

Planungsbericht

Baulinienplan Im Berg

Bau- und Strassenlinienplan Steinweg

Mutation Parzelle Nr. 2122



Abbildung 1: Steingrubenweg (Quelle: Jermann AG)

Planungsstand

Beschluss Gemeindeversammlung

Auftrag

51.1.0181

Datum

25. Mai 2020

Inhalt

Planungsbericht

1	Ausgangslage.....	4
2	Allgemeines	5
2.1	Parzelle Nr. 2122.....	5
2.2	Umgebung	10
3	Organisation und Ablauf der Planung.....	11
3.1	Projektorganisation.....	11
3.2	Planungsablauf.....	11
3.3	weitere Planungsschritte.....	11
4	Inhalte der Planung	12
4.1	Planunterlagen.....	12
4.2	Bestandteile der Mutation Parzelle Nr. 2122	13
5	Rahmenbedingungen	16
5.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	16
5.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	16
5.3	Zonenvorschriften.....	16
5.4	Bau- und Strassenlinienpläne	17
5.5	Erschliessung	18
5.6	Waldgrenzenkarte.....	19
5.7	Naturgefahrenkarte	20
5.8	Parzellierung von 2015 und Veräusserung.....	20
5.9	Gesamtrevision Bau- und Strassenlinienplan und bestehendes Projekt	22
6	Interessenermittlung.....	23
6.1	Interessen und Absichten der Gemeinde Münchenstein.....	23
6.2	Interessen der Anwohner- und Eigentümerschaft	24
6.3	übergeordnete Interessen.....	25
7	Planungsverfahren	26
7.1	öffentliche Mitwirkung.....	26
7.2	kantonale Vorprüfung	26

7.3	Beschlussfassung	27
7.4	Auflage- und Einspracheverfahren	27
8	Beschlussfassung Planungsbericht	28

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1	hsj/pen	13.02.2020	Entwurf 1
1.1	pen	27.02.2020	Kantonale Vorprüfung/ öffentliche Mitwirkung
1.2	pen	23.04.2020	Ergänzung Vorprüfung / Mitwirkung
1.3	pen	25.05.2020	Ergänzung Zonenmutation

1 Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 2122 war betroffen von der Grenzbereinigung des Steingrubenwegs, welche mit der Mutation Nr. 6955 am 11. September 2017 genehmigt wurde. Die Gemeinde hat im Anschluss an diese Grenzbereinigung die Parzelle Nr. 2122 an einen privaten Investor veräussert. Bereits beim Verkauf waren die geltenden Baulinien von 1937 resp. 1991 ein Thema. Diese entsprechen durch die Grenzbereinigung nicht mehr der heutigen Strassenführung (Steingrubenweg) und verhindern so eine sinnvolle und ressourcenschonende Bebauung. Weiter kommt die steile Hanglage erschwerend dazu, wodurch die Bebaubarkeit dieses Gebietes stark vom Verlauf der Bau- und Strassenlinien abhängig ist. Bereits beim Verkauf war für die Gemeinde wie auch für den neuen Eigentümer klar, dass für die Umsetzung einer guten Überbauung eine zeitnahe Mutation der gültigen Bau- und Strassenlinien benötigt wird.

Die Gemeinde Münchenstein ist zurzeit an der Ausarbeitung der Gesamtrevision der Bau- und Strassenlinien. Das dort erarbeitete Konzept ist auch bei dieser Mutation massgebend. Allerdings wird die vorliegende Mutation der Gesamtrevision vorgezogen, weil für die Parzelle Nr. 2122 bereits ein konkretes Bauprojekt besteht, welches im Interesse der Gemeinde und des Eigentümers nicht bis zum Abschluss der Gesamtrevision hinausgezögert werden kann. Es ist der Gemeinde aber ein Anliegen, dass mit dem zeitlichen Vorzug dieser Planung keine spezifische Bevorteilung der Betroffenen stattfindet, was die Nutzung der Parzelle Nr. 2122 angeht. So ist diese Planung vollumfänglich mit der Gesamtrevision abgestimmt. Die Interessensabwägung wurde sorgfältig vorgenommen. Dies gilt ebenfalls für die Koordination der raumrelevanten Themen. Auch wird von Seiten der Gemeinde sichergestellt, dass im Sinne der Planbeständigkeit die vorliegende Mutation unverändert in die Gesamtrevision übernommen wird.

Ziel der Mutation ist es, die bestehenden Baulinien auf der Parzelle Nr. 2122 den heutigen Gegebenheiten anzupassen, sodass eine sinnvolle Bebaubarkeit sichergestellt ist, dies auch unter der Berücksichtigung der ausgeprägten Hanglage und der Nähe zum Landschafts- und Naherholungsraum Münchenstein Ost.

2 Allgemeines

2.1 Parzelle Nr. 2122

Die Parzelle Nr. 2122 liegt im östlichen Teil der Gemeinde Münchenstein an einer topographisch anspruchsvollen Stelle oberhalb des Löffelmattschulhauses zwischen dem Steinweg und dem Steingrubenweg. Die nächste Bushaltestelle «Friedhof» ist rund 250 m entfernt, zur Tramstation «Dorf» sind es rund 300 m Fussweg. Das Grundstück gilt als erschlossen und ist somit baureif.

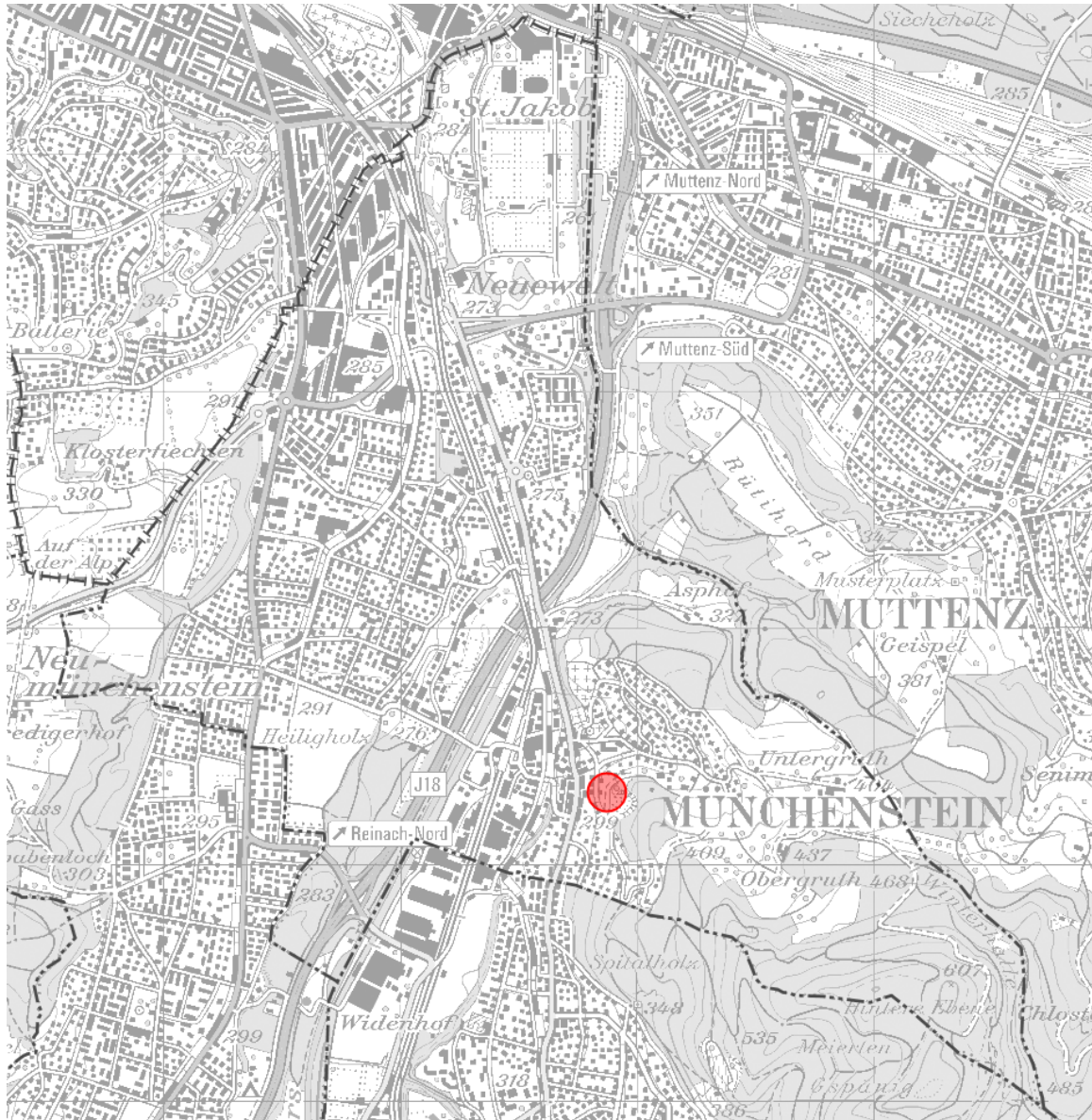


Abbildung 1: Karte von Münchenstein mit Markierung des Planungsgebiets (Quelle: GeoPortal Münchenstein)



Abbildung 2: Luftbild der Parzelle Nr. 2122 (Quelle: GeoPortal Münchenstein)





Abbildung 5: Steinweg und Parzelle Nr. 2122 (Quelle: Jermann AG)



Abbildung 6: Steingrubenweg mit Blickrichtung Nordwesten (Quelle: Jermann AG)



Abbildung 7: Steingrubenberg mit Blickrichtung Südwesten (Quelle: Jermann AG)



Abbildung 8: Waldstück östlich des Steingrubenwegs (Quelle: Jermann AG)

2.2 Umgebung

Der Steingrubenweg wurde im Rahmen der Erschliessung der Steinbrüche «Blinden» und «Gipfli» angelegt. Beide Steinbrüche sind seit Jahrzenten aufgelassen und es konnte sich eine ökologisch wertvolle Flora und Fauna entwickeln. Diese Entwicklung wurde frühzeitig erkannt und durch die Ausscheidung von Naturschutzgebieten gesichert. Die zur Überbauung in Frage kommende Parzelle Nr. 2122 war früher Teil des Steinbruchbetriebes. So standen auf dem südlichen Teil verschiedene Gewerbeeinrichtungen (ehemals Steinweg 15), welche der Verarbeitung dienten. Historische Abklärungen zeigten, dass das Areal bereits in frühindustrieller Zeit genutzt worden ist.

Mit der Nutzung der Parzelle Nr. 2122 für Wohnzwecke wird die langjährige, siedlungsorientierte Nutzung weitergeführt. Dabei wird auf die im Laufe der Zeit entstandenen Naturflächen Rücksicht genommen. Insbesondere wird der Steingrubenweg nicht zur Erschliessung der Parzelle Nr. 2122 verwendet. Der Ausbaugrad (Mergelweg mit Rasenbankett, unbeleuchtet) wird nicht verändert. Für die Gemeinde ist es von wirtschaftlichem Interesse, dass die Parzelle Nr. 2122 überbaut wird. Insbesondere entstehen an aussichtsreicher Lage eine Reihe von Bauparzellen. Dabei ist festzuhalten, dass dazu keine neuen, öffentlichen Erschliessungsanlagen erstellt werden müssen. Die Parzelle Nr. 2122 bildet den Abschluss des Baugebietes, dessen Perimeter in diesem Bereich seit Anfang der Raumplanung in den 1960er-Jahren nicht mehr verändert worden ist. Durch die topographischen Verhältnisse ist eine ausreichende Pufferung zwischen dem Wald, respektive der Naturschutzzone und der Bauzone, vorhanden. Die mit dieser Planung vorgeschlagene Baulinie berücksichtigt diese Aspekte.



Abbildung 9: Umgebung Parzelle Nr. 2122 (Quelle Geoportal Münchenstein)

3 Organisation und Ablauf der Planung

3.1 Projektorganisation

Die Mutation Parzelle Nr. 2122 zum Baulinienplan «Im Berg» und zum Bau- und Strassenlinienplan «Steinweg» wurde von der Einwohnergemeinde Münchenstein in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure + Geometer AG in Arlesheim ausgearbeitet.

3.2 Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

31. Januar 2020	Augenschein
Februar 2020	Entwurf Mutationsunterlagen
25. Februar 2020	Freigabe Gemeinderat
27. Februar – 17. April 2020	kantonale Vorprüfung
5. März – 28. März 2020	öffentliche Mitwirkung
April 2020	Bereinigung
05. Mai 2020	Freigabe Mitwirkungsbericht und Stellungnahme Vorprüfung
12. Mai 2020	Beschlussfassung Gemeinderat
25. Mai 2020	Ergänzung Zonenmutation

3.3 weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

xx.xx.2020	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
xx.xx.2020	Auflage- und allfälliges Einspracheverfahren
xx.xx.2020	Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

4 Inhalte der Planung

4.1 Planunterlagen

Die Mutation Parzelle Nr. 2122 zum Baulinienplan «Im Berg» und zum Bau- und Strassenlinienplan «Steinweg» besteht aus folgenden Dokumenten:

- Baulinienplan «Im Berg» und Bau- und Strassenlinienplan «Steinweg», Mutation Parzelle Nr. 2122
- Planungsbericht

Der Mutationsplan 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 haben ebenfalls orientierenden Charakter.

4.2 Bestandteile der Mutation Parzelle Nr. 2122

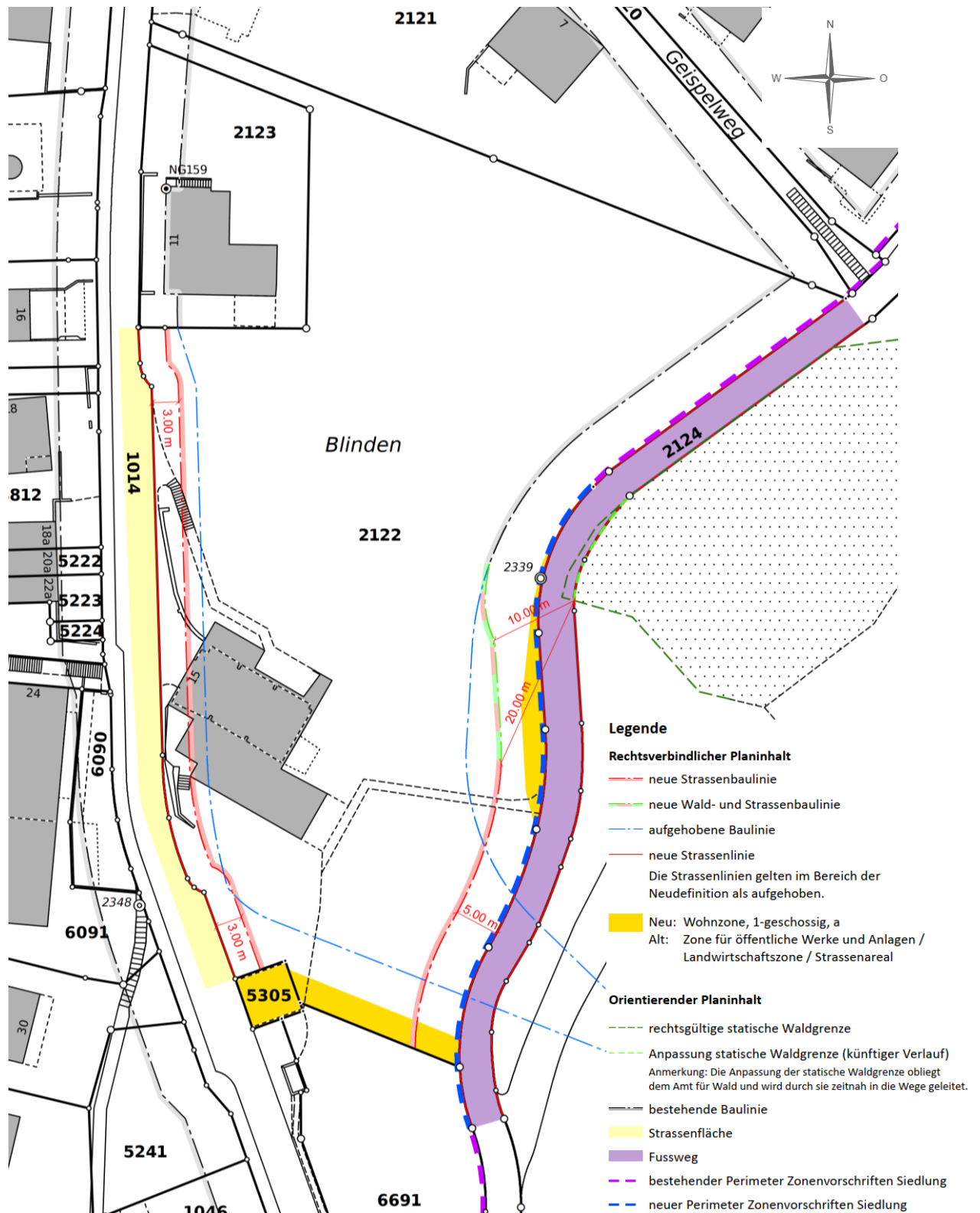


Abbildung 10: Ausschnitt Plan Mutation Parzelle Nr. 2122

Der Verlauf der bestehenden Baulinien (blaue Linie) sowie der festgelegten Verkehrsfläche (nicht dargestellt) entspricht nicht dem Verlauf des heutigen Fusswegs (Steingrubenweg, Parzelle Nr. 2124) und ist daher aufzuheben. Dementsprechend werden neue Wald- und Strassenbaulinien sowie neue Strassenlinien festgelegt, welche den tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung tragen.

Die neu festgelegte Strassenbaulinie entlang des Steingrubenwegs hält einen Abstand von 5 m zum Steingrubenweg ein. Dieser Abstand ist gewollt grösser als der Abstand von Baulinien an Fusswegen gemäss dem Konzept der Gesamtrevision der Bau- und Strassenlinienpläne von Münchenstein, welcher 2 m betragen würde. Begründet wird diese Abstandserhöhung mit der Tatsache, dass es sich hier um den Rand des Zonenplans Siedlung handelt. Der Steingrubenweg dient als Fussweg und Verbindung in das östliche Naherholungsgebiet von Münchenstein. Es wird daher bewusst ein grosszügigerer Freiraum definiert. Damit lässt sich ein besserer Übergang zwischen Landschaft und Siedlung erreichen, der Einfluss der neuen Bauten auf den Fussweg wird abgeschwächt und es wird Rücksicht auf die angrenzende Naturschutzzone genommen. Die situative Abfolge von Baugebiet – Fussweg – Naturschutzzone ist in Münchenstein einmalig. Daher wurde in Koordination mit der Gesamtrevision entschieden, dass hier entlang der Naturschutzzone ein grösserer Abstand, als im Konzept vorgesehen, festgelegt wird. Die damit verbundenen Auswirkungen auf die Parzellen Nr. 2115 und 2117 sind der Gemeinde klar und werden in der Revision berücksichtigt. Dennoch rechtfertigt die spezielle Rücksichtnahme auf die nahe Naturschutzzone einen erhöhten Baulinienabstand. Es macht daher wenig Sinn, das Konzept der Gesamtrevision im vorliegenden Fall konsequent anzuwenden.

Innerhalb des Abstandes zum Wald von 20 m wird eine Wald- und Strassenbaulinie definiert. Diese verläuft ebenfalls in einem Abstand von 5 m zum Steingrubenweg, bis ein Abstand von 10 m zum Wald erreicht wird. Danach behält die Wald- und Strassenbaulinie einen Abstand von 10 m zum bestehenden Wald, bis sie auf die bereits bestehende, kommunale Baulinie trifft. Diese bestehende, kommunale Baulinie auf Höhe des Waldstücks wird nicht mutiert und behält somit ihre Gültigkeit. Gemäss § 97 Abs. 5 RBG müssen bestehende Baulinien, die einen Mindestabstand von 10 m zum Wald unterschreiten, nicht mutiert werden, soweit sie ausserhalb des Waldes liegen.

Ebenfalls angepasst wird die westliche Strassenbaulinie der Parzelle Nr. 2122 entlang des Steinwegs. Gemäss dem Konzept für die Gesamtrevision der Bau- und Strassenlinien wird der bestehende Baulinienabstand von 5 m zum Steinweg auf 3 m reduziert.

Die neuen Strassenlinien werden im Bereich der Mutation festgelegt. Der Steingrubenweg soll als Fussweg gesichert und nicht weiter ausgebaut werden. Die Strassenlinien werden entlang der heutigen Parzellengrenze, welche identisch mit dem Ausbau ist, festgelegt. Für die Grenzmutation Nr. 6955 aus dem Jahr 2017 wurde der Weg vor Ort aufgenommen. Die Festlegung der Strassenlinien begründet sich durch die Erschliessung der Naturschutzflächen für Unterhaltsarbeiten sowie für die Notfallerschliessung.

Auch beim Steinweg soll in Koordination mit der Gesamtrevision die heutige Situation gesichert werden. Eine Anpassung der Strasse (Verlauf oder Ausbaustandard) ist nicht vorgesehen. Die Strassenlinie wird hier nur auf der Seite der Parzelle Nr. 2122 festgelegt, da die gegenüberliegende Strassenlinie erst mit der Gesamtrevision definiert wird.

Die frühere Strassenfläche auf Parzelle Nr. 5305 und dem südlichen Teil der Parzelle Nr. 2122 wird mit dieser Mutation der angrenzenden Wohnzone W1a zugeteilt. Ebenfalls wird der Spickel Landwirtschaftszone und Zone für öffentliche Werke und Anlagen, welcher mit der Grenzmutation von 2017 auf der Parzelle Nr. 2122 entstanden ist, der angrenzenden Wohnzone W1a zugeteilt. Beides sind Pendenzen aus der Gesamtrevision von 2017. Dabei wurde die laufende Grenzmutation in diesem Gebiet versehentlich nicht beachtet. Mit der vorliegenden Mutation wird diese nachträglich bereinigt. Damit verändert sich die Zonenzuteilung der drei betroffenen Parzellen Nr. 21232, 2124 und 5305 wie folgt:

Zonenzuteilung vor der Mutation in m²:

	2122	2124	5305	Total Zonenfläche

W1a (ZPS)	4319.3	2.8		4322.1
Grünzone (ZPS)		6.2		6.2
STR (ZPS)	59.4	0.9	36	96.3
OeWA (TZPL)	2.5	435.6		438.1
LWZ (TZPL)	47.3	117.9		165.2
Wald (TZPL)		10.2		10.2
STR (TZPL)	1.5	2202.4		2203.9
Total der Parzellenfläche	4430	2776	36	

Zonenzuteilung nach der Mutation in m²:

	2122	2124	5305	Total Zonenfläche
W1a (ZPS)	4430		36	4466
Grünzone (ZPS)				0
STR (ZPS)				0
OeWA (TZPL)		309		309
LWZ (TZPL)				0
Wald (TZPL)				0
STR (TZPL)		2467		2467
Total der Parzellenfläche	4430	2776	36	

Mit der Zuteilung der angrenzenden Zonen werden 146.7 m² neue Wohnzone W1a festgelegt. Die restlichen Verschiebungen sind aufgrund der Festlegung der Verkehrsfläche auf Parzelle Nr. 2124 entstanden. Effektiv handelt es sich bei der Einzonung vom Teilzonenplan Landschaft Ost in den Zonenplanung Siedlung um 41.4 m².

5 Rahmenbedingungen

5.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000

5.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

5.3 Zonenvorschriften

Die Parzelle Nr. 2122 befindet sich gemäss den Zonenvorschriften vom 15. August 2017 in einer Wohnzone W1a und liegt am Rand des Zonenplans Siedlung. Im Süden grenzt eine Grünzone an die Parzelle. Östlich gilt der Zonenplan Landschaft Teilgebiet Ost vom 04. August 1998. Dieser definiert angrenzend an die Parzelle Nr. 2122 ein Waldstück, eine Landwirtschaftszone sowie eine Zone für öffentliche Anlagen und Werke (Zweckbestimmung: Kompostieranlage Blinden). Der Steingrubenweg selbst verläuft ausserhalb des Geltungsbereichs des Zonenplans Siedlung. Die Abgrenzung zwischen dem Zonenplan Siedlung und dem Zonenplan Landschaft Teilgebiet Ost beruht noch auf der alten Parzellenstruktur und stimmt damit nicht mit der heutigen Situation überein. Dies ist eine Pendenz aus der Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung, die mit der vorliegenden Mutation bereinigt wird.



Abbildung 11: Ausschnitt Zonenplan (Quelle: geoview.bl.ch)

5.4 Bau- und Strassenlinienpläne

Bisher legt der Baulinienplan «Im Berg» (43/BLP/2/0) die Baulinien und Verkehrsflächen im Bereich des Steingrubenwegs fest. Der Plan wurde vom Regierungsrat am 15. Januar 1937 genehmigt.

Entlang des Steinwegs legt der Bau- und Strassenlinienplan «Steinweg» (43/BSP/32/0) die zu mutierenden Bau- und Strassenlinien fest. Der Plan wurde vom Regierungsrat am 13. Oktober 1992 mit Beschluss Nr. 3241 genehmigt.

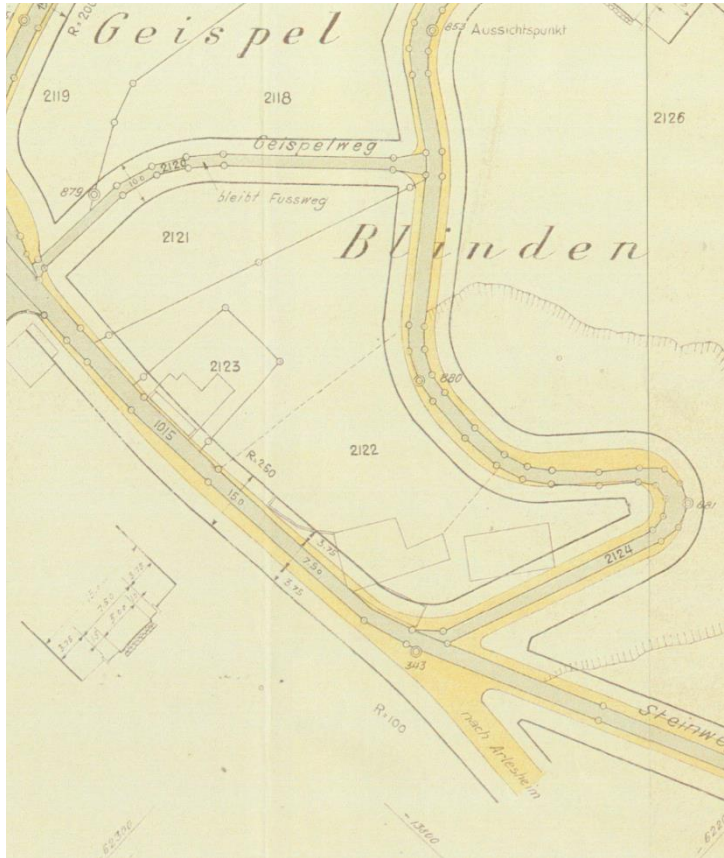


Abbildung 12: Ausschnitt Baulinienplan «Im Berg» von 1937 (Quelle: Jermann AG)



Abbildung 13: Ausschnitt Bau- und Strassenlinienplan «Steinweg» von 1992 (Quelle: Jermann AG)

5.5 Erschliessung

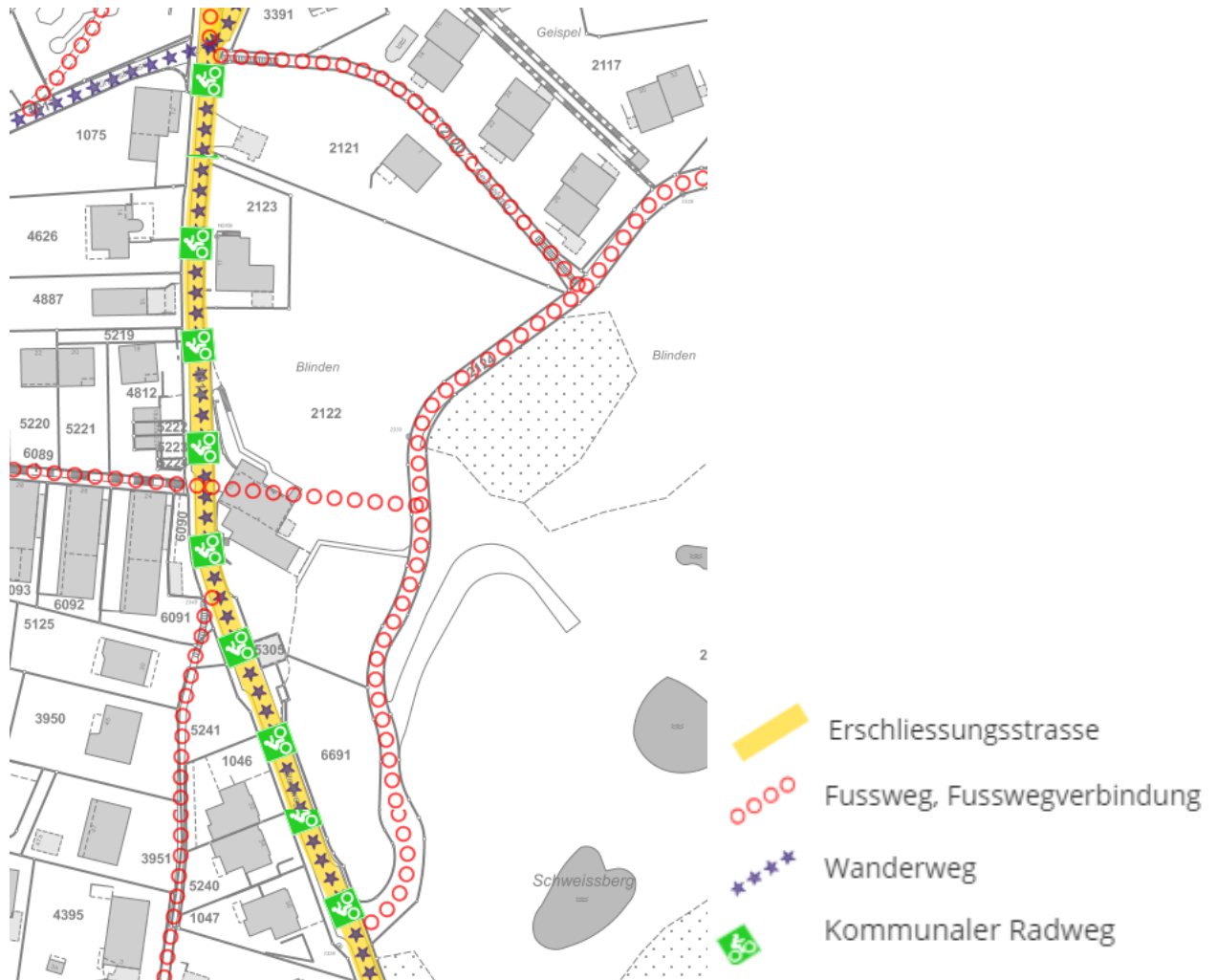


Abbildung 14: Ausschnitt Strassennetzplan Siedlung (Quelle: geoportal.ch)

Gemäss dem Strassennetzplan Siedlung vom 15. August 2017 ist der Steinweg als Erschliessungsstrasse mit Wanderweg und kommunalem Radweg festgelegt. Der Steingrubenweg ist als Fussweg, Fusswegverbindung festgelegt. Über die Parzelle Nr. 2122 verbindet eine geplante Fusswegverbindung den Steinweg mit dem Steingrubenweg. Die Erstellung dieser Verbindung über die Parzelle Nr. 2122 ist nicht geplant. Daher wird diese in der vorliegenden Mutation nicht beachtet. Es ist distanzmässig vertretbar, dass die Fussgänger die bestehenden Verbindungen im Norden der Parzelle Nr. 2121 oder im Süden der Parzelle Nr. 6691 nutzen.

5.6 Waldgrenzenkarte

Gemäss der Waldgrenzenkarte (10/WGK/1/0) verläuft die statische Waldgrenze heute auf dem Steingrubenweg. Diese wird mit einer in der Kompetenz des Kantons liegenden Änderungsverfügung zur Waldgrenzenkarte «10/WGK/1/0» den effektiven Gegebenheiten angepasst. Die Anpassungsfläche ist mit ca. 10.2 m² von sehr untergeordnetem Umfang. Zudem wird diese Fläche als Wegareal genutzt. Es ist keine Bestockung vorhanden. Der Gemeinde und dem Planungsbüro liegt eine entsprechende Bestätigung vom zuständigen Kreisforstingenieur Luzius Fischer (Mail vom 08. September 2017 sowie vom 03. Februar 2020) vor. Die Lage der neuen Wald- und Strassenbaulinien bezieht sich demnach auf die Situation nach der Anpassung der Waldgrenzenkarte.

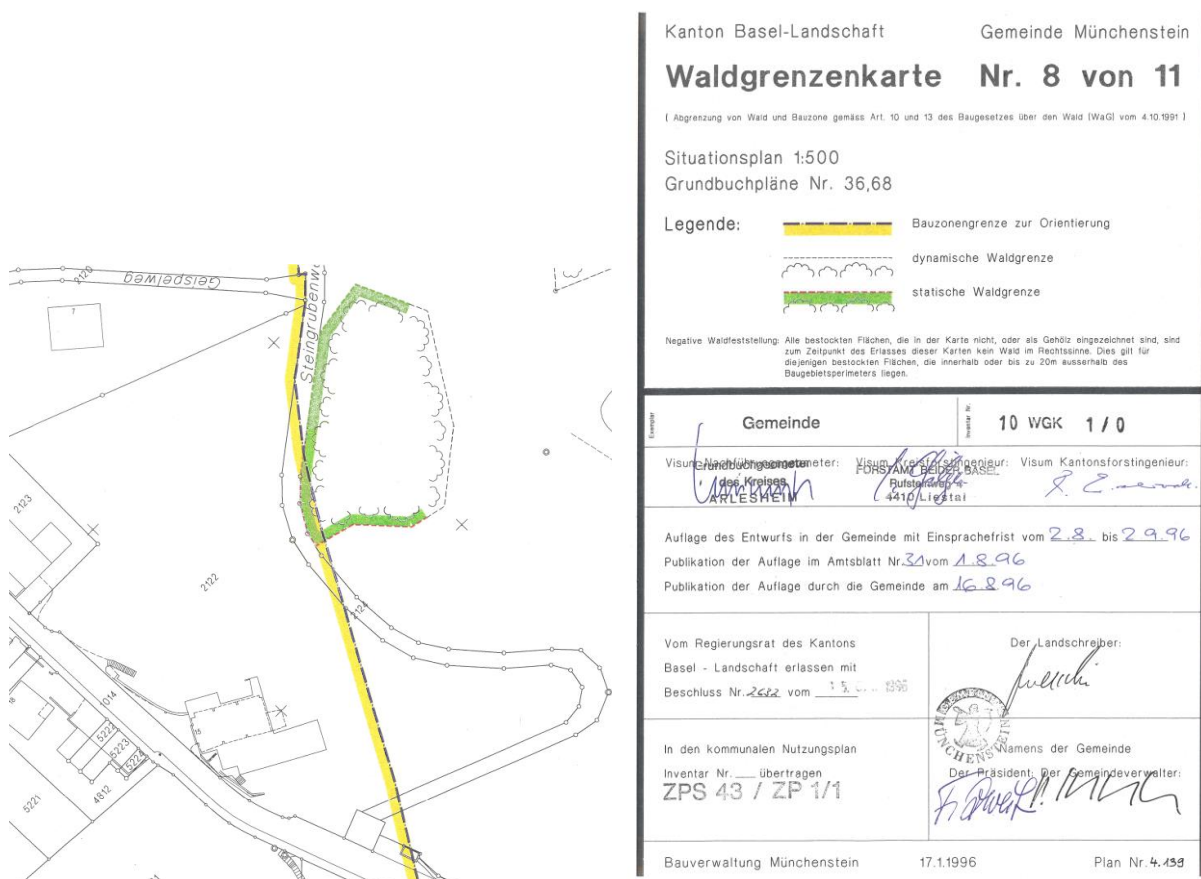


Abbildung 15: Waldgrenzenkarte «10/WGK/1/0» (Quelle: Jermann AG)

5.7 Naturgefahrenkarte

Die Naturgefahrenkarte weist für die Parzelle Nr. 2122 (entlang des Steinwegs und im nördlichen Bereich der Parzelle) einzig einen Hinweis auf Hangwasser in geringem Umfang aus (violette Schraffur). Dies ist für die vorliegende Mutation nicht relevant.

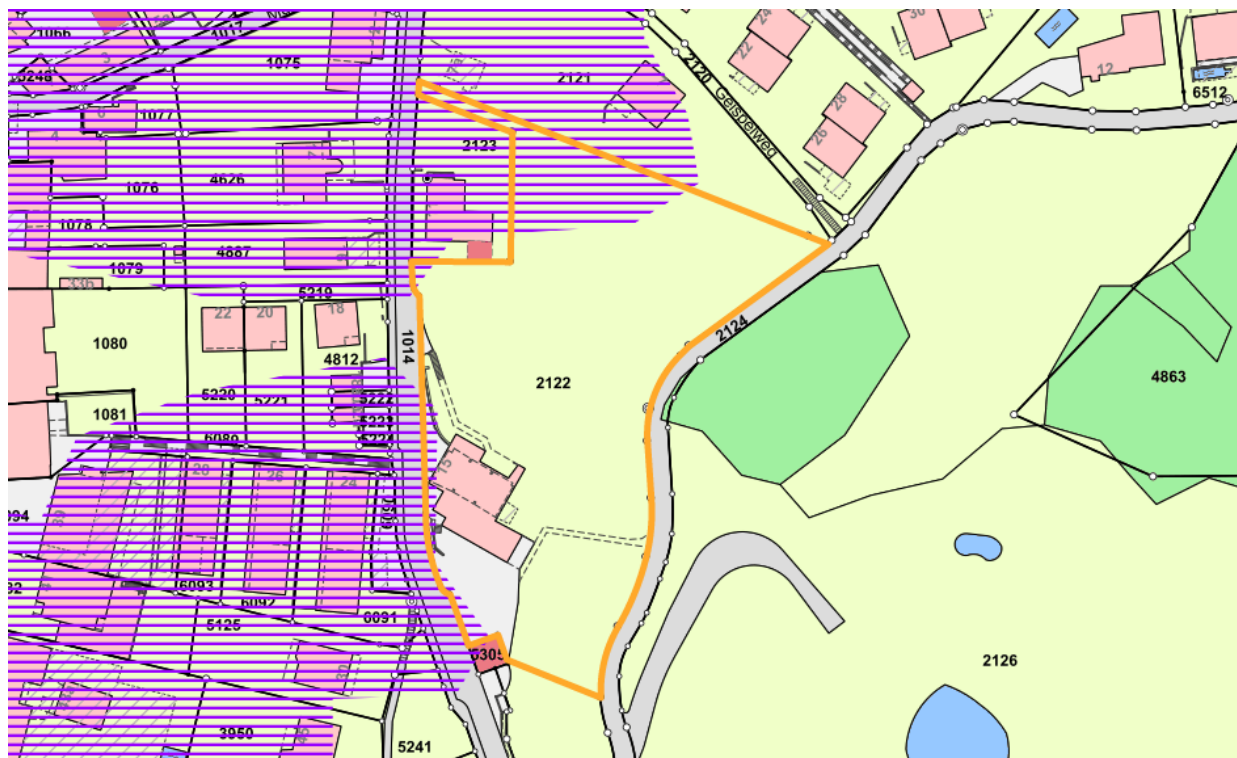


Abbildung 16: Ausschnitt Naturgefahrenkarte (Quelle: geoview.bl.ch)

5.8 Parzellierung von 2015 und Veräusserung

Im Jahr 2015 war die Parzelle Nr. 2122 Teil der Grenzbereinigung mit der Mutationsbewilligung vom 11. September 2017 gemäss dem Mutationsplan Nr. 6955. Die Parzellierung wurde dabei so angepasst, dass dem tatsächlichen Ausbau des Steingrubenwegs Rechnung getragen wird. Bereits zu diesem Zeitpunkt wurde die geplante Anpassung der Baulinien und der Waldgrenze diskutiert und auf einem separaten Situationsplan mit Ergänzungen und Hinweisen eingezeichnet, allerdings mit einigen Abweichungen zur jetzigen Linienführung. So unterschreibt die geplante Baulinie teilweise den 10 m Waldabstand, was nun nicht mehr der Fall ist. Es war ursprünglich eine Baulinie gegenüber der Grünzone vorgesehen, auf welche nun verzichtet wird, und entlang des Steinwegs war ein Baulinienabstand von 5 m vorgesehen, welcher nun gemäss Konzept der Gesamtrevision auf 3 m reduziert wird.

Im Jahr 2018 wurde die Parzelle Nr. 2122 von der Gemeinde an eine Privatperson veräussert. Grundlage bei den Verkaufsverhandlungen war ebenfalls der oben erwähnte Situationsplan mit Ergänzungen und Hinweisen. Dem Käufer lag von Seiten der Gemeinde die Zusicherung vor, dass die Bebaubarkeit durch eine Mutation der Bau- und Strassenlinien verbessert wird und dadurch eine effiziente und ressourcenschonende Überbauung in diesem topographisch anspruchsvollen Gebiet möglich ist.

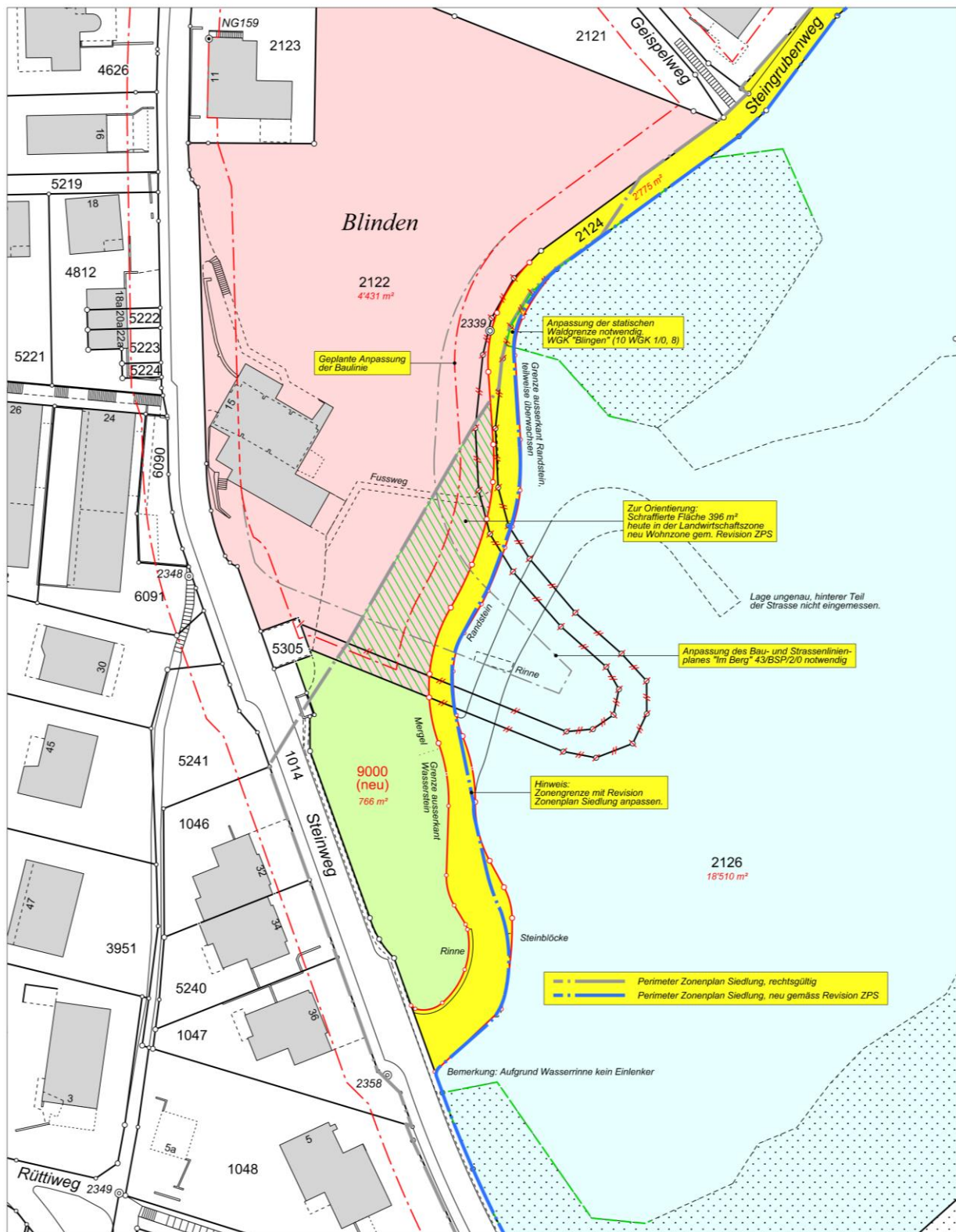


Abbildung 17: Situationsplan zur Parzellierung von 2015 (Quelle: Jermann AG)

5.9 Gesamtrevision Bau- und Strassenlinienplan und bestehendes Projekt

Die Gemeinde Münchenstein arbeitet seit 2018 an der Gesamtrevision des Bau- und Strassenlinienplans über das gesamte Gemeindegebiet. Das Konzept der Gesamtrevision des Bau- und Strassenlinienplans der Gemeinde Münchenstein sieht für Erschliessungsstrassen einen Baulinienabstand von 3 m ab Strassenlinie vor. Die vorliegende Mutation berücksichtigt dies und reduziert die Strassenbaulinie entlang des Steinwegs von 5 m auf 3 m. So kann eine verbesserte Raumnutzung sowie nach der Revision ein einheitlicher Verlauf der Baulinien sichergestellt werden. Des Weiteren sieht das Konzept vor, dass entlang von Fusswegen ein Baulinienabstand von 2 m umgesetzt wird. Die Mutation sieht im vorliegenden Fall davon ab, da es sich um einen Spezialfall handelt. Der Fussweg Steingrubenweg bildet den Abschluss des Siedlungsgebiets von Münchenstein und den Übergang zur Landschaft. Um diesen sensiblen Verhältnissen gerecht zu werden, wird der Baulinienabstand um 3 m auf 5 m erhöht. Weiter muss gemäss § 64 RBV bei einer durch eine Bauzonengrenze geteilten Parzelle ein Abstand von mindestens 2 m zur Bauzonengrenze eingehalten werden. Dies ist mit dem erhöhten Baulinienabstand ebenfalls gewährleistet.

Das Planungsgebiet dieser Mutation befindet sich im Los 3 und wird zuletzt in der Gesamtrevision bearbeitet. Daher hat sich die Gemeinde entschieden, die Mutation der Parzelle Nr. 2122 vorzuziehen.

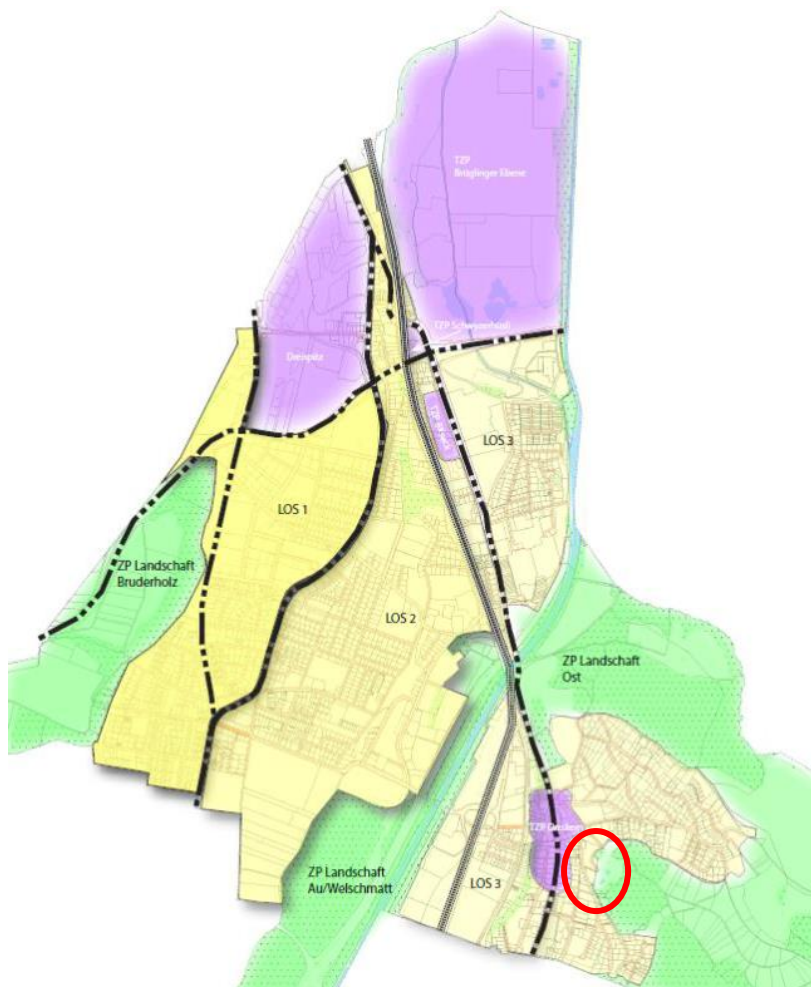


Abbildung 18: Los-Planung für die Gesamtrevision BSP. Mutationsgebiet rot umrandet (Quelle: Gemeinde Münchenstein)

6 Interessenermittlung

6.1 Interessen und Absichten der Gemeinde Münchenstein

Die Gemeinde Münchenstein verfolgt nach dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz eine Siedlungsentwicklung nach innen und versucht, vorhandene Baulandreserven zu mobilisieren. Die Parzelle Nr. 2122 liegt in der öV-Gütekategorie B und hat daher eine hohe Priorität bei der Siedlungsverdichtung und Baulückenschliessung. Mit der vorliegenden Mutation verfolgt die Gemeinde dieses Ziel, denn damit kann die Bebaubarkeit, wie oben ausgeführt, erheblich verbessert werden.

Die Gemeinde möchte die Strassenbaulinie an den heutigen Strassenausbau und die heutige Strassenführung anpassen. Die bestehenden Strassenbaulinien entlang des ursprünglich geplanten Steingrubenwegs sind impraktikabel und werden den tatsächlichen Verhältnissen nicht gerecht. Dieses Ziel wird mit der vorliegenden Mutation erreicht.

Der Steingrubenweg selbst ist als Fussweg im Strassennetzplan enthalten. Dies bekräftigt die Absicht der Gemeinde, diesen Weg weiterhin zu erhalten und zu nutzen und unterstreicht seine Bedeutung im Wegnetz der Gemeinde. Ebenfalls dient dieser Weg als altrechtliche Zufahrt zur Liegenschaft «Steingrubenweg 12». Gemäss Recherche der Gemeinde war dieser Weg bereits zum Zeitpunkt des Baugesuchs der Liegenschaft «Steingrubenweg 12» im Jahr 1962/63 in seiner heutigen Form vorhanden. Die Sicherung und das weitere Bestehen dieses Weges in seiner heutigen Form sind sowohl für die Gemeinde als auch die Anwohner sowie die Fussgänger und Wanderer, welche das Naherholungsgebiet nutzen, von essenzieller Bedeutung.

Der Festlegung der Strassenlinien steht das Interesse der Landschaft gegenüber. Der Steingrubenweg liegt im Gebiet der Landschaftsplanung Teilgebiet Ost. Die Landschaftsplanung stammt von 1998 und berücksichtigt den damals schon bestehenden Steingrubenweg nur im oberen, nördlichen Teil. Der südliche Teil wurde damals nicht spezifisch ausgeschieden. Damit ragen die Landwirtschaftszone, die Naturschutzzone sowie die OeWA-Zone in den Wegverlauf. Mit der Definition von Strassenlinien wird auch der südliche Teil des Steingrubenwegs in der Zonenplanung definiert. Da der Steingrubenweg ab 1963 für die Erschliessung der Liegenschaft «Steingrubenweg 12» genutzt wurde und dieser Weg bereits vor der Landschaftsplanung existiert hat, konnten dort die Funktionen der definierten Zonen im Bereich des Steingrubenwegs nie erfüllt werden. Die Festlegung der Strassenlinien ist daher keine Reduktion der entsprechenden Zonen und ihrer Funktionen, sondern vielmehr ein Nachvollzug der Landschaftsplanung von damals. Wie in Kapitel 2.2 bereits festgehalten, stellt der Steingrubenweg die Wegverbindung zu den beiden Steinbrüchen «Blinden» und «Gipfli» dar. Diese Wegverbindung diente lange Zeit dem gewerblichen Betrieb der Steinbrüche. Dabei war die Parzelle Nr. 2122 der Standort weiterer Betriebseinrichtungen. Durch die Auflassung der Steinbrüche konnte sich erst eine wertvolle Flora und Fauna entwickeln. Die Gemeinde gewichtet daher die Interessen an der seit langem bestehenden Wegverbindung höher als die Interessen einer Zonenzuteilung, welche nie so umgesetzt und gelebt wurde. Ebenfalls wird aus den oben aufgeführten Gründen auf spezifische Ersatzmassnahmen verzichtet. Die Gemeinde ist sich aber bewusst, dass im Bereich der Landschaftsplanung zahlreiche Pendenzen bestehen. Diese werden zu einem späteren Zeitpunkt in Angriff genommen.

Die Arrondierung der Wohnzone W1a im Gebiet der Parzellen Nr. 2122 und 5305 ist noch eine Pendeiz aus der Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung. Die Grenzmutation verlief parallel zur Gesamtrevision und wurde in den Daten versehentlich nicht mehr berücksichtigt. Es ist für die Gemeinde aber auch für die Eigentümer von Bedeutung, dass klare und verständliche Zonenabgrenzungen existieren und damit die Handhabung und rechtliche Lage entsprechend vereinfacht werden. Dem gegenüber stehen die Belange der bisherigen Zonen. Es handelt sich dabei um 96.9 m² Strassenfläche, welche so nie benötigt wurde, um 2.5 m² Zone für öffentliche Werke und Anlagen sowie 47.3 m² Landwirtschaftszone,

die durch ihre Grösse und räumliche Trennung durch den Steingrubenweg zu den benachbarten Zonen nie ihre Funktion erfüllen konnten. Daher hat sich die Gemeinde dafür entschieden, die Bereinigung der Zonenabgrenzung auf diesen beiden Parzellen höher zu gewichten als die Belange der bestehenden Zonen. Da im Zuge der Gesamtrevision des Zonenplans etwas mehr als 3'000 m² Bauzone reduziert wurde und es sich hier noch um eine Pendenz aus dieser Planung handelt, ist die Arrondierung von total 146 m² Wohnzone W1a (41.4 m² effektive Einzonung vom TZP Landschaft Ost in Zonenplan Siedlung) trotz Einzonungsmoratorium vertretbar.

Zonenbezeichnung gemäss bisherigen Zonenbestimmungen		Zonenflächen bisher		Zonenbezeichnung gemäss neuen Zonenbestimmungen		Zonenflächen neu	
Bauzonen		Fläche in m ²	gerundet in m ²	Bauzonen		Fläche in m ²	gerundet in m ²
Wohnzone W1a	W1a	260'304.344	260'304	Wohnzone, 1-geschossig, a	W1a	174'066.022	174'066
Wohnzone W1b	W1b	14'541.480	14'541	Wohnzone, 1-geschossig, b	W1b	105'022.466	105'022
Wohnzone W2a	W2a	776'262.186	776'262	Wohnzone, 2-geschossig, a	W2a	735'004.644	735'005
		-	-	Wohnzone, 2-geschossig, b	W2b	5'612.588	5'613
		-	-	Wohnzone, 3-geschossig	W3	113'343.453	113'343
		-	-	Wohnzone, 4-geschossig	W4	7'312.283	7'312
Wohn- und Geschäftszone WG1	WG1	1'467.893	1'468	Wohn- und Geschäftszone, 2-geschossig, wenig störend	WG2	18'539.412	18'539
Wohn- und Geschäftszone WG2a	WG2a	15'122.561	15'123	Wohn- und Geschäftszone, 3-geschossig, wenig störend	WG3	80'722.067	80'722
Wohn- und Geschäftszone WG2b	WG2b	34'341.979	34'342	Wohn- und Geschäftszone, 3-geschossig, mässig störend	WG3+	38'643.150	38'643
Wohn- und Geschäftszone WG3a	WG3a	14'104.134	14'104	Wohn- und Geschäftszone, 4-geschossig, mässig störend	WG4+	47'776.234	47'776
Wohn- und Geschäftszone WG3b	WG3b	206'217.551	206'218	Zentrumszone, 3-geschossig, a	Z3a	1'497.321	1'497
		-	-	Zentrumszone, 3-geschossig, b (Gstad)	Z3b	26'052.546	26'053
		-	-	Zentrumszone, 4-geschossig	Z4	5'736.886	5'737
Gewerbezone G1	G1	24'919.707	24'920	Gewerbezone, 10 m Gebäudehöhe	G10	25'932.489	25'932
Gewerbezone G2	G2	38'259.541	38'260	Gewerbezone, 12 m Gebäudehöhe	G12	34'983.656	34'984
Gewerbezone G3	G3	82'594.895	82'595	Gewerbezone, 15 m Gebäudehöhe	G15	29'200.602	29'201
Gewerbezone G4	G4	97'419.981	97'420	Gewerbezone, 25 m Gebäudehöhe	G25	27'035.291	27'035
		-	-	Gewerbezone, 30 m Gebäudehöhe	G30	92'485.717	92'486
Industriezone J1	J1	100'972.235	100'972	Industriezone, 20 m Gebäudehöhe	J20	75'411.526	75'412
Industriezone J2	J2	195'157.008	195'157	Industriezone, 25 m Gebäudehöhe	J25	64'381.590	64'382
Industriezone J3	J3	101'217.067	101'217			-	-
Industriezone J4	J4	902.468	902			-	-
Zone für öffentliche Werke u. Anlagen (soN = 31'011 m2)	oW+A	387'153.831	387'154	Zone für öffentliche Werke u. Anlagen (soN = 35'996 m2)	oW+A	378'712.628	378'713
Zone mit Quartierplan-Pflicht		27'405.811	27'406	Zone mit Quartierplan-Pflicht		103'976.325	103'976
Spezialzone Reitplatz Höhenweg (soN)		1'936.185	1'936	Spezialzone Reitplatz Höhenweg (soN)		1'936.185	1'936
Spezialzone für private Spiel- und Sportanlagen (soN)		14'577.172	14'577	Spezialzone für private Spiel- und Sportanlagen (soN)		14'577.172	14'577
		-	-	Areal Dreispitz (Sistierung)		183'631.871	183'632
Summe Bauzonen bisher			2'394'878	Summe Bauzonen neu		2'391'684	
Bilanzierung Bauzonen bisher - neu						-3'194	

Zonenbezeichnung gemäss bisherigen Zonenbestimmungen		Zonenflächen bisher		Zonenbezeichnung gemäss neuen Zonenbestimmungen		Zonenflächen neu	
Nichtbauzonen		Fläche in m ²	gerundet in m ²	Nichtbauzonen		Fläche in m ²	gerundet in m ²
Grünzone		14'394.639	14'395	Grünzone		71'239.410	71'239
Aufforstung		1'801.432	1'801				
Nutzungszone nach § 19 Abs. 1 lit. f RBG		172'624.120	172'624	Nutzungszone nach § 19 Abs. 1 lit. f RBG		172'624.129	172'624
Summe Nichtbauzonen bisher			188'820	Summe Nichtbauzonen neu		243'863	
Bilanzierung Nichtbauzonen bisher - neu						55'043	
Summe Gesamt bisher			2'583'698	Summe Gesamt neu		2'635'547	
Bilanzierung Gesamt bisher - neu						51'849	

Abbildung 19: Zonenbilanz der Gesamtrevision Zonenvorschriften Siedlung (Quelle: Gemeinde Münchenstein)

6.2 Interessen der Anwohner- und Eigentümerschaft

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 2122 erhält durch die Mutation Planungssicherheit für das geplante Bauprojekt, welches auf den Grundlagen der erwähnten Grenzmutationsdokumente basiert. Die heutigen Baulinien verlaufen durch die geplanten Gebäude, wodurch eine wesentlich geringere Bebauungsdichte erreicht werden kann. Zudem werden die kleinen, zonenfremden Teilspickel der Wohnzone W1a zugeordnet, wodurch eine klare und einfach zu handhabende Zonenaufteilung entsteht. Insofern hat der Eigentümer ebenfalls ein Interesse an der Umsetzung der Planungsmassnahme.

Die umliegenden Anwohner sind nur bedingt von der Planungsmassnahme betroffen. Die Parzelle Nr. 2122 ist theoretisch schon heute überbaubar. Mit der vorliegenden Mutation wird lediglich dafür gesorgt, dass eine stimmige und sinnvolle Überbauung möglich wird. Dies ist auch im Sinne der Anwohner. Es gibt durch die Arrondierung der Wohnzone W1a eine minimale Anpassung am Nutzungsmass und auch die Anpassung der Baulinien ist zu geringfügig, als dass mit grösseren Einschränkungen für die Anwohner zu rechnen ist.

Der Steingrubenweg verläuft zwar ausserhalb des Zonenplans Siedlung, dennoch besteht ein Interesse an einer öffentlichen Nutzung dieser Fusswegverbindung. Diese Verbindung soll erhalten werden. Es ist deshalb, zusätzlich zur Festlegung der Verbindung im Strassennetzplan Siedlung, auch eine Sicherung des Weges durch eine Ausweisung von Bau- und Strassenlinien angezeigt. Durch den vergrösserten Abstand entlang des Steingrubenwegs kann der Gegensatz zwischen Siedlung und Grüngelände entspannt werden und Spaziergänger erhalten mehr öffentlichen Raum. Die Eigentümerschaft ist mit diesem Vorgehen einverstanden und den Anwohnern kommt es zugute.

6.3 übergeordnete Interessen

Die übergeordneten Rahmenbedingungen werden allesamt berücksichtigt und stehen nicht im Konflikt mit den Interessen der Gemeinde und der Anwohner.

Speziell anzuführen sind die übergeordneten Interessen des Waldes. Entlang des Steingrubenwegs auf der Höhe der Parzelle Nr. 2122 gibt es ein kleines Waldstück. Die Gemeinde hat sich entschieden, den Waldabstand zu diesem Waldstück auf die gesetzlich erlaubten 10 m zu reduzieren. Ausschlaggebend für diese Entscheidung waren folgende Punkte:

Das Waldstück befindet sich oberhalb der Parzelle Nr. 2122 auf der gegenüberliegenden Seite des Steingrubenwegs. Der Zugang zum Wald und die Möglichkeit zur Bewirtschaftung sind somit jederzeit gewährleistet. Auch wird der Waldrand nicht durch die Bebauung tangiert, da der Wald durch den Weg begrenzt wird und dadurch eine räumliche Barriere zwischen Wald und Bebauung besteht.

Der Weg stellt eine wichtige Verbindung ins Naherholungsgebiet dar, wodurch die Sicherheit des Weges gewährleistet werden muss. Dies zeichnet sich auch im Aufbau des Waldes ab. Dieser wurde gestuft, das heisst am Wegrand gibt es keine höheren Bäume, sondern nur Heckenpflanzen. Die Bäume kommen erst im weiter zurückliegenden Teil. Dieser Waldaufbau bietet für die Parzelle Nr. 2122 den Vorteil, dass trotz reduzierten Abstands die Sicherheit nicht bemerkenswert vermindert wird.

Gemäss Einschätzung der Gemeinde, welche auch vom Amt für Wald geteilt wird, sind die Einschränkungen des Waldes durch den verringerten Bauabstand gering. Daher wertet die Gemeinde eine gute und sinnvolle Bebauung der topographisch anspruchsvollen Parzelle Nr. 2122 höher als allfällige Einschränkungen der Waldfunktionen oder allfällige Waldgefahren.

Da sich die Parzelle an gut erschlossener Lage befindet, besteht ein öffentliches Interesse an einer guten Bebaubarkeit der Parzelle. So kann sichergestellt werden, dass qualitativ guter Wohnraum erstellt wird. Dieser ist in der Region Basel dringend nötig.

7 Planungsverfahren

7.1 öffentliche Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren gemäss § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 für die Mutation Parzelle Nr. 2122 der Bau- und Strassenlinien mit folgenden Planungsunterlagen

- Baulinienplan «Im Berg» / Bau- und Strassenlinienplan «Steinweg», Mutation Parzelle Nr. 2122
- zugehöriger Planungsbericht

wurde vom 05. März 2020 bis 28. März 2020 durchgeführt. 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 sowohl im kantonalen Amtsblatt Nr. 10 vom 05. März 2020 wie auch im Wochenblatt der Gemeinde Münchenstein Nr. 10 vom 05. März 2020 und ab dem 04. März auf der gemeindeeigenen Homepage. Zusätzlich wurden die betroffenen Grundeigentümer schriftlich über das Mitwirkungsverfahren informiert.

Die Planungsunterlagen konnten während der Mitwirkung auf der Gemeindeverwaltung Münchenstein sowie über die gemeindeeigene Homepage eingesehen werden. Stellungnahmen und Anregungen konnten bis zum 28. März 2020 schriftlich an den Gemeinderat eingereicht werden.

Während des Mitwirkungsverfahrens ist eine Stellungnahme beim Gemeinderat eingereicht worden. Für weitere Angaben wird auf den Mitwirkungsbericht verwiesen.

7.2 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 Parzelle Nr. 2122 der Bau- und Strassenlinien, bestehend aus:

- Baulinienplan «Im Berg» / Bau- und Strassenlinienplan «Steinweg», Mutation Parzelle Nr. 2122
- zugehörigem Planungsbericht

wurden am 27. Februar 2020 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 17. April 2020.

Die Änderungen aufgrund des Vorprüfungsberichts sind in der separaten Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung ersichtlich.

7.3 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung steht noch bevor.

7.4 Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planauflage steht noch bevor.

8 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Münchenstein zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung verabschiedet.

Münchenstein, den _____

Der Gemeindepräsident

Der Geschäftsleiter