

Einwohnergemeinde Eptingen

Zonenplan Siedlung

Mutation Wasserversorgung

Stand: Information und Mitwirkung

Projekt: 029.05.0842
13. Februar 2026

Impressum

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

Autoren Benedikt Sutter, Yorick Tanner
Pfad S:\029\05\0842\Mut_Wasserversorgung\PB_ZPS_Mut_Wasserversorgung.docx

Änderungsverzeichnis

Index	Datum	Änderungen	Erstellt	Geprüft	Freigabe
A	05.12.2025	Entwurf	YTA	BSU	BSU

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsgegenstand	4
1.1 Anlass	4
1.2 Grundlagen	4
1.3 Planungsinstrumente	4
1.4 Zielsetzung	5
2. Organisation der Planung	5
2.1 Beteiligte	5
2.2 Planungsablauf	5
3. Inhalt der Planungsvorlage	6
3.1 Standortwahl	6
3.2 Bauzonendimensionierung	8
4. Vorprüfung	9
5. Information und Mitwirkung	9
5.1 Ablauf	9
5.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)	9
5.3 Publikation	9
6. Beschluss- und Auflageverfahren	10
6.1 Beschlussfassung	10
6.2 Planaufgabe	10
6.3 Einsprachenbehandlung	10
6.4 Genehmigungsantrag an Regierungsrat	10

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass

Mit Verfügung vom 27. November 2025 teilte das Amt für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen der Gemeinde Eptingen mit, dass die Nutzung der Obertlochquellen (85.51.B und 85.52.G) zur Trinkwasserversorgung in Eptingen per 30. Juni 2027 untersagt sei. Dies, nachdem bei Probeentnahmen wiederholt und zuletzt im Juli 2025 Verunreinigungen nachgewiesen wurden. Zur Gewährleistung der Trinkwasserversorgung muss die Einwohnergemeinde Eptingen daher eine neue Trinkwasseraufbereitungs-Anlage errichten.

Die Gemeinde Eptingen beauftragte die HWS Ingenieurbüro AG mit der Prüfung und Projektierung einer Trinkwasser-Aufbereitungsanlage, welche eine für die dauerhafte und sichere Trinkwasserversorgung notwendige Wasserqualität mit Wasser aus der Obertlochquelle gewährleistet. Mit der vorliegenden Planung sollen die raumplanerischen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die Erkenntnisse und Empfehlungen dieser Projektierung umgesetzt werden können.

1.2 Grundlagen

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

- Gültiger Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 2745 vom 25.11.1997, Stand: 08.01.2019)
- Gültiges Zonenreglement Siedlung (RRB Nr. 2745 vom 25.11.1997, Stand: 08.01.2019)
- Verfügung über die Nutzung der Obertlochquelle zur Trinkwasserversorgung des Amt für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen vom 27.11.2025
- Bericht «Trinkwasseraufbereitung Obertlochquelle – Variantenstudium und Pilotierung mit Ultrafiltrationsanlage» der HWS Ingenieurbüro AG vom 30.07.2024
- Bericht «Bauzonendimensionierung» der Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG vom 26.10.2022

1.3 Planungsinstrumente

Mit den vorliegenden Planungsbeschlüssen entstehen nachfolgende neue grundeigentumsverbindliche Dokumente:

- Zonenplan Siedlung, Mutation Wasserversorgung; Massstab 1:500

Gleichzeitig werden die heute gültigen Planungsdokumente im Bereich der Mutation aufgehoben.

1.4 Zielsetzung

Mit der Planmutation sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Gewährleistung einer sicheren und sauberen Trinkwasserversorgung im Gebiet der Einwohnergemeinde Eptingen.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Trinkwasser-Aufbereitungsanlage für die Trinkwasserversorgung.
- Umsetzung der Vorgaben der Verfügung des ALVs

2. Organisation der Planung

2.1 Beteiligte

An der Bearbeitung der Planungsvorlage haben sich folgende Stellen beteiligt.

Gemeinde Eptingen: Gemeinderat und -verwaltung

Planungsbüro: Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, Projektleiter Benedikt Sutter

Zuständiger Kreisplaner (ARP): Philippe Pfister

2.2 Planungsablauf

Dezember 2025	Auftragserteilung
Dez. 2025 – Feb. 2026	Entwurfsarbeiten
	Durchführung Informations- und Mitwirkungsverfahren
	Beschlussfassung EGV
	Planauflage
	Einsprachenbehandlung
	Antrag zur Genehmigung durch den Regierungsrat

3. Inhalt der Planungsvorlage

Der Zonenplan Siedlung soll wie folgt geändert werden:

- Umzonung der Parz. Nr. 1142 (Teil WG2) von der Wohn-/Geschäftszone WG2 in die Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA mit der Zweckbestimmung «Wasserversorgung». Es handelt sich um 588 m².

Die Trinkwasserinfrastruktur in der Gemeinde Eptingen ist stark in die Jahre gekommen und muss erneuert werden. Aufgrund festgestellter Verunreinigungen untersagte das Amt für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen (ALV) des Kantons Basel-Landschaft die Nutzung des Wassers aus der Obertlochquelle zur Trinkwasserversorgung per 30. Juni 2027. Ihre Nutzung sei nach diesem Datum nur zulässig, wenn das Quellwasser gemäss SVGW Richtlinie W12 mehrstufig aufbereitet wird und das ALV seine schriftliche Zustimmung erteilt. Voraussetzung für die Umsetzung der geforderten mehrstufigen Aufbereitung ist die Errichtung einer Trinkwasser-Aufbereitungsanlage mit Ultrafiltration.

Die Gemeinde Eptingen bezieht ihr Trinkwasser aus der Leisen- und der Obertlochquelle (Kataster-Nr. 85.49.A und 85.51.B). Ein Teil des Wassers wird nach der Trinkwasser-Aufbereitung in das Netz der Nachbargemeinde Diegten eingespiesen. Aus Redundanz- und Kapazitätsgründen ist die Gemeinde Eptingen auf die Nutzung sowohl der Leisen- als auch der Obertlochquelle angewiesen, da ansonsten und insbesondere in Phasen längerer Trockenheit nicht genügend Trinkwasser zur Verfügung stünde.

Im Zeitraum zwischen dem 8. März 2024 und dem 8. Juli 2024 wurde das Wasser aus beiden Quellen mit einer Ultrafiltrations-Pilotanlage aufbereitet. Dabei wurde nebst der öffentlichen Obertlochquelle 85.51.B auch die Trinkwasseraufbereitung des Wassers aus der nahegelegenen privaten Obertlochquelle 85.52.G (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) getestet. Es zeigte sich, dass die mikrobiotische Belastung und die Trübung des Rohwassers in der privaten Obertlochquelle tendenziell grösser ist als in der öffentlichen Obertlochquelle. Mit der Aufbereitung in der Pilotanlage konnten die Grenzwerte der Lebensmittelgesetzgebung beim Wasser aus beiden Obertlochquellen eingehalten werden.

3.1 Standortwahl

Die Brunnstube der Obertlochquellen befindet sich innerhalb der Bauzone auf der Parz. Nr. 1141. Der Grundlagenbericht des HSW Ingenieurbüros AG empfiehlt für die Errichtung der Trinkwasseraufbereitung beim gewählten Verfahren mit Ultrafiltration einen Standort im Bereich dieser Brunnstube.

Alternativ denkbar wäre ein Ausbau des bestehenden Pumpwerks Leisen mit der erforderlichen Aufbereitungsanlage für die Obertlochquellen. In diesem Falle wäre jedoch die angestrebte Redundanz der Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet, da bei einem Ausfall der Anlage Leisen auch das Wasser der Obertlochquellen betroffen wäre. Deshalb wird diese Option nicht weiterverfolgt.

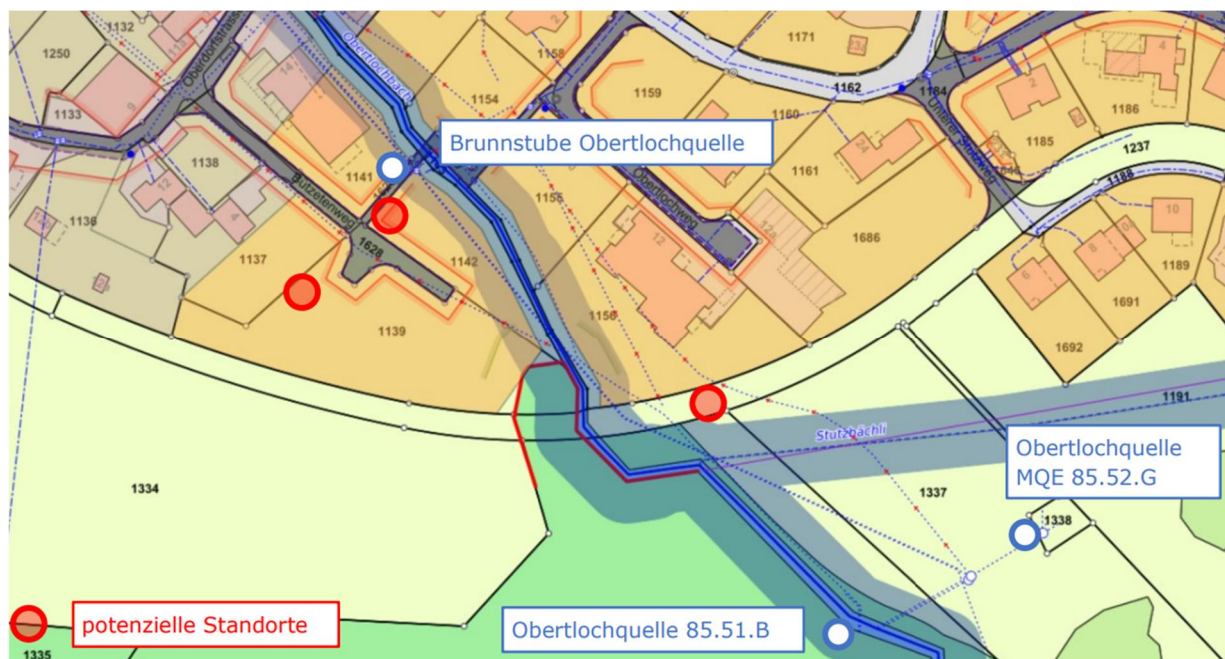


Abbildung 1: Mögliche Standorte einer Trinkwasser-Aufbereitungsanlage (HWS AG 2024)

Von den empfohlenen potenziellen Standorten für die neue Trinkwasser-Aufbereitungsanlage, an welcher die Anlage von technischer Seite her funktionieren würde, befinden sich zwei auf den Parz. Nr. 1139 und 1142 innerhalb der Bauzone (Voraussetzung für Bewilligung). Der rechtsgültige Zonenplan weist für beide Parzellen überwiegend die Wohn-/Geschäftszone WG2 aus. Gemäss Abklärungen mit dem Bauinspektorat ist die Errichtung einer Trinkwasser-Aufbereitungsanlage in dieser Zone nicht zulässig. Es wird eine Umzonung von der Zone WG2 in die Zone für öffentliche Werke und Anlage OeWA benötigt.

Der optimale Standort befindet sich auf der Parz. Nr. 1142 in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Brunnstube. Auch bezüglich Erschliessung ist dieser Standort besser geeignet. Auf der Parzelle gelten die Bestimmungen der Wohn-/Geschäftszone WG2 sowie der Uferschutzzone. Zusätzlich besteht überlagernd ein Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung, da die Gemeinde Eptingen entlang der Obertlochbachs noch keinen Gewässerraum nach Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes erlassen hat.

Die Parz. Nr. 1142 ist noch unbebaut. Die Erschliessung erfolgt über den Bützetenweg (Parz. Nr. 1628). Dieser ist bis zur Nachbarparzelle Nr. 1141 ausgebaut und weiter in Richtung Osten bis zu den Parz. Nr. 1142 und 1139 in der Nutzungsplanung als Verkehrszone innerhalb der Bauzonen festgelegt. Es existieren rechtsgültige Bau- und Strassenlinien.

Gemäss Grundlagenbericht des HWS Ingenieurbüros AG beträgt der Platzbedarf für die Anlage bei dem gewählten Verfahren der Ultrafiltration ca. $1.8 \times 1.5 \text{ m} = 2.7 \text{ m}^2$ in der Grundfläche. Zusätzlich ist ein Trinkwasserbecken von ca. 120 m^2 notwendig. Dieser Platzbedarf kann auf der Parz. Nr. 1142 auch unter Wahrung der Bestimmungen zum Gewässerraum und der Uferschutzzone sowie der rechtsgültigen Strassenbaulinien befriedigt werden.

3.2 Bauzonendimensionierung

Die Gemeinde Eptingen verfügt gemäss aktuellen Berechnungen des Kantons über zu grosse Bauzonennreserven. Der Schlussbericht «Zonenvorschriften Siedlung – Überprüfung Bauzonengrösse» vom 26. Oktober 2022 identifiziert die Parz. Nr. 1142 als Teil einer grundsätzlich zur Auszonung geeigneten Fläche (Fläche 7.2, siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**), ohne bereits einen entsprechenden Entscheid zu treffen. Planungsrechtlich ist die Parzelle zwar erschlossen, doch fällt die Beurteilung der Gesamtfläche vor allem aufgrund bestehender Natur- und Landschaftswerte sowie fehlender Baureife und nicht vorhandener Bauabsichten als zur Auszonung geeignet aus.

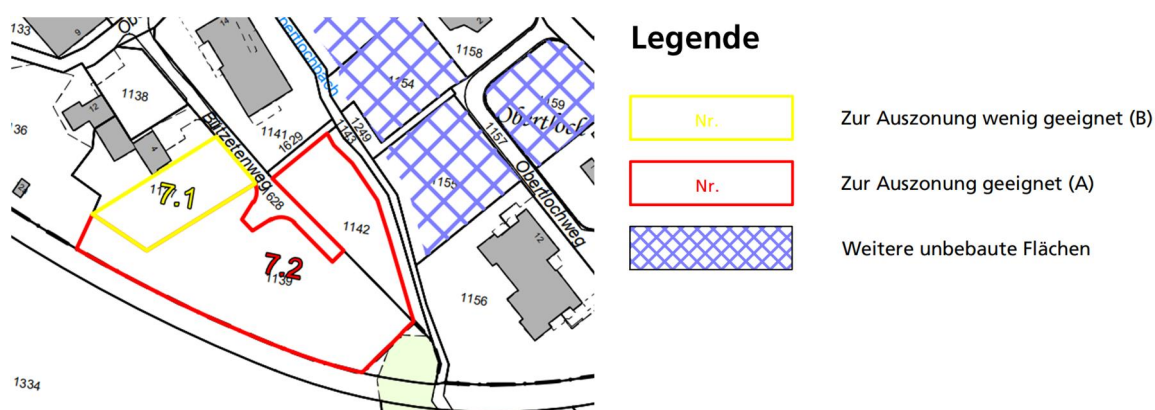


Abbildung 2: Planausschnitt Überprüfung Bauzonengrösse

Mit einer Umzonung der Parz. Nr. 1142 von der WG2 in die OeWA würde die im Bericht zur Bauzonendimensionierung festgehaltene Eignung für eine Auszonung der Parz. Nr. 1142 hinfällig. Hingegen werden durch die Umzonung die WMZ-Zonen flächenmässig reduziert, was der Vorgabe aus dem kantonalen Richtplan entspricht. Eine Gesamtschau zur Bauzonengrösse kann nicht in diesem Planungsbericht gegeben werden, dies wird im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision detailliert aufgezeigt.

Anzumerken ist, dass es ein unbestreitbares öffentliches Interesse an einer sicheren Trinkwasserversorgung gibt, welches mit dem Standort auf Parz. Nr. 1142 deutlich besser als an anderen potenziellen Standorten gewährleistet werden kann. Zudem hat die Gemeinde Eptingen das Land zwischenzeitlich erworben mit der Absicht, hier die notwendige Anlage zu errichten. Somit besteht nunmehr eine klare Bauabsicht. Ferner können die bestehenden Natur- und Landschaftswerte mit der Nutzung für die Trinkwasser-Aufbereitung und damit verbundenen wenig raumgreifenden baulichen Massnahmen innerhalb der vorgesehenen OeWA weitestgehend gewahrt bleiben. Weiterhin bleibt die Möglichkeit zur Auszonung der ebenfalls in der Fläche 7.2, wesentlich grösseren Parz. Nr. 1139 gewahrt, dies wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision näher untersucht. Insgesamt sind somit die Voraussetzungen für die Umzonung erfüllt.

Zu untersuchen ist schliesslich noch die Grösse der OeWA-Zone in der Gemeinde Eptingen, welche durch diese Mutation um 588 m² zunehmen wird. Diese Zunahme ist der in diesem Bericht aufgezeigten Vorgabe für diese Zone geschuldet, damit die Trinkwasser-Aufbereitungsanlage realisiert

werden kann. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird eine detaillierte Zusammenstellung gemacht, welche die benötigte Grösse für die nächsten 15 Jahre aufzeigt. Beispielsweise besteht rund um den Friedhof die Möglichkeit, grössere Flächen einer Grünzone (Nichtbauzone) zuzuweisen.

4. Vorprüfung

Auf eine Vorprüfung musste aus Zeitgründen verzichtet werden, da die Frist in der Verfügung des ALV einen grossen Druck auf die Gemeinde ausübt.

5. Information und Mitwirkung

5.1 Ablauf

Der Ablauf des Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurde im ... vom ... publiziert. Die Dokumente lagen vom ... bis ... in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet unter www.gemeindenname.ch abzurufen.

5.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)

Im Laufe des Mitwirkungsverfahrens sind keine Hinweise oder Wünsche aus der Bevölkerung eingegangen.

5.3 Publikation

Der Planungsbericht mit den Ergebnissen der Mitwirkung lag im Vorfeld der Einwohnergemeindeversammlung in der Gemeindeverwaltung auf. Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme wurde in den Stimmbürgererläuterungen zur EGV hingewiesen.

6. Beschluss- und Auflageverfahren

6.1 Beschlussfassung

Beschlussfassung an der Einwohnergemeindeversammlung vom ...

6.2 Planaufgabe

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

Publikation der Planaufgabe:

- Amtsblatt Nr. ... vom ...
- Mitteilungsblatt Nr. ... vom ...
- Eingeschriebener Brief an auswärtige Grundeigentümer vom ...

6.3 Einsprachenbehandlung

Es sind keine Einsprachen eingereicht worden.

6.4 Genehmigungsantrag an Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, die Mutation Wasserversorgung zum Zonenplan Siedlung zu genehmigen.

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber: