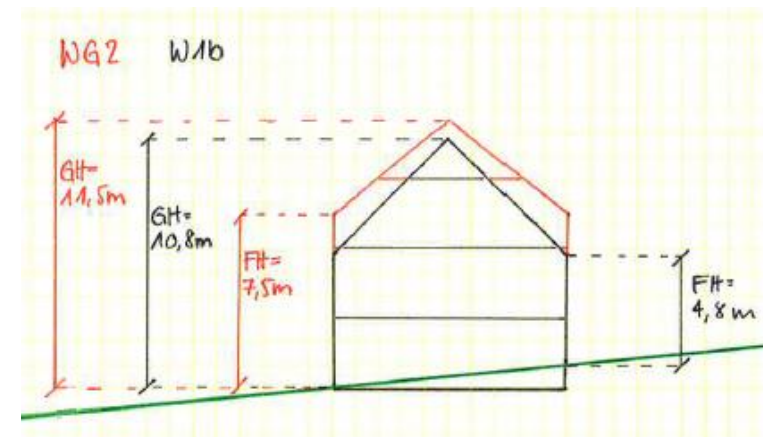
3 Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
1.	Nutzungsart und Nutzungsmass			

1.1. W1 statt WG2 Wenn Umzonung, dann in Wohnzone W1 anstatt in Wohn- und Geschäftszone WG2. M1, M3 Differenzen der Zone WG2 zur Zone W1b gemäss Zonentabelle (§ 22 Zonenreglement):

max. zulässige Wohnungszahl pro Baukörper:	frei (anstatt 4)
maximale Bebauungsziffer:	+ 1 %
maximale Fassadenhöhe:	+ 0.7 m
maximal Fassadenhöhe bergseits:	keine Festlegung (anstatt 4.8 m)
maximale Gebäudehöhe:	+ 0.7 m
maximale Gebäudelänge für Hauptbauten:	+ 5 m
maximale Länge einer Gebäudegruppe:	+ 10 m

Das Gebäudeprofil der W1b ist angepasst an eine Hanglage mit einer bergseitig kleineren Fassadenhöhe als talseitig. Das Gebäudeprofil der WG2 kennt diesen Unterschied nicht. Die Hanglage im Planungsperimeter ist mit 10% nicht sehr ausgeprägt, daher ist sowohl eine Zone W1b als auch eine WG2 tauglich. Das mögliche Gebäudevolumen zwischen W1b und WG2 unterscheidet sich nur geringfügig. Aufgrund der höheren Fassadenhöhe kann aber bei der WG2 im Dach ein weiteres Wohngeschoss eingebaut werden. Dies entspricht dem Bestreben einer haushälterischen Bodennutzung.



Im Sinne der inneren Verdichtung (keine Beschränkung der Wohnungszahl) soll daher an der Zone WG2 festgehalten werden.

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
1.2.	Keine Umzonung	Keine Umzonung der Parzellen Nrn. 212 und 214.	M2	<i>Die Gemeinde hat einen sehr hohen Anteil an Zonen für öffentliche Werke und Anlagen, welcher nicht benötigt wird und die für die beiden betroffenen Parzellen festgelegten Zweckbestimmungen schränken die zukünftige Nutzung des Areals stark ein. Mit einer Umzonung gewinnt die Gemeinde an Handlungsfähigkeit. Die Möglichkeit einer Umzonung zu einem späteren Zeitpunkt wäre hingegen aufgrund der geplanten Richtplananpassung (Vernehmlassung 2016) jedoch sehr fraglich.</i>
1.3.	Parzelle Nr. 550	Falls Umzonung in WG2, dann soll zumindest Parzelle Nr. 550 trotzdem in W1 bleiben.	M1, M3	<i>Die Parzelle Nr. 550 ist nicht Teil der geplanten Mutation.</i>
1.4.	Nutzungszone W1	Mit der Revision 2002 wurde bereits eine Erhöhung der Nutzungszone in der W1 vorgenommen.	M3	<i>Die Differenz zwischen den beiden Zonen W1b sowie WG2 ist effektiv vergleichsweise gering (vgl. Punkt 1.1). Generell beträgt der Horizont einer Planung in der Regel ca. 15 Jahre.</i>
1.5.	ÖW+A-Zonen	Es fehlt Raum für unspezifische öffentliche Interessen. Keine Umzonung ohne konkrete Pläne.	M4/M5	<i>Es ist rechtlich nicht möglich, eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen ohne konkrete Zweckbestimmung vorzusehen. Mit einer Umzonung gewinnt die Gemeinde hingegen an Handlungsfähigkeit.</i>
2. Nachfrage				
2.1.	Gewerbe	Anfrage, ob Känerkinden wirklich mehr Gewerbe braucht, bzw. ob überhaupt eine entsprechende Nachfrage nach Gewerbegebiet besteht.	M1	<i>Die Gemeinde strebt nicht die Ansiedlung von Gewerbe sondern eine gemischte Nutzung mit Wohnen und kleineren Geschäftsnutzungen an. Mit einer Wohngeschäftszone besteht eine entsprechende Flexibilität in der Nutzung. In den Wohn- und Geschäftszonen sind Wohnnutzungen und wenig störende Betriebe zugelassen (§ 21 Abs. 2 RGB). Das Areal verbleibt in der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II. Beispiele für nicht störende und wenig störende Betriebe sind: – Läden (Lebensmittelläden, Blumenläden,...) – Café, Restaurant, Bed&Breakfast – Medizinische Einrichtungen (z.B. Physiotherapie, Massage) – Coiffeur-Salon, Fitnessstudio – Kleine Handwerksbetriebe, Ateliers</i>
2.2.	Wohnungsleerstand	Es besteht genügend leerer Wohnraum in Känerkinden.	M1, M2, M4 / M5	<i>Die Gemeinde erhält ca. 2-4 Anfragen pro Monat nach verfügbarem Bauland. Mit einer Umzonung gewinnt die Gemeinde grundsätzlich an Handlungsfähigkeit. Die spätere Nutzung beziehungsweise ein möglicher Nutzungsmix kann im Rahmen der Arbeitsgruppe diskutiert werden. Die Möglichkeit einer Umzonung zu einem späteren Zeitpunkt wäre hingegen aufgrund der geplanten Richtplananpassung (Vernehmlassung 2016) jedoch sehr fraglich.</i>
2.3.	Immobilienblase	Gefahr einer Immobilienblase. Altersstruktur der Bevölkerung lässt künftig zudem vermehrte Handänderungen erwarten.	M2	<i>Vgl. Punkt 2.2</i>
2.4.	Bauland	Allfällige Käufer sind noch nicht bekannt. Parzelle Nr. 550 ist seit 2007 zum Verkauf ausgeschrieben und bis heute noch nicht überbaut.	M3	<i>Vgl. Punkt 2.2</i>

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
2.5.	Bedarfsabklärung	Steht die Umzonung in Bezug zu einer Bedarfsabklärung?	M4/M5	Vgl. Punkt 2.2
3. Bebauungsform				
3.1.	Bebauungsform, Zielgruppe	Abparzellierung in mehrere kleinere Parzellen: Bevorzugung der Erstellung von Einfamilienhäusern, Vermeidung von Blockbebauungen (Dorfbild, Leerstände, Zuzug von Randgruppen) → Wunschzielgruppe Familien mit Kindern	M1	Die spätere Nutzung beziehungsweise ein möglicher Nutzungsmix kann im Rahmen der Arbeitsgruppe diskutiert werden. Die interessierte Bevölkerung ist eingeladen, sich an der Konzepterarbeitung im Rahmen der Arbeitsgruppe zu beteiligen und einzubringen.
3.2.	Quartierplan	Sollte trotz Gegenargumenten umgezont werden, so müsste ein Quartierplan erstellt werden.	M2	Eine Quartierplanung würde zusätzlichen finanziellen Aufwand sowie einen erhöhten Zeitbedarf mit sich bringen und wäre im vorliegenden Fall nicht das geeignete raumplanerische Instrument. Quartierplanungen eignen sich insbesondere bei grösseren baulichen Vorhaben mit einer höheren Nutzung bzw. bei stärkeren Verdichtungsbestrebungen.
4. Nutzungskonzept				
4.1.	Nutzungskonzept	Konzept sehr vage und allgemein, Absichten sollten in der Weiterbearbeitung klarer benannt werden. Qualitäts- und Nachhaltigkeitsanforderungen definieren, innovative Ideen fördern, Leitbild der Gemeinde berücksichtigen. Es fehlen konkrete Pläne und Ideen für ein belebtes, beschauliches und attraktives Dorf.	M4/M5	Die spätere Nutzung beziehungsweise ein möglicher Nutzungsmix, Vorgaben zur Qualität und Nachhaltigkeit etc. können im Rahmen der Arbeitsgruppe diskutiert werden. Die interessierte Bevölkerung ist eingeladen, sich an der Konzepterarbeitung im Rahmen der Arbeitsgruppe zu beteiligen und einzubringen.
4.2.	Alternative Ideen	Schulhaus erhalten als Begegnungsraum für Alt und Jung (Spielplatz, Treffpunkt, Museumsnutzung...)	M4/M5	Vgl. Punkt 4.1
5. Schulhaus				
5.1.	Renovation	Statt der Umzonung, Schulhaus sanft renovieren und entsprechend nutzen.	M2	Vgl. Punkt 4.1. Mit der geplanten Umzonung erweitert die Gemeinde ihren Handlungsspielraum. Das Schulhaus kann dabei immer noch Teil des Konzepts sein.
5.2.	Liegenschaftsbewertung	Fehlende Schule wird bei Liegenschafts-Wertanalysen immer negativ beurteilt.	M2	Der Gemeinderat ist sich dieser Situation bewusst. Die Entwicklung der Schulstrategie sowie die überkommunale Zusammenarbeit im Rahmen der Kreisschule sind jedoch unabhängig von der geplanten Umnutzung des Areals erfolgt und hängen mit der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung zusammen.
5.3.	Schulkreis	Möglicherweise muss Schulhaus wieder einmal seinem ursprünglichen Nutzen zugeführt werden. Bei Landverkauf entstünde eine Abhängigkeit gegenüber den anderen Schulkreis-Gemeinden.	M4/M5	Es besteht genügend Raum bei der Mehrzweckhalle für einen allfälligen Ersatzstandort.
6. Kosten / Nutzen				
6.1.	Erschliessung	Befürchtung hoher Erschliessungskosten, welche Gemeindegeld auf unbestimmte Zeit binden.	M2	Das betroffene Gebiet ist bereits erschlossen.

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
6.2.	Gewinnsteuer	Befürchtung von Gewinnsteuerabgaben an den Kanton.	M2	<i>Bei einer Veräusserung der Grundstücke ist die Grundstücksgewinnsteuer fällig. Je nach Wertsteigerung der Grundstücke seit Kauf durch die Gemeinde beträgt die Steuer bis maximal 25% des Gewinns. Bei einer Umzonung nach Inkrafttreten des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten ist zudem eine Mehrwertabgabe zu rechnen, diese fielen aber laut Gesetzesentwurf wieder der Gemeinde zu.</i>
6.3.	Kapital	Landbesitz und Grünflächen als Kapital für das Dorf, welches mit Umzonung verloren ginge.	M2	<i>Die spätere Nutzung sowie die Realisierungs- bzw. Verkaufsstrategie etc. können im Rahmen der Arbeitsgruppe diskutiert werden. Die interessierte Bevölkerung ist eingeladen, sich an der Konzepterarbeitung im Rahmen der Arbeitsgruppe zu beteiligen und einzubringen.</i>
6.4.	Kosten / Nutzen-Aufstellung	Fehlende Kostennutzenaufstellung: <ul style="list-style-type: none"> – Zonenplanmutation – Erschliessung der Parzellen, Strassen – Kosten zum Abriss des Schulhauses sowie Teerplatzes, Entsorgung Schadstoffe (Asbest, Schlacke, Teer, etc.) – Erstellen von Ersatzparkplätzen bei der Mehrzweckhalle 	M3	<ul style="list-style-type: none"> – <i>Zonenplanmutation: Es verbleiben vergleichsweise geringfügige Arbeiten bzw. Kosten für den Abschluss des Verfahrens. (Ausstehende Schritte: Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und Eingabe der Genehmigungsakten.)</i> – <i>Erschliessung: Es ist keine öffentliche Erschliessung notwendig (gegebenenfalls private Feinerschliessung). Vgl. hierzu kommunalen Strassennetzplan sowie die kantonale Bauzonensstatistik.</i> – <i>Abrisskosten: Abhängig vom späteren Nutzungskonzept. Es bleibt im Rahmen der Arbeitsgruppe zu definieren, ob eine Renovation oder ein Abriss / Neubau angestrebt werden sollen.</i> – <i>Die Parkplätze sind nur bei Grossanlässen vollständig besetzt. Zusätzlich können Parkplätze auf der ÖW-Zone neben MZH angeboten werden. Bei Bedarf könnten Rasenziegel eingebaut werden.</i>
6.5.	Wertanlage	Land als langfristige Wertanlage; Umzonung mit diversen hohen Kosten verbunden ohne Verlass auf spätere Einnahmen	M4/M5	<i>Zonen für öffentliche Werke und Anlagen sind auf dem Markt nicht handelbar. Mit der geplanten Umzonung wird hingegen eine Wertanlage geschaffen. Mit einer Umzonung gewinnt die Gemeinde grundsätzlich an Handlungsfähigkeit. Die Möglichkeit einer Umzonung zu einem späteren Zeitpunkt wäre hingegen aufgrund der geplanten Richtplananpassung (Vernehmlassung 2016) jedoch sehr fraglich.</i>
7.	Weiteres			
7.1.	Lärm	Was bedeutet "wenig störend"? Wer entscheidet über Lärmpegel? Kleinere, emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungen auch in W1 zulässig (§ 31 ZRS)	M3	<i>Vgl. hierzu Punkt 2.1</i>
7.2.	Mehrzweckhalle	Könnte Mehrzweckhalle mehr vermietet werden, um laufenden Kosten zu reduzieren?	M2	<i>Das Thema Mehrzweckhallenvermietung hat keinen direkten Zusammenhang mit der Mutation und muss daher ausserhalb dieses Kontexts geklärt werden.</i>
7.3.	Linde	Linde (Treffpunkt, Zentrum des Dorfes, Bienenweide, ...) soll erhalten werden.	M4/M5	<i>Der Erhalt der Linde als Treffpunkt kann im Rahmen der Arbeitsgruppe diskutiert werden. Die interessierte Bevölkerung ist eingeladen, sich an der Konzepterarbeitung im Rahmen der Arbeitsgruppe zu beteiligen und einzubringen.</i>

4 Bekanntmachung

Der Mitwirkungsbericht wird spätestens mit Bekanntgabe des Traktandums der Beschlussfassung der Planung durch die Gemeindeversammlung Känerkinden zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt. Die Bevölkerung wird über die öffentliche Auflage des Mitwirkungsberichtes informiert. Den Mitwirkenden und den Mitgliedern der Arbeitsgruppe wird der Mitwirkungsbericht direkt zugestellt (bei Sammeleingaben jeweils an den Eingabeadressaten).

Der Gemeinderat Känerkinden dankt den Mitwirkenden für ihre Beiträge und die sachlich geführte Argumentation.

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



Die Gemeindeschreiberin:

