

**Gemeinde Tenniken**

**Zonenvorschriften Siedlung**

**Gesamtrevision 2020**

Stand: **Information und Mitwirkung**

### **Projektverfasser:**

Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG | Tel. +41 (0)61 935 10 20 | [info@sutter-ag.ch](mailto:info@sutter-ag.ch) | [www.sutter-ag.ch](http://www.sutter-ag.ch)  
Standorte BL ▶ Arboldswil - Laufen - Liestal - Reinach | Standort SO ▶ Nunningen

Projekt: 034.05.0706  
S:\034\05\0706\Ten'PB'ZVS.docx

12.07.2021  
Erstellt: DST Geprüft: VME Freigabe: VME

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2. Zielsetzungen</b>	<b>5</b>
<b>3. Organisation und Ablauf der Planung</b>	<b>6</b>
3.1 Organisation	6
3.2 Ablauf der Planung	6
<b>4. Inhalt der Planungsvorlage</b>	<b>7</b>
4.1 Digitale Daten	7
4.2 Baugebietsgrösse und -abgrenzung	7
4.2.1 Perimeter Zonenplan Siedlung	7
4.2.2 Siedlungsrand	7
4.2.3 Bauzonenveränderung / Wohnzonengrösse	7
4.3 Bedarfsnachweis	8
4.4 Zonenplan	9
4.4.1 Kernzone	9
4.4.2 Ortskernschutz	10
4.4.3 OeWA-Zonen	11
4.4.4 Wohnzone und Wohn-/Geschäftszone	11
4.4.5 Gewerbezone	12
4.4.6 Grünzone	12
4.4.7 Natur- und Landschaftsschutz	12
4.4.8 Gefahrenzonen	13
4.4.9 Gewässerraum	13
4.4.10 Naturschutzobjekte	15
4.4.11 Orientierender Planinhalt	16
4.5 Zonenreglement Siedlung	16
4.5.1 Formale Anpassungen	16
4.5.2 Streichungen	16
4.5.3 Inhaltliche Anpassungen	18

4.6	Lärm-Empfindlichkeitsstufen	19
4.7	Aufgehobene Objekte	20
4.7.1	Areale mit Eignung für Gestaltungsplanung	20
4.7.2	Bäume im Strassenraum	20
4.7.3	Ökologische Vernetzungsachsen	20
4.8	Strassennetzplan	20
4.8.1	Mutation Parz. Nr. 1147	20
<b>5.</b>	<b>Planungsinstrumente</b>	<b>21</b>
<b>6.</b>	<b>kommunale Richtplanung</b>	<b>21</b>
<b>7.</b>	<b>Randbedingungen von Kanton und Bund</b>	<b>24</b>
7.1	Übergeordnete Vorgaben	24
7.2	Abstimmung Siedlung und Verkehr	24
7.3	Vorprüfung beim Kanton	24
<b>8.</b>	<b>Information und Mitwirkung</b>	<b>26</b>
<b>9.</b>	<b>Beschluss- und Auflageverfahren</b>	<b>26</b>
<b>10.</b>	<b>Beilagen</b>	<b>26</b>

# 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Tenniken besitzt Zonenvorschriften Siedlung aus dem Jahr 1996. Die Zonenvorschriften entstanden also zu einer Zeit, als noch das alte kantonale Baugesetz (BauG) vom 15. Juni 1967 Gültigkeit hatte. Mit der Inkraftsetzung des neuen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) und der dazugehörigen Verordnung (RBV) auf den 1. Januar 1999 ergibt sich für die Gemeinden die Pflicht, die kommunalen Raumplanungsdokumente entsprechend anzupassen.

Die Gemeinde Tenniken hat im Sommer 2015 mit der Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung begonnen. Im Rahmen der Gesamtrevision Siedlung werden folgende Instrumente überarbeitet: Zonenplan Siedlung und Zonenreglement Siedlung.

Soweit als möglich, möchte die Gemeinde auf eine Überarbeitung des kommunalen Richtplans verzichten.

Der Strassennetzplan Siedlung bedarf gemäss Einschätzung der Gemeinde nicht der Überprüfung. Es ist lediglich eine kleine Korrektur vorzunehmen, mit der die Erschliessung einer bislang erschlossenen Parzelle gewährleistet werden soll. Das Strassenreglement wurde bereits im Jahre 2003 revidiert.

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

- Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft
- Gültige Zonenvorschriften Siedlung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung; RRB Nr. 3018 vom 26.11.1996) inkl. Mutationen (Mut. Mettelenweg/Leisimattbächli, Mut. Obermatt, Mut. Parzelle 1622, Mut Parz. 1141 und 1782)
- Gültige Zonenvorschriften Landschaft (Zonenplan und Zonenreglement Landschaft; RRB Nr. 756 vom 17.03.1992)
- Strassennetzplan Siedlung (RRB Nr. 424 vom 24.03.2009) inkl. Mutation Parz. 1
- Strassenreglement (RRB Nr. 1568 vom 14.10.2003)
- Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB), Gemeinde Tenniken (August 2006)
- für die Gemeinde spezifische Vorgaben des Kantons (Brief vom 30.07.2015)

# 2. Zielsetzungen

Aufgrund der gesetzlichen Randbedingungen, kantonalen Vorgaben und Absichten der Gemeinde ergeben sich nachfolgende Zielsetzungen für die Planungsrevision:

- Formelle Anpassung der Planung an die neuen Gesetze
- Überprüfung der Abgrenzung und Grösse des Baugebietes
- Allgemeine Überprüfung der Zonenarten: mögliche Nutzung, Abgrenzung etc.
- Überprüfung und Anpassung des Ortskernschutzes basierend auf dem BIB

- Überprüfung der OeWA-Zonen (Flächenbedarf und Zweckbestimmungen)
- Überprüfung und Anpassung der Schutzzonen und Schutzobjekte (u.a. Uferschutzzonen)
- Überarbeitung des Naturinventars und dessen Umsetzung in die Zonenvorschriften Siedlung

Die Revision der Zonenvorschriften Landschaft wird zu einem späteren Zeitpunkt bearbeitet.

## 3. Organisation und Ablauf der Planung

### 3.1 Organisation

An der Bearbeitung der Planungsvorlage haben sich folgende Stellen beteiligt:

- Arbeitsgruppe der Gemeinde Tenniken
- Sutter Ing.- und Planungsbüro AG, Arboldswil, Projektleiter: V. Meier

Zuständiger Kreisplaner:

- Philippe Pfister, Amt für Raumplanung

### 3.2 Ablauf der Planung

05.06.2015	Auftragserteilung, Beginn Planungsarbeiten und Grundlagenerhebungen
02.07.2018	Vorprüfungsbeschluss Gemeinderat
15.08.2018	Einleitung Kantonale Vorprüfung
	Vorprüfungsbericht ARP
	Differenzbereinigungssitzung mit dem ARP
	Bereinigung Planungsdokumente für Beschlussfassung
	Beschlussfassung Gemeinderat
	Beschlussfassung Einwohnergemeindeversammlung
	Planaufgabe
	Einsprachenbehandlung
	Antrag zur Genehmigung durch den Regierungsrat

## 4. Inhalt der Planungsvorlage

### 4.1 Digitale Daten

Als Plangrundlage stehen die Daten der amtlichen Vermessung zur Verfügung (AV 95 abgeschlossen). Der Datenbezug der Grundsituation wurde im Dezember 2017 aktualisiert.

Die Daten des neuen Zonenplanes Siedlung (ZPS, LES) sind gemäss Datenmodell des ARP erfasst.

### 4.2 Baugebietsgrösse und -abgrenzung

#### 4.2.1 Perimeter Zonenplan Siedlung

Der Perimeter hat keine rechtliche Bedeutung bezüglich der Bauzonenabgrenzung. Er dient lediglich der Abgrenzung Zonenplan Siedlung / Landschaft und ist im Zonenplan Siedlung orientierend eingezeichnet.

#### 4.2.2 Siedlungsrand

Am Perimeter wurden keine Anpassungen bzw. Arrondierungen an bereits bestehende Nutzungen und Verhältnisse und Parzellengrenzen vorgenommen. Die Grösse der Bauzone bleibt somit unverändert.

#### 4.2.3 Bauzonenveränderung / Wohnzonengrösse

Gemäss Art. 15 RPG darf die Bauzone nur Land umfassen, das sich für die Überbauung eignet und entweder weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Die Gemeinde Tenniken verfügt nur noch über geringe Reserven in den Wohn- bzw. Wohn-Geschäftszonen. Da eine Erweiterung des Siedlungsperimeters weder erwünscht noch rechtlich möglich ist, ist die Gemeinde bestrebt, die Reserven über die Umwandlung von Nicht-Wohnzonen sowie Massnahmen zur Nachverdichtung im Bestand zu erhöhen. Innerhalb der Bauzone kommt es jedoch zu folgenden Umzonungen:

- Die Gemeinde nimmt an mehreren Stellen kleinere Korrekturen an den Wohn- und Mischzonen vor (K1, WG, W). Dies geschieht primär mit dem Ziel, dass Parzellengrenzen und Zonengrenzen möglichst identisch sind. Bei Bauprojekten liegen dann eindeutige Vorschriften für die Bebauungsmöglichkeiten vor und es muss keine gesonderte Ermittlung der baulichen Nutzung vorgenommen werden.
- Einzelne Parzellen liegen sowohl in einer Bau- als auch in der Landwirtschaftszone. Der in der Bauzone liegende Parzellenteil ist in der Regel bereits bebaut, so dass eine Umwandlung in eine Landwirtschaftszone nicht in Frage kommt. Im Gegensatz dazu können aber auch die Parzellenteile in der Landwirtschaftszone nicht der Bauzone zugewiesen werden, weil dies den Vorgaben des Bundes sowie des kantonalen Richtplans widerspricht.
- Die Parzellen Nr. 1001, 1006, 1008 und 1725 liegen heute noch vollständig oder teilweise in der Gewerbezone G. Die in der Gewerbezone liegenden Flächen sind komplett überbaut, die Nutzung entspricht grösstenteils aber nicht mehr den Vorgaben der Gewerbezone. Aus

diesem Grund hat die Gemeinde eine Umzonung der Parzellen beschlossen. Die komplette Parzelle Nr. 1001 wird der Wohn-/Geschäftszone WG zugewiesen. Für die drei verbleibenden Parzellen wird eine neue Wohn-/Geschäftszone WG-E ausgeschieden. Sie gewährleistet die Zonenkonformität der aktuell vorhandenen Nutzungen und Bauten.

- Die Hofstattzonen werden in ihrer Fläche reduziert, so dass weitere Hauptbauten im Ortskern möglich sind. Die klassischen Hofstattzonen auf den Gebäuderückseiten werden dabei nicht in Frage gestellt und bleiben vollumfänglich erhalten.

Es ergeben sich folgende relevante Flächenverschiebungen innerhalb der Bauzonen (alle Flächenangaben in m<sup>2</sup>). Umzonung innerhalb der Wohn-Mischzonen sind nicht berücksichtigt:

Veränderung an den Bauzonen (ohne Berücksichtigung der Schutzzonen)	Wohn- zone (K, W, WG)	Zone mit QP- Pflicht	Gewerbe- zone	OeWA- Zone	Grünzone
Umwandlung von G in WG2 im Ge- biet Niedermatt	+2'060		-2'060		
Umwandlung von G in WG3 im Ge- biet Nidermatt	+5'183		-5'183		
<b>TOTAL</b>	<b>+7'243</b>		<b>-7'243</b>		

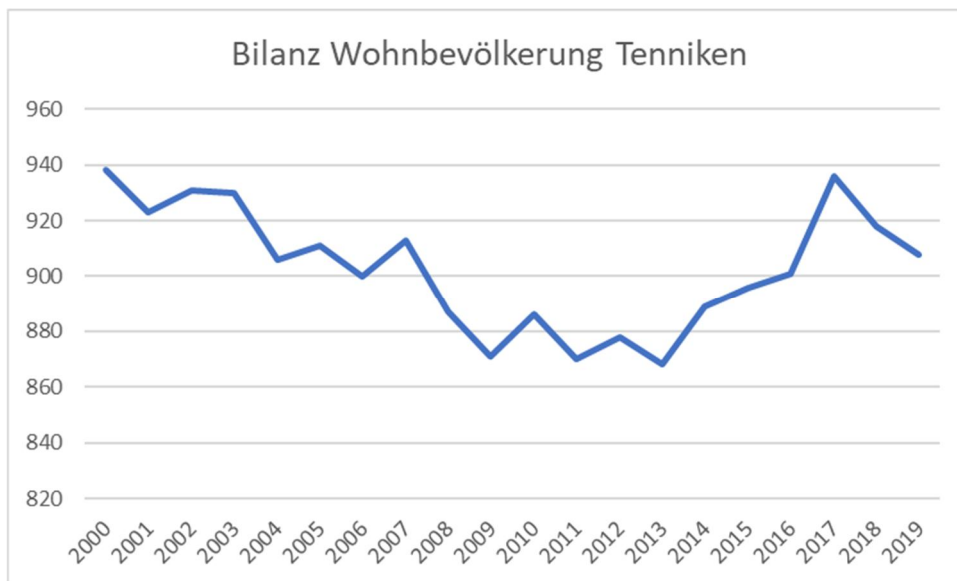
## 4.3 Bedarfsnachweis

Im Jahr 2018 wurde zuletzt die Bauzonenstatistik des Kantons Baselland nachgeführt. Die seinerzeit erfassten Daten haben Einzug gehalten in die im März 2020 von den kantonalen Fachstellen nachgeführte Berechnung der Auslastung der Bauzonen im Jahr 2033 genommen. Diesen Zahlen folgend, liegt der Auslastungsgrad der Gemeinde Tenniken zu diesem Zeitpunkt bei 94.78%.

Zum Zeitpunkt der letzten Bauzonenstatistik wurde eine über 0.7 ha grosse Fläche zwischen Lettenweg und Sangetenweg noch als unbebaut angegeben. Auf dieser Fläche stehen zwischenzeitlich 10 Einfamilienhäuser sowie ein Doppelhaus, lediglich eine kleine Restparzelle ist noch frei. Ändert man die Berechnung der Bauzonenkapazität dahingehend ab, dass diese Fläche als bebaut betrachtet wird, so wird der Auslastungsgrad der Gemeinde Tenniken im Jahr 2033 bei 98.13 % liegen.

Berücksichtigt man bei der Berechnung des Auslastungsgrades im letzten Schritt auch die aus der Revision der Zonenvorschriften resultierenden Änderungen bei den Bauzonen (G → WG sowie OeWA → W) so erhöht sich die überbaute Wohnzone um 0.7 ha und die unüberbaute Wohnzone um 0.9 ha. Dies hat wiederum zur Folge, dass die Auslastung im Jahr 2033 auf einen Wert von 95.33% abnimmt. Alle diese Berechnungen beruhen auf der Annahme, dass sich die anderen Einflussfaktoren (Beschäftigtenzahlen, Einwohnerzahl, Einwohnerprognose) sich nicht wesentlich geändert haben. Unter Berücksichtigung der statistischen Daten zur Einwohnerentwicklung der Gemeinde in den letzten Jahren, kann diese Annahme als realistisch erachtet werden.





Die Gemeinde weist heute in allen Zonen bereits eine Siedlungsdichte auf, die über den Medianwert mit Gemeinden der gleichen Gemeindetypologie (Periurbane Gemeinden metropolitaner Regionen) hinausgeht. Eine gezielte Innenentwicklung resp. Nachverdichtung erscheint, da die Gemeinde ihren dörflichen Charakter beibehalten möchte, nicht zielführend.

## 4.4 Zonenplan

### 4.4.1 Kernzone

Die Kernzonenabgrenzung wurde auf Zweckmässigkeit hin überprüft. Daraus ergeben sich folgende Änderungen und Anpassungen:

- Die Parzelle Nr. 1225 wird komplett der Kernzone zugewiesen. Bislang waren Teile der Parzelle in der Wohnzone W1 gelegen. Die Fläche war allerdings so klein, dass sie für eine Abparzellierung und Bebauung nicht ausgereicht hätte. Zudem wären die bislang in der W1 gelegenen Flächen nicht erschlossen gewesen. Die Parzelle Nr. 1224 liegt im Eigentum der EBL und ist mit einem Transformatorenhäuschen bebaut. Ein Zusammenschluss der Parzelle mit den Parzellenteilen der Parzelle 1225 in der W wäre daher ebenfalls nicht möglich gewesen.
- Die Kernzone auf Parzelle Nr. 1068 wird geringfügig erweitert. Eine komplette Zuweisung der Parzelle zur Kernzone hätte die Bebauungschancen der unbebauten Fläche eher verringert.
- Die Parzelle Nr. 1783 wird komplett aus der Kernzone entlassen und der WG zugewiesen. Durch die rückversetzte Lage und die Zufahrt über die Anmerkungsparzelle Nr. 1781 wird die Parzelle nicht als Teil der Kernzone wahrgenommen. Mit der Umwandlung in die WG2 wird die Parzelle für eine Bebauung attraktiver, weil weniger Vorschriften zu beachten sind. Ein negativer Einfluss auf das Ortsbild ist nicht zu erwarten, weil ein allfälliger Neubau aufgrund der Bauvorschriften kein dominantes Erscheinungsbild haben wird.

- Zwischen den Parzellen Nr. 1200 und 1201 wird die Parzellengrenze zukünftig zugleich Zonengrenze sein.
- Die Grenze zwischen den Parzellen 1199 und 1884 bildet zukünftig auch die Grenze zwischen OeWA- und Kernzone.

#### **4.4.2 Ortskernschutz**

Im Zuge der letzten Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde sich bereits intensiv mit dem Ortsbildschutz auseinandergesetzt. So sind im bislang rechtskräftigen Zonenplan Siedlung bereits schützenswerte und erhaltenswerte Gebäude enthalten. Zudem hat die Gemeinde mit der letzten Ortsplanungsrevision bereits Hofstattbereiche festgelegt, die keine oder allenfalls eine untergeordnete Bebauung mit Nebenbauten zulässt.

##### **Kernzonenabgrenzung**

Siehe Kap. 4.4.1

##### **Hofstattbereich**

Die im Zonenplan als Hofstattbereich bezeichneten Flächen überlagern die Kernzone und sind als Freiraum zu erhalten. Es sind lediglich Klein- und Anbauten zulässig. An mehreren Stellen im Ort waren die Hofstattbereiche mit der letzten Ortsplanungsrevision aus Sicht der Gemeinde überdimensioniert festgelegt worden. So gibt es eine Reihe voll erschlossener, bebaubarer Flächen, die allein aufgrund der Ausscheidung als Hofstatt bis heute nicht überbaubar sind. Dabei soll die Hofstatt vor allem hinter liegende Bereiche als Höfe und Gärten erhalten.

- Mit der Umwandlung in eine WG2 Zone wurde auf Parzelle Nr. 1783 auch der Hofstattbereich gestrichen
- Auf Parzelle Nr. 1125 wurde der Hofstattbereich ebenfalls komplett gestrichen.
- Auf Parzelle Nr. 1124 wurde in der Zeit seit der letzten Ortsplanungsrevision der Ökonomieteil des Gebäude Alte Landstrasse 5 zu einem Wohngebäude umgebaut. Der Hofstattbereich wird daher auf die Gebäuderückseite reduziert.
- Der Hofstattbereich auf Parzelle Nr. 1199 wurde im Zuge der Anpassungen der Nutzungszonen etwas verkleinert.
- Ein Teil der Parzelle Nr. 1232 an der Alten Landstrasse war bislang aufgrund des Hofstattbereichs nicht bebaubar. Die Reserven auf der Parzelle sind so gross, dass sie in jedem Fall den Bau eines weiteren Hauses zulassen. Aufgrund der Lärmvorbelastung sollte dieses mit möglichst grossem Abstand zur Hauptstrasse errichtet werden und von der alten Landstrasse her erschlossen werden. Dies war bislang nicht möglich.

##### **Klassierung der Bauten**

Die Bauten der Kernzone wurden von Kommission und Planer anhand der vorhandenen Inventare (ISOS, BIB) klassiert. Bei der detaillierten und intensiven Auseinandersetzung mit dem Gebäudeschutz und dem dazugehörigen Ortskernschutz wurden u.a. auch die bisherige Einstufung der Bauten berücksichtigt.

Von den 6 von C. Affolter im kantonalen Bauinventar (BIB) vorgeschlagenen Gebäuden wurden 4 unter kommunalen Schutz gestellt. Das Wohnhaus Ledergasse 34 wird nicht kommunal geschützt, da die Eigentümerschaft Interesse an einem Umbau des Gebäudes bekundet hat. Die Klassierung als schützenswerte Baute würde die Absicht erschweren und vermutlich verteuern. Da der Gemeinderat aber ein Interesse an einer besseren Nutzung des heute leerstehenden Gebäudes hat, betrachtet er eine Unterschutzstellung als kontraproduktiv. Auch die Unterschutzstellung des Gebäudes Alte Landstrasse 27 wird von der Gemeinde nicht unterstützt. Sie hat zwar kein Interesse daran, das Gebäude im grösseren Stil umzubauen oder durch eine Ersatzneubaute zu ersetzen, eine Unterschutzstellung betrachtet sie allerdings als übertrieben. Bei Gebäude werden weiterhin als erhaltenswert klassiert.

Die drei kantonal geschützten Bauten im Ortskern von Tenniken werden zusätzlich als kommunal schützenswerte Baute klassiert.

Bei allen weiteren Objekten wurde die bisherige Klassierung der Bauten beibehalten. Kleinere Korrekturen gab es lediglich bei der Abgrenzung der schützenswerten bzw. erhaltenswerten Gebäudeteile. Diese Korrekturen gehen auf eine gemeinsame Begehung des Ortskerns durch die Arbeitsgruppe Revision Zonenvorschriften Siedlung zurück.

#### **4.4.3 OeWA-Zonen**

Die OeWA-Zonen wurden bezüglich des Bedarfs, der Grösse, Abgrenzung und Zweckbestimmung überprüft. Es ergeben sich folgende Änderungen:

- Die ÖWA-Zone im Umfeld des Schulgebäudes wurde bereits mit den Planungen für die Reitsportzone Weiermatt in eine Grünzone umgewandelt.
- Die Abgrenzungen der Flächen der OeWA-Zone Chilchacher werden angepasst, da das Bülzlbächli ein eingedolter Bachlauf ist und deshalb nicht als Grundnutzung erfasst werden muss. Die eine Fläche beinhaltet den Friedhof und seine unmittelbare Umgebung, die andere Fläche den restlichen Teil.
- In der Entwurfsphase dieser Revision war geplant, die südliche Teilfläche des Chilchachers in eine Zone mit Quartierplanpflicht umzuzonen. So hätte eine qualitativ hochwertige Überbauung sichergestellt werden können. Auf Grund von Rückmeldungen aus der Bevölkerung hat der Gemeinderat entschieden, auf diese Umzonung zu verzichten und die Fläche weiterhin in der OeWA-Zone zu belassen.

#### **4.4.4 Wohnzone und Wohn-/Geschäftszone**

Die bestehenden Wohnzonen sowie die Wohn- und Geschäftszonen wurden bezüglich Grösse, Lage und Zweckmässigkeit überprüft. Daraus ergaben sich folgende Änderungen:

- Die Parzelle Nr. 1783 wird der WG2 zugewiesen (bislang K)
- Die Parzelle Nr. 1001 wird komplett der WG zugewiesen (bislang teils G, teils W)
- Die Parzelle Nr. 1225 wird komplett der Kernzone zugewiesen (bislang W)

Wie bereits in Kapitel 4.2.3 erläutert, entsprechen die Nutzungen der Parzellen Nr. 1006 und 1008 nur noch teilweise der Gewerbezone. Da der Standort für eine reine Gewerbezone aufgrund möglicher Konflikte mit der Nachbarschaft suboptimal ist, wird mit der Revision der Zonenvorschriften

Siedlung eine WG-E Zone geschaffen. Die Gebäudeprofilvorschriften orientieren sich an der G2, es werden allerdings eine Überbauungsziffer sowie eine maximale Gebäudelänge definiert. Die weiteren Gebäudeprofilvorschriften (Dachform, Dachaufbauten, etc.) entsprechen denen der Wohn- sowie der Wohn-/Geschäftszone WG. Alle heute realisierten Nutzungen sind somit zukünftig zonenkonform.

#### **4.4.5 Gewerbezon**

Die bestehenden Gewerbezon wurden bezüglich Grösse, Lage und Zweckmässigkeit überprüft. Abgesehen von der Aufhebung der Gewerbezone an der Hauptstrasse ist auf Antrag der Grundeigentümerin die Gewerbezone auf den Parzellen Nr. 1060 und 1062 in eine G2 umgewandelt worden. Dies gewährleistet es dem Unternehmen, weiter am Standort Tenniken zu expandieren, ohne dass neue Flächen zur Erweiterung des Betriebes eingezont werden müssen. Auf Grundlage dieses Antrags hat die Gemeinde überprüft, ob die Ausgangslage für die anderen Grundeigentümer von Parzellen in der Gewerbezone G mit jener der Eingebener vergleichbar ist. Schliesslich wird durch die obligatorische Festlegung von Gewässerräumen auf fast allen Parzellen der Gewerbezone die bebaubare Grundstücksfläche reduziert. Letzten Endes ist der Gemeinderat, auch in Abstimmung mit den jeweiligen Gewerbetreibenden, zum Schluss gekommen, dass eine Vereinheitlichung der Gewerbezone und eine damit einhergehende Heraufsetzung der Gebäudehöhe den Gewerbebestandort Tenniken sichern kann. Den Grundeigentümern wird mit dieser Massnahme etwas mehr Spielraum für Erweiterungen geschaffen, ohne dass bislang unbebaute Flächen in Anspruch genommen oder gar eingezont werden müssen. Nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnquartiere sowie das Ortsbild sind nicht zu erwarten. Mitunter könnte eine leichte Erhöhung der Bauten sogar die Lärmemissionen der Autobahn durch die Bildung eines «Lärmriegels» etwas reduzieren.

#### **4.4.6 Grünzone**

Bereits mit der letzten Ortsplanungsrevision wurde entlang des Leisimattbächlis eine Grünzone ausgedehnt. Sie entspricht in Ihrer Abgrenzung den Vorgaben des Bundes für den Uferschutz, so dass die Zone unverändert übernommen wurde.

Bereits mit der Mutation Reitsportanlage wurde oberhalb des Schulgebäudes eine Grünzone festgelegt. Sie wird unverändert übernommen.

Die Grünzone «Im Spitz» wird unverändert übernommen.

#### **4.4.7 Natur- und Landschaftsschutz**

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde von der Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision in Zusammenarbeit mit der *SUTTER Ing.- und Planungsbüro AG* das bestehende Naturinventar Siedlung überarbeitet (vgl. Beilage Naturinventar Siedlung). Diese Bestandsaufnahme von Naturobjekten im Siedlungsgebiet diente als Grundlage für die Auswahl und Aufnahme von ökologisch wertvollen Objekten als grundeigentumsverbindliche Naturschutzobjekte in die Zonenvorschriften Siedlung.

Aufgrund der eher kleinen Ausdehnung des Siedlungsgebietes, der ländlichen Struktur des Dorfes mit vielen Grünräumen sowie der weitgehend artgerechten und naturnahen Gestaltung der Gärten auf freiwilliger Basis wurden nicht alle Objekte in den grundeigentümerverbindlichen Zonenplan Siedlung übernommen.

Dennoch wurde eine Vielzahl von Objekten Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume in den revidierten Zonenplan aufgenommen.

#### **4.4.8 Gefahrenzonen**

Die Gefahrenzone geringer und mittlerer Gefährdung mit Auflagen wurde neu in den Zonenplan integriert. Somit sind alle Gebiete, die durch Wasser gefährdet sein könnten, im Plan rechtsverbindlich erfasst. Die Gefahrenzonen lehnen sich eng an die Naturgefahrenkarte an. Dort wo diese Ungenauigkeiten aufweist (Punktraster für Überschwemmungsbereiche entlang Fließgewässern), weichen die Gefahrenzonen von den Gefährdungsbereichen geringfügig ab.

Eine darüberhinausgehende Anpassung resp. Generalisierung der Gefahrenzonen an bestehende Gebäudefassaden, Parzellengrenzen etc. – entsprechend der Empfehlung der kantonalen Wegleitung - hätte zwar die Übersichtlichkeit der Gefahrenzonen befördert, rechtlich ist sie jedoch als problematisch zu bezeichnen. Im schlimmsten Fall hätte die Gemeinde mit den Gefahrenzonen in einzelnen Bereichen Bauauflagen festgesetzt, ohne dass es hierfür eine stichhaltige Begründung, nämlich eine Gefährdung gemäss Naturgefahrenkarte gibt. Auch der umgekehrte Fall – Verzicht auf Auflagen, obwohl diese gemäss Naturgefahrenkarte erforderlich wären – könnte bei Schadensfällen zu Entschädigungsforderungen an die Gemeinde führen.

Die Gefahrenkarte weist für die Gemeinde auch Gebiete mit einer geringen Gefährdung für Rutschungen aus. Gemäss Wegleitung des Kantons kann bei einer lediglich geringen Gefährdung jedoch auf die Ausscheidung von Gefahrenzonen verzichtet werden.

#### **4.4.9 Gewässerraum**

Das Leisimattbächli verläuft im Bereich des Pommernwegs im Grenzbereich des Zonenplans Siedlung und des Zonenplans Landschaft. Das Bächli fliesst eingedolt unter der Strasse respektive knapp daneben in der Landwirtschaftszone. Das Gelände neben der Strasse steigt stark an (circa 50% Gefälle), so dass eine Ausdolung faktisch unmöglich ist. Deshalb soll für diesen Abschnitt ein Verzicht geprüft werden. Die Naturgefahrenkarte weist entlang dieses Abschnitts lediglich eine geringe Gefährdung durch Hochwasser auf, eine Öffnung des Bachlaufs und die Ausscheidung eines Gewässerraums sind nicht erforderlich. Die strategische Revitalisierungsplanung des AUE sieht keine Ausdolung vor. Eine Öffnung des Bachlaufs an Ort und Stelle (symmetrischer Gewässerraum) ist nicht realistisch, da der Bachlauf unterhalb einer Erschliessungsstrasse respektive dem steil ansteigenden Gelände verläuft. Aus demselben Grund ist auch eine einseitige Verschiebung des Gewässerraums (asymmetrischer Gewässerraum) nicht möglich. Eine Öffnung des Bachs neben der aktuellen Dole (Verlegung Gewässer) ist ebenfalls nicht möglich, da alle Parzellen bebaut sind. Gebäude wären keine betroffen von der Ausscheidung eines Gewässerraums. Da keine Möglichkeit zur Öffnung des Bachlaufs gegeben ist, erscheint auch eine ökologische Aufwertung bzw. die Realisierung einer Vernetzungsachse im Bereich des eingedolten Bachlaufs ausgeschlossen. Der Artikel 41a Abs. 5 GSchV ermöglicht es, bei eingedolten Gewässern auf Gewässerräume zu verzichten, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Auf Grund der vorangehenden Interessenabwägung wird auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet. Da sich der eingedolte Abschnitt teilweise im Zonenplan Landschaft befindet, muss der Verzicht auf den Gewässerraum formal auch als Mutation des Zonenplans Landschaft beschlossen werden.

Das Leisimattbächli weist im offenen Abschnitt eine Gerinnesohlenbreite von 0.5 m auf. Die Wasserspiegelbreitenvariabilität ist eingeschränkt, so dass nach Vorgaben des Bundes zur Bestimmung der natürlichen Gerinnesohlenbreite ein Korrekturfaktor von 1.5 berücksichtigt werden muss. Die natürliche Gerinnesohlenbreite für das Leisimattbächli liegt also deutlich unter 2.0 m, so dass eine Mindestbreite des Gewässerraums von 11.0 m vorzusehen ist. Mit der vorliegenden Planung wird diese Vorgabe eingehalten.

Der nachfolgende Abschnitt des Leisimattbächli bis zum Diegterbach ist eingedolt und verläuft unter Strassen, befestigten Vorplätzen oder gar Gebäuden. Eine Ausdolung erscheint somit an diesem Ort auch langfristig unmöglich. Deshalb soll für diesen Abschnitt ein Verzicht geprüft werden. Die Naturgefahrenkarte weist entlang dieses Abschnitts eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser auf, eine Öffnung des Bachlaufs und die Ausscheidung eines Gewässerraums sind nicht erforderlich. Die strategische Revitalisierungsplanung des AUE sieht keine Ausdolung vor. Eine Öffnung des Bachlaufs an Ort und Stelle (symmetrischer Gewässerraum) ist nicht realistisch, da der Bachlauf unterhalb von Strassen, Vorplätzen und Gebäuden verläuft. Aus demselben Grund ist auch eine einseitige Verschiebung des Gewässerraums (asymmetrischer Gewässerraum) nicht möglich. Eine Öffnung des Bachs neben der aktuellen Dole (Verlegung Gewässer) ist ebenfalls nicht möglich, da alle Parzellen bebaut sind. Da der Bachlauf auf Dauer nicht geöffnet werden kann, sieht die Gemeinde auch kein Potential für eine Revitalisierung des Bachlaufs. Die ökologische Aufwertung ist an diesem Ort nicht machbar. Da das Bächli sehr nahe an mehreren Häusern vorbeifliesst, würden bei einer Ausscheidung des Gewässerraums die Möglichkeiten für eine Siedlungsentwicklung nach innen stark eingeschränkt, die vorhandenen Gebäude könnten zudem nicht mehr um- oder ausgebaut werden. Dringend benötigte Parkplätze müssten zurückgebaut werden. Entlang des ersten Abschnitts sind gemäss dem vorliegenden Zonenplan geschützte und erhaltenswerte Bauten vorhanden. Sie sind in ihrem Bestand geschützt und können unterhalten und erneuert werden. Der Artikel 41a Abs. 5 GSchV ermöglicht es, bei eingedolten Gewässern auf Gewässerräume zu verzichten, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Auf Grund der vorangehenden Interessenabwägung wird auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet.

Das Buelzbächli fliesst im Siedlungsgebiet nur im Bereich der rechtsgültigen Quartierplanung «Auf Matt» offen. Die Quartierplanung ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision, so dass der Gewässerraum mit einer Mutation des Quartierplans zu beschliessen wäre.

Für das Gebiet Chilchacher wird ein Gewässerraum von 11 m Breite festgelegt. Das Buelzbächli ist zwar eingedolt, da diese grosse Fläche aber nicht bebaut ist, kann ein Verzicht auf einen Gewässerraum nicht ausreichend begründet werden, da eine Ausdolung problemlos möglich ist.

Auf der weiteren Strecke bis zur Mündung in das Leisimattbächli fliesst das Buelzbächli unterhalb einer Erschliessungsstrasse. Eine Ausdolung im Verlauf der heutigen Dole ist somit auch langfristig unmöglich. Deshalb soll für diesen Abschnitt ein Verzicht geprüft werden: Die Naturgefahrenkarte weist entlang dieses Abschnitts eine geringe oder gar keine Gefährdung durch Hochwasser auf, eine Öffnung des Bachlaufs und die Ausscheidung eines Gewässerraums sind nicht erforderlich. Die strategische Revitalisierungsplanung des AUE sieht keine Ausdolung vor. Eine Öffnung des Bachlaufs an Ort und Stelle (symmetrischer Gewässerraum) ist nicht realistisch, da der Bachlauf unterhalb einer Erschliessungsstrasse verläuft. Aus demselben Grund ist auch eine einseitige Verschiebung des Gewässerraums (asymmetrischer Gewässerraum) nicht möglich. Eine Öffnung des Bachs neben der aktuellen Dole (Verlegung Gewässer) ist ebenfalls nicht möglich, da alle Parzellen bebaut sind. Da

keine Möglichkeit zur Öffnung des Bachlaufs gegeben ist, erscheint auch eine ökologische Aufwertung bzw. die Realisierung einer Vernetzungsachse im Bereich des eingedolten Bachlaufs ausgeschlossen. Da das Bächli sehr nahe an mehreren Häusern vorbeifliesst, würden bei einer Ausscheidung des Gewässerraums die Möglichkeiten für eine Siedlungsentwicklung nach innen (Sanierung, Umnutzung und Umbau des Gebäudebestandes) stark eingeschränkt. Gemäss dem vorliegenden Zonenplan sind fast alle Gebäude geschützte oder erhaltenswerte Bauten. Sie sind nach heutiger Rechtslage in ihrem Bestand geschützt und können unterhalten und erneuert werden. Der Gewässerraum würde diese Möglichkeiten erheblich einschränken. Der Artikel 41a Abs. 5 GSchV ermöglicht es, bei eingedolten Gewässern auf Gewässerräume zu verzichten, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Auf Grund der vorangehenden Interessenabwägung wird auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet.

Der Diegterbach fliesst entlang des Siedlungsgebiets der Gemeinde Tenniken, aber ausserhalb des Siedlungsgebiets. Er weist unterschiedliche Gewässerbreiten mit verschiedenen Wasserspiegelbreitenvariabilitäten auf. Oberhalb des Siedlungsgebiets beträgt die Gerinnesohlenbreite 4 m bei ausgeprägter Wasserspiegelbreitenvariabilität. Die natürliche Gerinnesohlenbreite entspricht in diesem 258 m langen Abschnitt als dem Status Quo. Im Bereich des Siedlungsgebiets beträgt die Gerinnesohlenbreite 4.5 respektive 3.5 m, die Wasserspiegelbreitenvariabilität ist eingeschränkt. Dies hätte unter Berücksichtigung der vorgegebenen Korrekturfaktoren Unterschiede von bis zu 7 m Breite für den Gewässerraum zur Folge (17 m respektive 23.9 m respektive 20.1 m). Deshalb soll untersucht werden, ob die Bestimmung natürlichen Gerinnesohlenbreite via Vergleichsstrecken erfolgen kann.

Eine Vergleichsstrecke muss über eine natürliche Breitenvariabilität verfügen sowie ein ähnliches Gefälle, dasselbe Abflussregime und Einzugsgebiet aufweisen. Eine solche Strecke liegt vor dem Siedlungsgebiet vor. Bis zum Siedlungsgebiet fließen das Rintelbächli mit einer Gerinnesohlenbreite von 1.2 m und zwei vernachlässigbare Kleinstgewässer in den Diegterbach. Wenn die Gerinnesohlenbreiten addiert werden, ergibt sich eine natürliche Gerinnesohlenbreite von 5.2 m, welche einem Gewässerraum von exakt 20 m Breite entspricht. Im Interesse der Gleichbehandlung aller Bachanlieger sowie einer für die Bevölkerung nachvollziehbaren, einheitlichen Breite der Gewässerräume, hat die Gemeinde beschlossen, für den Diegterbach im Siedlungsgebiet einen Gewässerraum mit einheitlicher Breite von 20 m (jeweils 10m ab Gewässerachse) auszuscheiden. Im vorliegenden Verfahren wird der Gewässerraum ab Gewässerachse ausgeschieden, deshalb muss auch der Zonenplan Landschaft mutiert werden. Auf der anderen Gewässerseite erfolgt die Ausscheidung durch einen kantonalen Nutzungsplan.

#### **4.4.10 Naturschutzobjekte**

Im bisherigen Zonenplan waren vereinzelt Naturschutzobjekte wie Bäume, Hecken und Feldgehölze eingezeichnet. Abgesehen von einzelnen Bäumen, die in den letzten Jahren verschwunden sind, bestehen die Objekte nach wie vor und werden erneut als rechtsverbindliche Inhalte im Zonenplan dargestellt.

Im Vorfeld der Revision der Zonenvorschriften Landschaft hat der Gemeinderat das Naturinventar für das Siedlungsgebiet auf den neuesten Stand gebracht und alle relevanten Naturobjekte erneut erfasst. Dabei hat sich herausgestellt, dass sich in den letzten Jahren wenig verändert hat. Von einzelnen Bäumen abgesehen, sind alle seinerzeit erfassten Objekte erhalten geblieben. Im Zuge des Ausbaus von Strassen sind zudem neue Bäume gepflanzt worden.

Ferner hat sich gezeigt, dass die mit der letzten Revision formulierte Absicht, eine ökologische Vernetzungsachse entlang der Alten Landstrasse / Schlossstrasse zu realisieren, als illusorisch herausgestellt hat. Es sind keine neuen Grünflächen oder Hecken angelegt worden. Die privaten Vorplätze in der Kernzone wurden nicht, wie ursprünglich erwünscht, zurückgebaut, entsiegelt und begrünt. Dies ist primär darauf zurückzuführen, dass die Flächen seit langer Zeit als Zufahrt / Hof, intensiv genutzter Garten oder Parkplatz genutzt werden. Die Nutzungen würden durch den Rückbau verdrängt, ohne dass eine angemessene Kompensation (Schaffung zusätzlicher Parkplätze etc.) bereitstünde.

Der Empfehlung des Vorprüfungsberichts folgend hat die Gemeinde sich nochmals Gedanken über eine mögliche Unterschutzstellung der Brunnen im Ortskern gemacht. Sie teilt die Ansicht, dass die Brunnen wesentliche Bedeutung für das Ortsbild haben und als Identität stiftende Elemente erhalten bleiben sollen. Die beiden öffentlichen Brunnen auf den Parzellen 1228 und 1119 werden, der Empfehlung entsprechend, als Schutzobjekte aufgenommen. Neben diesen gibt es einen privaten Brunnen auf Parzelle 1232 vor dem Gebäude Ledergasse 38. Er ist zwar gut gepflegt, allerdings neueren Datums (Jahreszahl 1986 ist eingemesselt) und eher schlicht gehalten.

#### **4.4.11 Orientierender Planinhalt**

Die statischen Waldgrenzen gemäss Waldgrenzenkarte sowie die öffentlichen eingedolten und offenen Gewässer gemäss Daten der amtlichen Vermessung sind im Zonenplan Siedlung zur Orientierung eingetragen.

Ebenfalls als orientierenden Planinhalt dargestellt ist der rechtsgültige Quartierplan "Auf Matt" (RRB Nr. 854 vom 29.03.1994), welcher durch diese Planungsrevision keine Änderungen erfährt.

## **4.5 Zonenreglement Siedlung**

### **4.5.1 Formale Anpassungen**

Textlich basiert das neue Zonenreglement Siedlung auf mehreren Grundlagen. Zum einen ist hier das inzwischen überholte Musterzonenreglement Siedlung zu nennen. Für den Ortskern hat der Kanton in jüngerer Vergangenheit ein neues Musterzonenreglement publiziert, welches ebenfalls als Grundlage für das vorliegende Reglement diente. Ferner hat die Sutter AG auf bewährte Zonenvorschriften aus anderen Gemeinden im Kanton Baselland zurückgegriffen und diese ortsspezifisch angepasst. Zuletzt hat die revidierte Fassung der RBV grossen Einfluss auf die einzelnen Artikel gehabt. Vertraute Begrifflichkeiten wurden durch neue Begriffe und Definitionen ersetzt.

### **4.5.2 Streichungen**

Das bisherige Zonenreglement Siedlung enthielt eine Vielzahl Gebäudeprofilvorschriften, welche mit der vorliegenden Revision gestrichen werden. Sie werden in den folgenden Absätzen umschrieben.

#### **Geschosszahl**

Im Rahmen einer massvollen Liberalisierung der kommunalen Bauvorschriften wird auf eine verbindliche Vollgeschosszahl in der W- und WG-Zone verzichtet. Die Anzahl zulässiger Geschosse



ergibt sich in diesen Zonen aus dem zulässigem Gebäudeprofil (Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Dachform) und den Baupolizeivorschriften gemäss § 74 RBV. Es genügt nämlich, das Mass der möglichen Nutzung für eine Baute durch die Überbauungsziffer und das zulässige Gebäudeprofil zu definieren. Damit werden das Volumen, die äussere Form und die Erhebung der Baute zonenspezifisch soweit begrenzt, als es im Interesse der Öffentlichkeit und der Nachbarschaft liegt. Eine zusätzliche Festlegung der zulässigen Anzahl Geschosse behindert die architektonische Freiheit, das Innere des zulässigen Bauvolumens sinnvoll zu gestalten und auch auszunützen. Mit dem Verzicht auf die Limitierung der Geschossigkeit kann auch die innere Verdichtung und die haushälterische Nutzung des Bodens unterstützt werden. Die freie Geschosszahl kann zwar das architektonische Erscheinungsbild und Gestaltung einer Fassade beeinflussen. Die übrigen vorhandenen Freiheiten bezüglich des Baustils, der Material- und der Farbwahl sowie der Umgebungsgestaltung prägen die architektonische Qualität von Gebäude und Ortsbild wesentlich mehr als die Geschossigkeit einer Baute. Mit der Festlegung von zulässigen Geschosszahlen kann die Architektur darum nicht verbessert oder ein einheitliches Quartierbild erzwungen werden.

### **Nutzungsziffer**

Die Nutzungsziffer kann in der vorliegenden Form nicht beibehalten werden, da die IVHB resp. die revidierte RBV diesen Begriff nicht kennt. Auf die Ausscheidung einer Ausnützungsziffer (= Geschossflächenziffer) wird bewusst verzichtet. Die Berechnung ist bei konkreten Bauvorhaben sehr kompliziert. Es kommt hinzu, dass der Kanton Basel-Landschaft eigene, die IVHB ergänzende Vorschriften erlassen hat, die die eigentlich landeseinheitliche Definition aufheben. So werden in BL Raumhöhen bis 2.00 m nicht berücksichtigt. Auch Kellerräume werden nur dann bei der Ausnützungsziffer angerechnet, wenn sie aufgrund der Belichtung als Wohnräume genutzt werden dürfen.

### **Sockelgeschosshöhe:**

Mit dem Verzicht auf die Festlegung einer verbindlichen Geschosszahl erübrigt sich auch die Definition einer zulässigen Sockelgeschosshöhe. Daher wird diese ersatzlos gestrichen. Die Messung der Fassaden- und Gebäudehöhe sind seit der Revision der RBV kantonale einheitlich geregelt, so dass auch die früher übliche Messung der Höhen ab Oberkante der Sockelgeschossdecke entfällt.

### **Wohnungszahl pro Baukörper**

Mit der Festlegung einer maximalen Wohnungszahl pro Baukörper werden grössere Überbauungsprojekte sowie Mehrfamilienhäuser oftmals ausgeschlossen. Eine alleinige Zulässigkeit von Bauten mit 4 Wohneinheit verhindert Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhauszeilen. Diese Vorschrift ist, da die Flächeninanspruchnahme durch immer neue Siedlungen eingedämmt werden soll, überholt. Die Entwicklung muss in den bestehenden Ortschaften erfolgen

### **Überbauungsziffer:**

Die bisher gültige Bebauungsziffer wird nun durch die ähnlich zu berechnende Überbauungsziffer ersetzt. Da die Gemeinde ohnehin die Innenentwicklung fördern möchte, wurden die Überbauungsziffern der Wohn- und der Wohn-/ Geschäftszone um jeweils 5% angehoben. Die Überbauungsziffer der Kernzone bleibt auf dem Niveau der bisherigen Bebauungsziffer.

### 4.5.3 Inhaltliche Anpassungen

#### **Gebäudeprofilvorschriften**

Für die neue Definitionsart der Fassaden- und Gebäudehöhen wurde die bisherige Sockelgeschosshöhe addiert. Dadurch bleiben alle Fassaden- und Gebäudehöhen faktisch unverändert. Auf eine Definition der Fassaden- und Gebäudehöhen ab höchstem Terrainpunkt, wird verzichtet. Sie ist in der RBV nicht vorgesehen.

Die Erscheinungshöhe einer Baute ist bezogen auf die umliegende Topographie und das Dorfbild vom Niveau des gewachsenen Terrains abhängig und soll sich deshalb nach diesem richten. So ist es auch in der RBV vorgesehen.

#### **Dachformen**

Die zulässigen Dachformen wurden ausführlich diskutiert. Ausserhalb der Kernzone sollen zukünftig auf Flachdachhäuser zulässig sein. So wurden die Dachformen in der W- und WG-Zone liberalisiert. Eine minimale Dachneigung wird nicht mehr festgelegt. Somit sind alle Formen von Schrägdächern sowie Flachdächer zulässig. Für Klein- und Anbauten ausserhalb der Kernzone wird die Dachform komplett freigegeben.

Mittels Zeichnungen in der Beilage des ZRS werden die zulässigen Dachformen und Spezialfälle zusätzlich erläutert.

#### **Nutzungsfreiheiten**

Die nicht zur überbauten Fläche zählenden Bauteile werden im Zonenreglement Siedlung klar definiert. Garagen sowie Klein- und Anbauten werden auf Wunsch der Gemeinde sowohl mit einer Quadratmeterzahl als auch einer Prozentzahl definiert.

#### **Abgrabungen am Gebäude**

Die zulässigen Abgrabungen am Gebäude werden auf eine Tiefe von 2.0 m und auf ein Drittel des Gebäudeumfanges limitiert. Für Eingänge und Garagen sind tiefere Abgrabungen zugelassen.

Mit der zum Teil steilen Topografie ist es notwendig, dass für Abgrabungen und Auffüllungen mindestens ein Mass von 2.0 m zugelassen wird. Um den Unterschied Abgrabungen / Geländeänderungen zu vereinfachen, wurden beide Masse gleich definiert.

#### **Lagerplätze**

Dieser Artikel, welcher bereits im heutigen Reglement existiert, gibt dem Gemeinderat eine Rechtsgrundlage, bei zonenfremden Lagerungen zur Wahrung des Dorfbildes einzugreifen und Massnahmen zu verlangen.

#### **Quartierplan**

Die freiwillige Quartierplanmöglichkeit im ordentlichen Verfahren ist in jeder Bauzone gewährleistet. Auf die Möglichkeit der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan im Sinne des Musterzonenreglements wird jedoch bewusst verzichtet, da es im heutigen Zeitpunkt nicht möglich ist, die entsprechenden Randbedingungen genau zu formulieren. Die Beschlussfassung von Quartierplänen im vereinfachten Verfahren wird vom Gemeinderat hingegen ausdrücklich begrüsst. Die hierfür geltenden Vorgaben, vor allem die maximal zulässigen Überbauungsziffern, sind im Zonenreglement festgehalten.

### **Naturgefahren**

Die Ausscheidung von Gefahrenzonen erfolgte auf Basis der Naturgefahrenkarte für die Gemeinde Tenniken. Da die Angaben der Naturgefahrenkarte resp. der Karten mit den Überschwemmungshöhen in ihrer Genauigkeit keine exakte, für Baugesuche verbindliche, Festlegung von Hochwasserkoten zulassen, hat die Gemeinde entschieden, von den Vorgaben der Wegleitung abzurücken. Es werden keine definitiven Hochwasserkoten festgelegt. Stattdessen wird detailliert festgehalten, wie die massgebenden Hochwasserkoten im Bewilligungsverfahren festzulegen sind.

Gemäss Naturgefahrenkarte hätte die Gemeinde an einzelnen Stellen zusätzlich Gefahrenzonen mit erheblicher Gefährdung (= Bauverbot) ausscheiden müssen. Die entsprechenden Flächen liegen aber alle im Uferbereich des Diegterbachs. Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (6 m Mindestabstand ab Grenze Gewässerparzelle) können dieses ohnehin nicht bebaut werden, so dass die Gemeinde auf Gefahrenzonen mit Bauverbot verzichten kann.

### **Kernzonenvorschriften**

Für die Bestimmungen der Kernzone werden mehrheitlich die Formulierungen aus den entsprechenden Wegleitungen des ARP und des Musterzonenreglements verwendet.

### **Grünzone**

Für die Grünzone wurden weitgehend die Vorschriften des bisherigen Zonenreglements übernommen. Eine uferschutzspezifische Ergänzung der Vorschriften ist nicht erforderlich, da gemäss Vorgabe des RBG neben der Grünzone auch ein Gewässerraum festzulegen ist.

### **Gewässerraum**

Die Nutzungsaufgaben und Schutzvorschriften für den Gewässerraum werden in der Gewässerschutzverordnung definiert. Die Gemeinde verzichtet auf zusätzliche, die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich einschränkende Vorschriften. Dies vor allem, da der Gewässerraum aufgrund der gesetzlich vorgegebenen Mindestbreite auch die rechtsgültigen Bauzonen und teilweise bestehende Hausgärten überlagert. Die Gemeinde möchte vermeiden, dass diese nun durch die Ausscheidung des Gewässerraums nachträglich ihre Zonenkonformität einbüßen.

### **Naturschutzzonen und Naturschutz Einzelobjekte**

Für die im Zonenplan Siedlung eingetragenen Naturschutzzonen und Naturschutz Einzelobjekte werden im Anhang spezifische, verbindliche Schutz- und Pflegemassnahmen definiert.

## **4.6 Lärm-Empfindlichkeitsstufen**

Sämtliche Lärm-Empfindlichkeitsstufen (LES) wurden überprüft. Die LES sind grundsätzlich zonen-spezifisch gemäss LSV entlang den Zonengrenzen zugeordnet. Die Kern- und Gewerbe-zonen werden der LES III, die restlichen Zonen der LES II zugeordnet. Ausnahme bildet die Wohn-/Geschäftszone mit Zulässigkeit mässig störender Betriebe. Sie ist aus einer ehemaligen Gewerbezone entstanden, so dass die bisherige LES beibehalten bleibt.

## **4.7 Aufgehobene Objekte**

### **4.7.1 Areale mit Eignung für Gestaltungsplanung**

Die Areale mit Eignung für Gestaltungsplanung wurden ersatzlos aufgehoben. Bis auf eines der im vorherigen Zonenplan festgelegten Quartiere sind inzwischen alle Quartiere mehr oder weniger bebaut. Der Begriff «Gestaltungsplanung» ist zudem im Kanton Basel-Landschaft nicht gebräuchlich, so dass eine verbindliche Umsetzung des Artikels gar nicht möglich war. Es kommt hinzu, dass in dem Artikel nur eine Empfehlung, aber keine Verpflichtung zur Planung mittels Gestaltungsplan definiert wurde. In der Folge sind alle realisierten Bauten allein über ein Baugesuchsverfahren bewilligt und realisiert worden.

### **4.7.2 Bäume im Strassenraum**

Die von der Gemeinde ursprünglich verfolgte Idee, die Strassenräume durch Baumpflanzungen zu gliedern und die Sicherheit zu erhöhen, wird nach wie vor verfolgt. Es hat sich aber gezeigt, dass eine verbindliche Regelung über die Zonenvorschriften Siedlung zu starr ist und kaum Spielraum für alternative Massnahmen oder Baumstandorte zulässt. Die realisierten Baumstandorte werden in der Folge als Schutzobjekte festgelegt, die bislang nicht realisierten Baumstandorte gestrichen.

### **4.7.3 Ökologische Vernetzungsachsen**

Wie bereits in Kapitel 4.4.10 erläutert, ist es nicht gelungen, die ökologische Vernetzungsachse entlang der Alten Dorfstrasse / Schlosstrasse wie gewünscht zu realisieren. Diesem Projekt standen zu viele private Interessen für alternative Nutzungen gegenüber. Zudem waren die Bestimmungen im Zonenreglement zu unverbindlich, so dass niemand zur Anlage einer extensiv genutzten Wiese oder zur Pflanzung einer Hecke motiviert werden konnte. Auch wenn es bedauerlich ist, muss die Gemeinde sich eingestehen, dass die Neuschaffung einer Vernetzungsachse für Kleinstlebewesen im bereits komplett bebauten Ortskern an der Alten Landstrasse nicht möglich ist.

## **4.8 Strassennetzplan**

### **4.8.1 Mutation Parz. Nr. 1147**

Mit der teilweisen Ausscheidung der Parzelle Nr. 1147 soll die dauerhafte Erschliessung der Parzellen Nrn. 1752 und 1709 gewährleistet werden. Darüber hinaus sieht die Gemeinde beim Strassennetzplan Siedlung derzeit keinen Revisions- oder Mutationsbedarf.

## 5. Planungsinstrumente

Mit den vorliegenden Planungsbeschlüssen entstehen nachfolgende neue Dokumente:

- Zonenplan Siedlung, Massstab 1:2'000
- Zonenreglement Siedlung
- Strassennetzplan Mutation Parz. 1147, Massstab 1:1'000

Gleichzeitig werden sämtliche bisherigen, den oben aufgeführten Planungsdokumenten widersprechenden Dokumente aufgehoben.

## 6. kommunale Richtplanung

Der kommunale Richtplan aus dem Jahr 2005 behält auch mit der Revision der Zonenvorschriften Siedlung seine Gültigkeit. Daher ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Nachweis zu erbringen, dass sich die revidierten Zonenvorschriften Siedlung nach wie vor auf den kommunalen Richtplan abstützen. Sofern sich herausstellt, dass dies nicht der Fall ist, muss der kommunale Richtplan gleichzeitig überarbeitet, beschlossen und genehmigt werden.

Grundsätzlich wurde im Rahmen der Überprüfung festgestellt, dass die rechtsgültige Richtplanung und die revidierte Zonenplanung Siedlung hinsichtlich der Ziele und der daraus abzuleitenden Massnahmen nicht im Widerspruch zueinanderstehen. Bei einzelnen Vorgaben des Richtplans erscheint allerdings eine genauere Überprüfung der Vorgaben angebracht, da sie auf den ersten Blick mit der vorliegenden Revision an Bedeutung verlieren.

### Objektblatt S1.3

Beschlüsse (Festlegung):

- Den vorgeschlagenen Massnahmen wird zugestimmt. Mit der Zonenplanung ist eine Mischzone von Wohnen und Arbeitsplätzen, in der jedoch wenig störende Betriebe den Vorrang haben, auszuscheiden. Die Bebauungsziffer kann innerhalb des gesetzlichen Grenzabstandes < 75% sein.*
- Der Wohnflächenanteil darf in diesem Gebiet gegenüber dem Anteil an Arbeitsplatzflächen 30% langfristig nicht überschreiten (Saldostrategie).*
- Der Abstimmungsstand gilt als Festlegung.*

Beurteilung:

Eine gemischte Wohn- und Gewerbezone ist im Kanton BL nicht zulässig. Daher wurde das «Vorranggebiet Arbeitsplätze» des kommunalen Richtplans teils als Gewerbezone, teils als Wohn-Geschäftszone festgelegt. Mit der aktuellen Revision der Zonenvorschriften Siedlung hat die Gemeinde die Gewerbezone zugunsten einer zusätzlichen dreigeschossigen Wohn- Geschäftszone

(Parzellen 1006 und 1008) sowie zugunsten einer erweiterten WG2-Zone (Parzelle 1001) reduziert. Die Geschäftsnutzungen in dieser Zone sind mit den neuen Zonenvorschriften bestens vereinbar, mit der Revision besteht nun allerdings auch die Möglichkeit, bestehende Obergeschosse, die seit Jahren nicht mehr gewerblich genutzt werden, zu Wohnungen umzubauen. Die Geschäftswelt hat sich in den letzten Jahren derart gewandelt, dass heute eine Vielzahl unternehmerischer Tätigkeiten von daheim aus betrieben werden kann. Die neu geschaffene dreigeschossige WG-Zone ist auf diesen Bedarf optimal ausgerichtet. Aufgrund der zentralen Lage und guten Erreichbarkeit sind sogar Geschäftsnutzungen mit Kundenfrequenz denkbar.

Die Gemeinde sieht in der Folge keinen Widerspruch zwischen den Vorgaben des kommunalen Richtplans und der Umsetzung in den Zonenvorschriften Siedlung.

### Objektblatt 3.11

Beschlüsse (Festlegung):

- a) *Für die biologische Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes ist gemäss Eintrag in der Richtplankarte der IST-Zustand zu erfassen, zu bewerten und die entsprechenden Konzepte und Bauvorschriften auszuarbeiten.*
- b) *Der Gemeinderat bezieht die Betroffenen ein, diskutiert und skizziert Projektideen. Wünschbares und Vorrangiges sind dabei zu unterscheiden.*
- c) *Der Abstimmungsstand gilt als Festlegung.*

Beurteilung:

Die Auflagen des Objektblattes 3.11 und 3.12 wurden bereits mit der letzten Ortsplanungsrevision umgesetzt. Auch im Zuge der laufenden Revision wurde ein Naturinventar erstellt und in verbindliche Zonenvorschriften umgesetzt. Die in den bisherigen Bauvorschriften sowie im Zonenplan vorgesehenen ökologischen Vernetzungsachsen wurden allerdings gestrichen. Eine Vernetzungsachse verlief parallel zur Schlossgasse / Alten Landstrasse im Bereich der Vorplätze. Da diese Flächen schon seit vielen Jahren primär für die Erschliessung und Parkierung beansprucht werden, ist die Achse de facto nicht umsetzbar. Auch die Bachöffnung, welche in diesem Zusammenhang zwar nie ausgesprochen, aber vermutlich in Erwägung gezogen wurde, ist in Anbetracht der Nachteile für die betroffenen Grundeigentümer und Bewohner nicht umsetzbar. Die Vernetzungsachse des Zonenreglements enthielt ausschliesslich «Kann-Vorschriften», es wurden also keine verbindlichen Schutzmassnahmen vorgegeben oder gar umgesetzt. Zu diesem Zweck hätten die angestrebten Trittsteinbiotope im Zonenplan und Zonenreglement Siedlung als verbindliche Schutzobjekte erfasst werden müssen. Gestaltungs- und Pflegepläne zum Erhalt und zur Pflege der Trittsteine liegen ebenfalls bis heute nicht vor.

Der revidierte Zonenplan Siedlung enthält nach wie vor mehrere Elemente, die die ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet gewährleisten. Zum einen sind die aus der bisherigen Planung übernommenen Einzelobjekte, namentlich die geschützten Hecken und Einzelbäume, sowie die Grünzonen. Auch die mit der vorliegenden Planung bestätigten Hofstattbereiche sowie die erstmals klar abgegrenzten Vorplatzbereiche mit dem Erhaltungsgebot für Vorgärten und Grünbereiche leisten einen wertvollen Beitrag zur Gewährleistung der ökologischen Vernetzung im Dorf.

Die bereits mit Planung für die Reitsportzone neu festgelegte Grünzone oberhalb des Schulgebäudes gewährleistet zudem den dauerhaften Erhalt einer un bebauten und unbefestigten Grünfläche im Siedlungsgebiet der Gemeinde. Da sie im Nordosten an ein bestehendes Feldgehölz (Waldareal) angrenzt, welches wiederum bis in das Landschaftsgebiet hineinragt, ist an diesem Ort eine Vernetzungsachse, die ununterbrochen bis in den Ortskern hineinragt, vorhanden und langfristig gesichert.

Die Gemeinde ist überzeugt, dass die Streichung der «Vernetzungsachsen» aus dem Zonenplan und Zonenreglement sich nicht nachteilig auf die Vernetzung resp. biologische Durchlässigkeit im Ort auswirken wird. Somit werden die Anforderungen des kommunalen Richtplans nach wie vor erfüllt.

### **Objektblatt S 3.12**

Beschlüsse (Festlegung):

- a) *Für den ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet sind gemäss Eintrag in der Richtplankarte der IST-Zustand und das Potenzial genau abzuklären sowie die entsprechenden Grundsätze gemäss Leitbild zu definieren. Die Bau- und Zonenvorschriften sind daraufhin abzustimmen.*
- b) *Der Gemeinderat bezieht die Betroffenen ein, diskutiert und skizziert Projektideen. Aufwendungen für vorbildliches Verhalten können im Rahmen finanzieller Möglichkeiten unterstützt werden.*
- c) *Der Abstimmungsstand gilt als Festlegung.*

Beurteilung:

Im bestehenden Zonenreglement sind keine gesonderten Bestimmungen für den ökologischen Ausgleich festgelegt worden. So wurden im Zusammenhang mit dem ökologischen Ausgleich vor allem die Schutzbepflanzung in der Gewerbezone, die Grünzonen und die Möglichkeit der Quartierplanung ins Spiel gebracht. Alle drei Elemente werden mit der revidierten Ortsplanung erneut festgelegt. Die Grünzone, wie oben erwähnt, wurde zuletzt sogar deutlich erweitert.

Neu in das Zonenreglement Siedlung aufgenommen wird eine Zielsetzung zur naturnahen Gestaltung der Privatparzellen. Eine verbindliche Festlegung ginge zu weit, die Gemeinde kann nun aber berechtigt Einsprache erheben, wenn z. B. bei Neubauprojekten zu grosse Flächen versiegelt werden.

## 7. Randbedingungen von Kanton und Bund

### 7.1 Übergeordnete Vorgaben

#### **Bauzonengrösse**

Mit der vorliegenden Revision wird die Gesamtfläche des Baugebietes nicht verändert. Um die Einwohnerzahl des Dorfes halten bzw. steigern zu können, werden diverse Massnahmen in die Wege geleitet, welche eine Erhöhung der Einwohnerdichte ermöglichen.

#### **Waldgrenzen**

Die statischen Waldgrenzen gemäss Waldfeststellungsverfahren sind im Zonenplan im orientierenden Planinhalt dargestellt.

#### **Bundesrechtliche Ziele (RPG)**

Mit den neuen Planungsinstrumenten werden folgende übergeordneten raumplanerischen Ziele umgesetzt:

- Schaffung und Erhaltung von wohnlichen Siedlungen
- Zweckmässige Gliederung der Wohngebiete sowie der öffentlichen Werke und Anlagen
- Sichern der öffentlichen Erschliessung
- Schonen der Landschaft

### 7.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Mit der Revision der Zonenvorschriften Siedlungen werden keine Massnahmen / Zonierungen vorgenommen, die zu einer problematischen Erhöhung der Verkehrszahlen auf den Gemeindestrassen und der Kantonsstrasse führen werden.

Die Umzonung der Parzellen Nrn. 1008, 1006 und 1001 von der Gewerbe- in die Wohn- und Geschäftszone wird sich nicht auf das Verkehrsaufkommen auswirken. Alle Parzellen resp. die mutierten Parzellenflächen sind bereits bebaut, eine Nachverdichtung erscheint aufgrund des hohen Bebauungsgrades unwahrscheinlich bzw. kaum möglich.

### 7.3 Vorprüfung beim Kanton

Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 5. Februar 2019 enthielt mehrere Vorgaben für das weitere Planungsverfahren. Sie wurden in der Regel in die Entwürfe der Zonenvorschriften Siedlung übernommen. Abweichungen werden in diesem Kapitel erläutert und begründet

- Schutz Einzelobjekte: Gemäss verbindlicher Vorgabe sollen die Gebäude «Alte Landstrasse 27, Kirchrain 1 und Ledergasse 34» als Schutzobjekte in die Zonenvorschriften aufgenommen werden. Das Gebäude Ledergasse 34 wurde zwischenzeitlich abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Das Gebäude Kirchrain 1 wird der Vorgabe entsprechend als geschützte Baute klassiert. Beim Gebäude Alte Landstrasse 27 kann die Gemeinde die Ansicht der Fachstelle Ortsbildschutz resp. des Bauinventars beider Basel nicht teilen. Das Argument, dass es zusammen mit den gegenüberliegenden Bauten ein wichtiges Ensemble bildet, ist nur im



historischen Kontext nachvollziehbar. Heute ist diese frühere Zusammengehörigkeit der Bauten nicht mehr wahrnehmbar und einem Grossteil der Bevölkerung weder bekannt noch von Bedeutung.

- Maximalmasse für Klein- und Anbauten: Dem Vorprüfungsbericht entsprechend soll die Gemeinde für Klein- und Anbauten eine maximale Gebäudehöhe definieren. In steilen Hanglagen kann eine geringe Gebäudehöhe dazu führen, dass nicht einmal ein Vollgeschoss realisiert werden kann. Aus diesem Grund verzichtet die Gemeinde auf ein Mass und legt alternativ fest, dass bei An- und Nebenbauten maximal ein Vollgeschoss zulässig ist. Die Definition des Vollgeschosses (sowie allfälliger Sockel- und Dachgeschosse) ist im der RBV abschliessend geregelt, so dass es keiner weiteren Ausführungen bedarf.
- Gebäudelänge: Anstatt wie gefordert Maximalmasse für Bauten festzulegen, die bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht berücksichtigt werden müssen, hat sich die Gemeinde entschieden, diese Bestimmung grundsätzlich auf An- und Nebenbauten zu beschränken. Somit bleiben bei der Messung der Gebäudelänge nur eingeschossige Bauten mit Nebennutzflächen und einer maximalen Grundfläche von 36m<sup>2</sup> unberücksichtigt.
- Für die Dachgestaltung macht der Vorprüfungsbericht die Vorgabe, dass diese in Kernzonen bei maximal 50° liegen darf. Dieser Vorgabe entspricht das überarbeitete Zonenreglement. In diesem Zusammenhang wurde die Minimalneigung für Dächer auf Hauptbauten in der Kernzone allerdings auf 35° reduziert. Dachneigungen zwischen 35° und 40° sind in den Kernzonen des Kantons Basel-Landschaft keine Seltenheit, so dass sie auch zukünftig zulässig sein sollen.
- Das Maximalmass für Dachflächenfenster und Glasziegelgruppen wird komplett aus dem Zonenreglement gestrichen. Der von den Fachstellen vorgeschlagene Wert von 2% ist im Grundsatz nachvollziehbar, kann aber dazu führen, dass wünschenswerte Dachausbauten aufgrund mangelnder Belichtung nicht möglich sind. Vor allem auf der strassenabgewandten Seite sind auch grössere Fensterflächen aus Sicht der Gemeinde hinnehmbar, vor allem wenn hierdurch der Erhalt und die Nutzung bestehender Bauten gesichert werden kann.
- Das Maximalmass für Schöpfe und weitere Nebenbauten im Hofstattbereich wird gegenüber der kantonalen Vorgabe um 5m<sup>2</sup> angehoben. Die Attraktivität der Kernzone für Wohnnutzungen wird hierdurch gesteigert, ohne dass die leichte Erhöhung sich nachteilig auf die Hofstatt als Schutzzone auswirkt. Auch diese Massnahme verfolgt das Ziel, die Attraktivität der Wohnnutzung in der Kernzone zu erhalten resp. zu erhöhen, im Interesse des Erhalts der bestehenden Bausubstanz. Die Vorgabe zur Dachform und Dachneigung wird nicht übernommen. Sie ist für den Erhalt der Hofstatt als Freiraum ohne Relevanz.
- Zone mit Quartierplanpflicht Chilchacher: Im Vorprüfungsbericht wurde erwähnt, der 11. Ausführungspunkt sei ersatzlos zu streichen. Eine Begründung wurde nicht mitgeliefert. Im Nachhinein wurde diese Vorgabe von den kantonalen Fachstellen zurückgezogen. Da der Chilchacher in der OeWA-Zone verbleiben soll, hat sich dieser Punkt sowieso erledigt.

## **8. Information und Mitwirkung**

## **9. Beschluss- und Auflageverfahren**

## **10. Beilagen**

a) *Naturinventar Siedlung (Plan und Objektblätter)*