



Bau- und Strassenlinienplan "Hübeliacher"

Beschlussfassung EGV
Stand: 10. Januar 2017

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
zu Handen der regierungsrätlichen Genehmigung

Inhalt

1	Ausgangslage	3
2	Grundlagen	3
3	Bau- und Strassenlinienplan "Hübeliacher"	4
3.1	Zonenvorschriften Siedlung	4
3.2	Bestehende Baulinien	5
3.3	Strassennetzplan	5
3.4	Begehung mit dem Kreisforstingenieur, Amt für Wald	6
3.5	Planungsziel	6
4	Planungsablauf	7
5	Mitwirkungsverfahren	8
6	Kantonale Vorprüfung	9
7	Beschluss- und Auflageverfahren	11
8	Genehmigungsantrag	11

Version	erstellt	Datum	Inhalt / Anpassungen
1.0	pen	15.09.2015	Entwurf
1.1	Sd	18.09.2015	Entwurf mit Korrekturen
1.2	Khu	10.01.2017	Ergänzung VP/Miwi

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Planungsbericht

1 Ausgangslage

In der Gemeinde Münchenstein gibt es mehrere Gebiete in der Bauzone, die durch den Wald oder bestehende Baulinien eine Einschränkung der Bebaubarkeit erfahren, welche in der heutigen Situation allerdings keinen Sinn mehr ergeben. Die Parzelle Nr. 187 befindet sich im Besitz der Sifag AG mit welcher bereits im Jahr 2003 vereinbart worden ist, dass der Waldabstand im westlichen Bereich des Grundstücks mit Hilfe einer Waldbaulinie so reduziert wird, dass es der Grundeigentümerin möglich ist, auch diesen Bereich für den ortsansässigen Gewerbebetrieb baulich zu nutzen. Mit den neuen Zonenvorschriften Siedlung, soll im Weiteren die Parzelle Nr. 4629 gesamthaft der Bauzone (=Gewerbezone) zugewiesen werden. Ende des Jahres 2015 wurde das Grundstück vom Kanton Basel-Landschaft an einen privaten Grundeigentümer verkauft. Dieser plant die Errichtung eines Motorradfachgeschäftes inkl. Reparaturwerkstatt an diesem Standort. Die Gemeinde Münchenstein begrüsst diese Absichten sehr und möchte im Sinne der Wirtschaftsförderung der Grundeigentümerschaft eine sinnvolle bauliche Nutzung des Grundstücks ermöglichen. Aufgrund der speziellen Parzellenform ist dafür eine Reduktion des gesetzlichen Waldabstandes notwendig. Die Bedeutung der nahen Waldgrenze wird dabei nicht vernachlässigt.

2 Grundlagen

- Waldbaulinienplan Bruderholzrain, Forlisrain (43/WBL/18/0, 10.01.1978)
- Zonenvorschriften Siedlung (Plan 43/ZP/01/00 inkl. Mutationen, Reglement 43/ZR/01/00 inkl. Mutationen, 21.03.1967)
- Zonenvorschriften Siedlung geplant (Revision Nutzungsplanung am Laufen)
- Teillandschaftsplan Bruderholz (43/TZPL/1/0 inkl. Mutationen, 02.05.1972)
- Strassennetzplan (Teil Ost 43/SP/00/00 inkl. Mutationen, 16.10.1979; Teil West 43/SP/01/00 inkl. Mutationen, 23.09.1980; Reglement 43/SR/01/00, 25.09.2007)
- Daten der amtlichen Vermessung
- Begehung mit dem zuständigen Kreisförster Luzius Fischer (25.08.2015)

3 Bau- und Strassenlinienplan "Hübeliacher"

3.1 Zonenvorschriften Siedlung



Abb. 1: Ausschnitt Zonenplan
Z

Die Parzelle Nr. 187 liegt gemäss aktuellem Zonenplan Siedlung in einer Gewerbezone G2. Ebenso Teile der Parzellen Nr. 214 und Nr. 4629. Letztere werden jedoch vom Perimeter durchschnitten und liegen teilweise im Geltungsbereich der Teilzonenvorschriften Landschaft Bruderholz. Die im Geltungsbereich der Teilzonenvorschriften Landschaft liegenden Parzellenteile sind aktuell keiner Grundnutzungszone zugewiesen. Mit der laufenden Revision der Zonenvorschriften Siedlung wird der Perimeterverlauf in diesem Gebiet bereinigt und die Grundstücke Nr. 214 und Nr. 4629 werden vollständig dem Siedlungsgebiet bzw. einer Gewerbezone zugewiesen.

3.2 Bestehende Baulinien

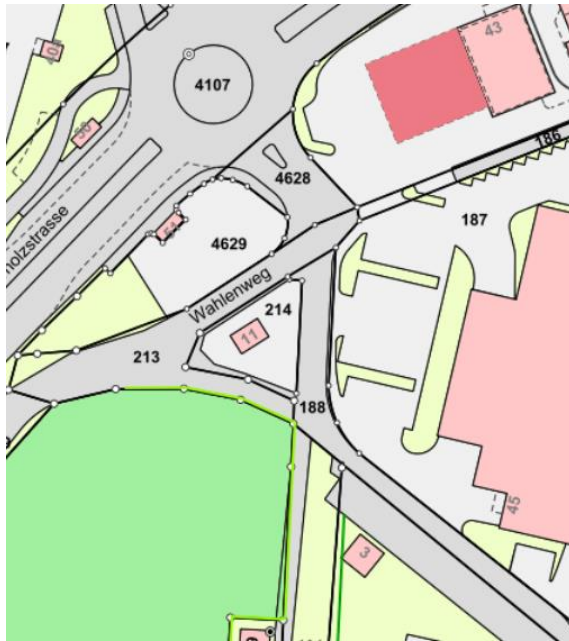


Abb. 2: Baulinien

Die einzige Baulinie im Gebiet „Hübeliacher“ ist die Waldbaulinie Bruderholzrain, Forlisrain westlich entlang der Tennisanlage. Sie definiert einen 10 m Abstand zum Wald mit Ausnahmen der bestehenden Bauten respektive Tennisplätze, welche umfahren werden. Im restlichen Gebiet zählen zurzeit die gesetzlichen Abstände gemäss Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) §95.

3.3 Strassennetzplan

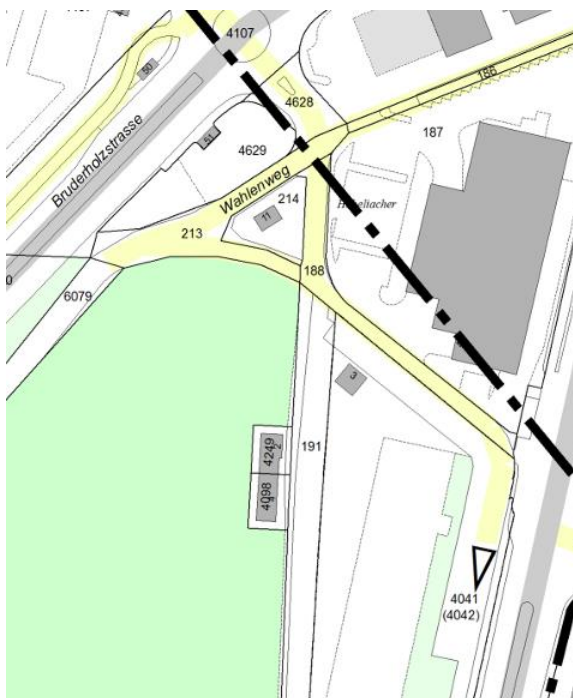


Abb. 3: Ausschnitt Strassennetzplan

Alle betroffenen Parzellen des Gebiets „Hübeliacher“ sind verkehrstechnisch erschlossen.

Die Parzelle Nr. 4629 liegt an der Bruderholzstrasse, welche zur Kategorie Kantonsstrasse gehört. Deshalb muss der Mindestabstand zur Strassenlinie von 5 m und der Minimalabstand zur Strassenachse von 10 m grundsätzlich eingehalten werden. Die Ausscheidung einer subsidiären kommunalen Baulinie entlang der Bruderholzstrasse ist somit nicht möglich. Zur optimalen Nutzung der Parzelle sind die gesetzlich geltenden Grenzabstände von Gemeindestrassen sowie der Waldabstand zu reduzieren.

Die beiden Parzellen Nr. 187 und Nr. 214 liegen an Gemeindestrassen, wo der gesetzliche Mindestabstand zur Strassenlinie bei 4 m liegt und jener zur Strassenachse bei 7 m. Damit die Nutzung auf der Parzelle Nr. 214 jedoch optimiert werden

kann, bedarf es einer Verringerung des Abstandes zur Strassenlinie auf 3 m. Bei der Parzelle Nr. 187 hingegen müssen keine Anpassungen bezüglich Strassenbaulinie vorgenommen werden.

3.4 Begehung mit dem Kreisforstingenieur, Amt für Wald

Am 25. August 2015 hat eine Begehung des Gebiets mit dem zuständigen kantonalen Kreisforstingenieur, Herr Luzius Fischer, stattgefunden. Dabei hat Luzius Fischer keine grundsätzlichen Einwände zur geplanten Verringerung des Abstandes zum Wald auf 10 m im Gebiet "Hübeliacher" erhoben.

Somit ist auf den Parzellen Nr. 187, Nr. 214 und Nr. 4629 eine Reduktion des Waldabstandes auf 10 m aus Sicht von Luzius Fischer unproblematisch. Zusätzlich würde das Gebäude auf der Parzelle Nr. 214 durch die neue Linienführung der Waldbaulinie in seinem Bestand geschützt werden.

3.5 Planungsziel

Die bestehende Waldbaulinie auf der Parzelle Nr. 4041 wird gegen Norden bis zum gesetzlichen Abstand der Strasse verlängert. Bei der Parzelle Nr. 187 wird an der südwestlichen Ecke der aktuelle Waldabstand von 20 m reduziert, um so die Bebaubarkeit zu erhöhen. Mit der vorliegenden Planung wird eine Waldbaulinie definiert, welche dem Minimalabstand zur Strassenachse von 7 m entspricht.

Bei der Parzelle Nr. 214 wird der Waldabstand mittels Waldbaulinie von 20 m auf 10 m reduziert. Da eine Umfahrung des bestehenden Gebäudes auf der Parzelle Nr. 214 gemäss Stellungnahmen vom Amt für Raumplanung vom 6. Januar 2016 nicht möglich ist, wird eine provisorische Baulinie gemäss § 97 Abs. 4 RBG BL durch das Gebäude hindurch gelegt. Im Falle der vollständigen Zerstörung des bestehenden Gebäudes dürfte somit nicht mehr vor diese Linien gebaut werden. Gleichzeitig werden entlang des Wahlenweges neue Strassenbaulinien definiert. Da die betroffenen Strassenstücke von untergeordneter Bedeutung und der Wahlenweg im Bereich zwischen der Parzelle Nr. 4629 und Nr. 187 mit dem neuen Strassennetzplan als Fussweg ausgewiesen wird, wird der Baulinienabstand auf 3 m verringert. Dadurch wird trotz der schwierigen Parzellenform eine haushälterische Nutzung des Grundstücks möglich.

Die Parzelle Nr. 4629 wird mit den neuen Zonenvorschriften Siedlung vollständig dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung beabsichtigt die Gemeinde eine sinnvolle bauliche Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen, welche nicht zuletzt auch aufgrund der speziellen Parzellenform erschwert wird. Aus diesem Grund soll der Strassenabstand entlang des Wahlenweges sowie entlang der Parzelle Nr. 4628 mittels einer Strassenbaulinie auf 3 m reduziert werden. Dieser wird im südlichen Bereich eine Baulinie für unterirdische Bauten und Bauteile gemäss § 97 Abs. 3 lit. a RBG BL vorgelagert. Damit wird der Grundeigentümerschaft die Errichtung der geplanten Werkstatt im Untergeschoss ihres Motorradfachgeschäftes er-

möglich, und gleichzeitig sichergestellt, dass der gesetzliche vorgeschriebene Mindestabstand zum Wald von 10 m nicht unterschritten wird (vgl. § 97 Abs. 5 RBG BL). Entlang der Bruderholzstrasse kann die Gemeinde keine subsidiäre kommunale Baulinie festlegen. Es gelten der Mindestabstand zur Strassenlinie von 5 m und der Minimalabstand zur Strassenachse von 10 m.

4 Planungsablauf

Phase 1:	Organisation und Grundlagenbeschaffung	erfolgt
Phase 2:	Analyse und Begehung mit kantonalem Kreisforstingenieur	25.08.2015
Phase 2:	Planentwürfe	<i>aktuell</i>
	Erstellung des Planungsberichtes	<i>aktuell</i>
Phase 3:	Gemeinderatsbeschluss: Freigabe Mitwirkung und Vorprüfung	13.10.2015
Phase 4:	Mitwirkungsverfahren	19. November 2015 - 19. Dezember 2016
Phase 4:	Kantonale Vorprüfung, erfolgt parallel mit dem Mitwirkungsverfahren	11. November 2015 - 6. Januar 2016
Phase 5:	Gemeinderatsbeschluss: Vorlage Gemeindeversammlung	17. Januar 2017
Phase 6:	Beschluss Gemeindeversammlung	März 2017
Phase 7:	Planaufgabe und Einspracheverfahren	
Phase 8:	Verständigung mit Einsprechern	
Phase 9:	Gemeinderatsbeschluss: Genehmigungsantrag Kanton	
Phase 10:	Genehmigung durch Kanton	

5 Mitwirkungsverfahren

Die Gemeinden sind, gestützt auf die Rahmengesetzgebung zur Raumplanung von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG BL) dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe zur Nutzungsplanungen sowie auch entsprechende Mutationen öffentlich bekannt zu machen. Die Bevölkerung kann im Rahmen dieses Verfahrens zu den Entwürfen Stellung nehmen, Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase allfällige Problempunkte zu eruieren bzw. zu erkennen. Damit können berechtigte Anliegen ohne die Notwendigkeit der Ergreifung von Rechtsmitteln bereits in der Entwurfsphase der Planung behandelt werden. Dabei schätzt die Gemeinde Münchenstein einen offenen und direkten Dialog mit ihrer Einwohnerschaft.

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren für den Bau- und Strassenlinienplan "Hübeliacher" wurde vom **19. November 2015 bis zum 19. Dezember 2015** durchgeführt. Die Einladung erfolgte ordnungsgemäss im Wochenblatt sowie im kantonalen Amtsblatt Nr. 47 vom 19. November 2015 sowie auf der Homepage der Gemeinde Münchenstein. Während der Mitwirkungsfrist sind bei der Gemeinde Münchenstein insgesamt **zwei** Mitwirkungseingaben zum Bau- und Strassenlinienplan "Hübeliacher" eingegangen. Aufgrund der geringen Anzahl der Mitwirkungseingaben erfolgt die Behandlung derselben im vorliegenden Planungsbericht und es wird auf die Erstellung eines separaten Mitwirkungsberichtes verzichtet.

Nr.	Eingebende	Eingabethema	Stellungnahme Gemeinderat
1	Sifag AG, Beat Sauter Bruderholzstrasse 45 4142 Münchenstein	Die Definition einer Waldbaulinie auf der Parzelle Nr. 187 entspricht einer Vereinbarung mit der Gemeinde aus dem Jahr 2003 und wird begrüsst.	Kenntnisnahme
2	Bürgergemeinde Münchenstein, Clive Spichty Hauptstrasse 25 Postfach 29 4142 Münchenstein	Gefahr durch umstürzende Bäume Aus der Ausscheidung der Baulinien im Gebiet Hübeliacher resultiert eine Reduktion des Waldabstandes auf 10 m. Diese Reduktion bedeutet einen erhöhten Bewirtschaftungsaufwand für das angrenzende Waldstück im Besitz der Bürgergemeinde, da der Waldrand gestuft und entsprechend neu bepflanzt werden muss. Dafür wird von der Einwohnergemeinde Münchenstein eine entsprechende Aufwandentschädigung gefordert. Im Falle einer Einigung in der Entschädigungsfrage steht der geplanten Ausscheidung der Baulinie im	Anlässlich eines gemeinsamen Gesprächs mit A. Ecker und Vertretern der Einwohnergemeinde Münchenstein vom 04.01.2017 wurde folgendes festgehalten: - Aufgrund der direkt entlang des Waldrandes verlaufenden Strasse (Wahlenweg) ist bereits heute ein Bereich von rund 20 m ab Parzellengrenze der Parzelle Nr. 4782 so zu pflegen, dass keine Bäume die Sicherheit der Strassenbenutzer beeinträchtigen. Somit werden aus der Ausscheidung der Baulinien keine neuen Waldgebiete betroffen, welche einen erhöhten Pflegeaufwand benötigen. Es entsteht kein Mehraufwand gegenüber den bereits heute zu leistenden Sicherheitsmassnahmen.

Nr.	Eingebende	Eingabethema	Stellungnahme Gemeinderat
		Bereich Hübeliacher aus Sicht der Bürgergemeinde nichts entgegen.	men bzw. der notwendigen Waldrandpflege. - Aus Sicht der Einwohnergemeinde leistet die Bürgergemeinde dabei einen wichtigen Beitrag für die Öffentlichkeit. Eine Entschädigung dieser Leistungen ist deshalb nach Ansicht der Einwohnergemeinde unbestritten. Über die Art bzw. Höhe derselben ist noch zu verhandeln. Da sich diese Frage auch in anderen Bereichen des Gemeindegebietes stellt, wird aktuell ein Verfahren zur Verhandlung über die Abgeltung dieser so genannten "gemeinwirtschaftlichen Leistungen" durchgeführt. Die Bürgergemeinde Münchenstein ist aktiv in dieses eingebunden. Die Behandlung der Entschädigungsfrage im Gebiet Hübeliacher soll im Sinne einer gesamtheitlichen Lösungsfindung im Rahmen des Verfahrens über die gemeinwirtschaftlichen Leistungen behandelt werden. Die Bürgergemeinde ist mit diesem Vorgehen einverstanden.

Der Planungsbericht inkl. Behandlung der Mitwirkungseingaben wird gemäss § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV BL) mit Bekanntgabe des Traktandums zur Beschlussfassung des Bau- und Strassenlinienplans "Hübeliacher" öffentlich aufgelegt. In Ergänzung dazu, wird er auf der Homepage der Gemeinde Münchenstein aufgeschaltet. Die Information der Bevölkerung, über die öffentliche Auflage der Berichterstattung zum Mitwirkungsverfahren im Rahmen des vorliegenden Planungsberichtes, erfolgt mit der Einladung zur Gemeindeversammlung. Die Mitwirkenden erhalten den Planungsbericht separat zugestellt.

6 Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit dem Schreiben vom 6. Januar 2016 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Münchenstein mitgeteilt. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden durch die Gemeinde (Bauverwaltung) mit dem zuständigen Planer (Jermann Ingenieure + Geometer AG) sowie dem zuständigen Kreisplaner G. Stebler besprochen.

Im kantonalen Vorprüfungsbericht wird festgehalten, dass die Bebaubarkeit der Grundstücke Nr. 4629 und Nr. 214 im Sinne der haushälterischen Bodennutzung durch das Zusammenlegen der beiden Parzellen und einer veränderten Strassenführung des Wahlenweges nachhaltig verbessert werden könnte. Diese Möglichkeit ist im Sinne der Koordinationspflicht von Zonenplanung, Erschliessungsplanung, Parzellierung und

Baulinienfestlegung seitens der Gemeinde zu prüfen. Der Vorprüfungsbericht enthält weiter die Skizze eines möglichen Lösungsvorschlages.

Die Gemeinde Münchenstein ist sich der Koordinationspflicht der genannten Punkte sehr bewusst. Aus diesem Grund werden die beiden Parzellen Nr. 4629 und Nr. 214 mit dem revidierten Zonenplan dem Siedlungsbereich zugewiesen. Damit wird die bisher für die im Geltungsbereich des Teilzonenplans Landschaft liegenden Parzellenteile fehlende Definition einer Grundnutzungszone sinnvoll bereinigt. Der Wahlenweg hat, wie seitens der kantonalen Fachstelle richtig festgestellt, eine untergeordnete Erschliessungsfunktion. Aus diesem Grund wird er im Rahmen der revidierten Erschliessungsplanung als Fussweg ausgewiesen. Die angesprochene Überdimensionierung bzw. für einen Fussweg sehr grosszügige Strassenbreite ist der Gemeinde bekannt. Eine Redimensionierung wird im Falle einer notwendigen (Belags-)sanierung geprüft. Die Ausscheidung der Baulinien berücksichtigt die für den Wahlenweg im Strassennetzplan definierte Erschliessungsfunktion, ein einzuhaltender Abstand von 3 m wird seitens der Gemeinde als richtig erachtet. Die genannten Massnahmen erfüllen somit die Anforderung an die Koordinationspflicht der Gemeinde.

Der vom Amt für Raumplanung gemachte Vorschlag für eine Neuparzellierung wird seitens der Gemeinde als fachlich richtig und inhaltlich nachvollziehbar betrachtet. Entsprechende Gespräche mit den betroffenen Grundeigentümerschaften ergaben jedoch, dass eine Umsetzung (Übernahme Wegparzelle, bestehende Abwasserleitung im Trasse, Eindohlung Wahlenbach) desselben aufgrund der fehlenden Zustimmung derselben nicht möglich ist.

Des Weiteren wurde im kantonalen Vorprüfungsbericht die ursprüngliche Absicht der Gemeinde, entlang der Bruderholzstrasse eine Strassenbaulinie auszuschneiden, beanstandet. Dies ist aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der Bruderholzstrasse um eine Kantonsstrasse handelt, nicht möglich. Aufgrund dieser Rückmeldung sieht die Gemeinde davon ab. Es gelten somit die gesetzlichen einzuhalten Abstände von 5 m ab Strassenlinie bzw. ab 10 m ab Strassenachse. Dieser wurde als orientierender Hinweis in den Bau- und Strassenlinienplan "Hübeliacher" eingetragen.

Mit den revidierten Zonenvorschriften Siedlung erfolgt auch die im Vorprüfungsbericht geforderte Ausscheidung von Naturgefahrenzonen. Dem Hinweis wird somit im Rahmen der Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung Rechnung getragen. Eine Behandlung im Rahmen der vorliegenden Bau- und Strassenlinienplanung erübrigt sich damit.

Zusätzlich wurde der Bau- und Strassenlinienplan "Hübeliacher" mit der Darstellung gemäss der 2016 gesamthaft überarbeiteten Waldgrenzenkarte ergänzt. Der entsprechenden Forderung aus dem Vorprüfungsbericht wird somit Rechnung getragen.

7 Beschluss- und Auflageverfahren

...wird ergänzt.

.

8 Genehmigungsantrag

...wird ergänzt.

Münchenstein, den

Giorgio Lüthi
Gemeindepräsident

Stefan Friedli
Geschäftsleiter