

Gemeinde Arboldswil

Zonenvorschriften Landschaft

Mutation 2020

- Spezialzone Schlif
- Naturschutzzone

Stand: Beschluss EGV

Projekt: 011.05.0828
10. Juli 2020

Impressum

Büro **Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG**
Hooland 10, 4424 Arboldswil
Tel. +41 (61) 935 10 20
info@sutter-ag.ch

Autoren Benedikt Sutter

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsgegenstand	4
1.1 Anlass	4
1.2 Grundlagen	4
1.3 Planungsinstrumente	4
1.4 Zielsetzung	4
2. Organisation der Planung	5
2.1 Beteiligte	5
2.2 Planungsablauf	5
3. Inhalt der Planungsvorlage	5
3.1 Spezialzone Schlif	5
3.2 Naturschutzzone Chruselihalde	6
4. Vorgaben Bund und Kanton	7
4.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr	7
4.2 Abwasseranfall	7
4.3 Naturgefahren	8
4.4 Störfallvorsorge	8
4.5 Vorprüfung	9
5. Information und Mitwirkung	9
5.1 Ablauf	9
5.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)	9
6. Beschluss- und Auflageverfahren	11
6.1 Beschlussfassung	11
6.2 Planaufgabe	11
6.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat	11

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass

Die Zonenvorschriften Landschaft sehen für die Bauten in der Spezialzone «Ferienkolonie Schlif» eine Nutzung als Schul- und Ferienkolonie vor. Diese Nutzung entspricht nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen. Die bestehenden Gebäude eignen sich - unter der Voraussetzung gewisser Umbauten und Renovationen - für die Nutzung als Ausflugslokal und Beherbergungsbetrieb.

Im Landschaftsraum der Gemeinde Arboldswil gibt es ein wertvolles Schutzobjekt, das bislang nicht in einer Naturschutzzone liegt. Der dauerhafte Schutz ist nicht gewährleistet.

1.2 Grundlagen

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

- Gültiger Zonenplan Landschaft (RRB Nr. 1366 vom 12. Oktober 2010)
- Gültiges Zonenreglement Landschaft (RRB Nr. 1366 vom 12. Oktober 2010)
- Naturinventar Landschaft 2007

1.3 Planungsinstrumente

Mit den vorliegenden Planungsbeschlüssen entstehen nachfolgende neue grundeigentumsverbindliche Dokumente:

- Zonenplan Landschaft, Mutation 2020; Massstab 1:1'000
- Zonenreglement Landschaft, Mutation 2020

1.4 Zielsetzung

Mit der Planmutation sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Ermöglichen einer den aktuellen Bedürfnissen entsprechenden Nutzung der Ferienkolonie Schlif
- Schutz von einem wertvollen Naturobjekt im Landschaftsgebiet

2. Organisation der Planung

2.1 Beteiligte

An der Bearbeitung der Planungsvorlage haben sich folgende Stellen beteiligt.

Gemeinde: Gemeinderat

Planer: Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, Projektleiter Volker Meier

Zuständiger Kreisplaner (ARP): Philippe Pfister

2.2 Planungsablauf

Feb. 2020	Entwurfsarbeiten
07.04.2020	Vorprüfungsbeschluss Gemeinderat
16.04.2020	Einleitung Vorprüfung beim ARP
11.06.2020	Vorprüfungsbericht ARP
06.06. bis 20.06.2020	Durchführung Informations- und Mitwirkungsverfahren Beschlussfassung EGV Planaufgabe Antrag zur Genehmigung durch den Regierungsrat

3. Inhalt der Planungsvorlage

3.1 Spezialzone Schlif

Die Zonenvorschriften Landschaft sollen wie folgt geändert werden:

- Im Zonenplan und Zonenreglement wird der Begriff «Ferienkolonie» gestrichen und durch «Ausflugsziel» ersetzt. Die Zone trägt somit zukünftig die Bezeichnung Spezialzone Ausflugsziel Schlif.

- Artikel 7 wird dahingehend überarbeitet, dass die in der Spezialzone zulässigen Nutzungen angepasst werden. Insbesondere die Nutzung als Ausflugslokal sowie als Beherbergungsbetrieb sollen ermöglicht werden.

Damit die Gebäudesubstanz in der Spezialzone Schlif erhalten werden kann, müssen die Gebäude sinnvoll genutzt werden können. Dies ist heute nicht der Fall. Für den Fortbestand des Betriebs als Schullager ist kein ausreichender Bedarf vorhanden. Eine Umnutzung zu einer landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht möglich.

Da die bisherigen Eigentümer kein Interesse an zusätzlichen Investitionen zeigten, sah der Gemeinderat auch planerisch keinen Handlungsbedarf. Die Ausgangslage hat sich infolge des bereits vollzogenen Eigentümerwechsels gewandelt. Die neuen Eigentümer des Hofes Schlif möchten die «Kolonie» wieder mit Leben füllen, werden durch die engen Nutzungsvorgaben des Zonenreglements Landschaft aber hieran gehindert. Mit der Erweiterung der Möglichkeiten um zusätzliche, auf die bestehende Infrastruktur abgestimmte und standortgerechte Nutzungen, namentlich die Nutzung als Ausflugslokal und Beherbergungsbetrieb, sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, dass die ins Auge gefassten Umnutzungen und Umbauten bewilligungsfähig werden. Die gewählte Ergänzung der Nutzungsvorschriften ist dabei naheliegend, da für die bisherige Gruppenunterkunft bereits eine Küche, Speise- und Schlafräume vorhanden sind. Für das Ausflugslokal sind im Vollausbau circa 50 Plätze geplant, die Bettenzahl wird maximal 10 betragen.

Die neuen Nutzungen sind, genau wie die bisherigen, nicht zwangsläufig auf diesen Standort ausserhalb des Siedlungsgebiets angewiesen. Unter Berücksichtigung des Vorbestandes an Bauten und Anlagen stellen sie jedoch die ideale Ergänzung dar. Zusätzliche Belastungen des Orts- und Landschaftsbilds sind nicht zu erwarten.

Die gewählte Änderung der Nutzungsmöglichkeiten ist im Sinne der Gemeinde, welche eine möglichst ortsverträgliche Belebung der Spezialzone anstrebt. Weil mit der Mutation keine zusätzlichen Bauten entstehen und auch keine Erweiterung der Spezialzone erforderlich ist, muss die vorliegende Änderung der Nutzungsmöglichkeiten nicht kompensiert werden.

In Arboldswil gibt es schon seit mehreren Jahren keinen Gastronomiebetrieb mit Speisenangebot mehr. Zwar ist im Neubau des Dorfladens wieder ein Café vorgesehen, eine umfassende gastronomische Versorgung wird dieses allerdings nicht gewährleisten können. Auch aus diesem Grund hat die Gemeinde ein grosses Interesse an einer den Vorstellungen der neuen Eigentümerin entsprechenden Umnutzung der «Kolonie» Schlif.

3.2 Naturschutzzone Chruselihalde

Der Zonenplan und das Zonenreglement Landschaft sollen wie folgt geändert werden:

- Mit der Mutation wird eine weitere Schutzzone aufgenommen. Es ist dies das leicht vergrösserte Objekt W10 (Fromentalwiese Chruselihalde) aus dem 2007 erstellten Naturinventar Landschaft. Die Wiese wird als Naturschutzzone mit der Nummer 18 in den Zonenplan sowie den Anhang des Zonenreglements Landschaft eingefügt.

Die Gemeinden haben die gesetzliche Pflicht, schützenswerte Naturobjekte von kommunaler Bedeutung zu erfassen und deren Schutz zu gewährleisten. Mit der Unterschutzstellung der erwähnten Fläche kommt die Gemeinde ihrer Pflicht nach.

Im genehmigten Zonenplan Landschaft aus dem Jahre 2010 wurde diese Wiese nicht aufgenommen, welche folglich nicht geschützt ist. Sie stellt einen hohen ökologischen Wert für die Natur dar. Als Abgrenzung werden nicht die Grenzen aus dem Naturinventar genommen, sondern Parzellengrenzen sowie die Waldfläche, so dass die Landwirtschaftszone auf den Parzellen 279, 280, 306 und 307 die neue Naturschutzzone darstellt.

Die Bestimmungen im Zonenreglement Landschaft orientieren sich an den anderen Naturschutzzonen sowie den Beschreibungen im Naturinventar.

4. Vorgaben Bund und Kanton

4.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Verkehrserschliessung erfolgt über den bestehenden, ausgebauten Zufahrtsweg des Hofes Schlif. Parkmöglichkeiten sind vorhanden.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird sich nach einer groben Abschätzung auf wenige tägliche Fahrten (max. 20) beschränken. Das vorhandene Strassennetz kann diesen zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen.

Eine Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist nicht gewährleistet. Die nächstgelegene Bushaltestelle "Arboldswil Renggelts" liegt einen Fussmarsch von 10 Minuten entfernt. Bei Ausflugslokalen oder Gasthäusern in dieser Grössenordnung ist nur selten eine Anreise mit dem öffentlichen Verkehr möglich - und dann in der Regel auch nur aufgrund der zufälligen Lage an einer Buslinie.

Die Kolonie Schlif liegt direkt an der Wanderroute Wildenstein-Rifenstei-Weg. Sie ist sehr gut in das kantonale Wanderwegenetz eingebunden und bietet sich in der Folge auch als Einkehrmöglichkeit für Wanderer sehr gut an.

4.2 Abwasseranfall

Gemäss dem Vorprüfungsbericht muss der zukünftige Abwasseranfall abgeschätzt werden. Der Abwasseranfall wird in Einwohnergleichwerten angegeben, welche je nach Nutzung verschieden sind. Für die vorgesehene Nutzung als Ausflugslokal entsprechen drei Plätze einem Einwohnergleichwert, für die Beherbergungsmöglichkeit wird pro Bett ein Einwohnergleichwert addiert. Im Ausflugslokal sind bis zu 50 Plätzen vorgesehen, Betten sollen maximal 10 entstehen. Dies ergibt ein

Total von circa 27 Einwohnergleichwerten, womit die bestehende Kleinkläranlage mit einer Kapazität von 40 Einwohnergleichwerten ausreichend dimensioniert ist.

4.3 Naturgefahren

Die Naturgefahrenhinweiskarte enthält im Gebiet Schlif keine Eintragungen. Somit sind keine weitergehenden Untersuchungen zu allfälligen Naturgefahren erforderlich.

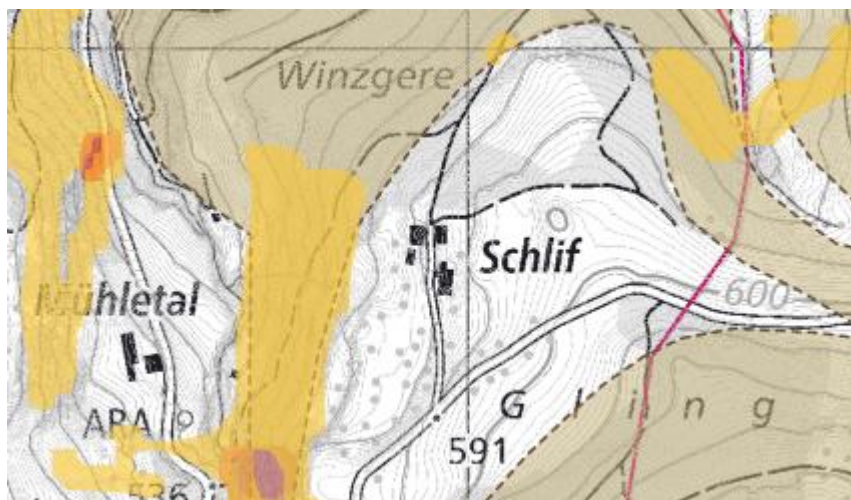


Abbildung 1: Auszug Naturgefahrenhinweiskarte, Quelle: GeoView BL

4.4 Störfallvorsorge

Die Kolonie Schlif liegt im Konsultationsbereich einer Erdgasleitung. Die geplante Umnutzung der Kolonie Schlif wird aller Voraussicht nach zu regelmässigen Personenansammlungen von 10 bis max. 50 Personen führen. Das bestehende Gebäude in der Spezialzone weist einen Minimalabstand von ca. 122 m zur Transitgasleitung auf, der geringste Abstand der Spezialzone zur Gasleitung liegt bei 100 m. Gemäss der Wegleitung «Sicherheit von Erdgashochdruckleitungen, Screening Personenrisiken: Erläuterungen zur Dokumentation der Methodik»¹ müssen bei einem Abstand von über 100m und bei max. 50 Personen keine weitergehenden Risikobetrachtungen durchgeführt werden. Die Ausschlusskriterien gelten als erfüllt.

Es ist noch nicht absehbar, ob in Zukunft neben den Grundeigentümern resp. Bewohnern der Spezialzone zusätzliche Beschäftigte vor Ort tätig sein werden. Dies hängt von der noch nicht absehbaren Geschäftsentwicklung des Ausfluglokals ab. Eine standardisierte Ausmassschätzung und Risikoermittlung durch ein qualifiziertes Fachbüro ist derzeit nicht erforderlich.

¹ suisseplan Ingenieure AG Zürich, Juni 2014

4.5 Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht des ARP vom 11. Juni 2020 wurde wie folgt berücksichtigt:

- 1.1 Ausflugsziel im Jura: Der Gemeinderat stellt mit dem Antrag auf die Genehmigung der vorliegenden Mutation auch einen Antrag, für die Spezialzone im kantonalen Richtplan den Eintrag «Ausflugsziel im Jura» zu ergänzen.
- 1.2 Abwasser: Der zukünftige Abwasseranfall wird abgeschätzt und in Kapitel 4.2 ergänzt. Es zeigt sich, dass die bestehende Kleinkläranlage ausreichend dimensioniert ist.
- 3.1 Art. 7 betr. Nutzungsbedarf Schul- und Ferienkolonie: Die Nutzung als Schul- oder Ferienkolonie soll eingestellt werden. Somit wird die Bezeichnung der Spezialzone angepasst und die nicht mehr beabsichtigten Nutzungen werden gestrichen.
- 3.2 Anhang betr. Mähmaschinen mit Aufbereitungsfunktion: Die Schutz- und Pflegemassnahmen werden der Vorgabe entsprechend ergänzt.
- 4.1 Kapitel 3.2 betr. die Naturschutzzone "Chruselihalde": Der Abschnitt wurde umformuliert, damit die Unterschutzstellung besser begründet ist.

Ergänzend zum Vorprüfungsbericht wurde am 08. Juli 2020 telefonisch mitgeteilt, dass die Anpassung des kantonalen Richtplans obligatorisch und fest vorgesehen ist, dass es hierzu aber der Beantragung durch die Gemeinde bedarf.

5. Information und Mitwirkung

5.1 Ablauf

Der Ablauf des Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurde im Arboldswiler Dorfblatt (Ausgabe Mai 2020) publiziert. Die Dokumente lagen vom 06.06. bis 20.06.2020 in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet unter www.arboldswil.ch abzurufen.

5.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)

Im Laufe des Mitwirkungsverfahrens sind keine Eingaben mit Anträgen eingegangen. Somit musste der Gemeinderat keine Beschlüsse treffen. Allerdings gab es eine Rückmeldung aus der Bevölkerung, die eine Liste mit Fragen zur zukünftigen Ausrichtung enthielt. Daraufhin fand ein Treffen

mit der Eigentümerin des Hofes Schlif statt, in welchem die Fragen besprochen wurden. Nachfolgend werden die Antworten aufgeführt:

- Bisherige Nutzung der Schul- und Ferienkolonie Schlif: Die Schul- und Ferienkolonie Schlif wurde seit circa 18 Jahren nicht mehr regelmässig genutzt, da keine Nachfrage bestand.
- Begrifflichkeit Ausflugslokal oder Gastronomiebetrieb: Diese Begriffe wurden im Planungsbericht synonym verwendet, es besteht kein Unterschied. Im Sinne einer besseren Verständlichkeit wird durchgehend der Begriff Ausflugslokal und Beherbergungsbetrieb verwendet.
- Anzahl Plätze der vorgesehenen Nutzungen: Von der Eigentümerin geplant ist ein Ausflugslokal im Innen- und Aussenbereich mit circa 50 Plätzen im Vollausbau. Der Innenraum soll auch gemietet werden können für Hochzeiten oder Vereinszusammenkünfte. Die Anzahl Betten soll maximal 10 betragen. Die Ferienkolonie im ursprünglichen Sinn soll nicht weiter bestehen.
- Vorhandensein eines Businessplans: Die neuen Eigentümer konnten den Hof Schlif nur bei Vorliegen eines Businessplans übernehmen. Diesen mussten sie dem Ebenrain-Zentrum und der Bank vorlegen. Schliesslich handelt es sich nicht nur um eine Ferienkolonie in der Spezialzone, sondern auch um einen landwirtschaftlichen Betrieb.
- Anpassungen bei einem Verkauf des Hofes an neue Eigentümer: Die Absicht der neuen Eigentümer ist es, den Hof bis ins hohe Alter zu betreiben. Die Absichten eines zukünftigen Eigentümers können heute nicht beurteilt werden.
- Anzahl Beschäftigte: Die Anzahl Beschäftigten sind noch nicht bekannt. Zuerst soll geschaut werden, wie das Ausflugslokal genutzt wird, bevor zusätzliche Beschäftigte angestellt werden.
- Schwerpunkt der geplanten Nutzungen: neben dem landwirtschaftlichen Betrieb soll der Schwerpunkt auf dem Ausflugslokal liegen. Die Betten sollen als ergänzendes Angebot, z. B. für Gäste von Familienfeiern, zur Verfügung stehen.
- Verkehrliche Erschliessung: Direkt beim Haus sind einige Parkmöglichkeiten vorhanden. Da der ganze Hof den neuen Eigentümern gehört, gibt es bei den anderen Gebäuden noch weitere Parkmöglichkeiten. Die Bushaltestelle Arboldswil Renggelt ist nur ein Fussmarsch von 10 Minuten entfernt. Ebenfalls verläuft ein Wanderweg direkt beim Haus vorbei.
- Immissions- und Lärmeindämmung: In der Spezialzone wie auch der Landwirtschaftszone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III und deren Grenzwerte. Bei Anlässen ist vorgesehen, dass die Musik im Innenraum stattfindet, so dass im Dorf möglichst wenig zu hören ist. Die angesprochenen Motorradausflügler nutzen die Strassen unabhängig davon, ob das Ausflugslokal besteht oder nicht. Ausserdem liegt der Hof Schlif genauso wie das Hofgut Grosstannen nicht in Dorfnähe.
- Allfälliger Ausbau der Spezialzone: Eine Umnutzung des Schopfs ist nicht vorgesehen, da der Hof weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden wird und der Schopf dafür benötigt wird. Es kommt hinzu, dass der Schopf auch zukünftig in der Landwirtschaftszone liegen

wird, so dass eine Umnutzung, wenn überhaupt, nur im Rahmen eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbs möglich wäre.

Dem Autor des Fragenkatalogs wurden die oben aufgeführten Antworten zugestellt.

6. Beschluss- und Auflageverfahren

6.1 Beschlussfassung

Beschlussfassung an der Einwohnergemeindeversammlung vom ...

6.2 Planauflage

Durchführung öffentliche Planauflage gemäss § 31 RBG vom ... bis ...

Publikation der Planauflage:

- Amtsblatt Nr. ... vom ...
- Arboldswiler Dorfblatt Nr. ... vom ...
- Eingeschriebener Brief an auswärtige Grundeigentümer vom ...

6.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, die Mutation 2020 zu den Zonenvorschriften Landschaft zu genehmigen.

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Die Gemeindeverwalterin: