

Planungsbericht

Mutation Zonenvorschriften Siedlung und Teilzonenvorschriften Dorfkern, Nenzlingen



Abb. 1: Aufsicht Mutationsgebiet Nenzlingen (Quelle: 3D-Geoportal, 2022)

Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
41.00110

Datum
24.01.2025

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Nenzlingen
Kirchgasse 8
4224 Nenzlingen

Auftragnehmer

jermann

Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmatteweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 706 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Alexander Ruff

Inhalt

1	Ausgangslage.....	5
1.1	Anlass	5
1.2	Ziele	7
1.3	Kapazitäts- und Bedarfsanalyse Zone für öffentliche Werke und Anlagen.....	10
2	Organisation und Ablauf der Planung.....	12
2.1	Projektorganisation.....	12
2.2	Planungsablauf.....	12
2.3	weitere Planungsschritte.....	12
3	Inhalte der Planung	13
3.1	Planunterlagen.....	13
3.2	Bestandteile der Mutation	14
3.2.1	Wohnzone W2	14
3.2.2	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	15
3.2.3	Kernzone.....	15
4	Rahmenbedingungen	16
4.1	Gesetzliche Grundlagen auf nationaler Ebene	16
4.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	16
4.2.1	Bauinventar Kanton Basel-Landschaft	16
4.2.2	Genereller Entwässerungsplan (GEP).....	16
4.3	Kommunale Grundlagen der Nutzungsplanung	17
4.4	Erschliessung	20
4.5	Naturgefahren	21
5	Interessenabwägung	22
5.1	Interessen ermitteln.....	22
5.2	Bewertung der Interessen	22
5.2.1	Gleichbehandlung aller Gemeinden bei Umzonungen (national / kanton).....	22
5.2.2	Siedlungsentwicklung nach innen (national / kanton / kommunal)	22
5.2.3	Nachhaltige Entwicklung (national / kanton / kommunal).....	23
5.2.4	Gemeindefinanzen (kommunal)	23

5.2.5	Attraktives Wohnungsangebot (kommunal)	23
5.2.6	Beibehalten der Parzelle Nr. 64 in der Kernzone (kantonale / kommunale / privat)	24
5.2.7	Durchmischte Bevölkerung (kommunal).....	24
5.3	Interessensabwägung	24
5.3.1	Überprüfung der Auslastung	24
5.3.2	Ausnahmeregelung	25
5.3.3	Ausnahmeregelung flächengleicher Kompensation	25
5.3.4	Ausnahmeregelung Abtausch mit Parzelle Nr. 64	28
5.3.5	Interessensabwägung	28
6	Planungsverfahren	29
6.1	Kantonale Vorprüfung.....	29
6.2	Abklärungen nach der kantonalen Vorprüfung	29
6.3	Öffentliche Mitwirkung	30
6.4	Beschlussfassung	31
6.5	Auflage- und Einspracheverfahren	31
7	Beschlussfassung Planungsbericht	32

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	vem	27.01.2022	1. Entwurf
1.1	stj	01.02.2022	Ergänzungen
1.2	vem	18.03.2022	Überarbeitung aufgrund Rückmeldungen der Arbeitsgruppensitzung vom 09.02.2022
1.3	vem	28.04.2022	Überarbeitung aufgrund geklärter Zonenabgrenzung Parzelle Nr. 62
2.1	vem	08.11.2022	Überarbeitung aufgrund kantonalen Vorprüfung
2.2	dad	17.06.2024	Überarbeitung aufgrund Zwischengesprächen
2.3	rua	24.10.2024	Anpassungen für die öffentliche Mitwirkung
2.4	nan	04.11.2024	Anpassungen gemäss Rückmeldung Gemeinde
2.5	nan	07.11.2024	Anpassungen an Treppe Kindergarten
2.6	nan	06.01.2025	Anpassungen nach öffentlicher Mitwirkung
3.1	nan	24.01.2025	Anpassungen für Beschlussfassung

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Das Schulhaus und das Kindergartengebäude stehen seit 2015 leer, da die Schüler der Gemeinde Nenzlingen in Blauen zur Schule gehen. Die Gemeinde hat keine anderweitige Verwendung für das Schulhausgebäude. Das Kindergartengebäude soll in einen Mehrzweckraum umgebaut werden. An der Einwohnergemeindeversammlung vom 16. September 2020 hat die Gemeinde entschieden, dass die Teilprojekte «Umbau Schulhaus zu Wohnraum» und «Umnutzung Kindergartengebäude zu Mehrzweckraum» mit vorgegebenem Kostenrahmen weiterbearbeitet werden sollen. Dieses Vorgehen wurde an der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 (Referendum gegen den entsprechenden EGV-Beschluss) bestätigt. Darum soll das Schulgebäude einer Wohnnutzung (fünf Wohnungen) überführt werden. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung erhalten die beiden Gebäude eine neue Verwendung und können gar zur Siedlungsentwicklung nach Innen beitragen.

Das Mutationsgebiet der vorliegenden Planung betrifft einerseits einen Teil der Parzelle Nr. 62 und andererseits die Parzelle Nr. 64 in Nenzlingen.

Parzelle Nr. 62

Die Parzelle Nr. 62 befindet sich am östlichen Rand des Siedlungsgebietes angrenzend an das Landschaftsgebiet und liegt innerhalb des Perimeters des Zonenplans Dorfkern (siehe Abb. 2). Die ganze Parzelle ist als Zone für öffentliche Werke und Anlagen (ohne Zweckbestimmung) festgelegt. Der westliche Teil der Parzelle wurde bislang noch nicht bebaut. Im östlichen Teil hingegen befinden sich zwei Gebäude deren heutige Nutzung nicht mehr der ursprünglich angedachten Nutzung entspricht, wobei beide als erhaltenswerte Gebäude im Zonenplan ausgewiesen sind. Im ehemaligen Primarschulgebäude Nr. 9 befinden sich eine Wohnung wie auch Büroräume und ein Gemeindesaal und das Gebäude Nr. 11 diente früher als Kindergarten, wird jedoch mittlerweile zum Mehrzweckraum umgebaut.



Abb. 2: Orthofoto Mutationsgebiet Parzelle Nr. 62 (Quelle: Geoview BL)

Parzelle Nr. 64

Die Parzelle Nr. 64 befindet sich südlich der Parzelle Nr. 62, grenzt an das Landschaftsgebiet und liegt innerhalb des Teilzonenplans Dorfkern in der Kernzone (siehe Abb. 3). Die Parzelle steht im Eigentum der Gemeinde und gegenwärtig befindet sich das Feuerwehrmagazin darauf. Die Gemeinde Nenzlingen hat sich der Stützpunktfeuerwehr Laufen angeschlossen und benötigt deswegen kein eigenes Feuerwehrmagazin mehr. Das Magazin ist mittlerweile an den lokalen Feuerwehrverein vermietet.



Abb. 3: Orthofoto Mutationsgebiet Parzelle Nr. 64 (Quelle: Geoview BL)

Die kommunale Entsorgungssammelstelle, welche sich zurzeit beim Dorfplatz (Parzelle Nr. 338) befindet, ist durch die geplante Überbauung auf der Parzelle Nr. 338 in naher Zukunft an einem Ersatzstandort zu realisieren. Ein Ersatzstandort für die Entsorgungs-Sammelstelle wird in einem nachgelagerten separaten Verfahren evaluiert. Die Parzelle Nr. 64 stand bereits zur Diskussion. Eine Sammelstelle ist sowohl in der Kernzone als auch in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen zulässig. Eine Umzonung hat entsprechend keinen Einfluss oder Vorwirkung auf die spätere Entscheidung.

1.2 Ziele

Mutation Parzelle Nr. 62

Die Gebäude Nr. 9 und 11 auf der Parzelle Nr. 62 finden in ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung aufgrund der Schulauslagerung keinen Nutzen mehr. Am 20. April 2015 beschloss die Gemeindeversammlung (ebenfalls bestätigt durch die Referendumsabstimmung vom 21. Juni 2015), dass sowohl die Primarschule wie auch der Kindergarten in die nahegelegenen Ortschaften Blauen und Laufen ausgelagert werden sollen. Diese Entscheidung wurde aufgrund stark rückläufiger Kinderzahlen wie auch für das Gemeindebudget untragbare Schulkosten gefällt. Die Schulauslagerung und die nutzungsbedingte Zwischenlösung wurden damals auf drei Jahre befristet. Mittlerweile ist der ganze Schulbetrieb nach Blauen ausgelagert. Da sich die neue Schullösung bewährt hat und bei den betroffenen Eltern auf grosse Akzeptanz stösst, wird sich dieser Umstand in naheliegender Zukunft nicht ändern. Aufgrund der Auslagerung der Schule und des Kindergartens und der sinnvollen Umnutzung dieser beiden bestehenden und erhaltenswerten Bauten, möchte die Gemeinde einen Teil der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) in eine zweigeschossige Wohnzone (W2) mutieren. Dabei soll lediglich der Bereich des Schulhauses in eine Wohnzone mutiert werden, da der im Jahr 2006 erbaute Kindergarten in einen

Mehrzweckraum umgenutzt wird. Auch der Spielplatz westlich des Schulhauses soll weiterhin in der OeWA-Zone bleiben. Das Schulhaus an sich eignet sich für die Erstellung von familienfreundlichen Wohnungen. Hierfür besteht bereits ein architektonisches Vorprojekt mit fünf Wohnungen à 3.5 Zimmer. Die Umnutzung des Schulhauses zu Wohnnutzung würde somit Wohnraum für zusätzliche Bewohner für Nenzlingen schaffen. Wie bereits erwähnt, liegen für die Umnutzung des Schulhauses und des Kindergartens (Projekt Neugestaltung Areal Schulhaus) bereits Vorprojekte vor. Die Gemeindeversammlung hat hierzu am 16.09.2020 folgende Beschlüsse gefasst:

- Das Teilprojekt «Umbau Schulhaus zu Wohnraum» (Einbau von 5 Mietwohnungen) wird weiterbearbeitet und das Bauprojekt inkl. allfälliger energetischer Massnahmen im Kostenrahmen von CHF 2.0 Mio. (inkl. MwSt.) ausgearbeitet.
- Das Teilprojekt «Umnutzung Kindergartengebäude zu Mehrzweckraum» wird weiterbearbeitet und das detaillierte Bauprojekt im Kostenrahmen von max. CHF 400'000 (inkl. MwSt.) ausgearbeitet.

Diese Beschlüsse wurden in der Referendumsabstimmung vom 29.11.2020 vom Souverän bestätigt.

Der Umbau des Kindergartens ist mittlerweile praktisch abgeschlossen. Die Einweihung des neuen Mehrzweckraums ist für den Januar 2025 vorgesehen.

Die Realisierung des Teilprojektes «Umbau Schulhaus zu Wohnraum» kann dagegen erst an die Hand genommen werden, wenn der Standort «Schulhaus» in die Wohnzone umgezont ist. Sobald die Mutation der Zonenvorschriften Siedlung und Dorfkern vollzogen ist, kann auch dieses Teilprojekt gemäss Auftrag der Gemeindeversammlung weiterbearbeitet werden.

All dies zeigt, dass eine zügige Realisierung der neuen Nutzung somit sichergestellt ist.



Abb. 4: Orthofoto Mutationsgebiet Parzelle Nr. 62 (Quelle: Geoview BL, bearbeitet)

Mutation Parzelle Nr. 64

Mit der Auslagerung der Feuerwehr wurde das Feuerwehrmagazin nicht mehr benötigt. Es wird nun als Clublokal und als Lagerraum für den Werkhof verwendet. Obwohl es sich in der Kernzone befindet, ist und war die Nutzung stets zugunsten der Öffentlichkeit (keine Wohnnutzung). Die Zonierung wird der tatsächlichen Nutzung angepasst und in eine OeWA mit Zweckbestimmung «Werkhof und weitere kommunale Infrastruktur» umgezont. Die Parzelle verbleibt im Perimeter des Dorfkerns.



Abb. 5: Mutationsgebiet Parzelle Nr. 64, Feuerwehrmagazin (Quelle: Google Maps)

1.3 Kapazitäts- und Bedarfsanalyse Zone für öffentliche Werke und Anlagen

Am 11. Februar 2017 veranstaltete die Gemeinde Nenzlingen einen Zukunftsworkshop. Hier stellte sich heraus, dass es sowohl seitens der Gemeinde wie auch der Einwohner ein Anliegen ist, für die Parzelle Nr. 62 eine Lösung zu finden, welche sowohl das Wohnen im ehemaligen Primarschulgebäude wie auch die Errichtung eines Mehrzweckraumes sicherstellt. Die Gemeinde funktioniert den ehemaligen Kindergarten in einen Mehrzweckraum um, weshalb der östliche Teil der Parzelle Nr. 62 als OeWA-Zone beibehalten werden soll. Auch der westliche Teil der Parzelle Nr. 62 soll weiterhin als Spielplatz genutzt und somit in der OeWA-Zone belassen werden.

Nordwestlich der Parzelle Nr. 62, auf der gegenüberliegenden Strassenseite, befindet sich eine weitere Zone für öffentliche Werke und Anlagen des Teilzonenplans Dorfkern. Darauf befinden sich die Kirche und der Friedhof. Die Gemeinde Nenzlingen verfügt somit über zwei OeWA-Zonen-Perimeter (siehe Abb. 9).

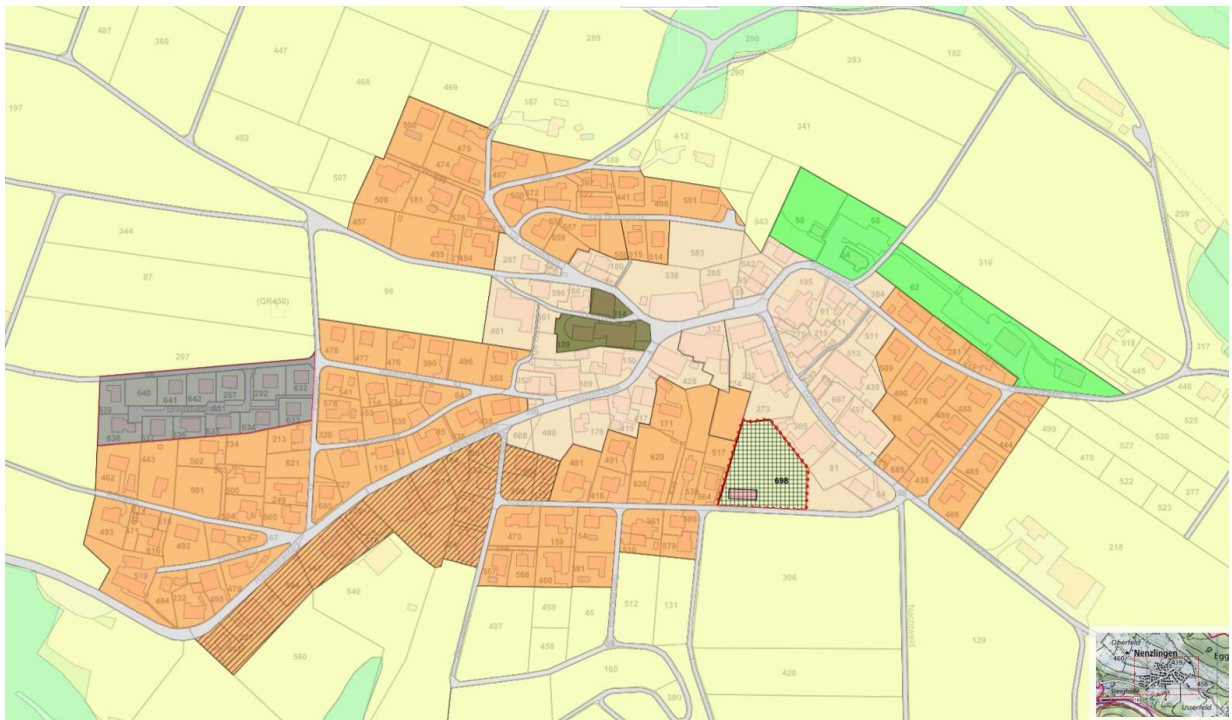


Abb. 6: Kommunaler Zonenplan Nenzlingen. In Grün die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (Quelle: Geoview BL)

Es folgt eine Auflistung aller OeWA-Zonen in Nenzlingen jeweils vor und nach der Mutation, um eine Übersicht der Kapazität zu erhalten:

Tabelle 1: Kapazität OeWA-Zone vor der Mutation

Zweckbestimmung	Parzelle Nr.	Fläche in m ²	Davon unbebaut in % ¹
Ohne Zweckbestimmung (Sinngemäss Schule)	62	5'309	63
Ohne Zweckbestimmung (Sinngemässe Kirche, Friedhof)	58 & 60	4'225	
Total		9'534	

Tabelle 2: Kapazität OeWA-Zone nach der Mutation

Zweckbestimmung	Parzelle Nr.	Fläche in m ²	Davon unbebaut in %
Ohne Zweckbestimmung (Sinngemässe Kirche, Friedhof)	58 & 60	4'225	
Spiel und Sport	62	2'762	74
Mehrzweckgebäude, Parkplätze	62	1'277	79
Werkhof und weitere kommunale Infrastruktur	64	651	51
Total		8'915	

Aus der Auflistung wird ersichtlich, dass die geplante Mutation der Parzelle Nr. 62 (nur Schulhaus) von der OeWA zur W2-Zone und die Mutation der Parzelle Nr. 64 von der Kernzone zur OeWA-Zone eine Verringerung der OeWA-Gesamtfläche von 619 m² bewirkt. Gleichzeitig wird deutlich, dass ungeachtet des Wegfalls von OeWA-Fläche, genügend Reserven vorhanden sind. Des Weiteren ist nicht davon auszugehen, dass die Gemeinde in Zukunft ein starkes Bevölkerungswachstum erfahren wird, weshalb auch nicht mit einem erhöhten Bedarf an OeWA-Zonen zu rechnen ist.

¹ Gemäss Grundstückstatistik Kanton Basel-Landschaft. Es wurden die Bodenbedeckungsarten «Gartenanlage» und «Acker, Wiese, Weide» als unbebaut und die Bodenbedeckungsarten «Gebäude» und «übrige befestigte» als bebaut angesehen.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektorganisation

Die Mutation Parzelle Nr. 62 und Parzelle Nr. 64 im Zonenplan Siedlung und im Teilzonenplan Dorfkern wurde von der Gemeinde Nenzlingen in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure + Geometer AG in Arlesheim erarbeitet.

2.2 Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

Januar bis April 2022	Entwurf der Planungsunterlagen
10. Mai 2022	Freigabe Gemeinderat
13. Mai bis 28. Oktober 2022	Kantonale Vorprüfung
November 2022	Bereinigung aufgrund kantonaler Vorprüfung
2023 / 2024	Verhandlungen zur Lösungsfindung mit der Gemeinde und dem Kanton
29. November 2024 bis 05. Januar 2025	Öffentliche Mitwirkung

2.3 weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

Januar 2025	Beschluss Gemeinderat
März 2025	Beschluss Gemeindeversammlung
April 2025	Auflage- und allfälliges Einspracheverfahren
Mai 2025	Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

3 Inhalte der Planung

3.1 Planunterlagen

Die Mutation besteht aus folgenden Dokumenten:

- Zonenplan Siedlung und Teilzonenplan Dorfkern, Mutation Parzelle Nr. 62 (Schulhaus) und Parzelle Nr. 64 (Feuerwehrmagazin) (rechtsverbindlich)
- Mutation Zonenreglement Siedlung
- Planungsbericht (orientierend)
- Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht

Die Mutation zum Zonenplan Siedlung, zum Teilzonenplan Dorfkern sowie zum Zonenreglement Siedlung bildet das rechtsverbindliche Planungsinstrument und ist Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen. Die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht sowie der Mitwirkungsbericht bilden den Anhang zum Planungsbericht und sind somit ebenfalls nicht rechtsverbindlich.

Im Rahmen der vorliegenden Mutation wird zur besseren Lesbarkeit und zum besseren Verständnis einheitlich vom «Perimeter» gesprochen, auch wenn im Ursprungsplan des Zonenplans Dorfkern der Begriff des «Wirkungsbereiches» verwendet wird.

3.2 Bestandteile der Mutation

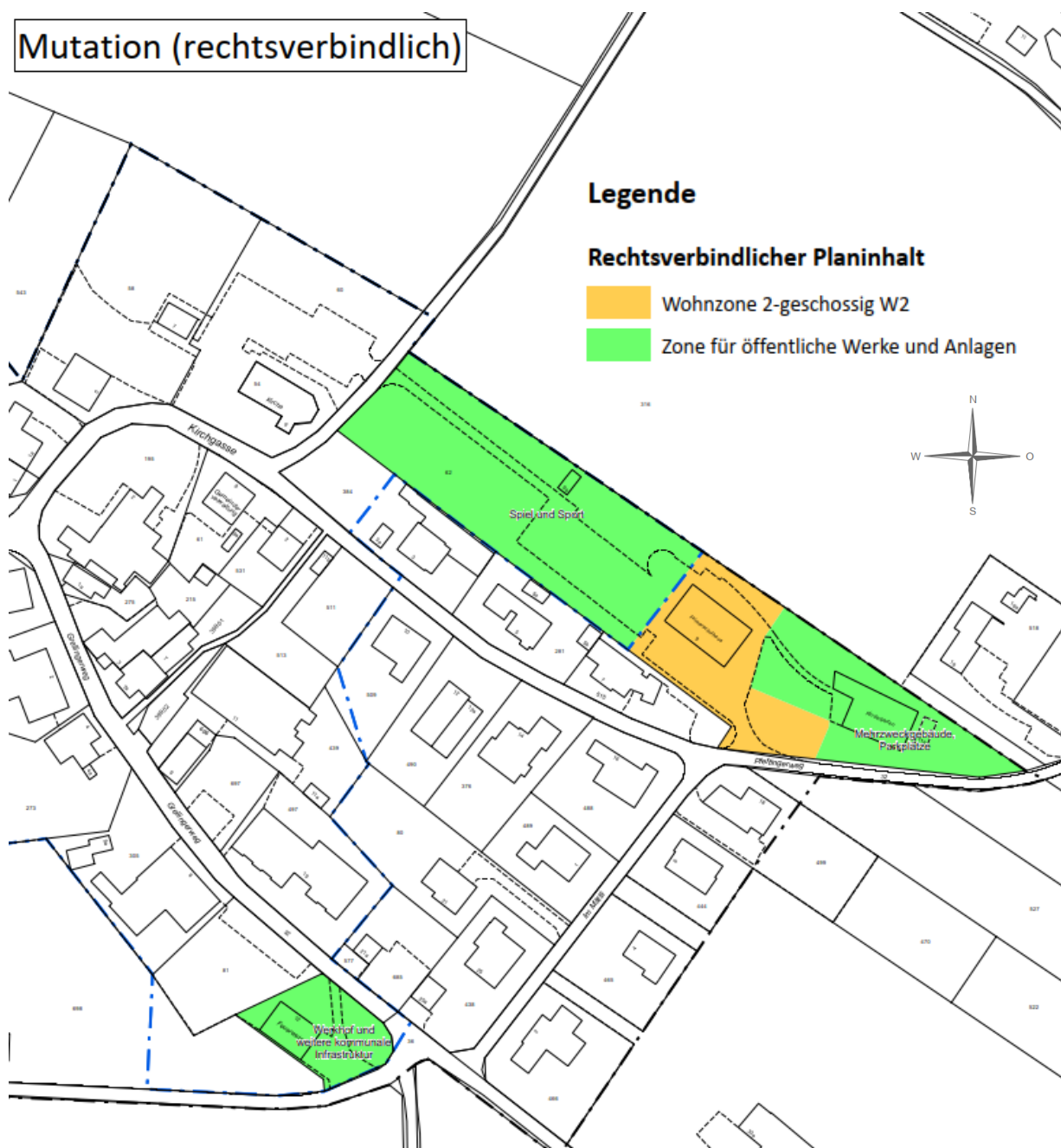


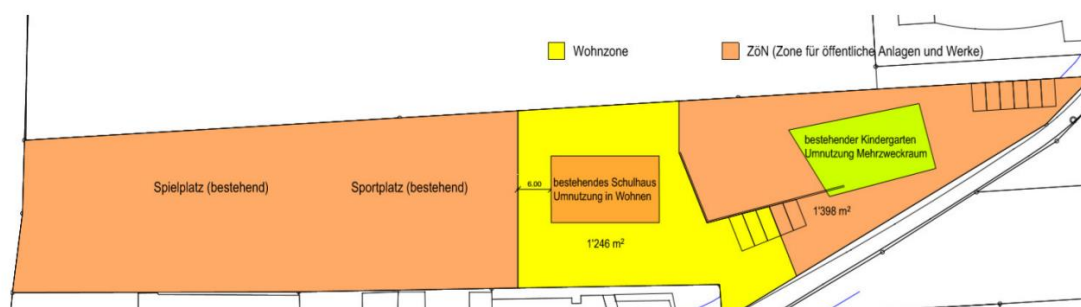
Abb. 7: Ausschnitt Mutationsplan (Quelle: Jermann AG, 2025)

3.2.1 Wohnzone W2

Der mittlere Teil der Parzelle Nr. 62 wird neu der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugewiesen. Dieser Teil wird somit aus dem Perimeter des Zonenplans Dorfkern entlassen und liegt neu innerhalb des Geltungsbereiches des Zonenplans Siedlung.

Die neue Zonengrenzziehung innerhalb der Parzelle Nr. 62 wurde gemäss der Idee des Vorprojekt der Architektur Nussbaumer AG «Umnutzung Kindergarten zu Mehrzweckraum» vollzogen.

Umzonung bei Umnutzung Kindergarten zu Mehrzweckraum



architektur nussbaumer ag

Abb. 8: Vorprojekt Umnutzung Kindergarten zu Mehrzweckraum. Abbildung aus PowerPoint Präsentation 'Neugestaltung Areal Schulhaus Parzelle Nr. 62, Nenzlingen' (Quelle: architektur nussbaumer ag, 2017)

Mit der Mutation der OeWA-Zone in eine Wohnzone W2 wird im Hinblick auf künftige An-, Um und Neubauten der Charakter des Ortsbildes von Nenzlingen gewahrt, sodass keine überdimensionierten Bauten die Harmonie des Ortsbildes beeinträchtigen.

3.2.2 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

Der westliche und östliche Teil der Parzelle Nr. 62 werden in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen belassen. Um eine saubere zonenplanerische Grenzziehung zu erhalten, wird der östliche Teil der Parzelle Nr. 62 mitsamt dem mittleren Teil, welcher neu der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugewiesen wird, aus dem Perimeter des Zonenplans Dorfkern entlassen und liegt neu auch innerhalb des Geltungsbereiches des Zonenplans Siedlung.

3.2.3 Kernzone

Die Parzelle Nr. 64 wird von der Kernzone des Teilzonenplans Dorfkern in die Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung «Werkhof und weitere kommunale Infrastruktur» mutiert. Der Geltungsbereich des Teilzonenplans Dorfkern bleibt bestehen.

4 Rahmenbedingungen

4.1 Gesetzliche Grundlagen auf nationaler Ebene

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 07. Oktober 1983
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Gewässerschutzgesetz GSchG vom 24. Januar 1991
- Gewässerschutzverordnung GSchV vom 28. Oktober 1998

4.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998.
- Kantonales Gesetz über den Gewässerschutz GSchG BL vom 5. Juni 2003

4.2.1 Bauinventar Kanton Basel-Landschaft

Gemäss Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) unterliegt das von der Mutation betroffene Gebäude Nr. 9 keiner Einstufung und gilt somit nicht als schützenswert.

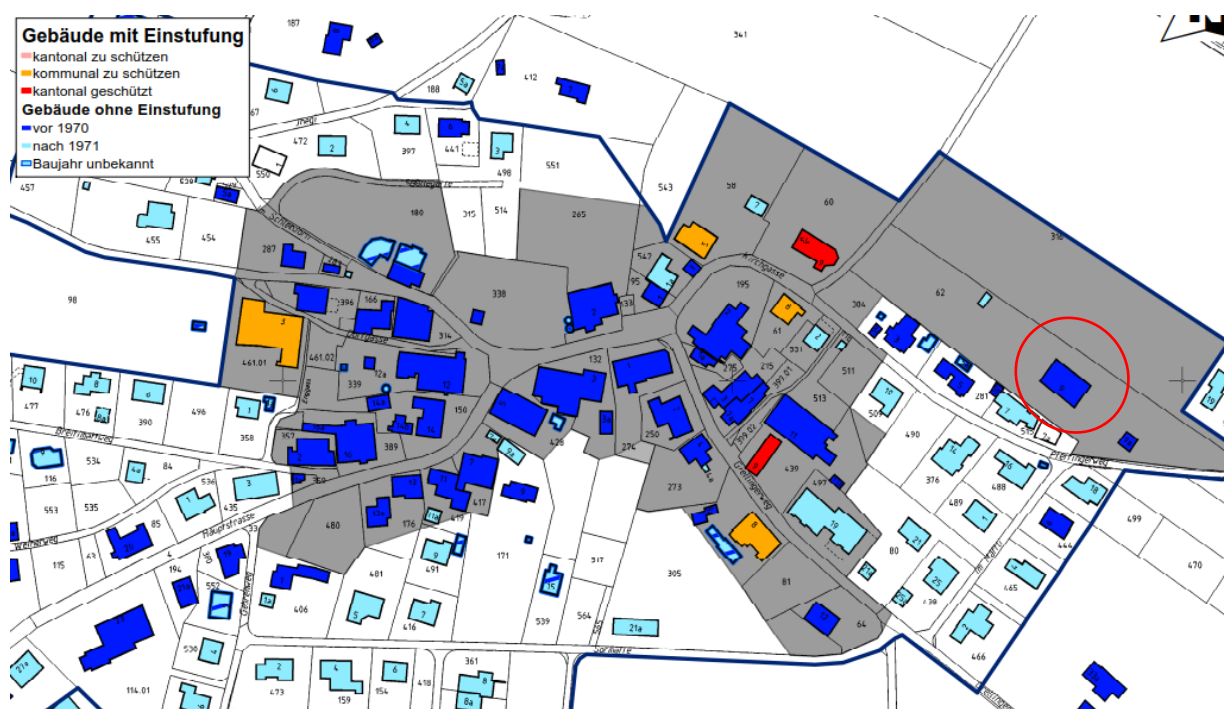


Abb. 9: Ausschnitt Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) (Quelle: heimatschutz-bl.ch)

4.2.2 Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Das von der Mutation betroffene Gebiet ist mit Leitungen (Mischabwasser, Wasseranschlussleitung, Regenabwasser etc.) bereits erschlossen. Bei den beabsichtigten Zweckänderungen (ehemaliges Schulhaus in eine Wohnnutzung mit fünf Wohnungen sowie der ehemalige Kindergarten in einen

Mehrzweckraum) kann davon ausgegangen werden, dass es zu höheren Abflussspitzen kommen wird (Morgen- und Abendstunden), jedoch von einem vergleichbaren Gesamtvolumen eines laufenden Schulbetriebs ausgegangen werden kann.

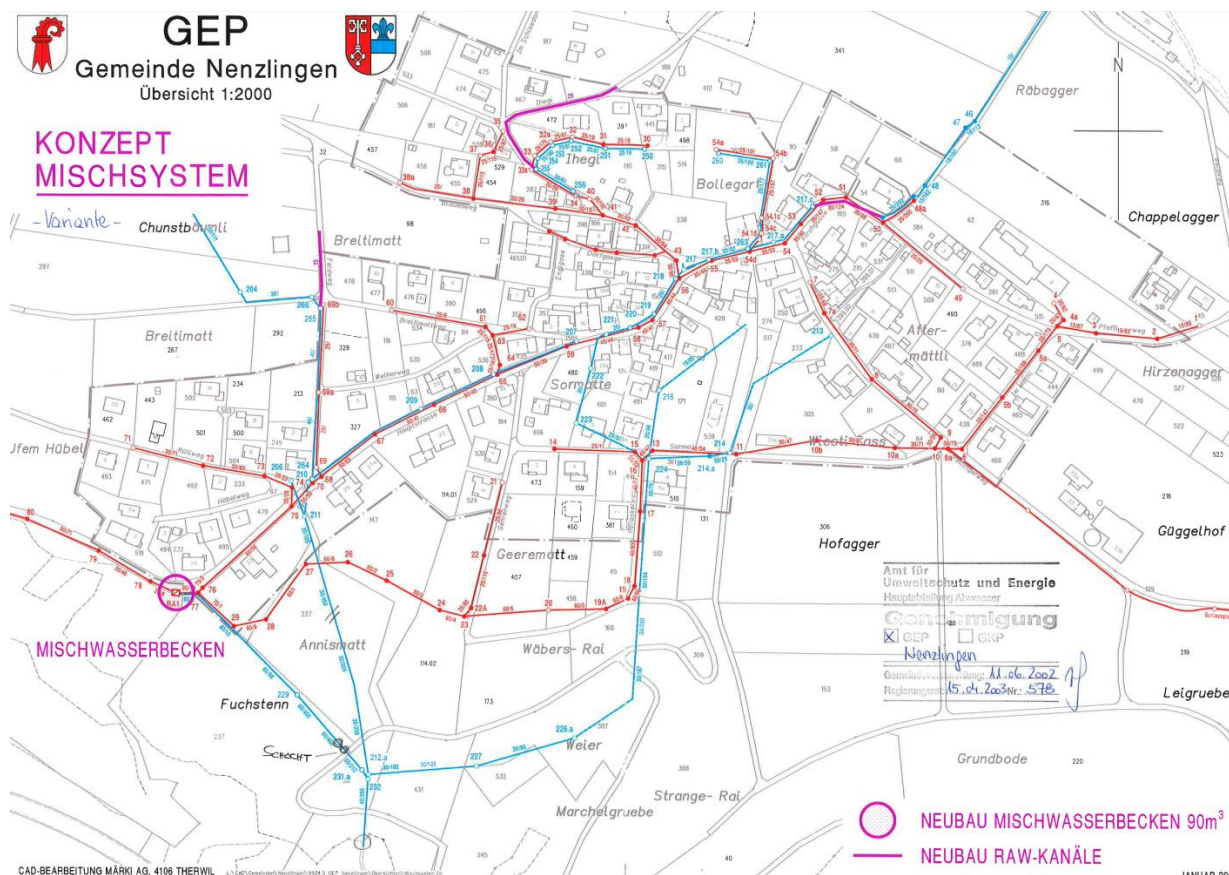


Abb. 10: Ausschnitt Genereller Entwässerungsplan Nenzlingen – Konzept Mischwasser (Quelle: Märki AG)

4.3 Kommunale Grundlagen der Nutzungsplanung

- Zonenplan Siedlung (83/ZPS/2/0) gemäss RRB-Nr. 988 vom 6. Juli 2010
inkl. Mutation (83/ZPS/2/1) gemäss RRB-Nr. 818 vom 3. Juni 2014
- Zonenreglement Siedlung (83/ZRS/2/0) gemäss RRB-Nr. 988 vom 6. Juli 2010
- Teilzonenplan Dorfkern (83/TZPS/1/0) gemäss RRB-Nr. 569 vom 22. April 2008
inkl. Mutation (83/TZPS/1/1) gemäss RRB-Nr. 988 vom 6. Juli 2010
- Teilzonenreglement Dorfkern (83/TZRS/1/0) gemäss RRB-Nr. 569 vom 22. April 2008

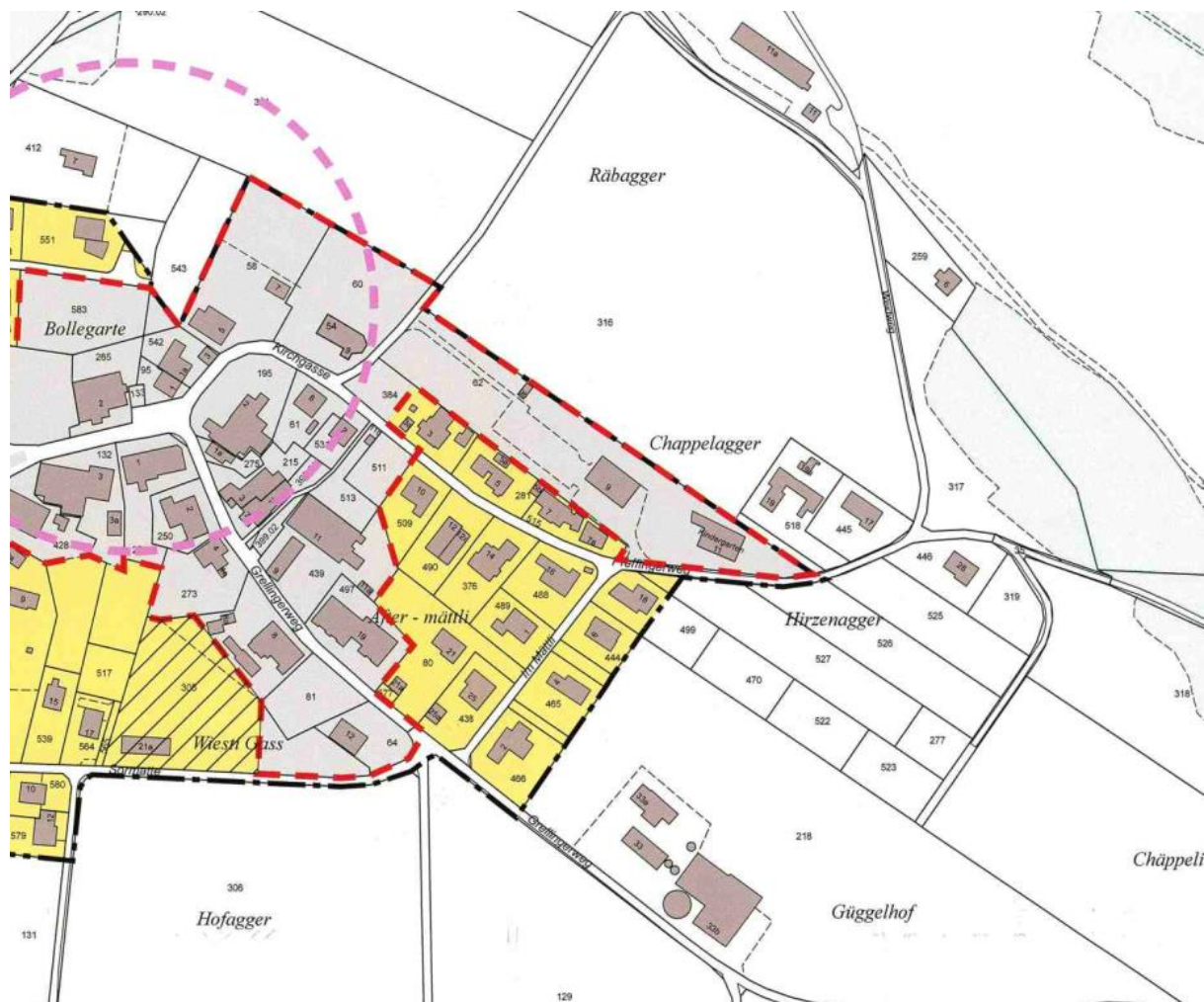


Abb. 11: Ausschnitt Zonenplan Siedlung (83/ZPS/2/0) gemäss RRB Nr. 988 vom 06.07.2010



Abb. 12: Ausschnitt Zonenplan Dorfkern (83/TZPS/1/1) gemäss RRB Nr. 988 vom 06.07.2010

Das von der vorliegenden Planung betroffene Gebiet der Parzelle Nr. 62 befindet sich in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen des Zonenplans Dorfkern. Die beiden Gebäude Nr. 9 und Nr. 11 wurden als erhaltenswerte Bauten beschlossen.

Das Mutationsgebiet liegt am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebietes. Im Norden und Osten grenzt Landwirtschaftszone an die Parzelle Nr. 62. Südlich grenzt das Mutationsgebiet an die zweigeschossige Wohnzone W2 des Zonenplans Siedlung. Der nordwestliche Teil der Parzelle Nr. 62 grenzt weiter an den Hofstattbereich der Kernzone des Teilzonenplans Dorfkern. Nordwestlich, auf der gegenüberliegenden Strassenseite, befindet sich eine weitere Zone für öffentliche Werke und Anlagen des Teilzonenplans Dorfkern.

Westlich des Mutationsgebietes existiert zudem eine archäologische Schutzzone. Diese tangiert das Gebiet jedoch nicht, weshalb sie im Rahmen der vorliegenden Planung keiner speziellen Beachtung bedarf.

Die zweite Parzelle, welche von der vorliegenden Planung betroffen ist - namentlich die Parzelle Nr. 64 - befindet sich in der Kernzone des Teilzonenplans Dorfkern. Die Freiflächen der Parzelle unterliegen den Bestimmungen der Ortsbildschutzzonen «Vorplatzbereich» und «Hofstattbereich». Zudem befindet sich ein Wegkreuz im nördlichen Bereich der Parzelle.

4.4 Erschliessung

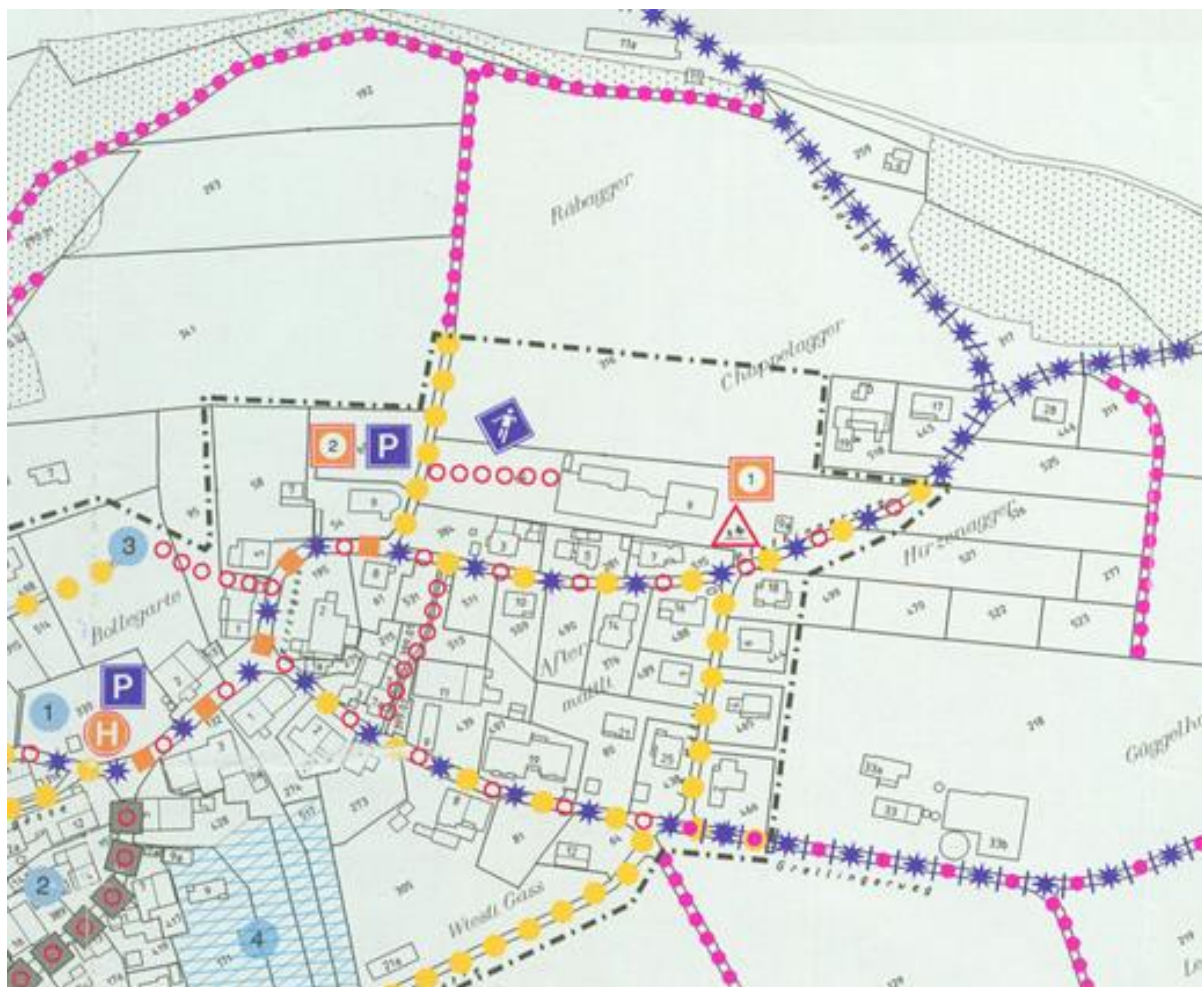


Abb. 13: Ausschnitt Strassennetzplan (83/SP/2/0) gemäss RRB Nr. 988 vom 06.07.2010

Die Parzelle Nr. 62 ist sowohl im Nordwesten wie auch im Osten gut an das Strassennetz angebunden. Im Nordwesten grenzt das Gebiet an eine Erschliessungsstrasse, welche im Bereich der Kirchgasse dann in eine Sammelstrasse mündet. Der östliche Teil der Parzelle Nr. 62 grenzt direkt an eine Erschliessungsstrasse, welche zusätzlich als Fuss- und Wanderweg klassifiziert ist, wodurch eine optimale Anbindung des Gebäudes Nr. 9 sowohl an den motorisierten Individualverkehr wie auch an den Langsamverkehr gegeben ist.

Die Parzelle Nr. 64 liegt an der Kreuzung des Grellingerwegs, der Sormatte und der Strasse «Im Mättli». Bei allen dreien handelt es sich um Erschliessungsstrassen, wobei der Grellingerweg zusätzlich als Fuss- und Wanderweg klassifiziert ist.

4.5 Naturgefahren

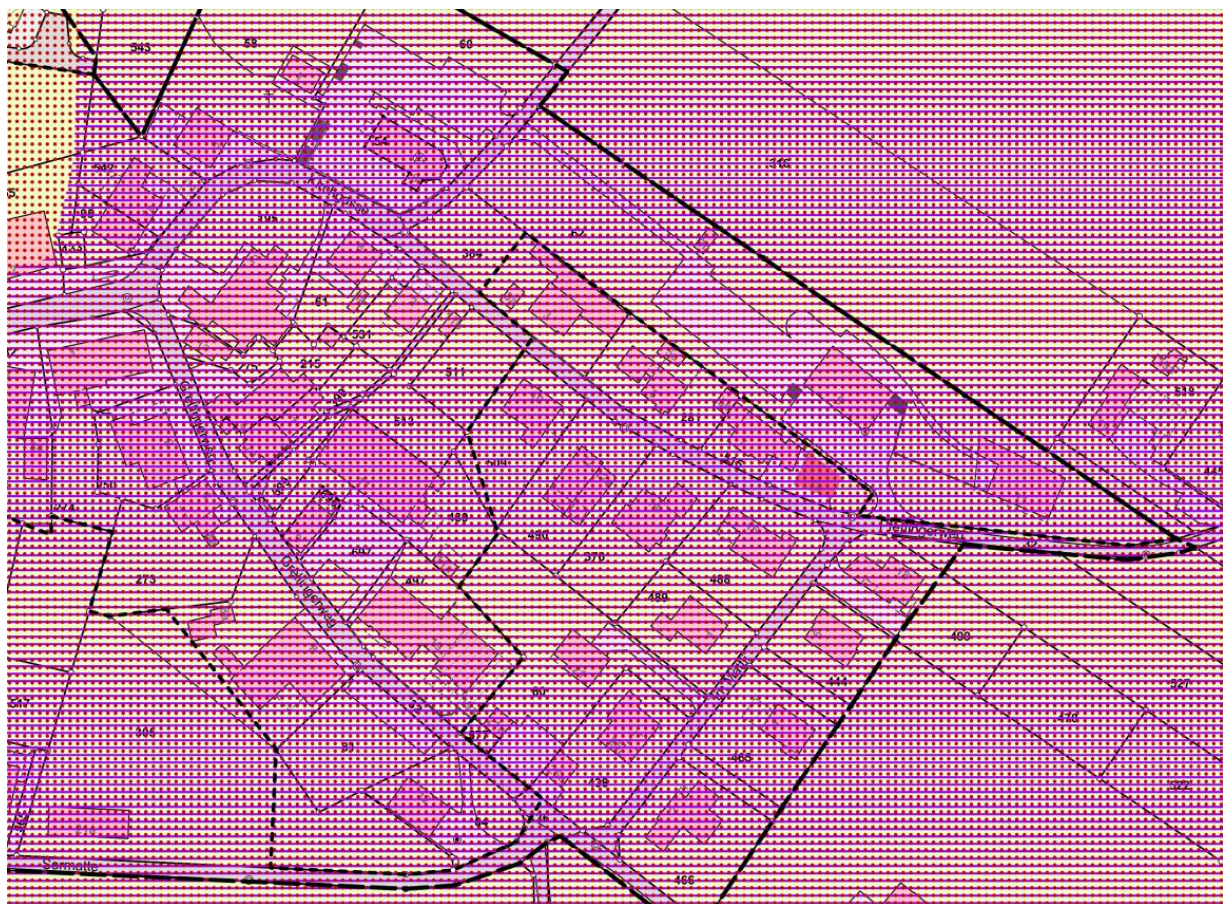


Abb. 14: Ausschnitt Gefahrenkarte (Quelle: [Geoview BL](#))

In den beiden Mutationsgebieten existieren die Gefahrenhinweise für Hangwasser und Erdfall. Die entsprechende Wegleitung des Kantons verlangt in der vorliegenden Planung diesbezüglich keine speziellen Vorkehrungen oder Massnahmen.

5 Interessenabwägung

5.1 Interessen ermitteln

Aufbauend auf den Rahmenbedingungen lassen sich folgende Interessen ermitteln. Es werden nur die Interessen gelistet, welche von der vorliegenden Planung potenziell betroffen sind. Die Bewertung erfolgt anschliessend.

- Gleichbehandlung aller Gemeinden bei Umzonungen
- Siedlungsentwicklung nach innen
- Nachhaltige Entwicklung
- Gemeindefinanzen
- Attraktives Wohnungsangebot
- Beibehalten der Parzelle Nr. 64 in der Kernzone
- Durchmischte Bevölkerung

5.2 Bewertung der Interessen

5.2.1 Gleichbehandlung aller Gemeinden bei Umzonungen (national / kantonal)

Gemäss kantonalem Richtplan KRIP Objektblatt S 1.2 Planungsgrundsatz b setzen Umzonungen zu WMZ eine kommunale Auslastung der WMZ von mindestens 95 % gemäss Methode nach «Technische Richtlinien Bauzonen des Bundes» (März 2014) voraus. In begründeten Ausnahmen, insbesondere bei guter ÖV-Erschliessungsgüte, zentraler Lage oder bei gesicherter zügiger Realisierung der neuen Nutzung, kann der Regierungsrat Umzonungen auch in Gemeinden mit tieferer Auslastung genehmigen. Die Auslastung der WMZ von Nenzlingen beträgt für das Jahr 2037 89 % und liegt somit unter 95 %.

Da die WMZ-Auslastung von Nenzlingen auch weniger als 90 % beträgt, muss die Gemeinde gemäss KRIP Objektblatt S 1.2 Planungsanweisung a aufzeigen, mit welchen Massnahmen sie die Auslastung erhöhen können. Die Gemeinde ist dieser Forderung nachgegangen und hat ein Bericht «Überprüfung Bauzonenauslastung» erstellt.

Da die vorgesehenen Umzonungen stark in Zusammenhang mit der Überprüfung der Bauzonenauslastung steht, müssen diese beiden gemeinsam betrachtet werden. Mit der geplanten Mutation sinkt die Auslastung der WMZ für das Jahr 2037 von den oben erwähnten 89 % auf 88.7 %. Die Auslastung sinkt somit um 0.3 %. Die für sämtliche Gemeinden gleichlautenden Grenzwerte können nicht eingehalten werden.

Das Interesse ist von hoher Relevanz für das vorliegende Projekt. Es handelt sich um ein nationales und kantonales Interesse.

5.2.2 Siedlungsentwicklung nach innen (national / kantonal / kommunal)

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) definiert in den Zielen (Art. 1) und Planungsgrundsätzen (Art. 3) der Raumplanung klare Vorgaben an die Siedlungsentwicklung. So ist der Boden haushälterisch zu nutzen (Art. 1 Abs. 1), die Siedlungsfläche zu verdichten (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis}) und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und lit. b).

Kantonal werden die Bundesvorgaben durch § 15 Abs. 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) sowie durch die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan (KRIP) präzisiert. Die Gemeinden fördern die Siedlungsentwicklung nach innen und die verdichtete Bauweise demnach, soweit dem nicht übergeordnete Planungsziele entgegenstehen (RBG § 15 Abs. 2).

Im Kantonalen Richtplan (KRIP) wird definiert, dass die Siedlungsentwicklung der nächsten 15 Jahre durch konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven im Sinne der häuslicher Nutzung des Bodens stattfinden muss (KRIP S 1.1 und S 1.2 Bauzonen). Diese Erhöhung der baulichen Dichte muss mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte im bestehenden Siedlungsgebiet sowie mit einer Erhöhung der Siedlungsqualität durch standortgerechtes, massgeschneidertes Ausschöpfen des Nutzungspotenzials erfolgen (KRIP S 2.1). Mit der Verdichtung sollen gleichzeitig Qualität und Identität geschaffen oder erhalten werden (KRIP S 2.2).

Die Umzonung vom ehemaligen Schulhaus von einer OeWA-Zone in eine Wohnzone ermöglicht die Umnutzung des seit 2015 leerstehenden Gebäudes. Dadurch können fünf zusätzliche Wohnungen erstellt werden. Das Interesse ist von hoher Relevanz für das vorliegende Projekt. Es handelt sich um ein nationales, kantonales sowie kommunales Interesse.

5.2.3 Nachhaltige Entwicklung (national / kantonal / kommunal)

Die Bausubstanz vom ehemaligen Schulhaus befindet sich in gutem Zustand und kann ressourceneffizient einer alternativen Nutzung (Wohnen) zugeführt werden. Weitere Nutzungsformen sind aufgrund der räumlichen Begebenheiten und der ausreichend zur Verfügung stehenden Kommunalgebäude nicht zielführend realisierbar. Mit einer Umnutzung zu Wohnzwecken kann einem Leerstand und den damit verbundenen negativen Folgen auf das Bausubstrat entgegengewirkt werden. Des Weiteren wird die Lebensdauer vom Bestandsbau verlängert und die Baumaterialien können ihren Zweck ohne Einschränkung auch zukünftig wahrnehmen, was zu einer verbesserten Ökobilanz führt.

Mit dieser Planung kann der ökologische und ökonomisch sinnvolle Erhalt der bestehenden Bausubstanz gewährleistet werden. Hierbei handelt es sich um ein nationales / kantonales / kommunales Interesse mit grosser Relevanz.

5.2.4 Gemeindefinanzen (kommunal)

Die Gemeinde Nenzlingen strebt einen ausgeglichenen Finanzhaushalt an. Um diesem Bedürfnis nachzukommen, ist die Gemeinde daran interessiert, die Einnahmen via Gemeindesteuern beziehungsweise Mieteinnahmen zu steigern. Ein Zuwachs der Bevölkerung sorgt für eine Zunahme der steuerpflichtigen Einwohnerschaft und damit zu höheren Steuereinnahmen der Gemeinde. Des Weiteren generieren die Mieteinnahmen ein zusätzliches Einkommen der Gemeinde, was sich positiv auf die Gemeindefinanzen auswirkt. Ohne Umnutzung belastet das ehemalige Schulhaus die Gemeindefinanzen mit den laufenden Unterhaltskosten, die notwendig sind, um die Bausubstanz zu erhalten, unnötig. Einen unsachgemässen Gebäudeunterhalt kann zu sicherheitsrelevanten Defiziten in der Bausubstanz und ästhetisch negativen Auswirkungen führen, was weder im Sinne der öffentlichen Hand noch der lokalen Bevölkerung ist.

Hierbei handelt es sich um ein kommunales Interesse mit mittlerer Relevanz.

5.2.5 Attraktives Wohnungsangebot (kommunal)

Das ehemalige Schulhaus ist gut erschlossen, befindet sich am Siedlungsrand und hat durch die Nähe zum Dorfzentrum Potential zu hoher Wohnqualität.

Hierbei handelt es sich um ein kommunales und partielles Interesse mit mittlerer Relevanz.

5.2.6 Beibehalten der Parzelle Nr. 64 in der Kernzone (kantonal / kommunal / privat)

Auf der Parzelle Nr. 64, Grellingerweg 12, befindet sich das ehemalige Feuerwehrmagazin, welches heute vorwiegend als Vereinslokal genutzt wird. Zusätzlich nutzt die Gemeinde Nenzlingen den Anbau seit geraumer Zeit zur Lagerung von Maschinen und Unterhaltungsgerätschaften. Mit einer Umzonung ändert sich nichts an den aktuellen oder vergangenen Nutzungen auf dieser stets öffentlich genutzten Fläche. Es ist in den Interessen des Kantons, dass die Nutzung jeweils der Zonierung entspricht. Es hat keine Auswirkung auf die direkten Nachbarn. Die Parzelle verbleibt im Perimeter des Dorfkerns.

Mit einer Umzonung kommt die Gemeinde der Forderung des Kantons nach einer Teilkompensation nach. Durch die Umzonung der Parzelle Nr. 64 verliert die Gemeinde rund 651m² möglichen Wohnraum in der Kernzone, erhält jedoch im Bereich vom Schulhaus fast die doppelte Fläche zugesprochen.

Hierbei handelt es sich um ein kantoniales und kommunales Interesse von geringer Relevanz.

5.2.7 Durchmischte Bevölkerung (kommunal)

Die Gemeinde hat Interesse an der Belebung des Dorfes und einer guten Altersdurchmischung der Einwohnerinnen und Einwohner, die sich mit dem Dorf identifizieren und sich im Dorfleben einbringen und engagieren. Zentral dafür ist ein diverses und attraktives Wohnungsangebot, zu welchem die fünf geplanten Wohnungen beitragen werden.

Die vorgesehene Umnutzung vom ehemaligen Schulhaus soll fünf neue Mietwohnungen mit einem Raumangebot von 3.5 Zimmer ermöglichen und hat Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur von Nenzlingen. Bei einem Dorf mit 471 Einwohnenden (Stand 2024) macht ein zusätzliches Wohnungsangebot einen Unterschied. Eine grundlegende Veränderung in der Durchmischung der Bevölkerung und der Belebung des Dorfes kann jedoch nicht beeinflusst werden.

Hierbei handelt es sich um ein kommunales Interesse mit einer mittleren Relevanz.

5.3 Interessensabwägung

Die Interessen Siedlungsentwicklung nach innen, Nachhaltige Entwicklung und Gemeindefinanzen sprechen deutlich für die geplante Umzonung. Einzig das Interesse der Gleichbehandlung aller Gemeinden bei Umzonungen steht den anderen Interessen entgegen.

5.3.1 Überprüfung der Auslastung

Die Gemeinde Nenzlingen war sich dessen von Anfang an bewusst, dass die Auslastung in der Gemeinde für eine Umzonung zu gering ist und hat deshalb eine Überprüfung der Wohn-, Misch-, und Zentrumszone (WMZ) vorgenommen. Wegen bereits vorgängig erkannten Interessenskonflikten hängen die beiden separaten Planungen (Überprüfung der Wohn- Misch-, und Zentrumszone und Umzonung des alten Schulhauses) miteinander zusammen. Eine Umzonung von einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) in eine Kernzone (K), Voraussetzung für eine Umnutzung des Schulhauses, führt zu einer Vergrößerung der ohnehin bereits zu grossen WMZ. Das ehemalige Feuerwehrdepot, das als Vereinslokal und Werkhoflagerplatz genutzt wird, wird umgekehrt von der Kernzone in die OeWA-Zone überführt. Damit kann zumindest teilweise die Vergrößerung der WMZ kompensiert werden. Eine solche Umzonung ist grundsätzlich erst ab einer Auslastung der WMZ von 95% möglich. Die Auslastung der Gemeinde Nenzlingen liegt bei 89.0%.

Wegen dieser Verknüpfung wurden die beiden Planungen zusammen zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Diese Verknüpfung könnte mit einer genehmigten Ortsplanung gelöst werden. Der Zonenplan Siedlung und der Teilzonenplan Dorfkern sind 14 bzw. 16 Jahre alt. Dementsprechend ist eine Gesamtrevision fällig. Das Budget für ein entsprechendes Vorprojekt wurde von der Einwohnergemeindeversammlung vom 18. Juni 2024 gesprochen. Die Erarbeitung eines Räumlichen Leitbilds wurde in Angriff genommen. Bis zur Genehmigung der neuen (Teil-)Zonenvorschriften vergehen erfahrungsgemäss mindestens drei Jahre. Für das beschriebene Umnutzungsprojekt für das Schulhaus ist dies kein vertretbarer Zeitrahmen, hat doch die Gemeindeversammlung bereits 2020 dieser nachhaltigen Entwicklung zugestimmt, nachdem das Schulhaus bereits seit 2015 leer steht.

Gemäss der statistischen Kennziffer ist es der Gemeinde Nenzlingen, wie auch allen anderen Gemeinden im Kanton, nicht erlaubt eine Umzonung vorzunehmen. Im Vorprüfungsbericht vertritt das Amt für Raumplanung die Haltung, dass die für die geplante Umnutzung des Schulhauses Nenzlingen notwendige Mutation der Zonenvorschriften nicht bewilligungsfähig ist. Begründet wird die Aussage mit Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung RPG, wonach zu grosse Bauzonen zu redimensionieren sind und mit dem kantonalen Richtplan KRIP Objektblatt S 1.2 Planungsgrundsatz b, nach welchem Umzonungen zu WMZ eine kommunale Auslastung der WMZ von mindestens 95 % gemäss Methode nach «Technische Richtlinien Bauzonen des Bundes» (März 2014) voraussetzen. In begründeten Ausnahmen, insbesondere bei guter ÖV-Erschliessungsgüte, zentraler Lage oder bei gesicherter zügiger Realisierung der neuen Nutzung, könne der Regierungsrat Umzonungen auch in Gemeinden mit tieferer Auslastung genehmigen

5.3.2 Ausnahmeregelung

Es ist nachvollziehbar, dass ein statistischer Wert wie die prozentuale Auslastung der WMZ als Richtlinie herangezogen wird, ob eine Umzonung vorgenommen werden kann oder nicht. Jedoch muss der konkrete Einzelfall zusätzlich im Speziellen betrachtet werden. Im vorliegenden Fall sprechen mehrere Argumente für die Umzonung, auch wenn der notwendige statistische Wert nicht eingehalten ist.

Mit einer Umzonung ändert sich an der vordergründigen Realität nichts. Die Fläche ist bereits konsumiert und mit einem Haus bebaut. Der Richtplan und auch der Leitfaden «Technische Richtlinien Bauzonen» unterscheiden nicht, ob eine leere grüne Wiese oder ein Gebiet mit einem leerstehenden Gebäude umgezont werden soll. Diese beiden Fälle dürfen nicht gleichbehandelt werden, da die Fläche bereits konsumiert und mit einem Haus bebaut ist. Mit der Umzonung ändert sich einzig der statistische Wert der kommunalen Auslastung; an der vordergründigen Realität verändert sich nichts.

5.3.3 Ausnahmeregelung flächengleicher Kompensation

Gemäss Protokoll der Besprechung der kantonalen Vorprüfung vom 16. Januar 2023 ist für den Kanton ein flächengleicher Abtausch für eine Ausnahmegewilligung der Umzonung zwingend. Zur Lösungsfindung fand eine zweite Besprechung zwischen dem Amt für Raumplanung und dem Planer am 5. Mai 2023 statt. Es wurden fünf Flächen besprochen, die allenfalls für einen flächengleichen Abtausch hätten in Frage kommen können. Es handelte sich um Flächen, die sich teils in der Wohnzone und teils in der Kernzone befinden.

Mit der Auslagerung der Feuerwehr wurde das Feuerwehrmagazin auf der Parzelle Nr. 64 nicht mehr benötigt. Es wird nun als Clublokal und als Lagerraum für den Werkhof verwendet. Obwohl sich die Parzelle in der Kernzone befindet, war und ist die eigentliche Nutzung stets zugunsten der Öffentlichkeit (keine Wohnnutzung). Die Zonierung wird der tatsächlichen Nutzung angepasst und in eine OeWA mit Zweckbestimmung «Werkhof und weitere kommunale Infrastruktur» umgezont. Die Parzelle verbleibt

im Perimeter des Dorfkerns. Einen Ersatzstandort für die Entsorgungs-Sammelstelle wird in einem nachgelagerten separaten Verfahren evaluiert. Eine Sammelstelle ist sowohl in der Kernzone als auch in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen zulässig. Eine Umzonung hat entsprechend keinen Einfluss oder Vorwirkung auf die spätere Entscheidung.

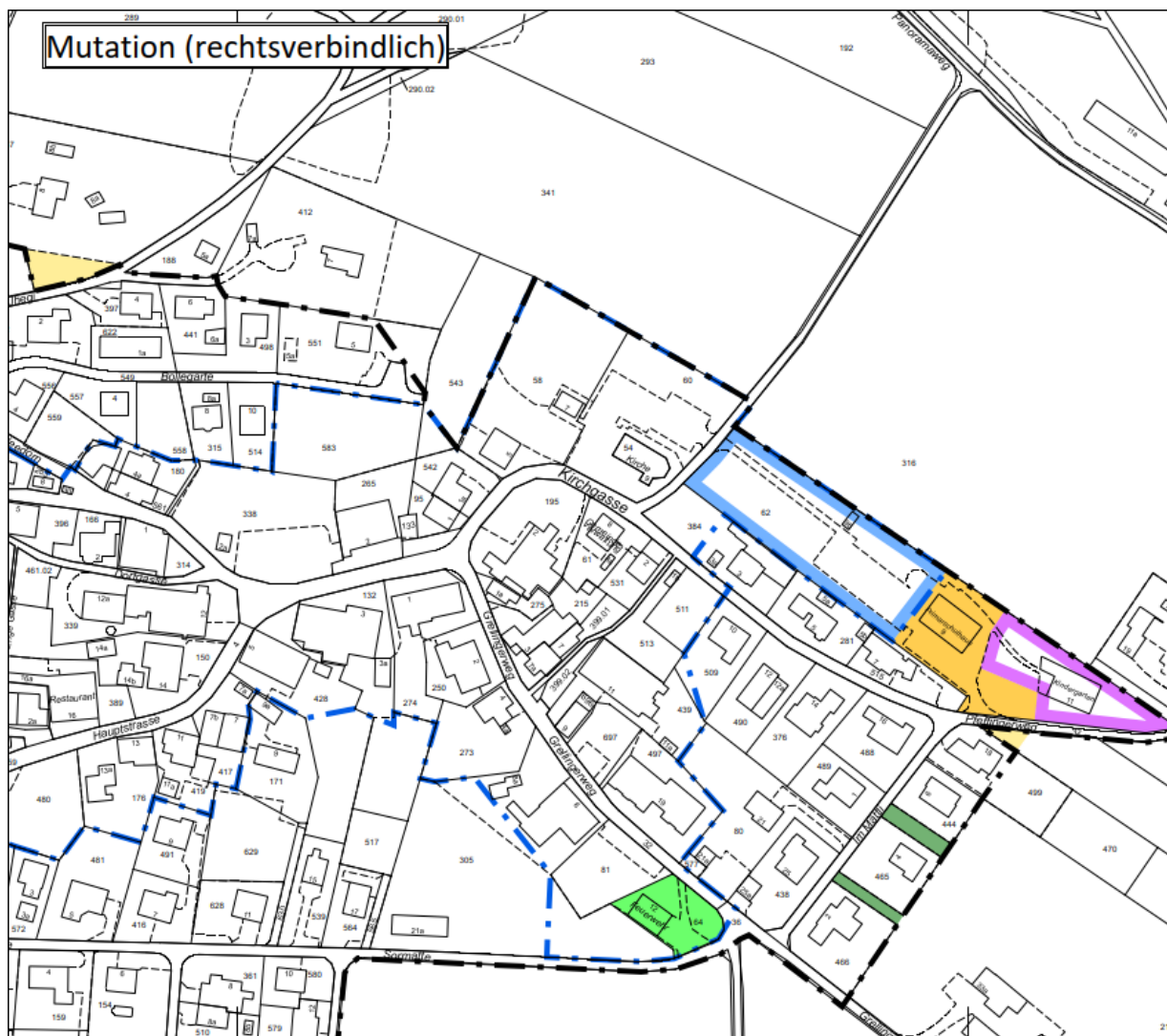


Abb. 15: Variante mit flächengleicher Kompensation.

Zwei Teilflächen der Parzellen Nrn. 187 und 527 am Rand der Siedlungsfläche könnten aus der Wohnzone W2 in die Landwirtschaftszone überführt werden. Während die letztere Fläche klein genug ist, dass darauf kein Gebäude erstellt werden kann, wäre eine Bebauung bei der ersten Fläche denkbar. Aus diesem Grund steht für diese Fläche eine Entschädigungszahlung zu Baulandpreisen im Raum. Eine solche Entschädigung würde das Projekt der Schulhausumnutzung jedoch zu einem Verlustgeschäft machen. Dennoch wurde das Gespräch mit der Grundeigentümerschaft gesucht. Sie planen weiterhin ein Gebäude auf diesem Teil zu errichten und haben keine Absicht, der Gemeinde das Land günstig und ohne Widerstand abzutreten.

Bei den letzten beiden Teilflächen handelt es sich um zwei «Arme» der Landwirtschaftsparzelle Nr. 218, die zwischen den Wohnparzellen an den Weg «Im Mättli» heranreichen und als Zufahrten zum Landwirtschaftsgebiet dienen. Diese beiden Flächen könnten einer Grünzone zugewiesen werden.

Da, wie erläutert, lediglich die beiden letztgenannten der potenziellen Ausgleichsflächen in Frage kommen könnten, sieht sich die Gemeinde leider nicht in der Lage, der Forderung des Kantons nach einem flächengleichen Abtausch nachzukommen.

Aus raumplanerischer Sicht ist es fraglich, warum es zu Auszonungen kommen soll, sprechen doch sämtliche Argumente für eine Umzonung mit der Ausnahme der Nichteinhaltung der statistischen Kennzahl. Sämtliche in Frage kommenden Parzellen in Nenzlingen sind bereits erschlossen und liegen innerhalb des kompakten Siedlungsperimeters von Nenzlingen. Um eine Auszonung vorzunehmen, bräuchte es die integrale Betrachtung des gesamten Gemeindegebiets. Die Gemeinde ist sich dessen bewusst und hat mit dem Prozess der Ortsplanungsrevision begonnen. Bis es jedoch zu einer Genehmigung kommt, dauert es noch einige Jahre – zu lange, steht das Schulhaus doch seit 2015 leer.

Mögliche Auszonungen wurden im Rahmen der Berichterstattung zur Bauzonenauslastung geprüft:

Auszonung

Die Gemeinde Nenzlingen hat ein kompaktes zusammenhängendes Siedlungsgebiet. Die bestehenden Baureserven sind sinnvoll, am richtigen Ort und erlauben eine Verdichtung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen. Mögliche Parzellen zur Auszonung wurden in der Überprüfung der Auslastung bewertet.

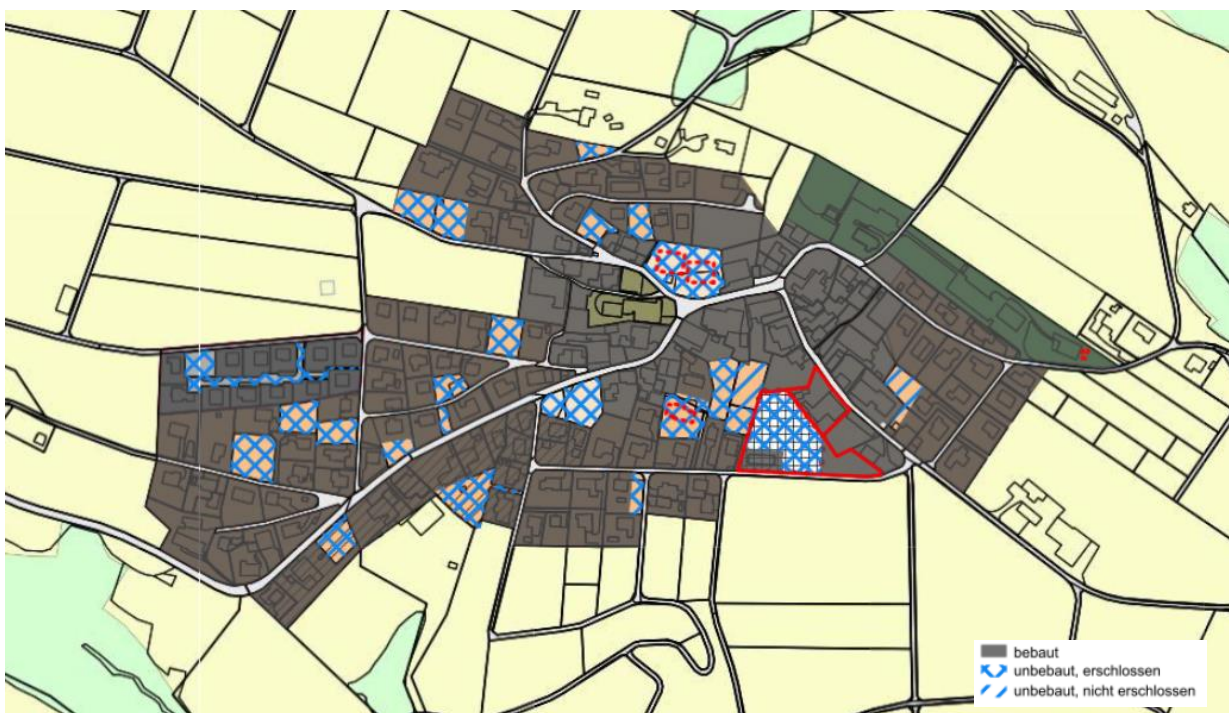


Abb. 16: Stand Bebauung / Erschliessung und projektierte Grundstücke (rot); (geoview.bl.ch)

Die unbebauten Gebiete in Nenzlingen sind kaum zusammenhängend und sind fast immer erschlossen (siehe Abb. 16- blaue Gitterschraffur). Von den beiden unerschlossenen Gebieten ist eines von einer

projektierten Parzellenmutation betroffen und in Bälde auch erschlossen. Sämtliche Grundeigentümer von bewerteten Parzellen haben ihre Absichten in einer Umfrage vom März 2022 kundgetan. Es gibt keine Gebiete, bei welchen die Grundeigentümer mit einer freiwilligen Rückzonung einverstanden wären. Zusätzlich wurde das Gespräch mit den Grundeigentümern des Entwurfs vom 16. Mai 2023, Mutation Schulhaus, Kindergarten & Feuerwehrmagazin (siehe Abbildung 15) nochmals geführt. Bei den kleinen Flächen gab es wohlwollende Signale für einen Verkauf an die Gemeinde, dies jedoch zu Baulandpreisen. Die Finanzen der Gemeinde verunmöglichen grundsätzlich den Erwerb zu Baulandpreisen.

Gemäss der «Infoveranstaltung Umsetzung Bauzonenüberprüfung» der Bau- und Umweltschutzdirektion und des ARP vom 20. Juni 2023 kann die Entschädigungspflicht gemäss bundesrechtlicher Praxis abgeschätzt werden. In Liesberg ist immer noch ein Verfahren betreffend Entschädigungspflicht hängig. Somit gibt es noch keine Rechtssicherheit für Entschädigungsforderungen. In diesem Sinne folgt die Gemeinde der Empfehlung des Kantons und übt sich in Zurückhaltung. Mit Ausnahme von einigen Erschliessungsflächen sind sämtliche unbebauten Gebiete für eine Bebauung geeignet und könnten somit potenzielle Entschädigungsforderungen mit sich ziehen.

Es gibt folglich nicht genügend geeignete Flächen, um einen eins zu eins Flächenabtausch zu gewährleisten, der als Bedingung für eine Umzonung formuliert wurde.

5.3.4 Ausnahmeregelung Abtausch mit Parzelle Nr. 64

Die Gemeinde Nenzlingen hat sich am 27. Mai 2024 nochmals mit dem Amt für Raumplanung getroffen, um die Prämissen für eine Ausnahme zu besprechen und um eine Neubeurteilung vorzunehmen.

Der Kanton würdigt die bisher getroffenen Abklärungen und kann der folgenden Ausnahmeregelung zustimmen.

Einer Umzonung des Schulhauses (ca. 1270 Quadratmeter) von der OeWA-Zone in die Wohnzone W2 kann zugestimmt werden, wenn die Einwohnergemeinde Nenzlingen die Parzelle Nr. 64 (Feuerwehrmagazin, etwa 650 Quadratmeter) in die OeWA-Zone umzont.

5.3.5 Interessensabwägung

Mit der Ausnahmeregelung wurde eine Lösung gefunden, welche unter Einhaltung des Grundsatzes der Gleichbehandlung aller Gemeinden bei Umzonungen eine Umzonung erlaubt. Es bedarf zwar einer Ausnahme, dennoch wird den nationalen / kantonalen / kommunalen Interessen von hoher Relevanz Rechnung getragen.

Durch die laufenden Baugesuche (BG Nr. 0794/2023, Parzelle Nr. 338 / 1848 / 2023, Parzelle Nr. 629) und das initiierte Quartierplanverfahren mit begleitendem qualitätssicherndem Verfahren im Bereich der Parzelle Nr. 305 werden in naher Zukunft grössere Baulücken geschlossen. Diese Planungen und auch die zeitnahe Umnutzung vom ehemaligen Schulhaus zu fünf Wohneinheiten werden sich positiv auf die WMZ auswirken, die kurzfristige Verschlechterung kompensieren und letztlich zu einer deutlichen Erhöhung führen.

Zusätzlich wird ein bestehendes Gebäude ressourcenschonend umgenutzt und einer neuen Bestimmung, Wohnen, zugeführt. Dies beeinflusst den Baumaterialkreislauf positiv durch die verlängerten Lebenszyklen vom Schulhaus und generiert der Gemeinde Nenzlingen Mehreinnahmen durch Steuer- und Mietzinserträgen. Gleichzeitig wird ein Leerstand der Immobilie, wie auch die damit verbundenen finanziellen Aufwände verhindert und zusätzlicher attraktiver Wohnraum geschaffen.

Die Parzelle Nr. 64 wird neu der OeWA-Zone zugewiesen und führt zu einer Anpassung der zonenrechtlichen Nutzung an die effektiv gelebte Situation vor Ort. Damit verliert die Gemeinde die Möglichkeit, künftig auf dieser Fläche ein neues Gebäude mit Wohnnutzung zu errichten. Durch den Abtausch wird fast die doppelte Fläche der Wohnzone zugewiesen. Davon profitiert die Gemeinde und auch in finanzieller Hinsicht ist dieses Tauschgeschäft förderlich für die Gemeindefinanzen.

Mit der vorliegenden Planung werden die Interessen aus der Bevölkerung und der Gemeinde gewahrt. Des Weiteren stellt die Umnutzung bestehender Gebäude sowohl eine ökologisch nachhaltige wie auch ökonomisch sinnvolle Lösung dar.

Das ehemalige Schulhaus eignet sich für keine andere Nutzung ausser zu Wohnzwecken, da seitens Gemeinde kein Bedarf an einem zusätzlichen Gebäude (etwa für Gemeindeverwaltung) besteht. Durch die Neunutzung des ehemaligen Schulhauses mit stets guter Bausubstanz wird sichergestellt, dass kein Leerstand und kein Zerfall des Gebäudes resultieren.

6 Planungsverfahren

6.1 Kantonale Vorprüfung

Die Gemeinden haben gemäss § 6 Absatz 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) die Möglichkeit, ihre Planungen vor der Beschlussfassung den zuständigen kantonalen Ämtern zu einer Vorprüfung zu unterbreiten. Im Rahmen der Vorprüfung wird abgeklärt, ob eine Planung rechtmässig ist, mit den übergeordneten kantonalen Planungen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen berücksichtigt. Damit wird gewährleistet, dass die Planung genehmigungsfähig ist.

Die Unterlagen zur «Mutation Zonenvorschriften Siedlung und Teilzonenvorschriften Dorfkern, Nenzlingen» bestehend aus:

- Mutation Schulhaus, Kindergarten & Feuerwehrmagazin
- zugehörigem Planungsbericht

wurden am 13. Mai 2022 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 28. Oktober 2022. Um die Auflagen aus der kantonalen Vorprüfung erfüllen zu können, waren weitere Schritte notwendig.

6.2 Abklärungen nach der kantonalen Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung hat ergeben, dass die vorgesehene Umzonungen nicht genehmigungsfähig ist, da die WMZ mit einer prognostizierten Auslastung von 89% für das Jahr 2037 unter dem kantonalen Schwellenwert für Umzonungen von 95% liegt.

16. Januar 2023: Besprechung der Kantonalen Vorprüfung zwischen Gemeinde / Kanton / Planer sowie 05. Mai 2023: Lösungsfindung zwischen Kanton / Planer

Da sich die beiden Planungsinstrumente diametral gegenüberstehen, fanden am 16. Januar 2023 sowie am 5. Mai 2023 Besprechungen statt um mögliche Lösungsmöglichkeiten zu eruieren. Gemäss Besprechungsprotokoll vom 16. Januar 2023 kann der Kanton dem Vorhaben nur zustimmen, wenn ein flächengleicher Abtausch, welcher keine Änderung der WMZ verursacht, stattfindet. An der Besprechung vom 5. Mai 2023 sind fünf potenzielle Flächen eruiert worden, die sich für einen Abtausch eignen könnten. Diese sind anschliessend auf ihre Eignung, in Bezug auf Aus- und Umzonung, geprüft und die

Bereitschaft der Grundeigentümerinnen abgeholt worden. Aufgrund der Überprüfung und der Rückmeldungen der Grundeigentümerinnen ist ein flächengleicher Abtausch, wie vom Kanton gefordert, nicht realisierbar. Die Interessenabwägung nach Art. 3 RPV kann dem Kapitel «5 Interessenabwägung» entnommen werden.

23. Januar 2024: Brief an Herr Regierungsrat Reber

Der flächengleiche Abtausch konnte nicht erreicht werden. Weil davon nicht abgewichen werden konnte, wandte sich die Gemeinde in einem Brief an den Regierungsrat. Nach mehrmaligem Schriftverkehr wurde ein klärendes Gespräch vereinbart.

27. Mai 2024: Sitzung mit Kanton / Gemeinde / Planer

Nach Erläuterung der Ausgangslage konnte die Angelegenheit besprochen und eine Lösung gefunden werden, welche die Gleichbehandlung sämtlicher Gemeinden im Kanton nicht widerspricht. Die Ausnahmeregelung kann unter den gegebenen Voraussetzungen gewährt werden.

Der Kanton stimmt der Umzonung des Schulhausareals (etwa 1300 Quadratmeter) von der ÖW-Zone in die Zone W2 zu, wenn die Einwohnergemeinde Nenzlingen die Parzelle Nr. 64 (Feuerwehrmagazin, etwa 650 Quadratmeter) in die ÖW-Zone umzont.

Dies entspricht flächenmässig der ursprünglichen Version, welche zur kantonalen Vorprüfung eingereicht wurde.

6.3 Öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 wurde durch die Gemeinde das öffentliche Mitwirkungsverfahren «Mutation Zonenvorschriften Siedlung und Teilzonenplan Dorfkern, Nenzlingen» durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden vom 29. November 2024 bis 5. Januar zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Mutation Schulhaus, Kindergarten & Feuerwehrmagazin
- zugehöriger Planungsbericht

Die Bevölkerung konnte im Rahmen dieses Verfahrens zum Entwurf Stellung nehmen, Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase allfällige Problempunkte zu erkennen.

Die Publikation im Vorfeld erfolgte in der Änzlinger Zytig, dem amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Nenzlingen vom 29. November 2024 und ab dem 29. November 2024 auf der gemeindeeigenen Homepage.

Die Planungsunterlagen konnten während der Mitwirkung auf der Gemeindeverwaltung Nenzlingen sowie über die gemeindeeigene Homepage eingesehen werden. Stellungnahmen und Anregungen konnten bis zum 05. Januar 2025 schriftlich an den Gemeinderat eingereicht werden.

Während des Mitwirkungsverfahrens sind keine Stellungnahmen beim Gemeinderat eingereicht worden.

6.4 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung steht noch bevor.

6.5 Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planauflage steht noch bevor.

7 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Nenzlingen

am _____

zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Nenzlingen, den _____

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeverwalter: