



Gemeinde Oberwil

Mutation Gewerbegebiet Mühlematt

Planungsbericht
Beschlussfassung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Lagebeurteilung	3
1.2	Planungszone	4
1.3	Strategie der Gemeinden Oberwil und Therwil	4
2	Organisation und Ablauf der Planung	6
2.1	Bisherige Planungsschritte	6
2.2	Ausstehende Planungsschritte	6
3	Grundlagen	7
3.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	7
3.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	7
3.3	Weitere Rahmenbedingungen	7
4	Ziele der Planung	8
4.1	Leitziele	8
4.2	Ziele Nutzung	8
4.3	Ziele Verkehr	8
4.4	Ziele Gestaltung	8
4.5	Ziele Ökologie	8
5	Mutation Zonenvorschriften Siedlung	9
5.1	IVHB	9
5.2	Nutzung	9
5.2.1	Gewerbe	9
5.2.2	Freizeiteinrichtungen	9
5.2.3	Wohnungen	10
5.3	Gebäudehöhen	10
5.4	Gebäudegestaltung in der Gewerbezone	11
5.4.1	Dachform	11
5.4.2	Dachbegrünung	11
5.4.3	Anlagen zur Aussenbeleuchtung	12
5.5	Umgebungsgestaltung in der Gewerbezone	14
5.5.1	Grünflächenziffer	14
5.5.2	Berechnung der Grünflächenziffer	15

5.5.3	Bepflanzung und Gestaltung	16
5.5.4	Umsetzung	18
5.5.5	Gestaltungskonzept	19
5.6	Quartierplanungen für Verkaufseinheiten	19
5.7	Naturgefahren	20
5.7.1	Allgemein	20
5.7.2	Gefahrenzone Überschwemmung	20
5.8	Wärmeverbund Oberwil-Therwil	22
5.9	Gewässerraum	22
6	Mutation Strassennetzplan	22
7	Öffentliche Mitwirkung	23
8	Kantonale Vorprüfung	24
9	Beschlussfassung	25
9.1	Gemeinderatsbeschluss	25
9.2	Gemeindeversammlungsbeschluss	25
9.3	Referendum	25
10	Auflage und Einspracheverfahren	26
10.1	Auflage	26
10.2	Einsprachen und Stellungnahmen	26
10.3	Änderungen aufgrund der Einsprachen	26
11	Beschlussfassung Planungsbericht	27
Anhang 1	Verkehrsstudie Gewerbegebiet Oberwil/Therwil, 22.12.2009	
Anhang 2	Entwicklungskonzept Mühlematt, 14.04.2014	

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Lagebeurteilung

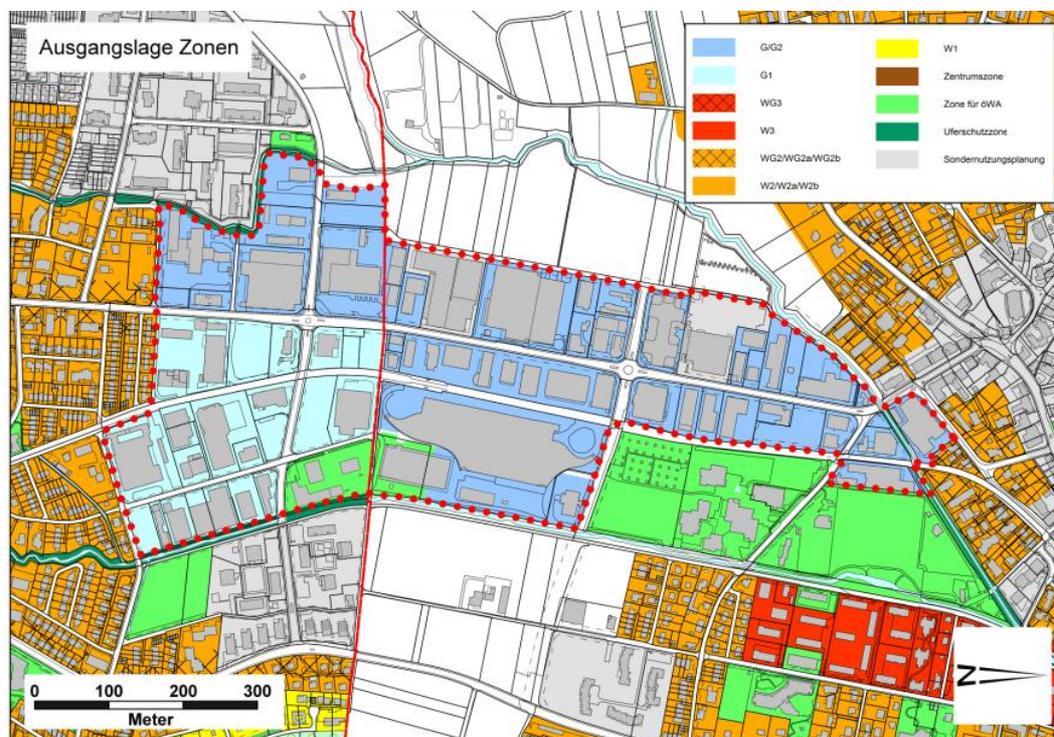


Abbildung 1: Ausgangslage Zonen / Quelle: Entwicklungskonzept Mühlematt, Raumplanung Holzemer GmbH, 14.04.2014

Das Einkaufs- und Gewerbegebiet Mühlematt erstreckt sich über gut 31 Hektaren in den Gemeinden Oberwil und Therwil und bildet mit weit über 2'000 Beschäftigten den wichtigsten Arbeitsplatzstandort im Leimental. Ursprünglich war das Gebiet für produzierendes Gewerbe vorgesehen, hat sich aber immer stärker zum Verkaufszentrum entwickelt. Zahlreiche grossflächige Detailhandels- und Fachgeschäfte locken täglich viele Besucher an. Damit ging ein grösser werdendes Verkehrsaufkommen einher, hauptsächlich im Bereich des motorisierten Individualverkehrs (MIV). Die Entwicklung von Fachmärkten hat den Anteil des MIV am Gesamtverkehrsaufkommen deutlich erhöht.

Trotz der guten Qualität und des entsprechend hohen Anteils des öffentlichen Verkehrs beim Ziel- und Quellverkehr der Gewerbezone – gut ein Drittel – sind nicht nur die Strassen im Gebiet Mühlematt selbst überlastet. Auch die Zufahrtsstrassen zum Gebiet sind stark belastet, insbesondere auch in den Ortskernen von Oberwil und Therwil, durch welche der gesamte motorisierte Verkehr fliesst. Infolge dessen wird die Kapazität der bestehenden Strasseninfrastruktur nahezu ausgeschöpft und eine Weiterentwicklung des Gewerbegebiets damit eingeschränkt bzw. die Attraktivität des Gebiets geschmälert.

Und weil das Gewerbegebiet Mühlematt im Verhältnis zu den Möglichkeiten nach wie vor niedergeschossig bebaut ist, wird einerseits das vorhandene Arbeitsplatzpotenzial aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächenressourcen nicht optimal genutzt (relativ wenige Arbeitsplätze pro Grundfläche) und es sind andererseits kaum noch Flächenreserven vorhanden.

Als Folge dieser Hemmnisse wird das Gewerbegebiet Mühlematt vom kantonalen Richtplan Basellandschaft (KRIP) nicht als „Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung“ identifiziert.

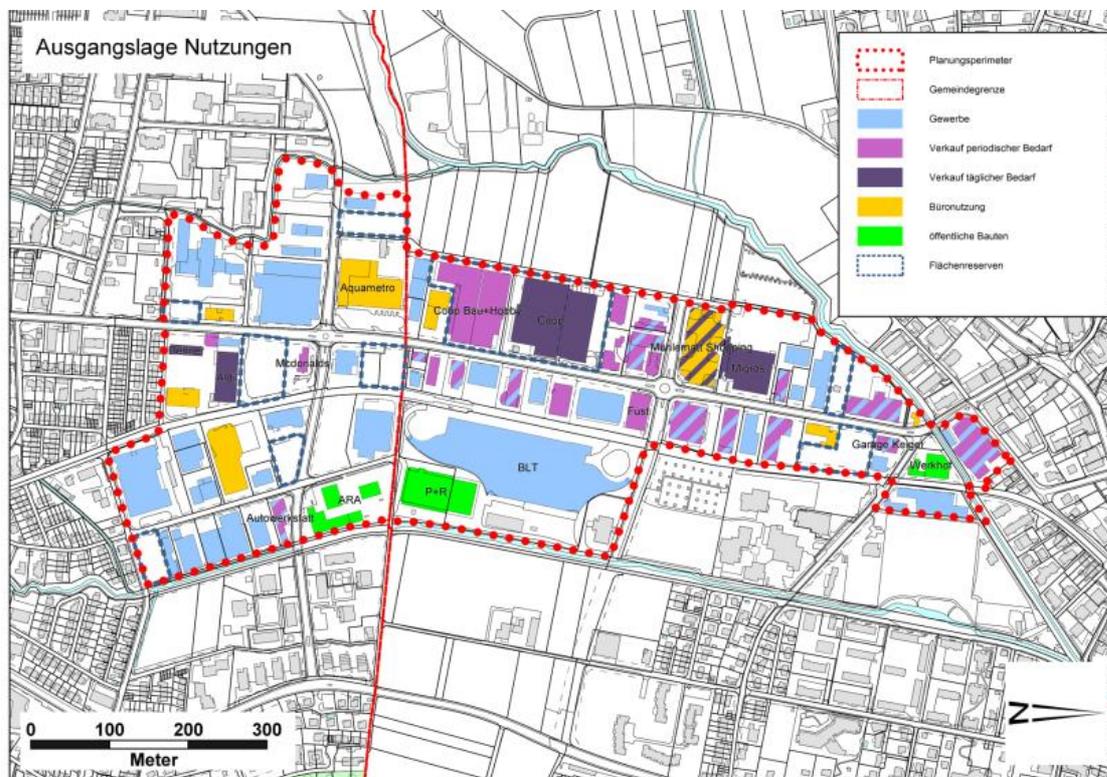


Abbildung 2: Ausgangslage Nutzungen /Quelle: Entwicklungskonzept Mühlematt, Raumplanung Holzemer GmbH, 14.04.2014

1.2 Planungszone

Zur Sicherung einer qualitätvollen und ortsverträglichen Weiterentwicklung des Gebiets haben die Gemeinderäte von Oberwil und Therwil Anfang 2012 eine Planungszone verhängt, sodass insbesondere publikumsintensive Einrichtungen mit einer Verkaufsfläche von über 500 Quadratmetern nicht mehr bewilligt werden, bis eine definitive Regelung vorliegt. Die Planungszone dauert 5 Jahre und endet per Ende Januar 2017.

1.3 Strategie der Gemeinden Oberwil und Therwil

Wie in der Lagebeurteilung dargestellt, steht die Bewältigung des zunehmenden Verkehrsaufkommens im Zentrum. Die insbesondere durch die Siedlungsentwicklung induzierte Verkehrsproblematik des Gewerbe- und Einkaufsgebiets Mühlematt soll überkommunal gelöst werden. Dem vorgelagert muss eine klare Identitätsbildung des Gebiets vorgenommen werden. Da die Verkehrsentwicklung hauptsächlich von der künftigen Siedlungsstruktur im Gewerbegebiet Mühlematt abhängt, ist die strategische Ausrichtung hinsichtlich der Entwicklung des Gebietes von erheblicher Bedeutung.

Ausgehend von den Szenarien, welche im Rahmen einer im Jahr 2009 erstellten Verkehrsstudie (**Anhang 1**) entworfen wurden, soll das Gewerbegebiet Mühlematt künftig verstärkt als Arbeitsplatzgebiet positioniert werden und weniger als Standort für Verkaufseinrichtungen. Diese Zielsetzung entspricht auch dem

kommunalen Richtplan der Gemeinde Oberwil (Objektblatt S12), denen sich die Gemeinde Therwil anschliessen kann. Daran anknüpfend wurde in den Jahren 2013 und 2014 ein Entwicklungskonzept zum Gewerbegebiet Mühlematt ausgearbeitet (**Anhang 2**).

Die künftige Siedlungsstrategie im Gewerbegebiet Mühlematt baut auf den vorhandenen Stärken (Arbeitsplatzstandort, Reservepotenzial für Arbeitsplätze, Möglichkeiten zur Verdichtung, Standortgunst, Lage) auf und soll diese klare Positionierung definieren, um Siedlungs- und Verkehrsentwicklung in Einklang zu bringen.

Die Förderung von Arbeitsplätzen verfolgt das Ziel, das Arbeitsplatzangebot von Oberwil und Therwil im Gewerbegebiet Mühlematt und somit die ursprüngliche Nutzungsstruktur des produzierenden Gewerbes zu stärken. Die tendenzielle Entwicklung der letzten Jahre zu einem Gebiet für Fachmärkte mit hoher Verkehrsintensität wird entsprechend gestoppt.

Aufgrund der höheren ÖV-Affinität der Arbeitnehmenden in Dienstleistungs- und Gewerbegebieten wird angestrebt, dass die induzierte Verkehrszunahme insbesondere durch den ÖV bewältigt werden kann. In diesem Zusammenhang besitzen insbesondere Dienstleistungsbetriebe (hohe ÖV-Affinität) ein grosses Potenzial, um den Modal-Split positiv zugunsten des Umweltverbunds zu verändern. Für das Gewerbegebiet Mühlematt hätte die Ansiedlung bzw. Förderung von Fachmärkten einen strassenseitigen Infrastrukturausbau zur Folge, da die ÖV-Affinität von Fachmärkten bekannterweise gering ist (auch bei restriktiven Parkraumbewirtschaftungsmassnahmen).

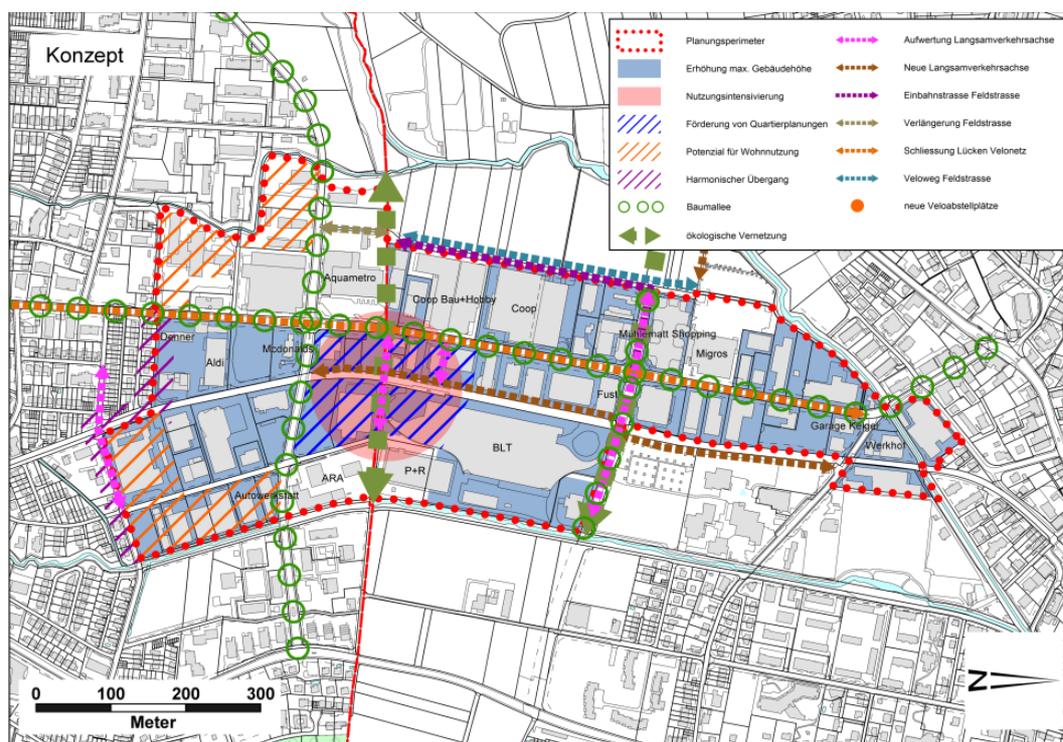


Abbildung 3: Entwicklungskonzept / Quelle: Entwicklungskonzept Mühlematt, Raumplanung Holzemer GmbH, 14.04.2014

Zur Umsetzung des Entwicklungskonzepts sollen unter anderem die Zonenvorschriften für die Gewerbezone Mühlematt überarbeitet, ergänzt und insbesondere auch über die Gemeindegrenze hinweg vereinheitlicht werden, sodass ein griffiges Reglement zur langfristigen Sicherung der planerischen Ziele für das gesamte Gebiet vorliegt.

2 ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG

Die folgende Planung wurde von den beiden Gemeinden Oberwil und Therwil in Zusammenarbeit mit Raumplanung Holzemer GmbH aus Oberwil ausgearbeitet.

Die ausarbeitende Arbeitsgruppe bestand aus:

Christian Pestalozzi, Gemeinderat Oberwil
Gregor Gschwind, Gemeinderat Therwil (bis Juni 2015)
Beat Zahno, Gemeinderat Therwil (ab Juli 2015)
Felix Keller, Leiter Bau, Oberwil (ab Februar 2016)
Bernard Mathys, Leiter Bau/Raumplanung/Umwelt, Therwil
Marc Zumsteg, Ressortleiter Hochbau, Oberwil (bis Januar 2016) und stv. Leiter Bauabteilung/
Raumplaner, Therwil (ab Februar 2016)
Victor Holzemer, Raumplanung Holzemer GmbH
Philipp Spinatsch, Raumplanung Holzemer GmbH

2.1 Bisherige Planungsschritte

Mai 2014 – Herbst 2015	Erarbeitung Mutation Zonenvorschriften
26. Oktober 2015	Freigabe Gemeinderat Oberwil
10. November 2015	Informationsveranstaltung in Oberwil
12. November – 18. Dezember 2015	Öffentliche Mitwirkung
19. November 2015 – 28. Januar 2016	Kantonale Vorprüfung
Januar – März 2016	Überarbeitung Zonenvorschriften

2.2 Ausstehende Planungsschritte

Frühling 2016	Beschluss Gemeinderat Oberwil
Frühling 2016	Beschluss Gemeindeversammlung Oberwil
Sommer 2016	Referendumsfrist/Planaufgabe
Sommer 2016	Regierungsrätliche Genehmigung

3 GRUNDLAGEN

3.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StFV) vom 27. Februar 1991
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966

3.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998
- Kantonaler Richtplan (KRIP)

3.3 Weitere Rahmenbedingungen

- Kommunalen Richtplan der Gemeinde Oberwil, 2012
- Verkehrsstudie Gewerbegebiet Oberwil/Therwil, ewp Ingenieure/Planer/Geometer, 22.12.2009
- Entwicklungskonzept Mühlematt, Raumplanung Holzemer GmbH, 14.04.2014

4 ZIELE DER PLANUNG

4.1 Leitziele

Das Gewerbegebiet Mühlematt soll als wichtiges Arbeitsplatzgebiet für Gewerbe und Dienstleistung attraktiv bleiben. Die Arbeitsplatzdichte soll im Vergleich zum heutigen Zustand erheblich erhöht werden. Eine weitere Ansiedlung von Grossverteilern und Fachmärkten soll verhindert werden. Die Erschliessung durch den Langsamverkehr ist zu fördern.

4.2 Ziele Nutzung

- Das Gewerbe soll in der Gewerbezone optimale Bedingungen und Raum für Weiterentwicklungen haben.
- Die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze im Bereich Dienstleistung soll ermöglicht werden.
- Grössere Verkaufsnutzungen sollen gegenüber heute nicht weiter zunehmen; neue Verkaufsflächen sind vorwiegend in den Ortszentren von Oberwil und Therwil anzusiedeln.
- Die Nutzung auf schwach genutzten Arealen sowie im Umfeld der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs soll intensiviert werden.
- Künftig soll höher und kompakter gebaut werden.

4.3 Ziele Verkehr

- Die zusätzlich generierten Fahrten sollen primär mit dem Velo oder dem öffentlichen Verkehr erfolgen.
- Der Anteil des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs am Modal-Split soll auf die Hälfte aller Fahrten gesteigert werden.
- Die Tramhaltestelle Hüslimatt soll zu einem Eingangstor in die Gewerbezone aufgewertet werden, weshalb der Zugang zur Tramhaltestelle verbessert werden soll.
- Die Velo- und Fussgängerverbindungen sind aufzuwerten.

4.4 Ziele Gestaltung

- Der öffentliche Raum soll insgesamt aufgewertet und damit attraktiver und sicherer werden, um eine gewisse Durchgangs- und Aufenthaltsqualität zu erreichen und um die Adresse Mühlematt als Ganzes interessanter zu machen. Insbesondere die Hauptachsen sollen entsprechend aufgewertet werden.
- Private Freiräume sollen ein Mindestmass an gestalterischen Anforderungen erfüllen.
- Unnötiges künstliches Aussenlicht soll vermieden werden.

4.5 Ziele Ökologie

- Schutz vor Naturgefahren.
- Gewährleistung des ökologischen Ausgleichs.
- Gewährleistung der ökologischen Vernetzung.
- Vermeidung von Lichtemissionen.

5 MUTATION ZONENVORSCHRIFTEN SIEDLUNG

5.1 IVHB

Da es sich vorliegend um eine Mutation handelt, wurden die Begriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005, der der Kanton Basel-Landschaft beigetreten ist und die seit dem 1. Januar 2015 in der kantonalen Rechtsordnung verankert ist, nur teilweise übernommen. Eine vollständige Anpassung hätte weit über das eigentliche Planungsgebiet Mühlematt Auswirkungen gezeigt, was von der Gemeinde nicht gewollt ist. Eine vollständige Implementierung der IVHB ist erst bei der nächsten Gesamtrevision der Zonenvorschriften zweckmässig. Eine teilweise Anwendung in vorliegendem Rahmen ist rechtlich möglich.

5.2 Nutzung

5.2.1 Gewerbe

Die Gewerbebezonen sind insbesondere für mässig störende Betriebe – im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung – bestimmt.

Die Gewerbebezonen bleiben wie bisher reine Gewerbebezonen für mässig störende Betriebe.

5.2.2 Freizeiteinrichtungen

Freizeiteinrichtungen wie Erlebnisparks, Multiplexkinos und ähnliche, die nachweislich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von mehr als 250 PW-Fahrten/Werktag oder mehr als 50 PW-Fahrten/Spitzenstunde verursachen, sind nicht zulässig. Im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung kann der Gemeinderat in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen.

Freizeiteinrichtungen sollen nicht generell aus dem Gewerbegebiet Mühlematt gehalten werden. Mit dieser Regelung soll aber verhindert werden, dass verkehrsentensive Freizeiteinrichtungen die angestrebte Plafonierung und Beruhigung des motorisierten Verkehrsaufkommens im Gebiet Mühlematt vereiteln. Ausserdem widersprechen grosse Freizeiteinrichtungen dem Ziel der Gemeinde, das Gewerbegebiet Mühlematt vermehrt in Richtung eines Arbeitsplatzgebiets umzugestalten.

Die Gemeinde hat auf eine allgemein gehaltene Regelung wie z.B. „Verkehrsentensive Freizeiteinrichtungen...“ bewusst verzichtet und statt dessen eine für alle Beteiligten im Voraus klare Begrenzungsvorschrift erlassen. Damit wird der Ermessensspielraum von solchen unbestimmten Rechtsbegriffen nicht übermässig strapaziert, was letztlich Rechtssicherheit für alle Beteiligten bedeutet.

Die zugelassene Anzahl Fahrten entspricht in etwa dem Verkehrsaufkommen eines kundenintensiven Verkaufsgeschäfts mit einer Verkaufsfläche von 500 m², was gemäss kantonalem Gesetz weiterhin zulässig ist (siehe folgend Abbildung 4).

Nutzungsart	BGF m2	m2 BGF pro AP	Anzahl AP	Anzahl VF	Anzahl PP		Grundbedarf PP		Reduktionsfaktoren		Reduzierter Bedarf	
					pro AP	pro VF Besucher	Stammpl.	Besucherpl.	ÖV R 1	Übrige R 2	Stammpl.	Besucherpl.
Verkauf kundenintensiv	714	50	14	500	0.4	0.06	6	30	0.8	1.0	4	24
Subtotal Pw											4	24
Total Pw											28	
SVP (Fahrten/PP/Tag)											2.5	10
SVP (Fahrten/PP/ASP)											0	2
Fahrten pro Tag											250	
Fahrten in ASP											50	

BGF: Bruttogeschossfläche
AP: Arbeitsplätze
PP: Parkplätze
VF: Verkaufsfläche
ÖV: öffentlicher Verkehr
SVP: Spezifisches Verkehrspotential
ASP: Abendspitzenstunde

Abbildung 4: Berechnung des Fahrtenaufkommens eines kundenintensiven Verkaufsgeschäfts mit 500 m² Verkaufsfläche

Quelle: Christian Pestalozzi, Oberwil

Um im Gewerbegebiet Mühlematt im öffentlichen Interesse liegende Freizeiteinrichtungen im Einzelfall zulassen zu können, wird eine Ausnahmeregelung vorgesehen. Diese ist jedoch an die Bedingungen der Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls gebunden. Damit wird die weiter oben erwähnte Rechtssicherheit nicht wieder aufgeweicht, sondern fortgeschrieben.

Der Gemeinderat kann jedoch die entsprechenden Ausnahmen nicht selbst gewähren, sondern muss sie bei der Baubewilligungsbehörde nach § 7 RBV beantragen, weil insbesondere bei Sachverhalten, die in Gesetzen und Verordnungen abschliessend geregelt sind, die Gemeinde keine Änderungen und Ergänzungen beschliessen kann. Unter anderem ist das Baubewilligungswesen im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) und in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) abschliessend geregelt.

5.2.3 Wohnungen

Die Zulässigkeit von Wohnungen ist in § 23 Abs. 5 RBG abschliessend geregelt. Die altrechtliche Bestimmung dazu kann im Zonenreglement gestrichen werden.

5.3 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe beträgt in der Gewerbezone G1 maximal 12.0 m und in der Gewerbezone G2 maximal 16.0 m.

Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 307 wird die zulässige Gebäudehöhe im gesamten Gewerbegebiet von 12.00 m auf 16.00 m angehoben.

Mit der Erhöhung der Gebäudehöhen wird eine Nutzungsintensivierung angestrebt. Dies liegt im Interesse der Siedlungsentwicklung nach innen sowie der Verdichtung und entspricht der aktuellen Raumplanungspolitik von Bund, Kanton sowie der Gemeinde Oberwil. Der Bedarf nach Gewerbeflächen ist in der Region nach wie vor vorhanden, zumal die an anderen Orten knapper werdenden Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Mühlematt teilweise aufgenommen werden könnten. Ebenfalls erhofft sich die Gemeinde durch die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhen einen Impuls in Richtung der angestrebten Ausrichtung des Gewerbegebiets Mühlematt als Arbeitsplatzgebiet. Die Grundstückseigentümer und Investoren dürften zu den Potenzialen ihrer Gebiete neue Berechnungen anstellen. Allfällige Unternut-

zungen dürften im Verhältnis zu den neuen Möglichkeiten bei gewissen Bauherren zu neuen Überlegungen führen. Es sollen damit vor allem die niedergeschossigen Bauten einer dichteren Bebauung weichen. Das bereits bestehende Gewerbe will die Gemeinde damit aber nicht vertreiben sondern in die Entwicklung mit einbeziehen.

Der Grund für die Beibehaltung der Gebäudehöhe von 12.0 m auf der Parzelle Nr. 307 liegt in ihrer Lage und dem städtebaulichen Kontext. Die Parzelle ist umgeben von Wohngebiet. Im Gegensatz zur restlichen Gewerbezone fehlt auf besagter Parzelle die durch die Birsig natürlich gegebene Zäsur zwischen Wohngebiet und Gewerbezone. Der städtebauliche Bruch würde bei Erhöhung auf ebenfalls 16.0 m an diesem Ort zu stark ausfallen.

Die Art der Bemessung der Gebäudehöhe wird nicht der IVHB angepasst sondern richtet sich nach den bestehenden Regelungen. Die Übernahme der IVHB wird mit der nächsten Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung vollzogen.

5.4 Gebäudegestaltung in der Gewerbezone

5.4.1 Dachform

Die Dachform ist frei wählbar.

Die Dachform soll nach wie vor frei wählbar bleiben. Für eine Gewerbezone typisch sind Flachdächer. Vor allem werden Bauwillige, die die zulässige Gebäudehöhe ausschöpfen möchten, auf das Flachdach zurückgreifen, da das Zonenreglement keine Fassadenhöhe, sondern lediglich eine Gebäudehöhe vorschreibt.

5.4.2 Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare Dachflächen, Glasdächer, Bereiche mit Solaranlagen und Dächer mit weniger als 15 m² Fläche.

Für den ökologischen Ausgleich und die ökologische Vernetzung im Gewerbegebiet Mühlematt ist es sinnvoll, die Dachflächen in dieser Hinsicht besser zu nutzen, zumal diese in einer Gewerbezone bekanntermassen gross und zusammenhängend ausfallen. Deshalb sind Dachflächen extensiv zu begrünen. Begrünt werden können jedoch grundsätzlich nur Flachdächer. Um einerseits die freie Wahl der Dachform nicht zu gefährden, andererseits aber zu verhindern, dass aufgrund der freien Wahl der Dachform die Begrünung durch leichte Neigung der Dachfläche (Pulldach, asymmetrisches Satteldach u.a.) vereitelt wird, gilt die Begrünungspflicht bis zu einer Neigung von 10°. Davon ausgenommen sind begehbare Dachflächen, Glasdächer, Bereiche mit Solaranlagen (Sonnenkollektoren- und Photovoltaikanlagen) und Dächer mit weniger als 15 m² Fläche.

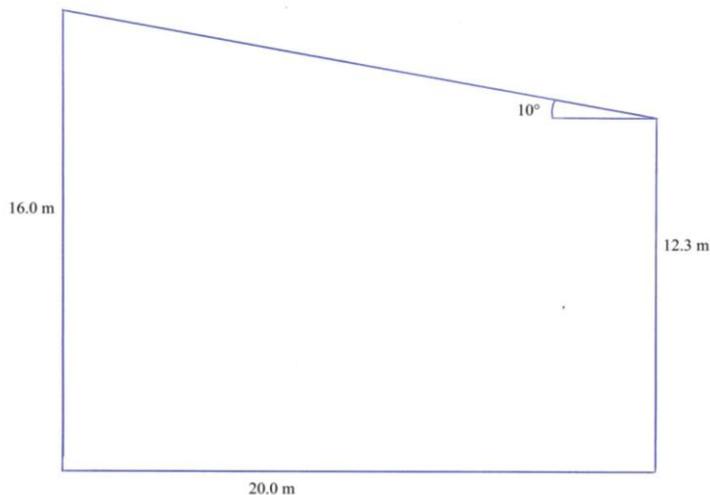


Abbildung 5: Skizze Dachneigung 10° / Quelle: Raumplanung Holzemer GmbH

5.4.3 Anlagen zur Aussenbeleuchtung

Anlagen zur Aussenbeleuchtung sind bezüglich Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.

Im Übrigen gelten das Reklamenreglement sowie das Polizeireglement.

Übermässiges künstliches Licht auf die Nachtlandschaft, auf Tiere und Pflanzen sowie den Menschen gilt als Umweltbelastung (Lichtemissionen) im Sinne der eidgenössischen Gesetzgebung (NHG: Nachtlandschaft/Artenvielfalt; USG: Schutz vor schädlichen und lästigen Einwirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen). Weil die kantonale Umweltschutzgesetzgebung bisher keine Vorschriften über Lichtemissionen erlassen hat, werden im Zonenreglement als Massnahme zur Begrenzung der Lichtemissionen Bestimmungen über die Beleuchtung aufgenommen, die sich auf die Bundesgesetzgebung stützen. Dabei beschränkt sich die Regelung auf die Aussenbeleuchtung.

Da es betreffend Licht weder vorsorgliche Anlagegrenzwerte noch Immissionsgrenzwerte oder Planungswerte gibt, wird hier auf die in der Umweltschutzgesetzgebung verwendeten Begriffe der Schädlichkeit bzw. Lästigkeit verzichtet, da es für deren Beurteilung eben solche Werte bräuchte. Lichtemissionen müssen im Einzelfall beurteilt werden. Deshalb wird im Zonenreglement der Begriff der „Vermeidung unnötiger Lichtemissionen“ verwendet, der sich an den Empfehlungen des Bundesamts für Umwelt BAFU (Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen, 2005), des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA (SIA 491:2013) und an der Rechtsprechung des Bundesgerichts (u.a. 1C_602/2012) orientiert. Das Vorsorgeprinzip, nach dem Lichtemissionen unabhängig einer bestehenden Umweltbelastung im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen sind, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist, wird durch den Begriff „unnötig“ konkretisiert. Unnötig sind demnach Lichtemissionen, die nicht einem klar definierten bzw. definierbaren Beleuchtungszweck (Sicherheit, Orientierung etc.) dienen. Zu beleuchten ist nur, was beleuchtet werden muss, und dies mit der geringstmöglichen Gesamtlichtmenge. Zu beachten sind deshalb die Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung der Aussenbeleuchtung, zu deren Umgang genaue Hinweise im Anhang des Zonenreglements aufgeführt sind.

Folgende Darstellung soll die Stossrichtung der Bestimmung näher erläutern.

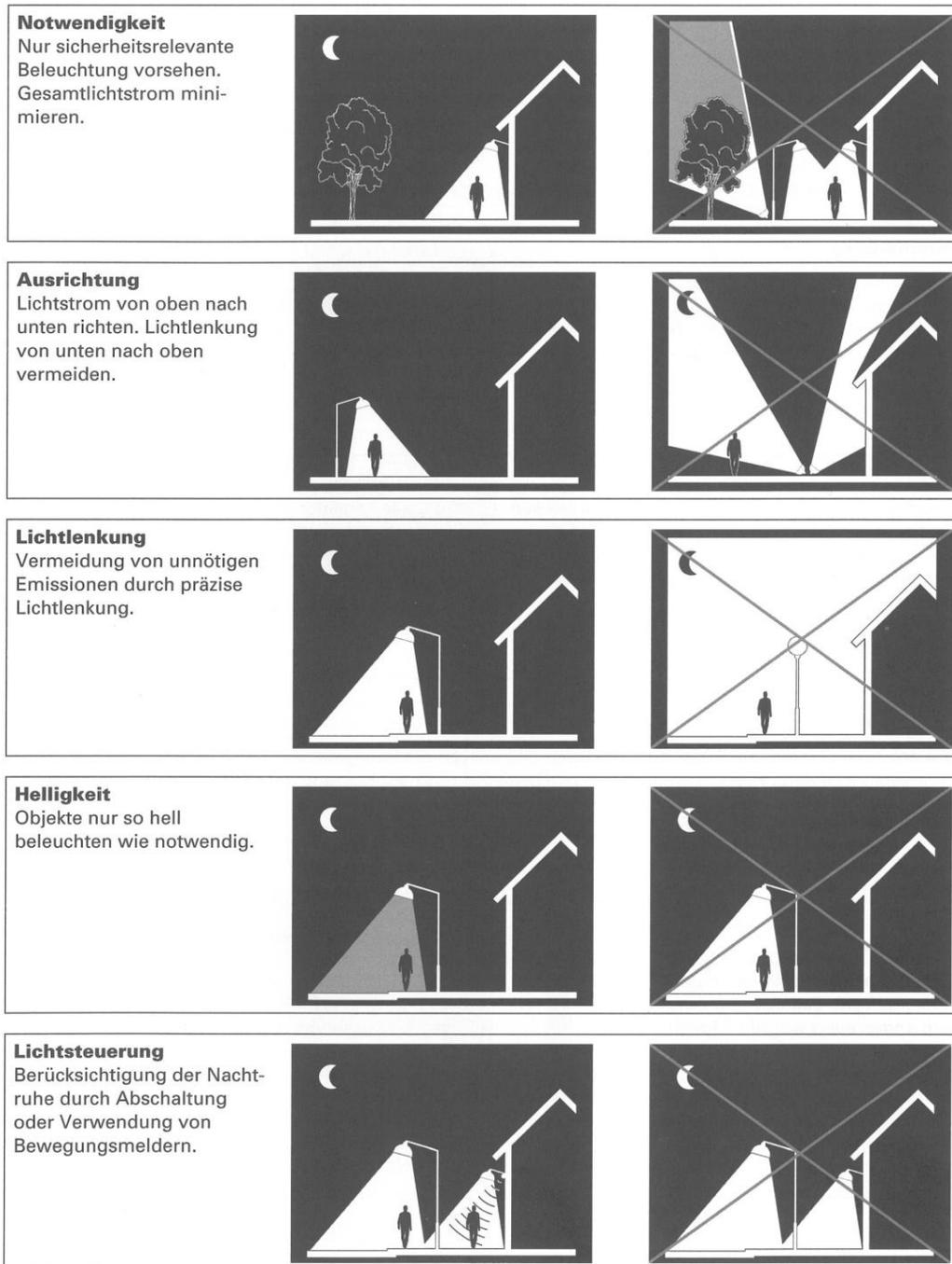


Abbildung 6: Anforderungen an die Planung, die Leuchten und den Betrieb der Anlagen / Quelle: SIA 491:2013

Da es sich hierbei neben dem Aspekt des Umweltschutzes in der Auswirkung vor allem um gestalterische und ortsbildprägende Massnahmen handelt, die jeweils im Einzelfall und im Zusammenhang mit einem konkreten Bauprojekt zu beurteilen sind, werden diese Regelungen im Zonenreglement an entsprechender Stelle aufgenommen und nicht im Polizeireglement.

Normen betreffend Licht, die rein polizeilicher Natur sind, werden im Polizeireglement aufgeführt, wobei die Anpassung der entsprechenden Vorschriften in einem separaten Verfahren erfolgt. Dabei ist geplant, Weihnachtsbeleuchtung jeweils vom 1. Advent bis zum 6. Januar zuzulassen. Andererseits soll gemäss Polizeireglement die Erstellung von himmelwärts gerichteten Anlagen wie Skybeamern, Laserscheinwerfern, Reklamescheinwerfern oder ähnlichen künstlichen Lichtquellen nicht zulässig sein, ausser die Anlage verursacht nachweislich keine unnötigen Lichtemissionen.

Die Bestandesgarantie ist gewährleistet und richtet sich nach den §§ 109 und 110 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG). Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Anlagen dürfen somit erhalten und weiter betrieben werden sowie angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden.

5.5 Umgebungsgestaltung in der Gewerbezone

5.5.1 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer beträgt 10 %.

Die Grünflächenziffer wird in der Gewerbezone neu eingeführt und beträgt 10 %. Mit der Grünflächenziffer soll ein Beitrag zur gestalterischen Aufwertung des Quartiers und zum ökologischen Ausgleich und Vernetzung geleistet werden. Gleichzeitig soll sie Anreiz sein, möglichst kompakt zu bauen, sprich die verbleibenden Flächen und die erlaubten Gebäudehöhen im Sinne der geplanten Verdichtung aususchöpfen.

Im Mitwirkungsverfahren wurde Kritik an der Grünflächenziffer im Sinne einer zu grossen Belastung und Einschränkung für die Grundstückseigentümer geäussert. Die Gemeinde ist jedoch der Meinung, dass die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe bei gleichzeitig verstärkter Beachtung der Ökologie ein grosses öffentliches Interesse geniesst. Die Folgen davon sind jedoch, dass bei einer Gebäudehöhe von 16 m und der damit einhergehenden intensiveren Ausnutzung der Parzellen sowie der damit zusammenhängenden Zunahme an Personen im Quartier entsprechende Frei- und Grünräume essentiell und Massnahmen betreffend Umgebungsgestaltung für die städtebauliche Hygiene und Attraktivität notwendig werden. Würden keine Mindestvorschriften dazu erlassen, drohte das Quartier bei maximaler Ausnutzung jeder Parzelle zu „ersticken“. Auch ist für den ökologischen Ausgleich und die ökologische Vernetzung eine einheitliche Regelung diesbezüglich notwendig, ansonsten die Bestrebungen nicht greifen würden. Bezüglich der geplanten Verlagerung des Modal-Splits in Richtung ÖV und Langsamverkehr wird die Nutzung vor allem des Langsamverkehrsangebots unter anderem durch die Qualität des unmittelbaren Umfelds bestimmt. All diese Überlegungen rechtfertigen die Einführung einer Grünflächenziffer.

Dies gilt ebenso für die Gewerbezone G1, auch wenn dort die maximale Gebäudehöhe nicht angehoben wird. Das öffentliche Interesse an einer kompakten und verdichteten Bauweise und gleichzeitig einer

gestalterischen Aufwertung sowie einem ökologischen Ausgleich und einer ökologischen Vernetzung bleibt auch in Bezug auf die Parzelle Nr. 307 bestehen, besonders weil sich die Gewerbezone G1 im Übergangsbereich zum Wohngebiet diesem gegenüber stark exponiert.

10 % Grünfläche sind in Gewerbezone verhältnismässig und im Vergleich mit anderen Gemeinden keine Ausnahme. Zudem sind diverse Anrechnungsmöglichkeiten vorgesehen. Insbesondere die Anrechnung der Dachbegrünung zu 50 % lässt den Grundeigentümern zusätzlichen Spielraum für die Realisierung der Grünflächenziffer.

Zu bedenken gilt auch, dass die Parzellen der Grundeigentümer durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe eine massive Wertsteigerung erfahren. Gleichzeitig trägt auch der Beitrag jedes einzelnen zur Umgebungsgestaltung zu einem Mehrwert für das gesamte Quartier und dessen Nutzer bei, wodurch wiederum die privaten Grundeigentümer sowie die Nutzer und Besucher profitieren.

Unter den genannten Aspekten und der Abwägung der Interessen ist die Einführung einer Grünflächenziffer von 10 % im öffentlichen Interesse, für die Erreichung der im öffentlichen Interesse stehenden Ziele ein geeignetes Mittel und für die Betroffenen zumutbar sowie verhältnismässig.

5.5.2 Berechnung der Grünflächenziffer

Ordentliche Grünflächen

Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind, natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen und nicht als Abstellfläche dienen.

Die genannten Definitionen richten sich nach den §§ 46 und 48 RBV. Die Voraussetzung der natürlichen Versickerungseigenschaft wird in Abweichung der gesetzlichen Definition zusätzlich eingefügt, damit klar hervorgeht, dass unterbaute Grünflächen ebenfalls als versiegelt gelten und nicht ohne weiteres zur Grünfläche angerechnet werden können bzw. sie in den separaten Anrechnungsmöglichkeiten gesondert behandelt werden (vgl. folgenden Abschnitt).

Anrechenbare Grünflächen

Zur anrechenbaren Grünfläche können folgende Flächen einbezogen werden:

- Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Bodenschicht von mindestens 25 Zentimetern überdeckt und bepflanzt sind;
 - naturnah gestaltete Wasserflächen;
 - Parzellenteile, die mit naturnah gestalteten Uferschutzzonen überlagert sind;
 - die Hälfte von begrünten Dachflächen;
 - 20 m² für jeden kronenbildenden Baum sowie jeden Baum der Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung.
-

Da es sich beim Planungsgebiet um eine Gewerbezone handelt und die Gemeinde sich bewusst ist, dass es für die Grundstückseigentümer und Nutzer teilweise schwierig und sehr einschränkend ist, 10 % der Grundstücksfläche „grün“ zu gestalten und zu halten, sind verschiedene Anrechnungsmöglichkeiten vorgesehen.

5.5.3 Bepflanzung und Gestaltung

Einheimische, standortgerechte Arten

Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

Generell sind für die Bepflanzung vorwiegend einheimische, standortgerechte Arten zu wählen. Damit soll verhindert werden, dass Neophyten oder andere ortsfremde Arten gepflanzt werden, die einheimische Arten bedrohen oder verdrängen. Dies ist bedeutend für die botanische sowie ökologische Balance und Beständigkeit.

Baumreihen

Die Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung sind zu realisieren, wobei die genaue Anzahl und Lage der Bäume in Absprache mit der Gemeinde erfolgt und ausschliesslich folgende Baumarten zulässig sind:

- Quercus robur Fastigiata Koster (Säuleneiche);
 - Carpinus betulus Frans Fontaine (Säulenbuche);
 - Malus trilobata (Dreilappiger Apfel).
-

Ziel der Gemeinde ist eine im öffentlichen Interesse liegende Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der Adresse Mühlematt. Eine von vielen Massnahmen ist die Bildung einer Allee entlang der im Zonenplan gekennzeichneten Strassen. Die Areale der Migros und Coop Bau+Hobby liegen innerhalb von Quartierplanperimetern, weshalb Baumreihen im jeweiligen Quartierplanverfahren zu bestimmen sind. Die Allee soll die Strassen und allgemein das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums visuell aufwerten, Orientierung und Sicherheit schaffen, Schattenbereiche für einen attraktiven und angenehmen Durchgang sowie Aufenthalt bieten und sie soll eine ökologische Vernetzungsachse innerhalb des Gebiets sowie mit den angrenzenden Räumen als Naturwert sicherstellen.

Aus diesen Gründen wird an den Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung festgehalten, auch wenn im Mitwirkungsverfahren Bedenken geäussert wurden, die eine Einschränkung der Nutzung sowie der Übersicht und Manövrierfähigkeit der Fahrzeuge betreffen. Die geäusserten Bedenken aufnehmend, wird an dieser Stelle präzisiert, dass die Bäume gemäss Baumreihen zwischen der jeweiligen Strassenlinie und der entsprechenden Strassenbaulinie der betroffenen Liegenschaft zu stehen kommen, auf einer Fläche also, die ohnehin nicht überbaut werden darf. Hingegen können unter den Bäumen z.B. Verkehrsflächen installiert werden, solange das Wurzelwerk funktioniert. Ebenfalls ist zu bedenken, dass die im Zonenplan eingezeichneten Baumreihen schematischer Natur sind. Die einzelnen Bäume sind geographisch nicht genau dort zu legen, wo sie im Plan eingezeichnet sind. Die genaue Anzahl und Lage der Bäume ist aufgrund des Umgebungsplans in Absprache mit der Gemeinde festzulegen, wobei die Gemeinde in diesem Zusammenhang auf die Interessen und Bedürfnisse der jeweiligen Grundeigentümer soweit wie möglich

Rücksicht nehmen wird. Übergeordnete Vorgaben, wie z.B. die Gewährleistung der erforderlichen Sichtweiten und Schleppkurven, sind in jedem Fall einzuhalten.

Um die genannten Ziele zu erreichen, ist ebenso ein einigermaßen einheitliches Erscheinungsbild der Allee sicherzustellen, ansonsten ein Wildwuchs entstehen würde, der den genannten Zielen zuwiderläuft. Deshalb werden drei verschiedene Baumarten zur Auswahl gestellt. Die drei Baumarten eignen sich für den im Planungsgebiet vorherrschenden Strassenraum, der eher städtisch ist. Die Auswahl wurde nach Rücksprache mit der Stadtgärtnerei Basel vorgenommen, die grosse Erfahrung auf diesem Gebiet aufweisen kann. Zudem bedeutet die Festlegung von verbindlichen Baumarten für alle Beteiligten Rechtssicherheit.



Abbildung 7: Quercus robur Fastigiata Koster (Säuleneiche)
Quelle: www.garden-picture.com



Abbildung 8: Carpinus betulus Frans Fontaine (Säulenbuche)
Quelle: www.brossmer.de



Abbildung 9: Malus trilobata (Dreilappiger Apfel)
Quelle: www.baumkunde.de

Bei bestehenden Bäumen gilt die Bestandesgarantie gemäss kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz (RBG).

Im Mitwirkungsverfahren wurde eine Beteiligung der Gemeinde bei der Finanzierung der Baumreihen gefordert. Die Gemeinde vertritt jedoch die Haltung, dass die Grundeigentümer die Erstellung und die Pflege der Bäume selbst zu finanzieren haben. Dafür erfahren ihre Parzellen durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe eine massive Wertsteigerung. Je höher die Ausnutzung der Parzellen, desto wichtiger und notwendiger werden Massnahmen betreffend die Umgebungsgestaltung im Sinne der Nutzer sowie der städtebaulichen Hygiene und Attraktivität. Der Beitrag jedes einzelnen an die Umgebungsgestaltung führt insgesamt zu einer Attraktivitätssteigerung und einem Mehrwert für das ganze Quartier sowie dessen Nutzer, was sich erneut positiv für die privaten Grundeigentümer auswirkt.

Unter den genannten Aspekten und der Abwägung der Interessen ist die Einführung der Baumreihen im öffentlichen Interesse, für die Erreichung der im öffentlichen Interesse stehenden Ziele ein geeignetes Mittel und für die Betroffenen zumutbar sowie verhältnismässig.

Baumquote

Zur Aufwertung des Ortsbildes und zur Förderung des ökologischen Ausgleichs ist pro 300 m² Parzellenfläche mindestens ein kronenbildender Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Bestehende Bäume sowie die Bäume der Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung werden angerechnet.

Im Sinne des ökologischen Ausgleichs und der ökologischen Vernetzung und im Sinne der Vermeidung einer einseitigen Belastung von Grundeigentümern, die die Baumreihe zu realisieren haben, werden auf jeder Parzelle der Gewerbezone Bäume zu pflanzen sein. Die Wahl der Baumart ist in diesem Fall frei, muss sich aber neben der Bildung einer Krone an die übrigen Vorgaben halten, also vorwiegend einheimisch und standortgerecht sein. Bestehende Bäume sowie die Bäume der Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung werden angerechnet.

Umgebungsplan

Die Gestaltung der Umgebung ist in einem Umgebungsplan darzustellen.

Damit die Gemeinde möglichst frühzeitig mit den Grundeigentümern die Umsetzung der Grünflächenziffer und allfällige Anrechnungsmöglichkeiten sowie die Anforderungen an die Grünflächen, die Baumreihen und die Bepflanzung besprechen kann und dadurch in einem frühen Stadium der Planung, am besten vor der Eingabe eines Baugesuchs, Interessenkonflikte ermittelt und behandelt werden können, ist die Gestaltung der Umgebung in einem Umgebungsplan darzustellen.

Unterhaltungspflicht

Die Grünflächen sind vor Überbauung sowie Versiegelung zu bewahren und fachgerecht zu unterhalten. Veränderungen, welche im Widerspruch zu den voranstehenden Bestimmungen stehen, sind nicht zulässig.

Die erstellten Grünflächen sollen nicht sich selbst überlassen werden, sondern sind zu pflegen und zu erhalten. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die einmal erstellte Grünflächenstruktur nie mehr verändert werden kann. Veränderungen sind möglich, müssen aber stets den vorliegenden Bestimmungen entsprechen. Werden zum Beispiel im Zusammenhang mit einem Baugesuch andere Aufteilungen der Grünflächen vollzogen oder andere Anrechnungsmöglichkeiten geltend gemacht, ist dies selbstverständlich zulässig.

5.5.4 Umsetzung

Bei unwesentlichen Änderungen von Bauten, Anlagen oder der Umgebung kann von der Umsetzung der Grünflächenziffer, der Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung sowie der Baumpflanzungen abgesehen werden.

Mit dieser Möglichkeit soll verhindert werden, dass ein Grundeigentümer bei einer geringfügigen baulichen Veränderung einer Baute, Anlage oder der Umgebung, wie z.B. das Anbringen eines Dachflächen-

fensters oder die Erstellung eines oberirdischen Parkplatzes, gleich noch verpflichtet wird, sämtliche Vorgaben betreffend der Umgebungsgestaltung umzusetzen. Andererseits sollen die genannten Elemente dann installiert werden müssen, wenn ohnehin grössere bauliche Veränderungen stattfinden. Diese Regelung ist verhältnismässig, ohne die Ziele der Umgebungsgestaltung und der Förderung der Ökologie herabzusetzen.

5.5.5 Gestaltungskonzept

Ein Gestaltungskonzept für das gesamte Gewerbegebiet Mühlematt ist vorgesehen, wird jedoch erst nach Inkrafttreten der hier zur Diskussion stehenden Zonenvorschriften ein Thema sein.

5.6 Quartierplanungen für Verkaufseinheiten

Quartierplanungen für Verkaufseinheiten mit einer Nettoladenfläche von mehr als 500 m² werden nicht unterstützt. Davon ausgenommen sind bestehende Ladenflächen, sofern sie insgesamt nicht vergrössert werden.

Üblicherweise würde eine solche Regelung in der Kommentarspalte eines Reglements als Hinweis aufgeführt. Einerseits kennt die Gemeinde eine solche Kommentarspalte nicht. Viel gewichtiger ist andererseits aber, dass die vorliegende Mutation der Zonenvorschriften im Gewerbegebiet Mühlematt ihren Ursprung in der Verkehrsproblematik des Gebiets hat, deren Kern die grossen und verkehrsintensiven Verkaufseinheiten sind. Die Regelung ist Ausdruck der neuen Strategie der Gemeinde bezüglich Nutzungen in der Mühlematt. Aus diesen Gründen wird der Satz im rechtsverbindlichen Haupttext geführt.

Die Gemeinde möchte grundsätzlich neue Verkaufseinheiten mit einer Nettoladenfläche grösser als 500 m² nicht mehr im Gebiet Mühlematt ansiedeln. Die Strategie, die hinter dieser Einschränkung steckt, geht von der aktuellen Verkehrssituation im Gebiet Mühlematt aus, die unweigerlich mit dem aktuellen Verkaufsangebot im Quartier zusammenhängt. Die Verkehrssituation ist schon heute nicht attraktiv. Würden noch mehr grössere Verkaufseinheiten im Quartier eingerichtet, könnte der Verkehr kaum mehr bewältigt werden. Das Quartier würde dadurch nochmals eine starke Abwertung und einen Verlust an Attraktivität erfahren. Dies ist weder im Interesse der Grundeigentümer noch im Interesse der Geschäfte, der Beschäftigten oder täglichen Besucher. Um den Verkehr nicht noch stärker anwachsen zu lassen, versucht die Gemeinde das Quartier in Richtung eines Arbeitsplatzgebietes zu entwickeln. Quartierplanungen für neue Verkaufseinheiten mit einer Nettoladenfläche grösser als 500 m² werden deshalb von der Gemeinde nicht unterstützt.

Die bestehenden Verkaufseinheiten mit einer Nettoladenfläche von mehr als 500 m² werden selbstverständlich im Gewerbegebiet Mühlematt bleiben können und dürfen gemäss § 109 RBG auch angemessen erweitert oder umgebaut werden. Dies jedoch im Rahmen der Bestandegarantie. Sofern die Ladenflächen insgesamt nicht vergrössert werden, können sie auch mittels einer Quartierplanung entwickelt und verbessert werden, weshalb dieser Fall von der Regelung ausgenommen wird.

Ein generelles Verbot von Verkaufseinheiten von mehr als 500 m² ist rechtlich nicht zulässig, da § 51 Abs. 2 RBG vorschreibt, dass neue Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs mit

einer Nettoladenfläche von mehr 500 m² in der Gewerbezone der Quartierplanpflicht unterstehen und unter Berücksichtigung der Grundsätze der kantonalen und kommunalen Raumordnung zulässig sind. Innerhalb der Rahmennutzungsplanung sind diese Verkaufseinheiten also per Gesetz nicht zulässig, innerhalb der Sondernutzungsplanung – also eines Quartierplanverfahrens – jedoch schon. Auch bei rechtlicher Zulässigkeit steht es dem Gemeinderat aber frei, eine Quartierplanung zu unterstützen oder nicht. Die Nicht-Unterstützung durch den Gemeinderat bedeutet für die Gesuchsteller lediglich einen steinigere Weg. Eine Quartierplanung kann grundsätzlich auch gegen den Willen des Gemeinderats vor die Gemeindeversammlung gebracht werden.

Im Zonenreglement nicht gesondert erwähnt werden muss, dass abgesehen von der genannten Einschränkung im gesamten Gewerbegebiet Mühlematt Quartierplanungen vor allem an Lagen, wo eine Nutzungsintensivierung – z.B. im Umfeld der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs – und/oder eine Nutzungsänderung – z.B. Wohnnutzungen in den oberen Geschossen und/oder auf den vom Verkehr am wenigsten belasteten Gebäudeseiten, wobei reine Wohnnutzungen dem Sinn und Zweck einer Gewerbezone zu stark widersprechen würden – sinnvoll ist, möglich und willkommen sind (vgl. **Anhang 2**). Ebenfalls können Quartierplanungen von kleineren Betrieben unterstützt werden, die im Gebiet gehalten werden sollen und deren Bedürfnisse in der Form eines Quartierplans berücksichtigt werden können.

5.7 Naturgefahren

5.7.1 Allgemein

Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

Die Haftung des Gemeinwesens für Schäden infolge nicht ausreichender Wirksamkeit von Schutzmassnahmen, die aufgrund einer Gefahrenzone vorgeschrieben und zu ergreifen sind, ist ausgeschlossen.

Die Gefahrenzonen werden aufgrund der Naturgefahrenkarte der Gemeinde Oberwil im Zonenplan Siedlung festgelegt. Im Baubewilligungsverfahren wird im Detail aufzuzeigen sein, wie mit den spezifischen Gefahren umgegangen wird.

5.7.2 Gefahrenzone Überschwemmung

Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Hochwasserkote zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.

Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind Gebäudeteile wasserdicht auszugestalten und

ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Die nasse Vorsorge ist nur in begründeten Ausnahmen, für Bauten oder Bauteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise, zulässig. Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

Entgegen den Vorgaben der Wegleitung „Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung (ARP, Juni 2011)“ wird auf die Definition einer massgebenden Hochwasserkote in m.ü.M. für die Gefahrenzonen Überschwemmung verzichtet. Die Definition der massgebenden Hochwasserkote ist für die Beurteilung der Wirksamkeit von Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren von zentraler Bedeutung. Die massgebenden Hochwasserkoten, die sich an den maximalen Überschwemmungshöhen eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientieren, sind mit dem Baugesuch zu definieren. Der Kanton hat einer solchen Reglementsbestimmung, abweichend zur Wegleitung, bereits bei anderen Nutzungsplanungen zugestimmt.

Die Naturgefahrenkarte der Gemeinde Oberwil weist in verschiedenen Bereichen des Planungsperimeters der vorliegenden Mutation die Gefahrenstufe Restgefährdung („gelb-weiss“ schraffiert) aus. Betroffen sind die Parzellen Nr. 70, 1190, 1195, 1205, 1208, 1210, 2149, 3202, 3901. Dies bedeutet, dass eine Gefährdung durch Naturgefahrenprozesse, im vorliegenden Fall Überschwemmung, möglich ist, jedoch mit sehr geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (seltener als einmal in 300 Jahren). Die vorhandenen Intensitäten solcher Ereignisse sind nicht bestimmt, können jedoch alle Intensitätsstufen („schwach“ bis „stark“) umfassen. Mit der Restgefährdung verbunden sind Risiken für Personen und Sachwerte in diesem Gebiet, welche auf Basis der bestehenden Grundlagen nicht weitergehend quantifiziert werden können. Aus diesem Grund sind gemäss der kantonalen Wegleitung „Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung“ (Juni 2011) sehr sensible Nutzungen in Gebieten mit Restgefährdung zu vermeiden.

Die genannten Parzellen können wie folgt zugeteilt werden:

Parz.Nr. 70	Baselland Transport AG (Depot)
Parz.Nr. 1190	Mühlemattcenter (Verkaufsläden/Dienstleistungen)
Parz.Nr. 1195	Geotech Haustechnik GmbH (Heizungen, Sanitär) Hundesalon Lucky Dog GmbH (Hundepflege)
Parz.Nr. 1205	Mercedes Garage Kestenholz (Garage)
Parz.Nr. 1208	Diverse Verkaufsläden/Dienstleistungen (Sportgeschäft, Zoofachgeschäft, Fitness-Center, Malateliers, Kunstschule, Schreinerei, Gipsergeschäft, Malergeschäft)
Parz.Nr. 1210	Hanag Steriltechnik AG (Apparatebau) Nurevas International GmbH (Engineering) SUB BL AG (Subway Drivethru)
Parz.Nr. 2149	Gebrüder Degen (Metallbau)
Parz.Nr. 3202	regioauto GmbH (Garage/Reparaturen)
Parz.Nr. 3901	Fust AG (Elektronik-Geschäft)

Die Auflistung lässt den Schluss zu, dass auf den fraglichen Parzellen keine Nutzungen bestehen, die eine hohe Sensibilität in Bezug auf die bestehende Restgefährdung aufweisen (Stichworte: hohe Personenzahl,

schwer zu evakuieren, grosse Folgeschäden etc.). Damit besteht kein grundsätzlicher Konflikt zwischen allfälligen sehr sensiblen Nutzungen und einer Restgefährdung.

Die relativ kleinen Restgefährdungsflächen auf der Parzelle Nr. 1211 wurden in die Gefahrenzone Überschwemmung geringer Gefährdung integriert.

5.8 Wärmeverbund Oberwil-Therwil

Bei Erstellung von Bauten und Anlagen mit einer Nutzfläche von mehr als 500 m² wird ein Anschluss an den Wärmeverbund WOT (Wärmeverbund Oberwil-Therwil AG) empfohlen.

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass gerade im Gewerbegebiet Mühlematt mit seinem teilweise grossen Energiebedarf aus Sicht einer nachhaltigen Energieversorgung aber auch aus Sicht der Verbraucher ein Anschluss an den Wärmeverbund Oberwil-Therwil AG (WOT) sinnvoll sein kann. Da eine Anschlusspflicht einer gesetzlichen Grundlage entbehrt, wird zumindest empfohlen, dass bei Erstellung von Bauten und Anlagen mit einer Nutzfläche von mehr als 500 m² ein Anschluss an den WOT geprüft wird. Der Anschluss bleibt aber in jedem Fall freiwillig. Die Empfehlung ist dementsprechend im Anhang zu finden.

5.9 Gewässerraum

Gemäss § 12a RBG ist der Gewässerraum innerhalb rechtskräftiger Bauzonen grundsätzlich durch die Uferschutzzonen, Gewässerbaulinien oder den gesetzlichen Gewässerabstand festgelegt. Wo der gesetzliche Mindestabstand von 6.00 m in einem grösseren Abstand zum Gewässer liegt als die Uferschutzzone breit ist, bildet der gesetzliche Mindestabstand den Gewässerraum.

Anmerkung zu den kantonalen Daten: bei Parzelle Nr. 307 in Oberwil verläuft die Uferschutzzone zwischen Parzelle und Birsig nur bis etwas über die Hälfte der Parzellenlänge. Der aktuelle Nachführungsplan führt diese Zone jedoch bis zur Brücke weiter. Die Daten müssten aktualisiert werden.

6 MUTATION STRASSENNETZPLAN

Im Strassennetzplan der Gemeinde wird entlang der BLT-Linie 10/17 neu ein Fussweg aufgenommen. Der Fussweg stärkt die Haltestelle Hüslimatt und damit den ÖV, ermöglicht kürzere Wege zu den Zielorten im Gewerbegebiet Mühlematt und bietet eine attraktivere sowie sichere Alternative zur stark befahrenen Mühlemattstrasse. Weil die Gemeinde Therwil auf die Aufnahme des Fusswegs entlang der BLT-Linie verzichtet hat, wird der Fussweg in Abweichung der Fassung gemäss Vorprüfung/Mitwirkung nicht bis an die südliche Gemeindegrenze zu Therwil geführt, sondern bei den Parzellen Nr. 3782/3783 in Richtung Westen zum Warenhaus geleitet, das eine hoch frequentierte Destination ist. Der Fussweg wird vollständig auf privaten Parzellen zu liegen kommen.

7 ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Die Unterlagen, bestehend aus

- Mutation Zonenplan Siedlung Oberwil vom 08.09.2015
- Mutation Strassennetzplan Siedlung und Landschaft Oberwil vom 08.09.2015
- Mutation Zonenreglement Siedlung Oberwil vom 05.11.2015
- Gesamtdarstellung Zonenreglement Siedlung Oberwil vom 05.11.2015
- Planungsbericht vom 05.11.2015
- Entwicklungskonzept Mühlematt vom 14.04.2014

wurden einerseits der interessierten Öffentlichkeit am 10. November 2015 im Rahmen einer Informationsveranstaltung in Oberwil vorgestellt. Andererseits waren die Unterlagen vom 12. November bis 18. Dezember 2015 auf der Gemeindeverwaltung Oberwil, Abteilung Bau, und auf www.oberwil.ch ausgestellt. Die Gemeinde Oberwil hat ausserdem im Amtsblatt Nr. 44 vom 29. Oktober 2015 auf die Mitwirkung aufmerksam gemacht und alle Parzelleneigentümer schriftlich mit A-Post Plus über die Mitwirkung informiert.

Es wurden drei Eingaben fristgerecht eingereicht.

Die Positionen der Gemeinde zu den jeweiligen Eingaben können dem Mitwirkungsbericht entnommen werden.

Auf die Durchführung von Mitwirkungsgesprächen wurde seitens der Gemeinde bewusst verzichtet, da auf viele Anliegen eingegangen werden konnte und andernfalls die Haltung der Gemeinde im Mitwirkungs- und Planungsbericht hinreichend und anschaulich begründet wird.

8 KANTONALE VORPRÜFUNG

Die rechtsverbindlichen Unterlagen

- Mutation Zonenplan Siedlung vom 08.09.2015
- Mutation Strassennetzplan Siedlung und Landschaft vom 08.09.2015
- Mutation Zonenreglement Siedlung vom 05.11.2015

sowie die orientierenden Unterlagen

- Gesamtdarstellung des Zonenreglements Siedlung vom 05.11.2015
- Planungsbericht vom 05.11.2015
- Entwicklungskonzept Mühlematt vom 14.04.2014

wurden mit Brief vom 18. November 2015 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahme des Kantons ist mit dem 28. Januar 2016 datiert. Am 9. März 2016 fand eine Besprechung mit dem Amt für Raumplanung statt.

Details können dem Vorprüfungsbericht entnommen werden.

9 BESCHLUSSFASSUNG

9.1 Gemeinderatsbeschluss

Der Gemeinderat Oberwil hat die Mutation des Gewerbegebiets Mühlematt am xx.xxxx.2016 beschlossen.

9.2 Gemeindeversammlungsbeschluss

Die Gemeindeversammlung Oberwil hat die Mutation Gewerbegebiet Mühlematt am xx.xx.xxxx mit keiner / einer Änderung beschlossen:

Anträge

Änderungen

Abgelehnte Anträge

9.3 Referendum

Die Mutation Gewerbegebiet Mühlematt wurde am xx.xx.xxxx dem Referendum unterstellt. Das Referendum fand am xx.xx.xxxx statt. Die Stimmberechtigten stimmten / lehnten der / die Planung mit XXXX zu XXXX Stimmen (XX% Zustimmung) deutlich zu /ab.

10 AUFLAGE UND EINSPRACHEVERFAHREN

10.1 Auflage

Die 30-tägige öffentliche Auflage gemäss § 31 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft fand gemäss Gemeinderatsbeschluss vom xx.xx.xxxx im Zeitraum vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx statt.

Wann war die Planaufgabe?

Wo wurde sie veröffentlicht? (Amtsblatt)

Wo wurde sie in der Gemeinde veröffentlicht? (Gemeindeblatt)

Wurden die auswertigen Grundeigentümer informiert?

10.2 Einsprachen und Stellungnahmen

Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen erhoben worden. Entsprechend waren keine Änderungen an der Planung vorzunehmen.

Während der Auflagefrist sind XX Einsprachen erhoben worden. Entsprechend sind folgende Änderungen an der Planung vorzunehmen:

–

10.3 Änderungen aufgrund der Einsprachen

Zusammenfassung der (geringfügigen) Änderungen aufgrund der Einsprachen?

11 BESCHLUSSFASSUNG PLANUNGSBERICHT

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Oberwil

am _____ verabschiedet.

Oberwil, den _____

Die Gemeindepräsidentin

Lotti Stokar

Der Gemeindeverwalter

André Schmassmann