

Gemeinde Gelterkinden
Zonenreglement Siedlung

Mutation Zentrumszone

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
Stand vom 29. August 2016

Ergänzt mit den Ergebnissen
der kantonalen Vorprüfung und
der öffentlichen Mitwirkung



Projektnummer	2016012
Auftraggeber	Gemeinde Gelterkinden Gemeinderat Marktgasse 8 4460 Gelterkinden
Bearbeitung	Vogt Planer Hauptstrasse 6 4497 Rüfenberg Telefon 061 981 44 46 markus@vogtplaner.ch
Projektleitung	Markus Vogt
Referenz	16012_Planungsbericht_v7.odt

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	4
2. Generelle Planungsziele	4
3. Grundlagen	5
4. Organisation und Ablauf	5
5. Planungsumfang	5
6. Siedlungsentwicklung nach innen – Übergeordnete Anforderungen	6
7. Zielgrössen Nutzung und Qualität	7
7.1. Grundsätzliches	7
7.2. Zielvorgaben Nutzungsart und Nutzungsmass	7
7.3. Qualitative Zielvorgaben	8
8. Begründung der festgelegten Nutzungsmasse	9
8.1. Aktuelle bauliche Nutzung	9
8.2. Angestrebte bauliche Nutzung	9
9. Massnahmen der Zielerreichung zur Siedlungs- und Freiraumqualität	11
9.1. Generelle Massnahmen	11
9.2. Rahmennutzungsplanung / Ordentliches Baugesuch	11
9.3. Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	12
9.4. Quartierplanung	12
10. Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	12
11. Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung	13
11.1. Gesetzliche Grundlage	13
11.2. Planungsgegenstand	13
11.3. Verfahren	13
11.4. Schwerpunkt der Mitwirkung	13
12. Interessensabwägung und Würdigung	14
Anhang 1: Darstellung der aktuellen baulichen Nutzung	
Anhang 2: Abschätzung der Bruttogeschossflächen pro Quartier und Parzelle	
Anhang 3: Schreiben der kantonalen Vorprüfung des Amtes für Raumplanung	
Anhang 4: Stellungnahmen der öffentlichen Mitwirkung	
Anhang 5: Protokolle der Gespräche im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung	

1. Ausgangslage

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft hat mit Beschluss Nr. 1313 vom 25. August 2015 die Gesamtrevision der Zonenvorschriften der Gemeinde Gelterkinden genehmigt. Die Nutzungsmasse zur Zentrumszone in Artikel 2 des Zonenreglementes Siedlung hat er dabei von der Genehmigung ausgenommen, da die Festlegung einer Nutzungsziffer nötig sei. Im Protokoll zum Regierungsratsbeschluss sind die Gründe für die Nichtgenehmigung aufgeführt. Der Regierungsrat erachtet die Zentrumszone *als solches zwar als rechtmässig, in ihrer zonenrechtlichen Ausgestaltung aber als unvollständig. Das Fehlen einer Nutzungsziffer resp. einer anderen geeigneten Massnahme, Qualität zu sichern, widerspricht nicht nur dem Ziel, wohnliche Siedlungen zu schaffen, sondern insbesondere den Planungsgrundsätzen c) und d) in Objektblatt S 2.1 des behördenverbindlichen KRIP.*

Der Regierungsrat unterstützt in seiner Beurteilung die Planungsabsichten der Gemeinde, in zentrumsnahen und gut erschlossenen Gebieten eine möglichst dichte Bauweise anzustreben. Die verdichtete Bauweise habe dabei eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sowie eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung zu gewährleisten. Der Regierungsrat erläutert in seinem Beschluss, dass die verdichtete Bauweise insbesondere durch Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan (gemäss § 15 Absatz 3 RBG) sicherzustellen sei.

2. Generelle Planungsziele

Durch den Beschluss des Regierungsrates gilt in der festgelegten Zentrumszone als „Übergangslösung“ aktuell eine Überbauungsziffer von 25%. Das „Überbauungsmass“ entspricht damit dem Mass der Wohn- und Geschäftszonen WG3a+b.

Die Gemeinde will die aus dem Regierungsratsentscheid entstandene Pendenz so rasch als möglich erledigen, da die zurzeit geltende Übergangsbestimmung einerseits für Bauwillige unbefriedigend ist und andererseits auch in keiner Weise den Planungsabsichten der Gemeinde und des Kantons entspricht (innere Verdichtung). Aus diesen Gründen wurde die vorliegende Mutation Zonenreglement Siedlung erarbeitet.

Die Gemeinde ist weiterhin überzeugt, dass in dem durch die Zentrumszone definierten Gebiet eine dichtere Nutzung als in den normalen Wohnzonen möglich sein muss. Der vorliegenden Mutation liegen somit die gleichen generellen Planungsziele wie in der ursprünglichen Planung (ROG) zugrunde. Es sind dies:

- Entwickeln eines attraktiven und belebten Dorfteiles zwischen dem historischen Dorfkern und dem Bahnhofsgelände.
- Innere Reserven mobilisieren, indem Baulücken geschlossen und die Verdichtungspotenziale ausgeschöpft werden.
- Ermöglichen von Wohn- und Arbeitsnutzungen entlang der Poststrasse, der Sissacherstrasse, der Bahnhofstrasse und im Gebiet Eifeld.
- Ermöglichen einer dichten Bebauung unter Bewahrung der Siedlungs- und Wohnqualität.

3. Grundlagen

Neben den übergeordneten Gesetzen wie dem Raumplanungs- und Baugesetz (Kanton) und dem Raumplanungsgesetz (Bund) berücksichtigt die vorliegende Planung folgende spezifischen Grundlagen:

- Bundesgericht. Urteil 1C_520/2014 vom 8. April 2015.
- Regierungsrat Kanton Basel-Landschaft. Auszug aus dem Protokoll Nr. 1313 vom 25. August 2015.
- Kanton Basel-Landschaft. Kantonaler Richtplan vom 8. September 2010, aktueller Stand 26. November 2015.
- Kanton Basel-Landschaft. Anpassungen 2016 Richtplan, Entwurf vom 14. Dezember 2015.

4. Organisation und Ablauf

Der Entwurf der neuen Bestimmungen wurde der bestehenden Planungskommission anlässlich der Sitzung vom 19. Januar 2016 vorgelegt und in bereinigter Form an den Gemeinderat weitergeleitet. Die Planungskommission beurteilte die Planungsvorlage insbesondere hinsichtlich den Bebauungsmöglichkeiten der einzelnen Parzellen und der zugrunde gelegten angestrebten baulichen Entwicklung.

Mit Beschluss vom 1. Februar 2016 verabschiedete der Gemeinderat die Mutationsvorlage zuhanden der kantonalen Vorprüfung.

Aufgrund des Ergebnisses der kantonalen Vorprüfung (siehe auch Kap. 10) passte der Gemeinderat die Mutationsvorlage am 11. April 2016 an und verabschiedete diese zuhanden der öffentlichen Mitwirkung.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Mitwirkung und in der Abwägung aller Interessen überarbeitete die Gemeinde die Planungsunterlagen. Der Gemeinderat verabschiedete die angepasste Mutationsvorlage am 4. Juli 2016 zuhanden der Gemeindeversammlung.

5. Planungsumfang

Das Zonenreglement Siedlung wird mit der Mutation wie folgt geändert:

(Hinweis: **rot** = inhaltliche Änderung; schwarz gestrichen oder unterstrichen = Textverschiebungen)

Art. 2 Nutzungszonen und Art und Mass der Nutzung

Zone	Zonenbezeichnung	Lärmempfindlichkeitsstufe (die Zuteilung ist im Zonenplan ersichtlich)	Überbauungsziffer in % (Art. 21)	Fassadenhöhe in m (Art. 25)	Gebäuelänge in m (Art. 24)	Nutzung gemäss RBG	Artikel in Zonenreglement
Zentrumszone	Z	III	35	11.3	n.b.	§ 22, Abs. 2	Art. 4

Art. 13, Abs. 1: Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

~~Ab einer Parzellenfläche von 2'000 m² kann der Gemeinderat~~ Im Rahmen von Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan kann der Gemeinderat folgende Ausnahmen bei der Überbauungsziffer gemäss der Zonenvorschriften Siedlung zu folgenden maximalen Masse der Überbauungsziffer gestatten:

Zone	<u>max.</u> Überbauungsziffer in % (Art. 21)	<u>min.</u> Parzellenfläche
Wohnzone W	33 %	<u>2'000 m²</u>
Wohn- und Geschäftszone WG2a + WG2b	32 %	<u>2'000 m²</u>
Wohn- und Geschäftszone WG3a + WG3b	27 %	<u>2'000 m²</u>
Zentrumszone	50 %	1'000 m²

Es besteht kein Anspruch auf Ausnahmen.

Die gewählte Variante und die Höhe der Nutzungsmasse werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert und begründet.

6. Siedlungsentwicklung nach innen – Übergeordnete Anforderungen

Unter dem Titel „S 2.1: Siedlungsqualität nach innen“ definiert der Kantonale Richtplan (KRIP) in den Planungsgrundsätzen folgende Anforderungen zur Siedlungsentwicklung nach innen:

- *c) Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschmeidert) erfolgen und eine hohe Qualität in der Siedlungsstruktur und der Architektur aufweisen.*
- *d) Generelle zonenweise Erhöhungen der Nutzung durch Mutation der Zonenvorschriften sind nur vorzunehmen, wenn aufgezeigt werden kann, dass dadurch die Wohn- und Umweltqualität (Lärm, Luft, räumliche und bauliche Qualitäten) nicht verringert wird.*

Mit dem Entwurf zum Kantonalen Richtplan 2016 hat der Regierungsrat diesen Absatz überarbeitet. Folgende Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen werden in den Vernehmlassungsunterlagen vorgeschlagen:

- *Planungsgrundsatz: a) Verdichtungsaktivitäten der Gemeinden erfolgen prioritär in den Entwicklungsgebieten sowie in Bahnhofsgemeinden gemäss Objektblatt S 2.3. Die Gemeinden richten die Zonenvorschriften in Entwicklungsgebieten an den Mindestnutzungsdichten gemäss örtlichen Festlegungen Ziffer b) dieses Objektblattes aus.*
- *Planungsanweisung: a) Die Gemeinden zeigen in ihrem Planungsbericht gem. Art. 47 RPV auf, welche zusätzlichen Kapazitäten an Einwohnern und Beschäftigten durch die vorgesehenen Umzonungen geschaffen werden sollen, wie sie die Mindestdichten gemäss örtlichen Festlegungen realisieren und wie sie dabei eine hochwertige Siedlungs- und Freiraumqualität sicherstellen.*

Der heute behördenverbindliche Richtplan und der zur Vernehmlassung aufliegende Entwurf postulieren damit zwei verschiedene Planungsphilosophien. Der rechtsgültige Richtplan lässt Verdichtungen zu unter dem Nachweis, dass die Wohn- und Umweltqualität nicht verringert wird. Mit den neuen Planungsanweisungen verlangt der Richtplan eine bestimmte bauliche Dichte. Die Gemeinden haben aufzuzeigen, wie eine hochwertige Siedlungs- und Freiraumqualität sichergestellt wird.

Gemäss dem Entwurf KRIP stellt sich somit in den Entwicklungsgebieten nicht mehr die Frage, ob, sondern nur

noch wie verdichtet werden muss.

Gemäss dem Entwurf der Richtplankarte liegen die meisten Zentrumszonen der Gemeinde Gelterkinden innerhalb eines solchen Entwicklungsgebietes. Innerhalb dieser Gebiete ist in Regionalzentren wie Gelterkinden eine Mindestnutzungsdichte von 100 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare anzustreben.

7. Zielgrössen Nutzung und Qualität

7.1. Grundsätzliches

Auf allen Planungsstufen besteht Konsens, dass die Siedlungs- und Freiraumqualität im bebauten Gebiet hoch sein muss. Der Kantonale Richtplan fordert von den Gemeinden den Erhalt oder auch die Verbesserung der Siedlungs- und Freiraumqualität. Seitens der kantonalen Behörden existieren dazu jedoch keine Ausführungsbestimmungen, Richtlinien, Umsetzungsvorgaben oder Merkblätter¹. Offen bleiben so die damit verbundenen Zielgrössen einer guten Siedlungs- und Freiraumqualität.

Die gute Siedlungs- und Freiraumqualität ist eng mit der Nutzungsart verbunden. Familien mit Kindern haben andere Ansprüche an die Wohnqualität und die Umgebung als zum Beispiel ein Dienstleistungsbetrieb oder Personen im dritten Lebensabschnitt.

In Abhängigkeit der Planungsziele und der bereits rechtskräftigen Nutzungsbestimmungen werden nachfolgend die Zielgrössen formuliert. Darauf aufbauend können die Vorgaben für eine gute Siedlungs- und Freiraumqualität in der Zentrumszone beschrieben werden.

7.2. Zielvorgaben Nutzungsart und Nutzungsmass

Die Zielnutzungsart der Gelterkinder Zentrumszone ist eine Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten. Im Erdgeschoss müssen gemäss Zonenvorschriften zur Strasse hin Arbeitsnutzungen angesiedelt werden. Die Obergeschosse (in der Regel zwei Vollgeschosse) können frei genutzt werden.

Die Zielgrösse „Mischnutzung“ bezogen auf die Geschossfläche wird somit wie folgt festgelegt:

→ 40% Arbeitsnutzungen / 60% Wohnnutzungen

Die Zentrumszone liegt in der Nähe zum Bahnhof oder in der Nähe zum Dorfzentrum. Industrielle Arbeitsnutzungen oder Handwerksbetriebe wie Schreinereien, Holzbau oder Metallverarbeitung können in der Zentrumszone nicht angesiedelt werden, da der schon heute fehlende Raum für Umschlagplätze und die üblichen Emissionen einen effizienten Betrieb dieser Anlagen verunmöglichen würden. In der Gelterkinder Zentrumszone stehen Dienstleistungsnutzungen wie Läden, Büros oder Ateliers im Vordergrund.

Die Wohnnutzung wird sich aufgrund der Zonenvorschriften eher in den Obergeschossen etablieren. Aus Sicht der Gemeinde eignen sich die Wohnlagen in erster Linie für berufstätige Pendler, für junge Paare oder bei entsprechendem Ausbaustandard (Lift) auch für aktive Rentner. Gesamthaft ist die Zentrumszone auch für Personen ideal, welche das Wohnen und Arbeiten am selben Standort kombinieren möchten. Die Zentrumszone eignet sich weniger für Familien mit Kindern.

Die Zielgrösse Nutzungsart wird wie folgt festgelegt:

1 Telefonische Auskunft von Andreas Güntert vom 18.12.15

→ Arbeitsnutzungen: Dienstleistungen, Büros, Läden, Ateliers u.Ä.

→ Wohnnutzungen: erwerbstätige Personen (Pendler und Nicht-Pendler), aktive Rentner u.Ä.

Wie bereits erwähnt, legt der Entwurf des Kantonalen Richtplanes für Entwicklungsgebiete die Mindestnutzungsdichte bei 100 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare fest. Die Gemeinde Gelterkinden erachtet dieses Mass als sinnvoll und legt die Zielgrössen für die Personendichte wie folgt fest:

→ Einwohner pro ha: 90 Personen

→ Beschäftigte pro ha: 10 Personen

Das von der Mutation betroffene Gebiet ist rund 5 ha gross. Die Zielgrösse für Personen innerhalb des Planungserimeters liegt somit bei:

→ Einwohner: 450 Personen

→ Beschäftigte: 50 Personen

→ Total: 500 Personen

Gemäss der Einwohnerstatistik der Gemeinde Gelterkinden leben aktuell (Stand 20. Januar 2016) 171 Personen in der Zentrumszone. Davon sind 82 Personen männlich und 89 Personen weiblich. 32 Personen (18%) sind jünger als 20 Jahre, 48 Personen (28%) sind zwischen 20 und 40 Jahre alt, 50 Personen (30%) sind zwischen 40 und 60 Jahre alt und 24% sind älter als 60 Jahre.

Schätzungsweise arbeiten in der Zentrumszone zusätzlich rund 25 Personen (5 Personen pro ha), welche nicht auch in derselben Liegenschaft wohnen.

Die verschiedenen Altersklassen sind in der Zentrumszone gleichmässig vertreten. Es kann ein leichter Überhang bei den 20- bis 60-Jährigen ausgemacht werden. Die Gemeinde will die Altersstruktur in der Zentrumszone erhalten. In der Zentrumszone sollen hauptsächlich erwerbstätige Personen sowie aktive Rentner leben und arbeiten. Der Anteil an über 60-Jährigen könnte auch leicht erhöht werden. Die Zielgrössen der Altersstruktur in der Zentrumszone werden somit wie folgt festgelegt:

→ Anteil bis 20-Jährige: 15%

→ Anteil 20- bis 40-Jährige: 30%

→ Anteil 40- bis 60-Jährige: 30%

→ Anteil über 60-Jährige: 25%

7.3. Qualitative Zielvorgaben

Basierend auf den festgelegten Zielgrössen werden die Anforderungen an die Siedlungs- und Freiraumqualität wie folgt festgelegt:

1. Die Wahrnehmung der Wohnung, des Arbeitsortes und der Umgebung ist für erwerbstätige Personen und aktive Rentner angenehm (Faktoren wie Akustik, Visualität, Temperatur, Material, Geruch, Licht,

Farben)

2. Die Wohnung und die Umgebung bieten Erholung und Regeneration für erwerbstätige Personen und aktive Rentner (Faktoren wie Sensorik, Bezug innen und aussen, kein sozialer Stress)
3. Die Wohnung und die Umgebung ermöglichen einen gelungenen Kontakt zur Nachbarschaft insbesondere für aktive Rentner.
4. Die Wohnung, der Arbeitsort und die Umgebung bieten Sicherheit.
5. Der Arbeitsort und die Umgebung ermöglichen einen gelungenen Kontakt zwischen Kunden und Anbietern.
6. Die Wohnung, der Arbeitsort und die Umgebung ermöglichen eine ressourcenschonende Lebensweise (Nähe zum öffentlichen Verkehr, autofreies Wohnen und Arbeiten, Beteiligung an zentralen Energieversorgungsanlagen).
7. Die Wohnung und die Umgebung ermöglichen ein aktives und gesundes Altern.

8. Begründung der festgelegten Nutzungsmasse

8.1. Aktuelle bauliche Nutzung

Die Gesamtfläche der Zentrumszone (5 ha) ist unterteilt in 46 Parzellen. Davon sind 38 Parzellen bebaut. Die Haupt- und Nebenbauten umfassen aktuell eine Fläche von total 1.3 ha. 8 Parzellen sind nicht bebaut. Von den 8 unbebauten Parzellen stehen effektiv 4 Parzellen zur Bebauung zur Verfügung. Die anderen 4 Parzellen sind Kleinstflächen und werden als Grün- und Freiraum genutzt. Der mittlere Überbauungsanteil in der Zentrumszone liegt bei 26%. Unter Berücksichtigung der in den statistischen Grundlagen angegebenen Geschosshöhen sind in der Zentrumszone aktuell 34'706 m² Geschossflächen vorhanden. Dies entspricht einer baulichen Dichte (Ausnützung) von 0.68.

Bei 19 Parzellen (rund 50% aller Parzellen) liegt der Überbauungsanteil unter 30%. 9 Parzellen weisen einen Überbauungsanteil zwischen 30 und 40% auf und 10 Parzellen (25% aller Parzellen) sind mit über 40% überbaut.

3.1 ha (60% der Gesamtfläche) der rechtsgültigen Zentrumszone waren vor der Gesamtrevision der Gewerbezone zugeteilt. In der Gewerbezone war keine Nutzungsziffer festgelegt. Aktuell umfasst die Gebäudefläche (inkl. Nebenbauten) auf diesen Parzellen 0.75 ha. Dies entspricht einem Überbauungsanteil von 24%.

Von den Flächen der ehemaligen Wohn- und Geschäftszonen (1.9 ha) sind 0.56 ha bebaut. Dies entspricht einem Überbauungsanteil von rund 29%. In der Wohn- und Geschäftszone war bis anhin eine Bebauungsziffer von 25% festgelegt.

Die Bebauung der einzelnen Parzellen ist im Plan in Anhang 1 dargestellt.

8.2. Angestrebte bauliche Nutzung

Gemäss den definierten Zielgrössen müssen der Kanton und die Gemeinde mit den Planungen und mit Massnahmen darauf hinwirken, dass in der Gelterkinder Zentrumszone innerhalb des Planungshorizontes

zusätzlich 330 Personen leben und arbeiten. Nach dem Aufteilungsschlüssel der Zielvorgaben (gemäss Kapitel 7.3) sind die zusätzlichen Personen auf plus 300 Einwohner und plus 30 Beschäftigte verteilt. Im Durchschnitt beansprucht ein Einwohner² 60 m² und ein Beschäftigter³ (Betrieb mit weniger als 10 Mitarbeitenden) 70 m² Bruttogeschossfläche. Somit sind für die zusätzlichen Einwohner und Beschäftigten rund 20'000 m² Bruttogeschossflächen zur Verfügung zu stellen. Dies kann durch die intensivere Nutzung der bestehenden Bausubstanz, durch das Erstellen von Ersatzbauten oder durch das Erstellen von Neubauten erreicht werden.

Die 46 Parzellen in der Zentrumszone verteilen sich auf fast ebenso viele Grundeigentümer. Grössere, zusammenhängende Areale sind wenige vorhanden (Bützenenareal). Die angestrebte Entwicklung ist somit grundsätzlich über die Entwicklung der Einzelparzellen zu realisieren. Für die zusätzlichen Einwohner, Beschäftigten und die Arbeitsnutzungen müssen die einzelnen Grundeigentümer in neue Bauten und Umbauten investieren. Die Parzellenstruktur, die gesetzlich festgelegten Grenzabstände und die bereits vorhandene Bausubstanz stellen die Grundeigentümer dabei vor grosse Herausforderungen.

Mit der in der Mutationsvorlage festgelegten Überbauungsziffer von 35% können schätzungsweise 13'000 m² zusätzliche Bruttogeschossflächen mit Neubauten, Ersatzbauten und Ergänzungen von Geschossen realisiert werden. Die Tabelle in Anhang 2 zeigt das Nutzungspotenzial pro Parzelle auf.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Rahmennutzungsplanung kann ein Teil der Parzellen schlecht bis kaum bebaut werden (z.B. Bauten beidseits der Sissacherstrasse). Für diese Flächen sind Sonderlösungen zu finden. Deshalb soll die Gemeindeversammlung dem Gemeinderat mit der vorliegenden Mutation die Kompetenz erteilen, die Überbauungsziffer in Ausnahmefällen auf bis zu 50% erhöhen zu können. Dies unter den Voraussetzungen, dass das zu bebauende Areal eine Mindestgrösse von 1'000 m² aufweist und die bereits rechtsgültigen, qualitativen Vorgaben erfüllt werden. Mit dieser Planungsmassnahme können schätzungsweise 2000 m² zusätzliche Bruttogeschossflächen zur Verfügung gestellt werden.

Die restlichen Bruttogeschossflächen von rund 5'000 m² sind somit durch die Erhöhung der Personendichte pro m² Bruttogeschossfläche zu realisieren. Das heisst, dass die Bruttogeschossfläche pro Einwohner von aktuell rund 200 m² massgebend reduziert werden muss. Dies entspricht den raumplanerischen Zielsetzungen von Bund und Kanton.

Unter der Annahme, dass die bestehende Bausubstanz wie angenommen umgebaut und intensiver genutzt wird, können damit in der Zentrumszone die nötigen Flächen für die 450 Einwohner und die 50 Beschäftigten zur Verfügung gestellt werden.

In Einzelfällen dient weder das ordentliche Baugesuchsverfahren noch das Verfahren der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan einer sinnvollen Bebauung der Parzellen. Der Gemeinderat behält sich in diesen Fällen vor, von den betroffenen Grundeigentümern eine Sondernutzungsplanung zu verlangen, welche die festgelegten Ziele bezüglich Mindestnutzungsdichte und Qualitätsstandards nachweisen kann.

2 7 Tools zur Innenentwicklung, Metron Themenheft Nr. 27 vom November 2011.

3 Raumbedarf der Zürcher Unternehmen, Studie Kanton Zürich vom Oktober 2013.

9. Massnahmen der Zielerreichung zur Siedlungs- und Freiraumqualität

9.1. Generelle Massnahmen

Die Gemeinde plant nicht alleine. Die Zentrumszonen sind als Zentrumszone ausgeschieden, da sie zentral liegen. Zentral heisst, sie befinden sich in der Nähe des Bahnhofes, sie befinden sich der Nähe einer Bushaltestelle, sie befinden sich in der Nähe der Einkaufsläden und sie sind auch gut durch Hauptverkehrsachsen erschlossen. Die Existenz und die Qualität dieser Infrastrukturen kann die Gemeinde nur in beschränktem Ausmass beeinflussen. Die Gemeinde Gelterkinden setzt sich jedoch wie bis anhin für den Erhalt sowie für den Ausbau des Angebotes ein. Dies wirkt sich positiv auf die Wohnqualität in den Zentrumszonen wie auch auf die ganze Gemeinde und die Region aus.

Die Gemeinde setzt zurzeit ein Langsamverkehrskonzept im Dorfzentrum um (Begegnungszone). Dadurch verändert sich der Verkehrsfluss in den zentrumsnahen Gebieten. Die Erholungs- und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Freiräume wird damit verbessert.

Im Zuge des Altersheimneubaus wird der angrenzende Grünpark neugestaltet und aufgewertet. Der Park ist öffentlich zugänglich und dient insbesondere auch den Einwohnern und Beschäftigten der nahen Zentrumszonen als Erholungs- und Aufenthaltsraum.

Die Gemeinde hat das Verkehrsregime im Gebiet Migros – Badweg-Unterführung umgestellt. Seither ist der Verkehr im Einbahnverkehr geordnet. Dies erhöht die Sicherheit auf die die Zentrumszone umgebenden Strassen.

Der Bahnhofplatz wurde umgestaltet und baulich aufgewertet. Damit wurde die Attraktivität der Umsteigeplattform erhöht und auch die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums verbessert. Neben allen Benutzern des öffentlichen Verkehrs profitieren davon auch die Bewohner und Beschäftigten der in unmittelbarer Nähe liegenden Zentrumszone.

9.2. Rahmennutzungsplanung / Ordentliches Baugesuch

Bei Bauvorhaben im ordentlichen Verfahren nach den Vorschriften der Rahmennutzungsplanung garantieren folgende Massnahmen die Zielerreichung zur Siedlungs- und Freiraumqualität:

Ziel (gemäss Kap. 7.3)	Massnahmen
1. Angenehme Wahrnehmung	Umsetzung der Bauvorschriften inkl. der einschlägigen Normen zu Belichtung, Emissionswerten, Lärmvorschriften usw.
2. Erholung / Regeneration	Umsetzung der Bauvorschriften insbesondere Art. 20, 30 und 31, siehe auch generelle Massnahmen, Festsetzung der Überbauungsziffer von 35% (65% der Flächen bleiben unbebaut)
3. Kontakt Nachbarschaft	Überprüfung der Baugesuche auf die geplanten Gebäudeöffnungen (innen/aussen) und bei Bedarf Einforderung von Verbesserungen gestützt auf Art. 20 ZRS
4. Sicherheit	siehe generelle Massnahmen
5. Kundenkontakt	Umsetzung der bestehenden Vorschrift zur Erdgeschossnutzung gemäss Art. 4; Optimierung der Anzahl und der Anordnung der Parkplätze zugunsten von Begegnungsraum vor den Liegenschaften (Ersatzabgabe)

6. Schonung der Ressourcen	Optimierung der Anzahl Parkplätze aufgrund der Erschliessungsqualität (Anhang RBV); Anwendung der Vorschriften für den Bau effizienter Energienutzungen (Solar, Anschlussmöglichkeiten Wärmeverbund usw.); Einsatz für den Erhalt resp. Ausbau der vorhandenen Mobilityparkplätze beim Bahnhof und beim Allmendpark
7. Altersgerecht	Umsetzung der Vorgaben zum behindertengerechten Bauen, siehe auch generelle Massnahmen

9.3. Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

Projekte in der Zentrumszone, welche mit dem Instrument Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan realisiert werden, müssen grundsätzlich die Vorgaben der Rahmennutzungsplanung einhalten (siehe oben). Zusätzlich darf die Gemeinde Mehrnutzungen bei der Überbauungsziffer nur gewähren, wenn die Mindestfläche von 1'000 m² nachgewiesen werden kann und wenn die im Zonenreglement Siedlung unter Art. 13 aufgeführten Vorgaben nachgewiesen werden können. Die Beurteilung erfolgt dabei nach den festgelegten Zielgrössen zur Nutzungsart und zum Nutzungsmass sowie den Zielvorgaben zur Siedlungs- und Freiraumqualität.

9.4. Quartierplanung

Die Gemeinde geht davon aus, dass in speziellen Situationen oder auch für die Zielerreichung der Mindestdichten spezifische Quartierentwicklungen nötig sein werden. Die Gemeinde wird sich bei Bedarf aktiv an der Weiterentwicklung der Zentrumszonen beteiligen und wenn nötig auch die Erarbeitung eines Quartierplanes verlangen.

10. Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Mit dem Schreiben vom 8. März 2016 nimmt das Amt für Raumplanung (Kreisplaner A. Güntert, Anhang 3) Stellung zur Mutationsvorlage. Das Amt für Raumplanung lehnt dabei die ursprünglich vorgesehene Überbauungsziffer von 40% ab. Das Amt begründet die ablehnende Haltung damit, dass das von der Gemeinde geplante Nutzungsmass selbst in Quartierplanungen nicht üblich sei. Zudem habe der Regierungsrat eine Bebauungsziffer von 35% in einer Zentrumszone als zu hoch erachtet und nicht genehmigt. Das Amt für Raumplanung schlägt vor, die Überbauungsziffer bei 25% festzulegen.

Aufgrund der Rückmeldung suchte die Gemeinde das Gespräch mit dem Amt für Raumplanung. Das Gespräch fand am 1. April 2016 statt. Die Gemeinde verwies dabei nochmals auf die Ausgangslage (Planungsabsicht des Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Gelterkinden, Vorgaben Entwurf Kantonaler Richtplan 2016). Die Gemeinde definierte die Zentrumszone mit dem Ziel, in diesem Gebiet einen Beitrag zur inneren Verdichtung leisten zu können. Mit einer Überbauungsziffer von 25% werde am heutigen Zustand festgehalten. Basierend auf den vorhandenen Daten wurde die Wirkung der unterschiedlichen Überbauungsziffern (ÜZ 25%, 30%, 35% und 40%) mit dem Amt für Raumplanung diskutiert. Die Gemeinde zeigte dabei auf, dass zur Erfüllung der Planungsziele von Kanton und Gemeinde in der Zentrumszone eine Überbauungsziffer von mindestens 30-35% nötig ist (siehe auch Kap. 8). Die Areale können somit mit der Rahmennutzungsplanung in einer dem Ort angepassten Dichte überbaut werden. Dichtere Bauvorhaben sind mit Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan oder mit Quartierplanungen zu realisieren.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele und der daraus resultierenden Zahlen sowie des Gesprächs mit dem

Amt für Raumplanung reduzierte der Gemeinderat die Nutzungsmasse und führte mit diesen Werten das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch.

11. Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung

11.1. Gesetzliche Grundlage

Die Gemeinden sind gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung und § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes verpflichtet, ihre Planungsentwürfe zu Nutzungsplanungen sowie auch zu allfälligen Mutationen zu Nutzungsplanungen öffentlich bekannt zu machen. Alle Einwohnerinnen und Einwohner wie auch alle Körperschaften des öffentlichen und privaten Rechts können zu diesen Entwürfen entsprechende Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen. Der Gemeinderat prüft die Einwendungen und Vorschläge, nimmt dazu Stellung und passt die Nutzungsplanung an, sofern sich die Einwendungen und Vorschläge als sachdienlich erweisen.

11.2. Planungsgegenstand

Zur öffentlichen Mitwirkung der „Mutation Zentrumszone Zonenreglement Siedlung“ lagen folgende Planungsdokumente auf:

- Mutation Zonenreglement Siedlung, Stand 11. April 2016
- Planungsbericht zur Mutation Zonenreglement Siedlung, Stand 11. April 2016

11.3. Verfahren

Das Mitwirkungsverfahren gemäss § 2 RBV wurde wie folgt durchgeführt:

Publikation Mitwirkungsverfahren:	Amtsblatt Nr. 15 vom 14. April 2016 OBZ vom 14. April 2016 Homepage der Gemeinde Gelterkinden am 14. April 2016
Mitwirkungsfrist:	14. April 2016 bis 4. Mai 2016
Mitwirkungsveranstaltung:	keine
Einsichtnahmemöglichkeit:	Bauabteilung Gelterkinden Marktgasse 8 4460 Gelterkinden
Mitwirkungseingaben:	5 Stellungnahmen (Anhang 4)
Mitwirkungsgespräche:	Mit den Vertretern der Stellungnahmen Nr. 2 bis 5 führte die Gemeinde am 9. Juni 2016 ein Gespräch. Die Stellungnahme Nr. 1 wurde telefonisch besprochen (siehe Protokolle im Anhang 5)

Das Verfahren zur öffentlichen Mitwirkung und die daraus resultierenden Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst. Der Bericht wird in geeigneter Weise öffentlich publiziert.

11.4. Schwerpunkt der Mitwirkung

Die Mitwirkenden äussern sich in ihren Stellungnahmen Nr. 2 bis 5 alle ablehnend zur Festlegung der Überbauungsziffer auf 30%. Sie argumentieren, dass damit die zentral gelegenen Gebiete nicht dichter bebaut werden können als in der Wohn- und Geschäftszone WG2. Dies entspreche in keiner Art und Weise den

ursprünglichen Planungsabsichten, im Gebiet entlang der Poststrasse, Rickenbacherstrasse, Sissacherstrasse, der Bahnhofstrasse und im Eifeld eine möglichst dichte Bebauung zu erreichen. Die Mitwirkenden fordern, die Überbauungsziffer dem Planungsziel der Gemeinde und der Zentrumszone entsprechend anzupassen. Im Minimum sei die Überbauungsziffer auf 40% festzulegen.

Die Stellungnahme Nr. 1 (Parzelle Nr. 3197) bezieht sich auf die Erläuterungen im Planungsbericht. Die im Planungsbericht verlangten 40% Arbeitsnutzungen zur Strasse hin könne das von der Eigentümerin geplante Bauvorhaben nicht erfüllen. Der Sachverhalt konnte mit einem telefonischen Gespräch erläutert und einer Mailbestätigung geklärt werden. Die Vorgaben gemäss Art. 4, Abs. 2 gelten für die Parzelle Nr. 3197 nicht und die Erläuterungen im Planungsbericht haben keine Verbindlichkeit für den Grundeigentümer.

12. Interessensabwägung und Würdigung

Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, die Zentrumszone dichter zu bebauen, um so die Einwohner- und Beschäftigtendichte zu erhöhen. Mit verschiedenen Massnahmen fördert der Gemeinderat gleichzeitig die Siedlungs- und Freiraumqualität (siehe Kapitel 9).

Das Amt für Raumplanung vertritt die Meinung, dass eine Überbauungsziffer von 25 bis 30% genehmigt werden kann. Der Kanton begründet seine diesbezügliche restriktive Haltung im Wesentlichen mit Bedenken zur Wahrung der Siedlungs- und Wohnqualität.

Die Gemeindeversammlung (Beschluss im Rahmen der Gesamtrevision) sowie direktbetroffene Grundeigentümer sind der Auffassung, dass die im Zonenplan Siedlung festgelegte Zentrumszone dichter bebaut werden kann als das übrige Siedlungsgebiet. Dieses Fazit kann damit begründet werden, dass die Festlegungen zur Zentrumszone einen intensiven Planungs- und Partizipationsprozess durchliefen und während diesem nie in Frage gestellt wurden:

- Die Zentrumsentwicklung wurde an der Zukunftskonferenz von den rund 150 Teilnehmenden intensiv diskutiert. Das Grundkonzept der Dorfzentrumsentwicklung wurde an der Zukunftskonferenz von Einwohnerinnen und Einwohnern erarbeitet.
- Der Planungsansatz der Zukunftskonferenz wurde ins Konzept der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Gelterkinden übernommen (Kapitel „Gelterkinden und sein Dorfzentrum“) und nochmals mit der interessierten Bevölkerung diskutiert und besprochen.
- Die Vorgaben aus dem Konzept der räumlichen Entwicklung wurden in der Nutzungsplanung mit der Ortskernplanung, der Zentrumszone, dem Neubau Altersheim inkl. Grünanlage und der Begegnungszone usw. umgesetzt.
- Im Rahmen der Revision der Ortsplanung (ROG) gingen zur Zentrumszone keine ablehnenden Mitwirkungsbeiträge und keine Einsprachen ein.

In der Abwägung der Interessen beschloss der Gemeinderat der Gemeindeversammlung Folgendes zur Beschlussfassung vorzulegen:

- Überbauungsziffer in der Zentrumszone: 35%
- Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan: Bei Einhaltung der in diesem Verfahren festgelegten

Qualitätskriterien wird dem Gemeinderat die Kompetenz erteilt, die Überbauungsziffer auf bis zu 50% zu erhöhen.

Die der Zentrumszone zugeteilten Areale sind für die Gemeinde Schlüsselgebiete in der Dorfentwicklung (siehe auch Entwicklungskonzept vom 2. November 2009). Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der neue Entwurf des Kantonalen Richtplanes die gleichen Entwicklungsabsichten postuliert und für die Zentrumszonen eine minimale Dichte vorschreibt.

Eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen leistet einen wichtigen Beitrag für die Erhaltung oder Steigerung der Attraktivität der Lebensräume für Wohnen und Arbeiten. Die Beanspruchung wertvoller Landschaftsflächen kann durch Innenentwicklung vermieden werden. Die Siedlungsentwicklung nach innen greift die Potenziale der bestehenden Siedlungen auf, das Zentrum und der Ortskern können zum Nutzen der Bevölkerung aufgewertet werden. Die Weiterentwicklung von bisher wenig genutzten Gebieten (z.B. Bützenenareal) sowie anderen ungenutzten und unattraktiven Freiflächen trägt wesentlich dazu bei, die Wohn- und Lebensqualität von Gelterkinden zu steigern und gleichzeitig ein Wachstum der Bevölkerung zuzulassen.

Innenentwicklung vermeidet grundsätzlich kostspielige neue Infrastrukturen. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass Innenentwicklung nicht nur das Überbauen der Baulücken umfasst, sondern auch Verdichtungsmassnahmen, welche den Bestand verändern.

Die der Planung zugrunde liegenden Zielgrössen der Nutzungsart und des Nutzungsmasses decken sich einerseits mit den Vorgaben des Entwurfes des Kantonalen Richtplanes 2016 sowie mit den konzeptionellen Überlegungen der Gemeinde.

Die Gemeinde will die Zentrumszone intensiv nutzen. Sie dient dem Arbeiten und dem Wohnen für pendelnde Erwerbstätige sowie für aktive Rentner. Gleichzeitig ist der Siedlungs- und Freiraumqualität hohe Beachtung zu schenken. Dabei sind die Bedürfnisse auf die Zielgruppen auszurichten. Die Gemeinde engagiert sich mit diversen Projekten in der Aufwertung der zentrumsnahen, öffentlichen Räume. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass auf Stufe Nutzungsplanung ihr und dem Kanton verschiedene Möglichkeiten zur Förderung der Siedlungs- und Freiraumqualität zur Verfügung stehen. In speziellen Fällen sind mit den Instrumenten „Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan“ oder mit einer „Quartierplanung“ bauliche Lösungen zu finden.

Gelterkinden, den 29. August 2016

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Die Präsidentin

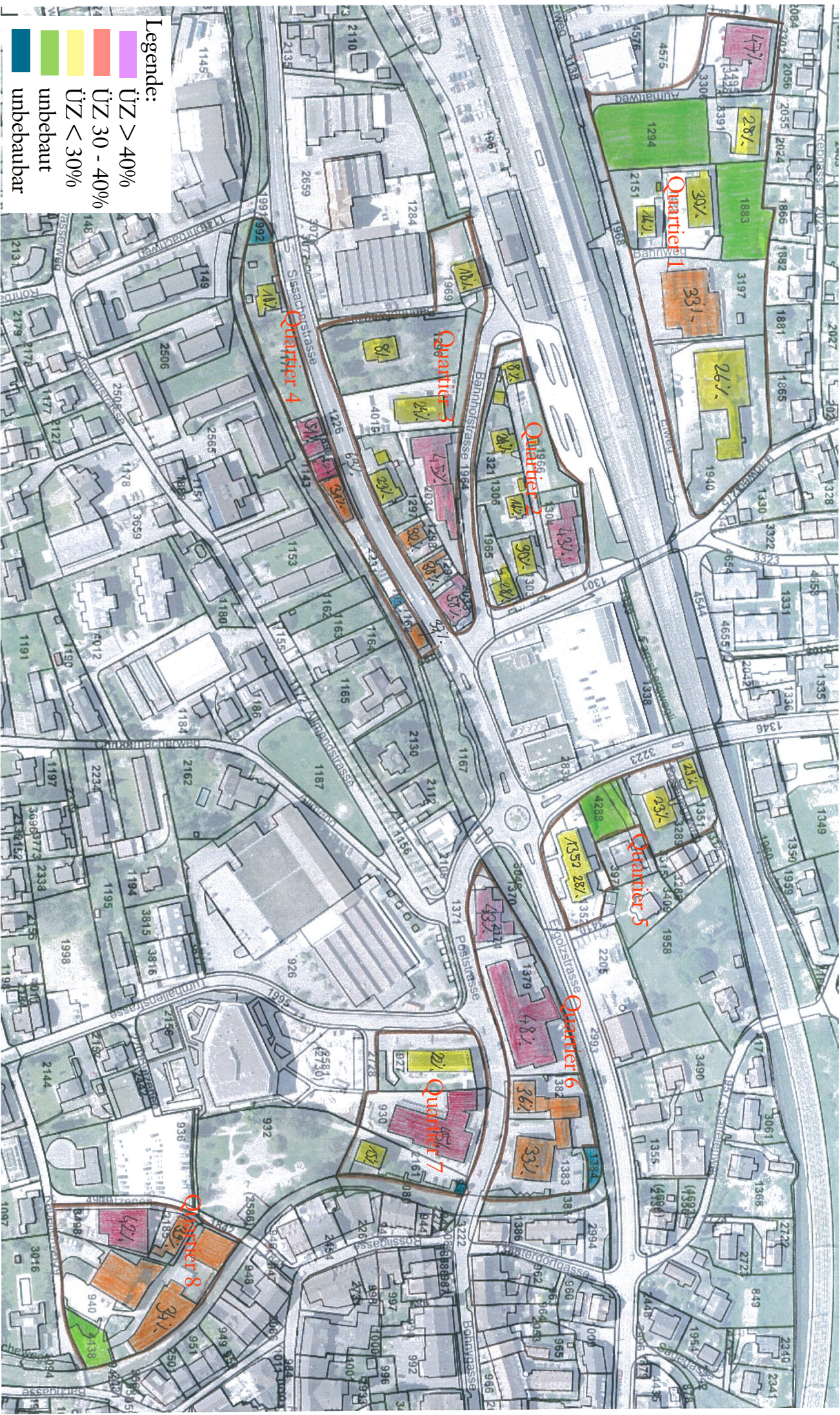
Der Verwalter

sig. Christine Mangold

sig. Christian Ott

Anhang 1: Darstellung der aktuellen baulichen Nutzung

Aktuelle bauliche Nutzung Zentrumszone Gelterkinden



Anhang 2: Abschätzung der Bruttogeschossflächen pro Quartier und Parzelle

Quartier	Parzelle Nr.	Parzellenfläche (m ²)	Gebäudegrundfläche aktuell (m ²)	Anzahl Stockwerke aktuell	Erwartete bauliche Massnahme	zusätzliche Gebäudegrundfläche mit UZ 35% (m ²)	Annahme Anzahl Stockwerke (m ²)	Faktor der nutzbaren BGF	Schätzung zusätzliche BGF (m ²)
1	1294	1840	0	0	Neubau	644	3.5	0.8	1803
1	1488	1100	332	1	Ergänzungsbau	53	3.5	0.8	148
1	1495	1185	556	2	keine Mehrnutzung möglich	0	0	0.8	0
1	1883	1199	0	0	Neubau	420	3.5	0.8	1175
1	1940	3892	993	4	Ergänzungsbau	369	3.5	0.8	1034
1	2151	935	144	3	Ergänzungsbau	187	3.5	0.8	524
1	3197	2630	858	3	Neubau	62	3.5	0.8	175
1	3391	1048	278	2	Umnutzung, + 1 Geschoss	89	3.5	0.8	249
Total BGF (m ²) Quartier 1									5108
2	1303	569	170	3	keine Mehrnutzung möglich aufgrund Grenzabstände	0	0	0.8	0
2	1304	854	359	2	Aufbau von einem Geschoss	359	1	0.8	287
2	1306	704	94	2	2 geschossiger Ergänzungsbau	152	2	0.8	244
2	1321	726	130	2	2 geschossiger Ergänzungsbau	124	2	0.8	199
2	1965	561	156	4	keine Mehrnutzung möglich aufgrund Grenzabstände	0	0	0.8	0
2	1966	1523	106	4	keine Mehrnutzung möglich aufgrund Geländesituation	0	0	0.8	0
Total BGF (m ²) Quartier 2									730
3	1296	2221	185	3	dezentere Ergänzungsbau (schützenswerte Baute)	400	2	0.8	640
3	1297	959	178	3	keine Mehrnutzung möglich aufgrund Strassen- und Grenzabstände	0	0	0.8	0
3	1298	366	118	3	keine Mehrnutzung möglich aufgrund Strassen- und Grenzabstände	0	0	0.8	0
3	1299	297	114	2	Aufbau von einem Geschoss	114	1	0.8	91
3	1969	1014	179	2	Ergänzungsbau	176	3.5	0.8	493
3	2033	409	238	4	keine Mehrnutzung möglich	0	0	0.8	0
3	2034	1335	376	2	Aufbau von einem Geschoss	91	1	0.8	73
3	4019	1300	309	1	Neue Garage, keine Umnutzung in Aussicht	0	0	0.8	0
Total BGF (m ²) Quartier 3									1297
4	1168	209	77	2	keine Mehrnutzung möglich aufgrund Strassen- und Grenzabstände	0	0	0.8	0
4	1171	1678	148	2	keine Mehrnutzung möglich aufgrund Strassen- und Grenzabstände	0	0	0.8	0
4	1890	323	102	3	keine Mehrnutzung möglich aufgrund Strassen- und Grenzabstände	0	0	0.8	0
4	1992	122	0	0	keine Mehrnutzung möglich aufgrund Strassen- und Grenzabstände	0	0	0.8	0
4	1994	32	0	0	keine Mehrnutzung möglich aufgrund Strassen- und Grenzabstände	0	0	0.8	0
4	2231	537	164	2	keine Mehrnutzung möglich aufgrund Strassen- und Grenzabstände	0	0	0.8	0
4	4210	147	92	3	keine Mehrnutzung möglich aufgrund Strassen- und Grenzabstände	0	0	0.8	0
Total BGF (m ²) Quartier 4									0
5	1351	525	150	3	Ergänzungsbau	34	3.5	0.8	95
5	1352	1411	400	3	Gebäude ist neu, keine Mehrnutzung	0	0	0.8	0
5	3289	958	219	3	Ergänzungsbau	116	3.5	0.8	326
5	4288	557	0	0	Neubau	195	3.5	0.8	546
Total BGF (m ²) Quartier 5									966
6	1379	2326	1057	4	keine Mehrnutzung möglich	0	0	0.8	0
6	1382	1083	176	3	Ergänzungsbau	203	3.5	0.8	569
6	1383	1636	533	2	angepasster Ergänzungsbau	40	2	0.8	63
6	1384	126	0	0	keine Bebauung möglich	0	0	0.8	0
6	2174	784	203	3	keine Mehrnutzung möglich	0	0	0.8	0
Total BGF (m ²) Quartier 6									632
7	927	1561	347	3	Gebäude ist neu, Umnutzung nicht absehbar	0	0	0.8	0
7	930	1931	867	3	keine Mehrnutzung möglich	0	0	0.8	0
7	931	22	0	0	keine Bebauung möglich	0	3.5	0.8	0
7	2161	1006	152	4	Ergänzungsbau	200	3.5	0.8	560
Total BGF (m ²) Quartier 7									560
8	940	3398	596	1	Ergänzungsbau	593	3.5	0.8	1661
8	2185	460	178	3	keine Mehrnutzung möglich	0	0	0.8	0
8	3498	1106	460	2	Neubau	460	3.5	0.8	1288
8	4438	396	0	0	Neubau	139	3.5	0.8	388
Total BGF (m ²) Quartier 8									3337
Total BGF (m ²) Zentrumszone									12629

Anhang 3: Schreiben der kantonalen Vorprüfung des Amtes für Raumplanung

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 82
ortsplanung@bl.ch



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion
Amt für Raumplanung

Ortsplanung
Andreas Güntert
andreas.guentert@bl.ch
Tel. direkt: 061 552 55 87

Gemeinderat Gelterkinden

4460 Gelterkinden

Reg.Nr. 45.05.10
GK-Nr. 41604/e
Seiten 1 / 2

Liestal, 8. März 2016

Gemeinde Gelterkinden, Mutation Zonenreglement Siedlung "Überbauungsziffer Zentrumszone"

Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 3. Februar 2016 haben Sie uns die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

Mit der Festlegung einer Fassadenhöhe von 11.3 m und ohne Einschränkung der Dachform sind ohne weiteres 4 Geschosse möglich. Mit der Überbauungsziffer von 40 % können damit Nutzungen von 160 % (ohne zusätzliche Nutzungen in Dachgeschossen) realisiert werden. Im Vergleich dazu beträgt die mögliche Nutzung in den WG3-Zonen 100 %. Nutzungen von über 120 % sind selbst in Quartierplanungen, mit denen die geforderte hohe Siedlungs- und Wohnqualität sowie eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung sichergestellt werden kann, in städtischer und vorstädtischer Umgebung nicht üblich. Im Übrigen hat der Regierungsrat bereits auch schon eine Bebauungsziffer von 35 % in einer Zentrumszone als zu hoch erachtet und daher nicht genehmigt; dasselbe bei einer Bebauungsziffer von 30 % in einer WG3-Zone. Dementsprechend könnte eine Überbauungsziffer von 40 % in der Zentrumszone und eine von 50 % bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan nicht genehmigt werden. Wir schlagen – wie in den altrechtlichen und neuen WG3-Zonen - eine Überbauungsziffer von 25 % vor. Zudem empfehlen wir, bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan die Mindest-Parzellenfläche höher als die vorgesehenen 1000 m² festzulegen.

Im Übrigen schlagen wir Ihnen vor, die gemäss der Überbauungsziffer möglichen Bauvolumen für einzelne Parzellen dreidimensional darzustellen, um einen Eindruck von möglichen Überbauungen zu erhalten.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist.

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Richtung Kantonsbibliothek). Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 78 und 81 befindet sich direkt vor dem Haus.

Mit freundlichen Grüßen
AMT FÜR RAUMPLANUNG
Stv. Abteilungsleiter
Kreisplaner



Andreas Güntert

Kopie: per E-Mail:
- markus@vogtplaner.ch

Beilagen: - Unterlagen (3-fach) retour

Anhang 4: Stellungnahmen der öffentlichen Mitwirkung

Gelterkinden, den 04. Mai 2016

**Öffentliches Mitwirkungsverfahren:
Zonenreglement Siedlung „Mutation Zentrumszone“**

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Innert der bis heute, den 04. Mai 2015 angesetzten Auflagefrist gestatten wir uns, Ihnen fristgerecht folgende **Abänderungsanträge** zur aufgelegten Anpassung des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde Gelterkinden vom 25. Januar 2015 zu stellen:

Begehren:

Hauptbegehren:

- ://: 1. Es sei in Art. 2 „Nutzungszonen und Art und Mass der Nutzung“ statt der vorgesehenen Überbauungsziffer von 30 % generell eine solche von 50 % festzulegen.

Eventualbegehren:

2. Eventualiter sei in Art. 2 „Nutzungszonen und Art und Mass der Nutzung“ statt der vorgeschlagenen Überbauungsziffer von 30 % eine solche von 40 % festzulegen.

3. Zudem sei eventualiter in Art. 13 Abs. 1 „Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan“ statt der vorgeschlagenen Überbauungsziffer von 40 % eine solche von 50 % bei einer minimalen Parzellenfläche von 500 m² festzulegen.

Begründung:

1. Als Eigentümer des in der Zentrumszone gelegenen Grundstücks Nr. 1382, Grundbuch Gelterkinden (Liegenschaften Poststrasse 4 und 6) im Halte von 1'083 m² sind wir direkt von der Änderung betroffen.
2. Gemäss Art. 2 des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde Gelterkinden vom 25. Januar 2015 gab es für die Zentrumszone keinerlei Beschränkung bezüglich der Überbauungsziffer. Dies wurde jedoch vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1313 vom 25. August 2015 nicht genehmigt. Neu soll deshalb eine Überbauungsziffer festgelegt werden, und zwar im Normalfall auf 30 % und ab einer Grundstücksgrösse von 1'000 m² bei Überbauung nach einheitlichem Plan auf 40 %, was gegenüber dem Reglement vom 25. Januar 2015 eine Schlechterstellung darstellt.
3. Die Flächen der Wohnhäuser auf unserem Grundstück messen 387 m², d.h. gerundet **36 %** der Grundstückfläche von 1'083 m². Somit ist unser Grundstück bei der geplanten Festlegung einer Überbauungsziffer auf 30 % **schon jetzt übernutzt** und an sich abgesehen von der Besitzstandsgarantie in einem „widerrechtlichen Zustand“ (vgl. Beilage Nr. 1).
4. Wie aus Ziffer 8.1 des aufgelegten Planungsberichts vom 11. April 2016 zur Mutation Zentrumszone hervorgeht, misst die Zentrumszone insgesamt 5 ha und umfasst 46 Parzellen, wovon 38 bereits überbaut sind. Von den 38 überbauten Grundstücken weisen bereits heute **19 Grundstücke, d.h. die Hälfte, eine Überbauungsziffer von über 30 %** auf, d.h. die Hälfte aller bereits bebauten Grundstücke wäre nach dem aufgelegten Reglement wie unser Grundstück Nr. 1083 übernutzt und wäre abgesehen von der Besitzstandsgarantie in einem widerrechtlichen Zustand.

Im Übrigen geben die in Ziffer 8.1 aufgeführten statistischen Angaben ein falsches Bild wider:

Von den 8 als nicht überbaut ausgewiesenen Grundstücken sind lediglich 4 frei überbaubar, bei den anderen 4 handelt es sich um Zufahrtswege oder zu kleine für sich nicht überbaubare Grundstücke:

Im Eifeld

- Nr. 1294 frei überbaubar
- Nr. 1883 frei überbaubar

Im Gebiet Bahnhof - Sissacherstrasse

- Nr. 1992 zu klein, für sich gar nicht überbaubar
- Nr. 1994 zu klein, für sich gar nicht überbaubar

Im Gebiet Kreisel - Rickenbacherstrasse

- Nr. 3287 Zufahrtsweg zu Hinterliegerparzelle nicht überbaubar
- Nr. 4288 frei überbaubar

Im Gebiet Poststrasse

- Nr. 1384 zu klein, für sich gar nicht überbaubar, Bachbaulinien Ergolz und Eibach sowie zum Teil Uferschutzzone

Im Gebiet Bützenen Ost

- Nr. 4438 frei überbaubar

5. Gemäss Art. 4 „Zentrumszone Z“ bezweckt die Zentrumszone aber die Entwicklung des Dorfzentrums sowie der Gebiete in Bahnhofsnähe mit Arbeits-, Verkaufs- und Wohnnutzung. Damit soll sie von ihrem Charakter her eine Übergangszone zwischen der Kernzone und dem Bahnhof werden. Daher wurde gemäss Art. 4 Abs. 2 sogar festgelegt, dass entlang der Bahnhofstrasse und der Poststrasse im Erdgeschoss gar keine neuen Wohnungen mehr gebaut werden dürfen, sondern nur noch Verkaufsläden und andere gewerbliche Räumlichkeiten.

Aufgrund der Materialien, d.h. insbesondere gemäss Ziffer 5.2 des seinerzeitigen Planungsberichts zur Revision der Ortsplanung Gelterkinden (ROG) geht es bezüglich diesen der Zentrumszone zugewiesenen Gebieten zwischen Dorfzentrum und Bahnhof, d.h. entlang der Poststrasse, Rickenbacherstrasse, Sissacherstrasse, der Bahnhofstrasse und im Eifeld darum, „**eine möglichst dichte Bebauung unter Berücksichtigung der Grenzabstände**“ zu ermöglichen. Es ging damals also klar um eine Verdichtung der Überbauung nach innen. Dies war auch die Prämisse, unter welcher die Gemeindeversammlung die Schaffung dieser Zentrumszone genehmigt hat. Deshalb widerspricht es eindeutig dem seinerzeitigen Ziel der Gemeindeversammlung einer möglichst dichten Bebauung, wenn jetzt für diese

Zentrumszone einfach eine gleich hohe Bebauungsdichte wie in der gesamten Wohnzone sowie in der Zone WG 2a und WG 2b von 30 % festgelegt wird, d.h. wie für die Wohngebiete am Rand der Bauzone sowie für die Gebiete bei der Fääli (zwischen der Ergolzstrasse und der Bahnlinie) die Gebiete beim Bahnviadukt Richtung Ormalingen, aber auch das Gebiet Hüslimatt, oder bei der Bleichi zwischen Tecknauerstrasse und Bahn. All diese Gebiete sind nämlich viel peripherer gelegen und haben eine schlechtere Erschliessung. Der Regierungsrat hat in Ziffer 1.7 seines Entscheids RRB Nr. 1313 vom 25. August 2015 nur festgelegt, dass auch für die Zentrumszone eine Überbauungsziffer festzulegen sei, hingegen nirgends gesagt, dass diese im Normalfall nur wie in der Planaufgabe vorgesehenen nur 30 % betragen dürfe wie in der Wohnzone W und in den Wohn- und Geschäftszonen WG 2a und WG 2b.

Aus all diesen Gründen bitten wir Sie höflich, dem eingangs gestellten Begehren stattzugeben.

09. Mai 2016

Gelterkinden, 02.05.2016

Zonenreglement Siedlung Mutation Zentrumszone - Mitwirkungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Rahmen des obenerwähnten Mitwirkungsverfahrens möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

Die Gemeinde hat in einem sorgfältigen und zeitintensiven Verfahren unter Beizug eines Planers die Revision der Ortsplanung durchgeführt.

Die Gemeindeversammlung hat dieser am 5. Februar 2014 grösstmehrheitlich zugestimmt.

Eines der Ziele der Revision Ortsplanung und eine generelle Tendenz ist eine höhere Bebauungsdichte. Es ist nun nicht verständlich, dass als Ergebnis der kantonalen Vorprüfung für die neue Zentrumszone eine Überbauungsziffer von 30% festgesetzt werden soll, womit diese nicht dichter als die WG2 bebaut werden könnte. Dies passt nicht zur mehr und mehr notwendigen haushälterischen Nutzung des Bodens und verdichtetem Bauen. Im Kanton Baselland gibt es sogar viele Ortsbilder mit komplett geschlossenen Häuserzeilen.

Aus dem Planungsbericht vom 11.4.2016 (Ziff. 8.1, S. 9) geht hervor, dass:

- über 60 % der Parzellen der neuen Zentrumszone vor der Revision Ortsplanung der Gewerbezone ohne festgelegte Nutzungsziffer (=100%) zugeteilt waren
- für die Hälfte (19 von 38) der bebauten Parzellen der Zentrumszone eine Reduktion der ÜZ gegenüber dem bisherigen Stand resultiert

./.

- ein Viertel aller Parzellen der Zentrumszone jetzt schon mehr überbaut ist (über 40%) als künftig nur noch mit Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan möglich wäre.

Für die betroffenen Grundeigentümer stellt dies z.T. einen massiven Eingriff in die Eigentumsgarantie dar.

Insbesondere die Parzelle Nr. 940 der Ed. Baader AG, zurzeit zu rund 45% überbaut, wäre bisher (Gewerbezone) zu 100% überbaubar und für den in der Zone G2 liegenden Teil auf eine Fassadenhöhe von 15m aufbaubar gewesen.

Mit der am 5. Februar 2014 beantragten und von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zentrumszone wurde die Fassadenhöhe auf 11.3 m beschränkt, immerhin bei einer ÜZ von unverändert 100%.

Wenn jetzt die ÜZ von 100% auf 30% reduziert würde – und damit war nicht zu rechnen – verlöre die Parzelle in der flächenmässigen Überbaubarkeit rund 33% gegenüber dem Ist-Zustand (45% überbaut) und rund 70% (!) gegenüber dem bei 100% ÜZ möglichen Überbauungspotential.

Bei diesen Berechnungen sind die Verluste an Bauhöhe noch nicht einmal eingerechnet.

Wir beantragen, die Überbauungsziffer für die Zentrumszone – allenfalls individuell – auf ein Mass festzulegen, das die betroffenen Grundeigentümern gegenüber den bisherigen Überbaumöglichkeiten nicht dermassen einschränkt und als materielle Enteignung angesehen werden müsste.

Mitwirkung "Mutation Zentrumszone"

Sehr geehrte Damen und Herren

Bezugnehmend auf den Planungsbericht „Mutation Zentrumszone“ und das damit laufende Mitwirkungsverfahren möchten wir folgenden Vorschlag, Antrag bezüglich dem Nutzungsmix einbringen:

„Im Rahmen einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan ist eine Wohnnutzung bis zu 100% möglich, wenn die qualitativen Anforderungen an eine Wohnüberbauung nachgewiesen und die Verdichtungskriterien erfüllt werden.“

Wie Sie aus der beiliegenden Vorstudie ersehen können, wird es uns im Rahmen der geplanten Überbauung und Nutzung v. a. aufgrund der Parzellenform nicht möglich sein, die unter 7.2 im Planungsbericht verlangten 40% Arbeitsnutzung zur Strasse hin anzubieten.

Wir würden es deshalb als Zielführend erachten, unter bestimmten Voraussetzungen – z.b. wie im Antrag formuliert – eine Abschwächung dieser Vorgabe vorzusehen.

Wir danken Ihnen im Voraus für Ihre Kenntnisnahme und die Berücksichtigung unseres Anliegens.

Gelterkinden, den 04. Mai 2016

**Öffentliches Mitwirkungsverfahren:
Zonenreglement Siedlung „Mutation Zentrumszone“**

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Innert der bis heute, den 04. Mai 2015 angesetzten Auflagefrist gestatte ich mir, Ihnen fristgerecht folgende **Abänderungsanträge** zur aufgelegten Anpassung des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde Gelterkinden vom 25. Januar 2015 zu stellen:

Begehren:

://: 1. Es sei in Art. 2 „Nutzungszonen und Art und Mass der Nutzung“ statt der vorgesehenen Überbauungsziffer von 30 % generell eine solche von 50 % festzulegen und auf eine Änderung in Art. 13 Abs. 1 zu verzichten.

Begründung:

1. Als Eigentümer des in der Zentrumszone gelegenen Grundstücks Nr. 2174, Grundbuch Gelterkinden (Liegenschaften Poststrasse 10 und 12) im Halte von 784 m² bin ich direkt von der Änderung betroffen.

2. Gemäss Art. 2 des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde Gelterkinden vom 25. Januar 2015 gab es für die Zentrumszone keinerlei Beschränkung bezüglich der Überbauungsziffer. Dies wurde jedoch vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1313 vom 25. August 2015 nicht genehmigt. Neu soll deshalb eine Überbauungsziffer festgelegt werden, und zwar im Normalfall auf 30 % und ab einer Grundstücksgrösse von 1'000 m² bei Überbauung nach einheitlichem Plan auf 40 %, was gegenüber dem Reglement vom 25. Januar 2015 eine Schlechterstellung darstellt.
3. Die Flächen der Häuser auf unserem Grundstück messen insgesamt 338 m², d.h. gerundet 43% der Grundstückfläche von 784 m². Somit ist unser Grundstück Nr. 2174 bei der geplanten Festlegung einer Überbauungsziffer auf 30 % **schon jetzt übernutzt** und an sich abgesehen von der Besitzstandsgarantie in einem „widerrechtlichen Zustand“ (vgl. Beilagen Nr. 1).
4. Wie aus Ziffer 8.1 des aufgelegten Planungsberichts vom 11. April 2016 zur Mutation Zentrumszone hervorgeht, misst die Zentrumszone insgesamt 5 ha und umfasst 46 Parzellen, wovon 38 bereits überbaut sind. Von den 38 überbauten Grundstücken weisen bereits heute **19 Grundstücke, d.h. die Hälfte, eine Überbauungsziffer von über 30 %** auf, d.h. die Hälfte aller bereits bebauten Grundstücke wäre nach dem aufgelegten Reglement wie unser Grundstück Nr. 1379 übernutzt und wäre abgesehen von der Besitzstandsgarantie in einem widerrechtlichen Zustand.

Im Übrigen geben die in Ziffer 8.1 aufgeführten statistischen Angaben ein falsches Bild wider:

Von den 8 als nicht überbaut ausgewiesenen Grundstücken sind lediglich 4 frei überbaubar, bei den anderen 4 handelt es sich um Zufahrtswege oder zu kleine für sich nicht überbaubare Grundstücke:

Im Eifeld

- Nr. 1294 frei überbaubar
- Nr. 1883 frei überbaubar

Im Gebiet Bahnhof - Sissacherstrasse

- Nr. 1992 zu klein, für sich gar nicht überbaubar
- Nr. 1994 zu klein, für sich gar nicht überbaubar

Im Gebiet Kreisel - Rickenbacherstrasse

- Nr. 3287 Zufahrtsweg zu Hinterliegerparzelle nicht überbaubar
- Nr. 4288 frei überbaubar

Im Gebiet Poststrasse

- Nr. 1384 zu klein, für sich gar nicht überbaubar, Bachbaulinien Ergolz und Eibach sowie zum Teil Uferschutzzone

Im Gebiet Bützenen Ost

- Nr. 4438 frei überbaubar

5. Gemäss Art. 4 „Zentrumszone Z“ bezweckt die Zentrumszone aber die Entwicklung des Dorfzentrums sowie der Gebiete in Bahnhofsnähe mit Arbeits-, Verkaufs- und Wohnnutzung. Damit soll sie von ihrem Charakter her eine Übergangszone zwischen der Kernzone und dem Bahnhof werden. Daher wurde gemäss Art. 4 Abs. 2 sogar festgelegt, dass entlang der Bahnhofstrasse und der Poststrasse im Erdgeschoss gar keine neuen Wohnungen mehr gebaut werden dürfen, sondern nur noch Verkaufsläden und andere gewerbliche Räumlichkeiten.

Aufgrund der Materialien, d.h. insbesondere gemäss Ziffer 5.2 des seinerzeitigen Planungsberichts zur Revision der Ortsplanung Gelterkinden (ROG) geht es bezüglich diesen der Zentrumszone zugewiesenen Gebieten zwischen Dorfzentrum und Bahnhof, d.h. entlang der Poststrasse, Rickenbacherstrasse, Sissacherstrasse, der Bahnhofstrasse und im Eifeld darum, **„eine möglichst dichte Bebauung unter Berücksichtigung der Grenzabstände“** zu ermöglichen. Es ging damals also klar um eine Verdichtung der Überbauung nach innen. Dies war auch die Prämisse, unter welcher die Gemeindeversammlung die Schaffung dieser Zentrumszone genehmigt hat. Deshalb widerspricht es eindeutig dem seinerzeitigen Ziel der Gemeindeversammlung einer möglichst dichten Bebauung, wenn jetzt für diese Zentrumszone einfach eine gleich hohe Bebauungsdichte wie in der gesamten Wohnzone sowie in der Zone WG 2a und WG 2b von 30 % festgelegt wird, d.h. wie für die Wohngebiete am Rand der Bauzone sowie für die Gebiete bei der Fääli (zwischen der Ergolzstrasse und der Bahnlinie) die Gebiete beim Bahnviadukt Richtung Ormalingen, aber auch das Gebiet Hüslimatt, oder bei der Bleichi zwischen Tecknauerstrasse und Bahn. All diese Gebiete sind nämlich viel peripherer gelegen und haben eine schlechtere Erschliessung. Der Regierungsrat hat in Ziffer 1.7 seines Entscheids RRB Nr. 1313 vom 25. August 2015 nur entschieden, dass auch für die Zentrumszone eine Überbauungsziffer festzulegen sei, hingegen nirgends gesagt, dass diese im Normalfall nur wie in der Planaufgabe vorgesehenen nur 30 % betragen

dürfe wie in der Wohnzone W und in den Wohn- und Geschäftszonen WG 2a und WG 2b.

Aus all diesen Gründen bitte ich Sie höflich, dem eingangs gestellten Begehren stattzugeben.

**Öffentliches Mitwirkungsverfahren:
Zonenreglement Siedlung „Mutation Zentrumszone“**

ABLAGE:	Axioma Nr.: 201 1 - 296	Register Nr.: B1.7.2	
ERFASSEN IN:	z.K. GR	GR-Pendenzliste	Empfangsbestätigung schicken

11. Mai 2016

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Innert der bis heute, den 04. Mai 2015 angesetzten Auflagefrist gestatten wir uns, Ihnen fristgerecht folgende **Abänderungsanträge** zur aufgelegten Anpassung des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde Gelterkinden vom 25. Januar 2015 zu stellen:

Begehren:

- ://: 1. Es sei in Art. 2 „Nutzungszonen und Art und Mass der Nutzung“ statt der vorgesehenen Überbauungsziffer von 30 % generell eine solche von 50 % festzulegen und auf eine Änderung in Art. 13 Abs. 1 zu verzichten.

Begründung:

1. Als Eigentümer der in der Zentrumszone gelegenen Grundstücke Nr. 1379 und Nr. 1940, Grundbuch Gelterkinden (Liegenschaften Poststrasse 8 und Badweg 5) im Halte von 2'326 m², bzw. von 3'755 m² (und nicht 3'892 m² wie von der Gemeinde angenommen) sind wir direkt von der Änderung betroffen.

2. Gemäss Art. 2 des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde Gelterkinden vom 25. Januar 2015 gab es für die Zentrumszone keinerlei Beschränkung bezüglich der Überbauungsziffer. Dies wurde jedoch vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1313 vom 25. August 2015 nicht genehmigt. Neu soll deshalb eine Überbauungsziffer festgelegt werden, und zwar im Normalfall auf 30 % und ab einer Grundstücksgrösse von 1'000 m² bei Überbauung nach einheitlichem Plan auf 40 %, was gegenüber dem Reglement vom 25. Januar 2015 eine Schlechterstellung darstellt.
3. Die Flächen der Häuser auf unseren Grundstücken messen für Nr. 1379 total 1'127 m² (inkl. Garage und Unterstand gerechnet, also 21 m² mehr als von der Gemeinde angenommen), und für Nr. 1940 total 993 m² d.h. für Nr. 1379 48,5 % der Grundstückfläche von 2'326 m² und für Nr. 1940 26 % der Grundstückfläche. Somit ist insbesondere unser Grundstück Nr. 1379 bei der geplanten Festlegung einer Überbauungsziffer auf 30 % **schon jetzt übernutzt** und an sich abgesehen von der Besitzstandsgarantie in einem „widerrechtlichen Zustand“ (vgl. Beilagen Nr. 1 und 2).
4. Wie aus Ziffer 8.1 des aufgelegten Planungsberichts vom 11. April 2016 zur Mutation Zentrumszone hervorgeht, misst die Zentrumszone insgesamt 5 ha und umfasst 46 Parzellen, wovon 38 bereits überbaut sind. Von den 38 überbauten Grundstücken weisen bereits heute **19 Grundstücke, d.h. die Hälfte, eine Überbauungsziffer von über 30 %** auf, d.h. die Hälfte aller bereits bebauten Grundstücke wäre nach dem aufgelegten Reglement wie unser Grundstück Nr. 1379 übernutzt und wäre abgesehen von der Besitzstandsgarantie in einem widerrechtlichen Zustand.

Im Übrigen geben die in Ziffer 8.1 aufgeführten statistischen Angaben ein falsches Bild wider:

Von den 8 als nicht überbaut ausgewiesenen Grundstücken sind lediglich 4 frei überbaubar, bei den anderen 4 handelt es sich um Zufahrtswege oder zu kleine für sich nicht überbaubare Grundstücke:

Im Eifeld

- Nr. 1294 frei überbaubar
- Nr. 1883 frei überbaubar

Im Gebiet Bahnhof - Sissacherstrasse

- Nr. 1992 zu klein, für sich gar nicht überbaubar
- Nr. 1994 zu klein, für sich gar nicht überbaubar

Im Gebiet Kreisel - Rickenbacherstrasse

- Nr. 3287 Zufahrtsweg zu Hinterliegerparzelle nicht überbaubar
- Nr. 4288 frei überbaubar

Im Gebiet Poststrasse

- Nr. 1384 zu klein, für sich gar nicht überbaubar, Bachbaulinien Ergolz und Eibach sowie zum Teil Uferschutzzone

Im Gebiet Bützenen Ost

- Nr. 4438 frei überbaubar

5. Gemäss Art. 4 „Zentrumszone Z“ bezweckt die Zentrumszone aber die Entwicklung des Dorfzentrums sowie der Gebiete in Bahnhofsnähe mit Arbeits-, Verkaufs- und Wohnnutzung. Damit soll sie von ihrem Charakter her eine Übergangszone zwischen der Kernzone und dem Bahnhof werden. Daher wurde gemäss Art. 4 Abs. 2 sogar festgelegt, dass entlang der Bahnhofstrasse und der Poststrasse im Erdgeschoss gar keine neuen Wohnungen mehr gebaut werden dürfen, sondern nur noch Verkaufsläden und andere gewerbliche Räumlichkeiten.

Aufgrund der Materialien, d.h. insbesondere gemäss Ziffer 5.2 des seinerzeitigen Planungsberichts zur Revision der Ortsplanung Gelterkinden (ROG) geht es bezüglich diesen der Zentrumszone zugewiesenen Gebieten zwischen Dorfzentrum und Bahnhof, d.h. entlang der Poststrasse, Rickenbacherstrasse, Sissacherstrasse, der Bahnhofstrasse und im Eifeld darum, „**eine möglichst dichte Bebauung unter Berücksichtigung der Grenzabstände**“ zu ermöglichen. Es ging damals also klar um eine Verdichtung der Überbauung nach innen. Dies war auch die Prämisse, unter welcher die Gemeindeversammlung die Schaffung dieser Zentrumszone genehmigt hat. Deshalb widerspricht es eindeutig dem seinerzeitigen Ziel der Gemeindeversammlung einer möglichst dichten Bebauung, wenn jetzt für diese Zentrumszone einfach eine gleich hohe Bebauungsdichte wie in der gesamten Wohnzone sowie in der Zone WG 2a und WG 2b von 30 % festgelegt wird, d.h. wie für die Wohngebiete am Rand der Bauzone sowie für die Gebiete bei der Fääli (zwischen der Ergolzstrasse und der Bahnlinie) die Gebiete beim Bahnviadukt Richtung Ormalingen, aber auch das Gebiet Hüslimatt, oder bei der Bleichi zwischen Tecknauerstrasse und Bahn. All diese Gebiete sind nämlich viel peripherer gelegen und haben eine schlechtere Erschliessung. Der Regierungsrat hat in Ziffer 1.7 seines

Entscheids RRB Nr. 1313 vom 25. August 2015 nur entschieden, dass auch für die Zentrumszone eine Überbauungsziffer festzulegen sei, hingegen nirgends gesagt, dass diese im Normalfall nur wie in der Planaufgabe vorgesehenen nur 30 % betragen dürfe wie in der Wohnzone W und in den Wohn- und Geschäftszonen WG 2a und WG 2b.

Aus all diesen Gründen bitten wir Sie höflich, dem eingangs gestellten Begehren stattzugeben.

Anhang 5: Protokolle der Gespräche im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung

Index	Notizen, Erläuterungen	Zuständig	Termin	✓
Auftraggeber:	Gemeinde Gelterkinden			
Projekt:	Revision Nutzungsplanung, Mutation Zentrumszone, Mitwirkungsgespräche			
Datum:	09. Juni 2016			
Zeit:	8.00 - 8.45 Uhr			
Ort:	Gemeindeverwaltung Gelterkinden			
Teilnehmer:	Roland Laube, Gemeinderat Gelterkinden			
	Pascal Bürgin, Bauverwalter Gemeinde Gelterkinden			
	Markus Vogt, Vogt Planer, Planer der Gemeinde Gelterkinden			
Themen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Anlass 2. Erläuterungen der Gemeinde 3. Diskussion 4. Weiteres Vorgehen 			
1.1	Im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens zur Mutation Zentrumszone haben mit den Schreiben vom 4. Mai 2016 folgende Parteien Stellung genommen:			
1.2	Alle Parteien halten in den Stellungnahmen fest, dass die vorgeschlagene Überbauungsziffer von 30% für die Zentrumszone zu tief sei und dies nicht den Planungsabsichten der Gemeinde und auch nicht den übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen (Innere Verdichtung) entspreche.			
2.1	R. Laube informiert: Die ursprüngliche Vorlage der ROG sah in der Zentrumszone keine Nutzungsziffer vor. Die Planung wurde von der Gemeindeversammlung so beschlossen. Ziel der Gemeinde ist es, die Areale, welche der Zentrumszone zugeteilt sind, intensiver zu nutzen und mehr Raum für Arbeiten und Wohnen anzubieten. Der Regierungsrat genehmigte die Zentrumszone. Er hielt jedoch fest, dass in einer Zone ohne Nutzungsziffer die Siedlungsqualität nicht gesichert werden könne. Als Übergangslösung legte der Regierungsrat für die Zentrumszone eine Überbauungsziffer von 25% fest und beauftragt die Gemeinde, die Nutzungsbestimmungen für die Zone neu zu definieren. Der Gemeinderat hat deshalb eine Variante mit einer Überbauungsziffer von 40 % bzw. von 50 % bei einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan (gemäss Art. 13 ZRS) erarbeitet und dem Kanton zur Vorprüfung vorgelegt. Seitens des Amtes für Raumplanung (ARP) wurde im Rahmen dieser Vorprüfung signalisiert, dass die Werte von 40 % bzw. 50 % zu hoch seien und als nicht genehmigungsfähig betrachtet würden. In der Folge fand eine Besprechung der Gemeinde mit dem zuständigen Sachbearbeiter des ARPs statt. Die nun festgelegte Überbauungsziffer von 30 % bzw. 40 % resultiert aus dem Gespräch mit A. Güntert (ARP). Nach Ansicht von R. Laube und M. Vogt ist dies das maximal mögliche Mass, welches vom ARP gestützt und dann vom Regierungsrat auch genehmigt wird.			
2.2	M. Vogt stellt fest, dass sich die Inhalte der Stellungnahmen mit den Planungszielen der Gemeinde decken.			

Index	Notizen, Erläuterungen	Zuständig	Termin	✓
3.1	Da sich die Absichten der Gemeinde und der Mitwirkenden decken, ist eine Diskussion von unterschiedlicher Haltungen überflüssig. Das Gespräch dreht sich um die Frage, mit welchem Vorgehen eine höhere Nutzung der Parzellen ermöglicht werden kann. Der Gemeinde ist es wichtig, dass die Vorlage vom Regierungsrat genehmigt wird und somit für die Grundeigentümer Rechtssicherheit entsteht. Die Mitwirkenden halten fest, dass die in den Planungsunterlagen bereits vorhandenen Argumente zu Handen des Kantons nochmals klar kommuniziert werden müssen. Es sei der Gemeindeversammlung zumindest die Variante 40% bzw. 50 % vorzulegen. Insbesondere argumentieren die Mitwirkenden, dass es nicht angehe, dass der RR den Ermessensspielraum der Gemeinde durch eine eigene Vorgabe ersetze.			
4.1	Die Gemeinde dankt den Mitwirkenden für die Stellungnahmen. Aufgrund der Mitwirkungsbeiträge wird der Gemeinderat die Vorlage nochmals beraten und dabei das Nutzungsmass überdenken.			
4.2	Bevor die Mutation der Gemeindeversammlung vorgelegt wird, wird das Amt für Raumplanung über die definitive Vorlage informiert.			
Für die Aktennotiz	Markus Vogt			
Ort, Datum	Rünenberg, 16. Juni 2016			

Index	Notizen, Erläuterungen	Zuständig	Termin	✓
Auftraggeber:	Gemeinde Gelterkinden			
Projekt:	Revision Nutzungsplanung, Mutation Zentrumszone, Mitwirkungsgespräche			
Datum:	09. Juni 2016			
Zeit:	9.00 - 9.45 Uhr			
Ort:	Gemeindeverwaltung Gelterkinden			
Teilnehmer:	Roland Laube, Gemeinderat Gelterkinden			
	Pascal Bürgin, Bauverwalter Gemeinde Gelterkinden			
	Markus Vogt, Vogt Planer, Planer der Gemeinde Gelterkinden			
Themen:	1. Anlass			
	2. Erläuterungen der Gemeinde			
	3. Diskussion			
	4. Weiteres Vorgehen			
1.1	Im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens zur Mutation Zentrumszone hat mit dem Schreiben vom 2. Mai 2016 folgende Partei Stellung genommen:			
1.2	Die Partei haltet in der Stellungnahme fest, dass die vorgeschlagene Überbauungsziffer von 30% für die Zentrumszone zu tief sei und dies nicht den Planungsabsichten der Gemeinde und auch nicht den übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen (Innere Verdichtung) entspreche.			
2.1	R. Laube informiert: Die ursprüngliche Vorlage der ROG sah in der Zentrumszone keine Nutzungsziffer vor. Die Planung wurde von der Gemeindeversammlung so beschlossen. Ziel der Gemeinde ist es, die Areale, welche der Zentrumszone zugeteilt sind, intensiver zu nutzen und mehr Raum für Arbeiten und Wohnen anzubieten. Der Regierungsrat genehmigte die Zentrumszone. Er hielt jedoch fest, dass in einer Zone ohne Nutzungsziffer die Siedlungsqualität nicht gesichert werden könne. Als Übergangslösung legte der Regierungsrat für die Zentrumszone eine Überbauungsziffer von 25% fest und beauftragt die Gemeinde, die Nutzungsbestimmungen für die Zone neu zu definieren. Der Gemeinderat hat deshalb eine Variante mit einer Überbauungsziffer von 40 % bzw. von 50 % bei einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan (gemäss Art. 13 ZRS) erarbeitet und dem Kanton zur Vorprüfung vorgelegt. Seitens des Amtes für Raumplanung (ARP) wurde im Rahmen dieser Vorprüfung signalisiert, dass die Werte von 40 % bzw. 50 % zu hoch seien und als nicht genehmigungsfähig betrachtet würden. In der Folge fand eine Besprechung der Gemeinde mit dem zuständigen Sachbearbeiter des ARPs statt. Die nun festgelegte Überbauungsziffer von 30 % bzw. 40 % resultiert aus dem Gespräch mit A. Güntert (ARP). Nach Ansicht von R. Laube und M. Vogt ist dies das maximal mögliche Mass, welches vom ARP gestützt und dann vom Regierungsrat auch genehmigt wird.			
2.2	M. Vogt stellt fest, dass sich die Inhalte der Stellungnahmen mit den Planungszielen der Gemeinde decken.			

Index	Notizen, Erläuterungen	Zuständig	Termin	✓
3.1	<p>Da sich die Absichten der Gemeinde und der Mitwirkenden decken, ist eine Diskussion von unterschiedlicher Haltungen überflüssig. Das Gespräch dreht sich um die Frage, mit welchem Vorgehen eine höhere Nutzung der Parzellen ermöglicht werden kann. Der Gemeinde ist es wichtig, dass die Vorlage vom Regierungsrat genehmigt wird und somit für die Grundeigentümer Rechtssicherheit entsteht.</p> <p>Weiter wird festgehalten, dass die bestehenden Bauten im Rahmen der "Bestandesgarantie" umgebaut und/oder ergänzt werden können. Der Entscheid, welches Nutzungsmass der Bestandesgarantieentspricht, liegt beim Kanton, konkret beim Bauinspektorat.</p>			
4.1	<p>Die Gemeinde dankt den Mitwirkenden für die Stellungnahmen. Aufgrund des Mitwirkungsbeitrages wird der Gemeinderat die Vorlage nochmals beraten und dabei das Nutzungsmass überdenken.</p>			
4.2	<p>Bevor die Mutation der Gemeindeversammlung vorgelegt wird, wird das Amt für Raumplanung über die definitive Vorlage informiert.</p>			
Für die Aktennotiz	Markus Vogt			
Ort, Datum	Rünenberg, 16. Juni 2016			