

Planungsbericht

Einwohnergemeinde Münchenstein

Bau- und Strassenlinienplan

Bauzone

Gesamtrevision

Los 1

Stand:

Beschlussfassung

Projektverfasser:

Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG | Tel. +41 (0)61 935 10 20 | info@sutter-ag.ch | www.sutter-ag.ch

Standorte BL ► Arboldswil - Laufen - Liestal - Reinach | Standort SO ► Nunningen

Projekt: 072.05.0780

S:\072\05\0780\PB_BSP_Los1.docx

5.01.2021

Erstellt: DST Geprüft: VME Freigabe: VME

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ausgangslage	5
1.1 Anlass	5
1.2 Gegenstand	6
1.3 Bestandteile der Mutation	6
1.4 Zielsetzungen	7
2. Organisation und Ablauf der Planung	8
2.1 Beteiligte	8
2.2 Planungsablauf	8
3. Randbedingungen Bund und Kanton	9
3.1 Bund	9
3.2 Kanton	9
4. Erläuterung zur Planungsvorlage	10
4.1 Erläuterungen zu den Strassenlinien	10
4.1.1 Dimensionierungsgrundsätze	10
4.1.2 Konstruktion der Strassenbreiten	14
4.1.3 Konstruktion der Strassenlinien	15
4.2 Erläuterungen zu den Baulinien	16
4.2.1 Grundsätze	16
4.2.2 Strassenbaulinien	16
4.2.3 Waldbaulinien	17
4.2.4 Konstruktion der Baulinien	18
4.2.5 Dimensionierungsgrundsätze in der Schutz- und Schonzonesplanung	19
4.3 Mutation Zonenplan Siedlung	23
5. Wechselwirkung mit anderen Planungsinstrumenten	24

5.1	Strassennetzplan	24
5.2	Zonenplan Siedlung	25
6.	Vorprüfung	25
7.	Öffentliche Mitwirkung	26
7.1	Ablauf	26
7.2	Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)	26
7.3	Publikation	27
8.	Beschluss- und Auflageverfahren	27
8.1	Beschlussfassung	27
8.2	Planauflage	27
8.3	Einsprachenbehandlung	27
8.4	Genehmigungsantrag an Regierungsrat	28

Beilagen

- a. Anhang 1 (separater Anhang)
- b. Konstruktionspläne, Los 1, Teilplan 1-4, Massstab 1:1'000 (separater Anhang)
- c. Differenzpläne, Los 1, Teilplan 1-4, Massstab 1:1'000 (separater Anhang)
- d. Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht

Im vorliegenden Planungsbericht verwendete Abkürzungen:

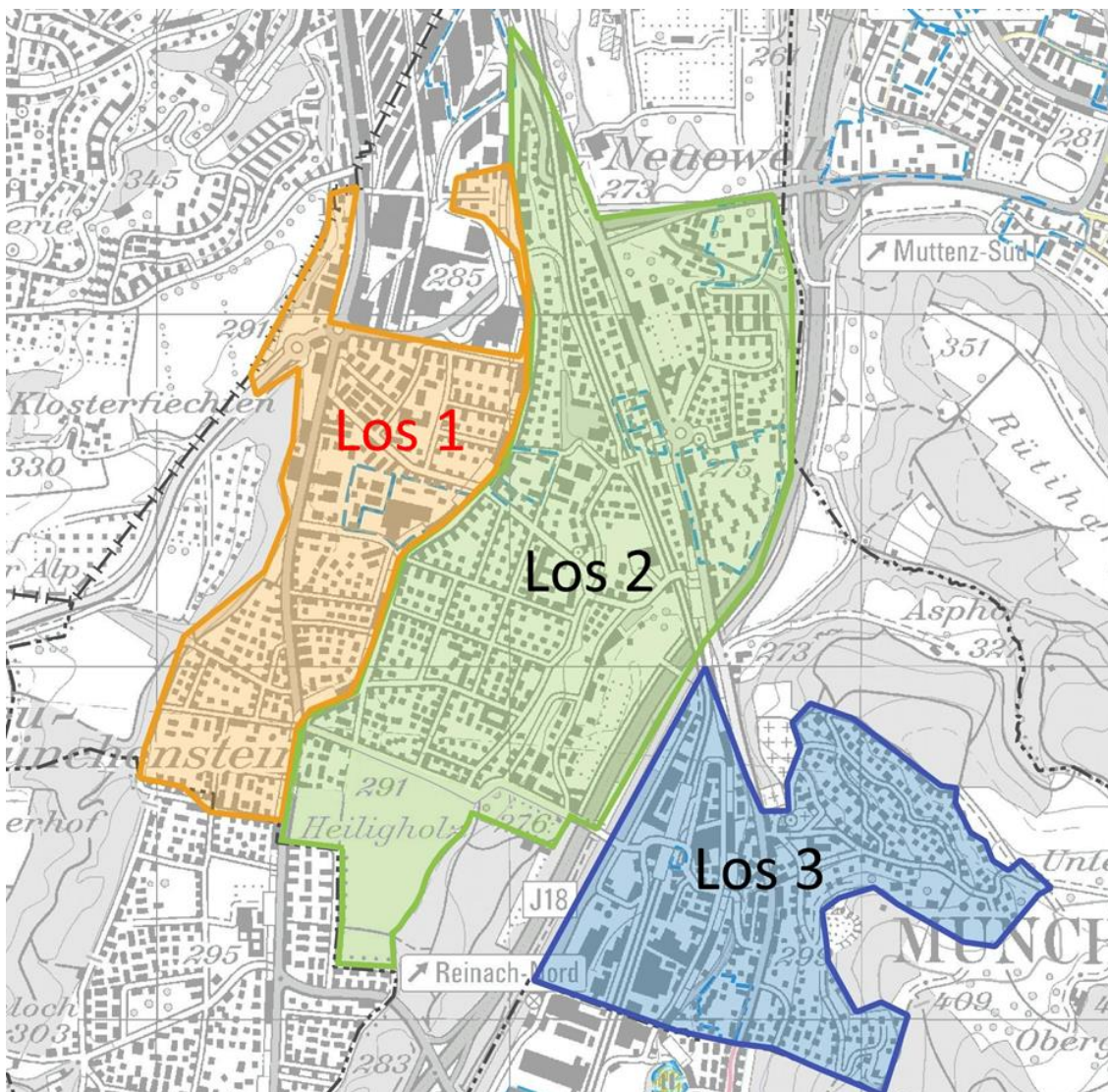
BSP	Bau- und Strassenlinienplan
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz
RBV	Kantonale Verordnung zum RBG
ARP	Amt für Raumplanung
GR	Gemeinderat
GRB	Gemeinderatsbeschluss
GV	Gemeindeversammlung
TBA	Tiefbauamt
USG	Umweltschutzgesetz

1. Ausgangslage

1.1 Anlass

Durch die Gesamtrevision der Bau- und Strassenlinien verspricht sich die Gemeinde eine Vereinfachung der Bauliniensituation und eine Erleichterung der Handhabung auf Verwaltungs- und Anwendungsebene. Es soll eine klare Ausgangslage für Planende und Eigentümer geschaffen werden. Daher werden nun alle Bau- und Strassenlinien überprüft, ggf. angepasst, wo noch nicht vorhanden neu festgelegt und in einem rechtskräftigen Planwerk zusammengeführt.

Aufgrund der zu erwartenden unterschiedlichen Problemstellungen und Lösungsansätze sowie auch der Dringlichkeit einzelner Gebiete wurde das Baugebiet in drei Lose aufgeteilt. Los 1 behandelt das Baugebiet westlich der Emil Frey-Strasse.



1.2 Gegenstand

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

- ▶ Gültiger Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 1083 vom 15.08.2017)
- ▶ Gültiges Zonenreglement Siedlung (RRB Nr. 1083 vom 15.08.2017)
- ▶ Strassennetzplan (RRB Nr. 1083 vom 15.08.2017)
- ▶ Gewässerschutzverordnung vom 28.10.1998 (Stand 01.06.2018)
- ▶ Raumplanungs- und Baugesetz BL vom 08.01.1998 (Stand: Änderung vom 08.11.2018)
- ▶ Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL, RBV (Stand 01.01.2019)
- ▶ Schutz- und Schonzonenplanung, Gemeinde Münchenstein (Stand Planaufgabe, 19. 11.2020)

1.3 Bestandteile der Mutation

Folgende Dokumente sind Bestandteil der Planung und werden mit dem vorliegenden Planungsbeschluss zu neuen grundeigentümerverbindlichen Dokumenten:

- ▶ Bau- und Strassenlinienplan Siedlungsgebiet, Los 1, Teilplan 1, Massstab 1:1'000
- ▶ Bau- und Strassenlinienplan Siedlungsgebiet, Los 1, Teilplan 2, Massstab 1:1'000
- ▶ Bau- und Strassenlinienplan Siedlungsgebiet, Los 1, Teilplan 3, Massstab 1:1'000
- ▶ Bau- und Strassenlinienplan Siedlungsgebiet, Los 1, Teilplan 4, Massstab 1:1'000

Gleichzeitig werden die heute gültigen Planungsdokumente im Bereich der Gesamtrevision Los 1 aufgehoben. Folgende Planungen werden ganz aufgehoben:

- ▶ Baulinienplan Dillackerstrasse, Grenzstrasse und Privatstrasse, 43/BLP/U/G, RRB Nr. 0 vom 20.01.1939
- ▶ Im Steinenmüller, 50/eBS/2/0, RRB Nr. 3212 vom 12.12.1952
- ▶ Emil Frey-Strasse (Quartierstrasse zw. Gartenstadt u. Schluchtstrasse), 43/gBS/2/0, RRB Nr. 1191 vom 21.04.1964
- ▶ Gartenstadt, 43/gBS/4/0, RRB Nr. 359 vom 03.02.1970
- ▶ eBS Stöckackerstrasse, 43/eBS/10/0, RRB Nr. 674 vom 03.03.1970
- ▶ Ergänzung Baulinie Grabenackerstrasse, 43/gBS/4/1, RRB Nr. 3241 vom 17.12.1996
- ▶ Birshofklinik, Parzelle Nr. 2290, 43/BSP/34/0, RRB Nr. 2274 vom 30.11.2004
- ▶ Teilplan Binneringerstrasse der Planung Binneringerstrasse, Birseckstrasse, Laufenstrasse, 43/eBS/3/0, RRB Nr. 367 vom 05.02.1954
- ▶ Teilplan Laufenstrasse der Planung Binneringerstrasse, Birseckstrasse, Laufenstrasse, 43/eBS/3/0, RRB Nr. 367 vom 05.02.1954

Folgende Planungen haben Planbeständigkeit, werden jedoch mit dieser Revision neu genehmigt:

- ▶ Waldbaulinienplan Parzelle Nr. 5606, 43/BSP/37/0, RRB Nr. 822 vom 13.06.2017
- ▶ Baulinienplan Hübeliacher, 43/BSP/38/0, RRB Nr. 1394 vom 17.10.2017
- ▶ BSP Binningerstrasse 35, Parzelle Nr. 3479, 43/BSP/40/0, RRB Nr. 1339 vom 04.09.2018

Bei den folgenden Planungen liegen die Baulinien teilweise in einem anderen Los, weshalb sie nur zum Teil aufgehoben werden können:

- ▶ Bruderholzrain, Fohrlisrain, 43/WBL/18/0, RRB Nr. 91 vom 10.01.1978

Folgende orientierende Bestandteile werden mit den grundeigentümerverbindlichen Dokumenten zur Genehmigung eingereicht:

- ▶ Planungsbericht inkl. Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV
- ▶ Konstruktionspläne, Los 1, Teilplan 1-4, Massstab 1:1'000
- ▶ Differenzpläne, Los 1, Teilplan 1-4, Massstab 1:1'000
- ▶ Anhang 1 zum Planungsbericht
- ▶ Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht

1.4 Zielsetzungen

Mit der Revision der Bau- und Strassenlinien sollen folgende Ziele erreicht werden:

- ▶ Zusammenfassung der unterschiedlichen Einzelpläne zu einem einzigen, übersichtlichen und verbindlichen Planwerk.
- ▶ Festlegung von einheitlichen (Rechtsgleichheit) und zeitgemässen Baulinienabständen für alle Verkehrsanlagen.
- ▶ Überprüfung und Anpassung der Bau- und Strassenlinien an die 2017 genehmigte Zonenplanung.
- ▶ Bereinigung allfälliger Widersprüche oder Unklarheiten aus bestehenden, nicht aufeinander abgestimmten Planungen.

2. Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Beteiligte

An der Erarbeitung der Planungsvorlage haben sich folgende Stellen beteiligt:

- ▶ Gemeinde: Gemeinderat, Bauverwaltung, Abteilung Raum & Umwelt Münchenstein
- ▶ Planer: Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, Projektleiter Volker Meier
- ▶ Zuständiger Kreisplaner (ARP): Philippe Pfister

2.2 Planungsablauf

21.08.2018	Auftragserteilung
Okt. '18 – Feb. '19	Entwurfsarbeiten
19.03.2019	Bau- und Verkehrsausschuss Münchenstein
10.09.2019	Bauausschuss Münchenstein
22.10.2019	Beschluss Gemeinderat, Freigabe kantonale Vorprüfung
27.11.2019	Einleitung Vorprüfung beim ARP
06.03.2020	Vorprüfungsbericht ARP
22.10. – 3.12.2020	Durchführung öffentliches Mitwirkungsverfahren für Bevölkerung und betroffene Grundeigentümer und Verabschiedung Mitwirkungsbericht
Dez. 2020	Bereinigung für Beschlussfassung
19.01.2021	Beschlussfassung Gemeinderat
ausstehend	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
ausstehend	Planauflage
ausstehend	Einsprachenbehandlung
ausstehend	Antrag zur Genehmigung durch den Regierungsrat

3. Randbedingungen Bund und Kanton

3.1 Bund

Die Zielsetzungen und Grundsätze des RPG sowie die Anforderungen des USG werden erfüllt. Mit dem vorliegenden Bau- und Strassenlinienplan Bauzone wird vor allem den Zielsetzungen Schaffung wohnlicher Siedlungen, Sicherstellung der Erschliessung, häusliche Nutzung des Bodens, Schaffung von Fusswegen und Erhaltung wertvoller Ortsbilder Rechnung getragen.

3.2 Kanton

Es liegen keine gemeindespezifischen, kantonalen Vorgaben vor.

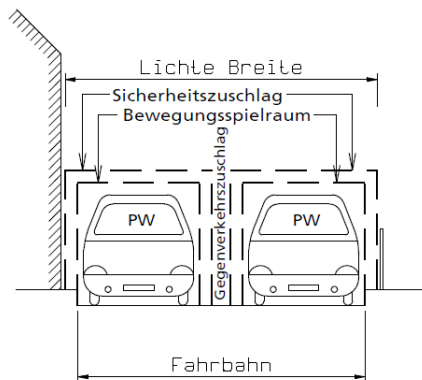
4. Erläuterung zur Planungsvorlage

4.1 Erläuterungen zu den Strassenlinien

4.1.1 Dimensionierungsgrundsätze

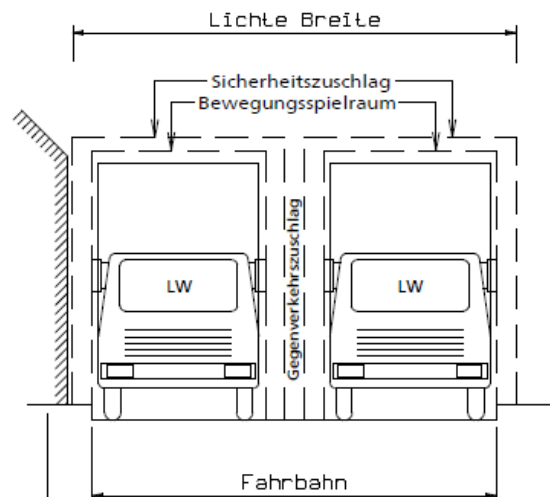
Die Dimensionierung der Strassenbreite resp. lichten Breite basiert auf der SN-Norm 640 201.

Die Planung basiert auf dieser Norm, da sie die massgebende Grundlage zur Dimensionierung von Strassenbreiten darstellt. Für die Planung in Münchenstein wurde der Raumbedarf jeder Strasse und jedes Weges in Abhängigkeit von der jeweiligen Strassenkategorie gemäss Strassennetzplan und der erforderlichen Ausbaubreite (nur Fahrbahn) gemäss der o. g. Projektierungshilfe ermittelt. Hätte man die erforderliche lichte Breite zugrunde gelegt, wären bei allen Strassen noch 20-30cm hinzuzurechnen gewesen. Jedoch ist dies bei Strassen mit beidseitigen, grosszügig kalkulierten, 2m breiten Trottoirs nicht erforderlich. Bei diesen kann der Fahrbahnrand nicht direkt bebaut werden. Deshalb kann die erforderliche Fahrbahnbreite als massgebend betrachtet werden.



Die Klassierung des Strassenabschnitts im rechtsgültigen Strassennetzplan (Gesamtrevision Zonenvorschriften 2017) legt die Kategorie nach SN-Norm 640 045 fest, welche wiederum den Grundbegegnungsfall festlegt und somit die benötigte Fahrbahnbreite.

Kategorien Strassennetzplan	Kategorien VSS-Norm	Grundbegegnungsfall	Fahrbahn-breite (≈ lichte Breite)
Hauptsammelstrasse (HS-50)	Hauptsammelstrasse	Signalisiert: 50km/h Lastwagen - Lastwagen können sich mit einer Begehungsgeschwindigkeit von 30km/h kreuzen.	6.55m
Hauptsammelstrasse (HS-30)	Hauptsammelstrasse	Signalisiert: 30km/h Lastwagen - Lastwagen können sich mit einer Begehungsgeschwindigkeit von unter 20km/h kreuzen, Personenwagen - Lastwagen mit 30km/h.	5.85m



Grundabmessungen

Bewegungsspielraum

V = 0-20

V = 30-40

V = 50-70

Sicherheitszuschlag

V = 0-100

Gegenverkehrszuschlag

V = 0-30

V = 40-70

Fahrbahn

V = 0-20

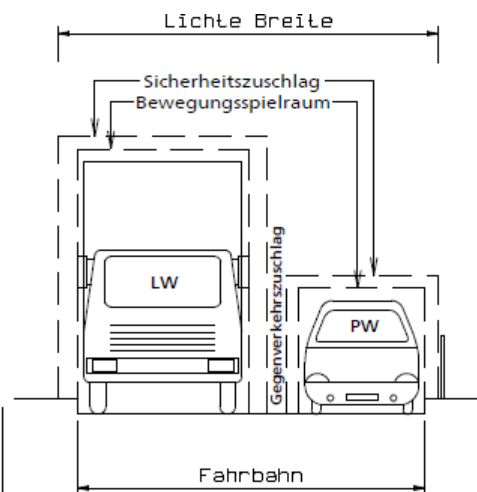
V = 30

V = 40

V = 50-70

	2.60		2.60	
	0.00	0.00	0.00	0.00
	0.10	0.10	0.10	0.10
	0.20	0.20	0.20	0.20
	0.30	0.30	0.30	0.30
		0.00		
		0.30		
		5.80		
		6.20		
		6.50		
		6.90		

Kategorien Strassennetzplan	Kategorien VSS-Norm	Grundbegegnungsfall	Fahrbahn-breite (≈ lichte Breite)
Quartiersammelstrasse (QS-50)	Quartiersammelstrasse	Signalisiert: 50km/h Lastwagen - Lastwagen können sich mit einer Begehungsgeschwindigkeit von unter 20km/h kreuzen, Personenwagen - Lastwagen mit 30km/h.	5.5m
Quartiersammelstrasse (QS-30)	Quartiersammelstrasse	Signalisiert: 30km/h Personenwagen – Lastwagen können sich mit einer Begehungsgeschwindigkeit von unter 20km/h kreuzen, Personenwagen – Personenwagen mit 30km/h.	5.0m



Grundabmessungen

Bewegungsspielraum

V = 0-20

V = 30-40

V = 50-70

Sicherheitszuschlag

V = 0-100

Gegenverkehrszuschlag

V = 0-30

V = 40-70

Fahrbahn

V = 0-20

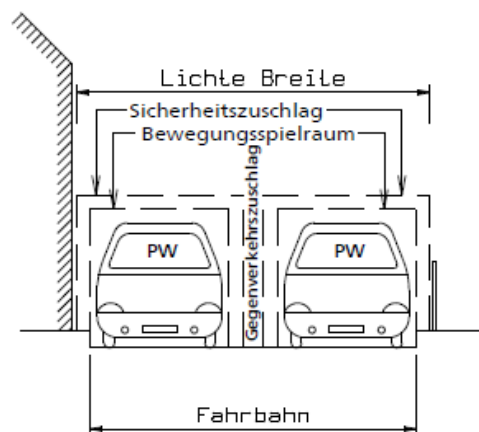
V = 30

V = 40

V = 50-70

	2.60	1.90		
0.00	0.00	0.00	0.00	
0.10	0.10	0.10	0.10	
0.20	0.20	0.20	0.20	
0.30	0.30	0.20	0.20	
		0.00		
		0.30		
		5.00		
		5.40		
		5.70		
		6.10		

Kategorien Strassennetzplan	Kategorien VSS-Norm	Grundbegegnungsfall	Fahrbahnbreite (≈ lichte Breite)
Erschliessungsweg (EW-50)	Zufahrtsstrasse	Signalisiert: 50km/h Personenwagen – Personenwagen können sich mit einer Begehungsgeschwindigkeit von unter 20km/h kreuzen.	4.5m
Erschliessungsweg (EW-30)	Zufahrtsstrasse	Signalisiert: 30km/h Personenwagen – Personenwagen können sich mit einer Begehungsgeschwindigkeit von unter 20km/h kreuzen.	4.5m



Grundabmessungen

Bewegungsspielraum

V = 0-20

V = 30-40

V = 50-70

Sicherheitszuschlag

V = 0-100

Gegenverkehrszuschlag

V = 0-30

V = 40-70

Fahrbahn

V = 0-20

V = 30

V = 40

V = 50-70

1.90

1.90

0.00 0.00 0.00 0.00

0.10 0.10 0.10 0.10

0.20 0.20 0.20 0.20

0.20 0.20 0.20 0.20

0.00

0.30

4.20

4.60

4.90

5.30

Zur Fahrbahnbreite werden jeweils die Trottoirs dazugerechnet, wobei auf Folgendes geachtet wird:

- ▶ Es wird vom heutigen Bestand vor Ort ausgegangen.
- ▶ Es wird mit einer grundlegenden (und grosszügigen) Breite von 2.0m gerechnet.
- ▶ Die Trottoirs werden im Bau- und Strassenlinienplan nicht als separate Verkehrsfläche dargestellt, sondern grundsätzlich dem Strassenraum angerechnet. Dies bewirkt eine maximale Flexibilität bei der Gestaltung der Strassenräume bei Bauprojekten/Strassensanierungen.

Für die Fuss- und Radwege ohne motorisierten Verkehr werden die folgenden Masse festgelegt:

- ▶ Bei reinen Fusswegen wird mit einer Mindestbreite von 2.0m gerechnet.
- ▶ Wo auf Fusswegen eine kommunale oder kantonale Radroute verläuft, wird mit einer erforderlichen Mindestbreite von 3.5m gerechnet.

Aus diesen Kriterien werden die sogenannten Richtvorgaben für den erforderlichen Strassenraum abgeleitet.

4.1.2 Konstruktion der Strassenbreiten

Im Konstruktionsplan (siehe Anhang) sind die erforderlichen Dimensionierungen überprüft worden. Als Grundlage zur Konstruktion der Strassenlinien dient die Strassenachse. Die Fahrbahnbreiten definieren sich aus den im Kapitel 4.1.1 abgeleiteten Dimensionierungsgrundsätzen. Aus dem Konstruktionsplan kann sodann abgelesen werden, ob die erforderliche Breite innerhalb der bestehenden Strassenparzelle ausreicht. Die gewählten Farben im Konstruktionsplan haben nachfolgende Funktion:

- ▶ Weiss = Die Richtvorgaben für den Strassenraum sind passend. Die erforderliche Strassenbreite und die Breite der Strassenparzelle stimmen nahezu überein.



- ▶ Grün = Der erforderliche Strassenraum hat innerhalb der bestehenden Parzelle Platz, es ist gar mehr bzw. zusätzlicher Gestaltungsspielraum vorhanden.



- ▶ Gelb = Der erforderliche Strassenraum geht über die Breite der bestehenden Parzelle hinaus. Die bestehenden Kompetenzstreifen werden weiterhin beansprucht.



- ▶ Orange = Der erforderliche Strassenraum geht über die Breite der bestehenden Parzelle hinaus, ohne dass (neue) Kompetenzstreifen in Anspruch genommen werden. Der Strassenraum wird nicht erweitert.



- ▶ Blau = Spezialfälle, die in keines der oben erläuterten Muster passen. Erläuterungen zu diesen Strassenzügen sind dem Anhang 1 zu entnehmen.

4.1.3 Konstruktion der Strassenlinien

Auf Basis der Überprüfung der Dimensionierungen wurden im darauffolgenden Schritt die Strassenlinien konzipiert und festgelegt. Die gewählten Lösungen unterscheiden sich wie folgt:

- ▶ Die Richtvorgaben werden erfüllt (Konstruktionsplan weiss)
 - Die Strassenlinien werden auf die Parzellengrenzen gelegt.
- ▶ Die Breite der Strassenparzelle geht über die Richtvorgaben hinaus (Konstruktionsplan grün).
 - Die Strassenlinien werden auf die Parzellengrenzen gelegt. Somit möchte sich die Gemeinde einen Gestaltungsspielraum für verkehrsberuhigende Massnahmen bewahren, um in Zukunft allfällige bauliche Eingriffe (z.B. breitere Trottoirs als nach Norm oder Strassenraumgestaltung) durchführen zu können.
 - Wenn heute bereits Kompetenzstreifen bestehen, obwohl die Strassenparzelle den Anforderungen entspricht, werden sie weiterhin in Anspruch genommen. Somit möchte sich die Gemeinde auch hier einen Gestaltungsspielraum bewahren. Die Strassenlinien werden auf den Aussenrand des Kompetenzstreifens gelegt.
- ▶ Die Richtvorgaben werden nicht eingehalten, resp. der Raumbedarf des Strassenraums geht über die bestehende Strassenparzelle hinaus (Konstruktionsplan gelb).
 - Die bestehenden Kompetenzstreifen werden weiterhin beansprucht und die Strassenlinie wird auf den Aussenrand des Kompetenzstreifens gelegt. Bei unklarem Verlauf des heutigen Strassenrands wurde die Aussenkante vor Ort durch ein Vermessungsteam terrestrisch erfasst.
 - Die Parzellengrenzen werden nicht mutiert. Somit bleibt die Bemessungsgrundlage für die anrechenbare Grundstücksfläche unverändert. Die gesamte Parzellenfläche inklusive Erschliessungsflächen ist für die Berechnung der Bebauungsziffer relevant.

- ▶ Die Richtvorgaben werden nicht eingehalten, resp. der Strassenraum benötigt mehr Platz, als die bestehende Strassenparzelle es erlaubt (Konstruktionsplan orange).
 - Die Strassenlinien werden auf die Parzellengrenze gelegt. Somit ist der Strassenraum kleiner, als die Richtvorgaben es vorsehen, jedoch sieht die Gemeinde keinen Bedarf, neue Kompetenzstreifen in Anspruch zu nehmen oder gar Land zu erwerben. Bei unklarem Verlauf des heutigen Strassenrands/Abschlusses wurde die Aussenkante vor Ort durch ein Vermessungsteam terrestrisch erfasst. Die Praxis zeigt, dass die bekannten Engstellen auch mit einem knappen Querschnitt funktionieren. Gerade bei Erschliessungsstrassen im Quartier wird das Fahrtempo folglich den Gegebenheiten angepasst.
- ▶ Bei Strassenabschnitten mit speziellen Gegebenheiten wurde die Führung der Strassenlinie gesondert betrachtet (Konstruktionsplan blau). Dies insbesondere bei:
 - Plänen, die kürzlich in Rechtskraft erwachsen sind (Planbeständigkeit)
 - Festlegungen im Zusammenhang mit der Schutz- und Schonzonplanung
 - Einzelfällen
- ▶ Bei Privatstrassen werden keine Strassenlinien festgelegt (siehe RBG Art. 98).
- ▶ Entlang Parzellen, die in einem Quartierplan, in einer Zone mit Quartierplanpflicht oder im Gebiet des Dreispitzes liegen, werden keine Strassenlinien ausgeschieden. Dies erfolgt(e) projektbezogen im Rahmen des jeweiligen Planungsverfahrens.

Im Anhang 1 des Planungsberichts sind alle Strassenzüge detailliert erläutert und begründet.

4.2 Erläuterungen zu den Baulinien

4.2.1 Grundsätze

- ▶ Die Baulinienabstände sollen gemeindeweit vereinheitlicht werden.
- ▶ Grundsätzlich wird eine Verringerung des Baulinienabstandes angestrebt, was einer besseren Bebaubarkeit der Parzellen und somit einer baulichen Entwicklung nach Innen dient.
- ▶ Die Strassenräume werden zum einen durch die einheitlichen Abstände und zum anderen durch den Verzicht auf die Umfahrung von Gebäuden gesichert.
- ▶ Mit der Zusammenführung aller Baulinien in einem Plan wird die Anzahl der in einem Bewilligungsverfahren zu berücksichtigenden Pläne reduziert und das Verfahren in der Folge vereinfacht.

4.2.2 Strassenbaulinien

Der Strassennetzplan gibt die Strassenkategorie vor. Die Strassenbaulinien werden wie folgt festgelegt:

- ▶ Der Baulinienabstand wird für alle Sammelstrassen beidseitig auf 4.0m festgelegt.

- ▶ Der Baulinienabstand wird für alle Erschliessungsstrassen und Erschliessungswege beidseitig auf 3.0m festgelegt.
- ▶ Der Baulinienabstand wird für alle Fusswege beidseitig auf 2.0m festgelegt.
- ▶ Abweichungen der hier festgelegten Normabstände wurden im Plan vermassst.
- ▶ Bauten, die über die Flucht der Strassenbaulinien ragen, werden bis auf wenige begründete Einzelfälle nicht umfahren. Falls eine Umfahrung notwendig ist, erfolgt eine umfassende Interessenabwägung.
- ▶ Bei Privatstrassen, die mehrere Parzellen erschliessen und in ihrem Charakter einer öffentlichen Erschliessungsstrasse gleichen, werden ab Parzellengrenze der Kategorie entsprechende Baulinienabstände festgelegt.
- ▶ Anmerkungspartellen erfahren keine Baulinienziehung.
- ▶ An Kantonsstrassen werden keine Baulinien festgelegt. Bei kommunalen Strassen, welche in eine Kantonsstrasse münden, wird die Baulinie auf der Höhe der kantonalen Baulinie gekappt. Falls keine kantonale Baulinie festgelegt ist, wird die kommunale Baulinie bei einem Abstand von 5m zur Kantonsstrasse gekappt (Berücksichtigung des Minimalabstandes für Bauten an Kantonsstrassen nach RBG §95, lit. a).
- ▶ Strassenbaulinien werden bei einem Abstand von 10m zur äussersten Gleisachse von Bahnstrecken und Tramgleisen gekappt (Berücksichtigung Minimalabstand für Bauten an Schienenwegen nach RBG §95, lit. c).
- ▶ Bei Erschliessungsstrassen und Erschliessungswegen, die parallel von Bahnstrecken und Tramgleisen verlaufen und bei welchen der geplante Abstand der Strassenlinie bzw. Parzellengrenze den Minimalabstand für Bauten an Schienenwegen unterschreitet, werden die Strassenbaulinien auf den Abstand von 10m zur äussersten Gleisachse festgelegt.
- ▶ Ausnahmen sind aufgrund des Ortsbildschutzes, des Städtebaus und der Verkehrssicherheit sowie bei Beeinträchtigung der Bebaubarkeit einzelner Baupartellen begründbar (siehe Kapitel 4.2.5).
- ▶ Bei Strassen, die in einem Quartierplan, in einer Zone mit Quartierplanpflicht, in einem Teilzonennplan, in einer Gesamtüberbauung oder im Gebiet des Dreispitzes liegen, werden keine Baulinien ausgeschieden. Bereits bestehende Baulinien, die durch ein oben aufgezähltes Verfahren festgelegt wurden, behalten ihre Gültigkeit. In Zonen mit Quartierplanpflicht sollen Baulinien, wie auch Strassenlinien, erst mit der jeweiligen Quartierplanung definiert und festgelegt werden.
- ▶ In Grünzonen wird auf eine Baulinienziehung verzichtet, da diese einem Bebauungsverbot gleichkommen.

4.2.3 Waldbaulinien

Die Festlegung der Waldbaulinien erfolgte in enger Abstimmung mit dem Amt für Wald (Kreisinforstingenieur Luzius Fischer):

- ▶ Die Festlegung des Waldbaulinienabstandes wird individuell betrachtet. Bei gut erschlossenen Arealen mit Potenzial für eine Entwicklung nach innen wird eine Baulinienreduktion auf 10m höher gewichtet als eine Festsetzung des Mindestabstands (20m) an Wälder. Dabei können

Kriterien wie beispielsweise die Erschliessungsgüte und die Funktion des Waldes (Trittsteinfunktion) einen Einfluss haben.

- ▶ Wohnbauten, die näher als 10m zum Wald stehen, werden grundsätzlich nicht umfahren, wenn auf den betroffenen Parzellen unter Berücksichtigung der Grenzabstände genügend Fläche für eine Bebauung vorhanden ist. Stattdessen werden durch die Wohnbauten provisorische Waldbaulinien gezogen. Die betroffenen Areale sind in Absprache mit dem Amt für Wald (Kreisforstingenieur Luzius Fischer) zu koordinieren.
- ▶ Der Waldbaulinienabstand wird ab der statischen Waldgrenze gemessen. Sofern diese noch nicht Rechtskraft erlangt hat, wird der Waldbaulinienabstand von der provisorisch festgelegten statischen Waldgrenze gemessen.
- ▶ Bei Aufeinandertreffen von Waldbaulinien und Strassenbaulinien werden die Strassenbaulinien an der Waldbaulinie gekappt. Die Waldbaulinie wird dagegen bis zur Strassenlinie weitergeführt.
- ▶ Detaillierte Erläuterungen zu den jeweiligen Festlegungen der Waldabstände sind im Anhang 1 zum Planungsbericht aufgeführt (siehe Anhang 1).

4.2.4 Konstruktion der Baulinien

Der Baulinienabstand wird jeweils von der Strassenlinie aus gemessen:



Bei den Privatstrassen werden die Baulinien mit Abstand zu den Parzellengrenzen gezogen:



4.2.5 Dimensionierungsgrundsätze in der Schutz- und Schonzonplanung

Die Schutz- und Schonzonplanung sollte ursprünglich mit der Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung umgesetzt werden. Während der Mitwirkungsfrist gingen beim Gemeinderat insgesamt 76 Mitwirkungseingaben ein. Rund die Hälfte davon nahm Stellung zum Thema Denkmal- und Ortsbildschutz. Neben mehreren koordinierten Sammeleingaben gingen auch zahlreiche Eingaben einzelner Grundeigentümerschaften ein. Dabei ging es im Wesentlichen um zwei Punkte:

- ▶ Inhaltliche Änderungswünsche an den Schutz- und Schonzonenvorschriften
- ▶ Separierung der Schutz- und Schonzonplanung von der Gesamtrevision Zonenvorschriften und Behandlung in einem eigenen Planungsverfahren unter verstärktem und direktem Mit- einbezug der betroffenen Grundeigentümerschaften

Anlässlich der Sitzung vom 22. März 2016 hat der Gemeinderat den von den Mitwirkenden ge- stellten Antrag auf Verfahrenstrennung intensiv diskutiert und mit Gemeinderatsbeschluss be- schlossen, der beantragten Separierung der beiden Planungsverfahren zuzustimmen. Die Schutz- und Schonzonplanung wurde umgehend in Angriff genommen und am 23. September 2020 an der Gemeindeversammlung beschlossen. Nach derzeitigem Stand soll die Planung bis Mitte 2021 durch den Regierungsrat Basel-Landschaft genehmigt sein.

Im Los 1 liegen die Denkmalschutzzone Gartenstadt, die Ortsbildschonzone an der Schmidholz- strasse und mehrere Strassenzüge, welche die Gestaltungsvorschriften "Reiheneinfamilienhaus- Siedlungen" beinhalten.

Inhalte, Erläuterungen und Begründungen zur Schutz- und Schonzonplanung finden sich im entsprechenden Planungsbericht. Dieser ist einsehbar unter: <https://www.muenchenstein.ch/publi- kationen/246439>

Denkmalschutzzone Gartenstadt

Die Denkmalschutzzone beinhaltet die architekturhistorisch wertvollen Gartenstadt-Häuser mit ihrem grosszügig durchgrüntem Umfeld. Der Strassenraum ist von Fassade zu Fassade wahrnehm- bar.

Der Schutzzumfang ist umfassend geregelt. Dabei ist das äusserliche Erscheinungsbild der heutigen Fassaden ein wichtiger Punkt. In den Gärten soll jedoch eine gewisse Gestaltungsfreiheit ermög- licht werden. Der attraktive Strassenraum und die Vorgärten sollen auch in Zukunft eine Einheit bilden.

Die Baulinien werden wie folgt festgelegt:

- ▶ Der Strassenbaulinienabstand zur Stöckackerstrasse wird auf 3m festgelegt. Somit soll eine ge- wisse Gestaltungsfreiheit in den Gärten geschaffen werden (Möglichkeit zur Erstellung eines Carports, der ein Sichtschutzobjekt beinhalten kann).

- ▶ Auf die Fassadenfluchten der bestehenden Gebäude entlang der Gartenstadt (Strasse) wird eine Gestaltungsbaulinie gelegt. Diese wird bis in die nordöstliche bzw. nordwestliche Ecke der Kopfbauten festgelegt.
- ▶ Zwischen den Gebäudezeilen wird eine Strassenbaulinie auf die Zonengrenze (Zone "Velounerstand" [gelb] und Zone "1-geschossige Anbauten/Nebenbauten" [rosa]) gelegt, da die Zone in den Vorgärten einem Bebauungsverbot gleichkommt. Durch die Ziehung der Baulinie kann bis an diese Zonengrenze ein eingeschossiger Anbau/Nebenbau erstellt werden. Ein Velounerstand pro Wohneinheit darf in der gelben Zone erstellt werden.



Ortsbilschonzone an der Schmidholzstrasse

Die Häuserzeile an der Schmidholzstrasse 45 – 65 ist eine direkte Weiterentwicklung der Gartenstadt-Häuser. Aufgrund des verbesserten wirtschaftlichen Umfeldes wurden die Häuser freistehend und nicht mehr als zusammenhängende Gebäudezeile errichtet. Die grosszügigen Gärten und Vorgärten um die stattlichen und repräsentativen Einzelhäuser führen zu einer starken Siedlungsdurchgrünung, verleihen dem Quartier einen gartenstadtähnlichen Charakter und schaffen eine hohe Wohnqualität.

Seit ihrer Entstehung erfuhren die Gebäude eine stetige Ergänzung durch verschiedenste Anbauten zur Wohnraumerweiterung. Das dem Gebiet zugrunde liegende Bebauungsmuster ist dennoch gut ablesbar geblieben.

Ziele der Ortsbilschonzone Schmidholzstrasse:

- ▶ Erhalt des äusseren Erscheinungsbildes als Ensemble (Volumen und Aussenraum, Massstäblichkeit, Symmetrie der Nordfassaden)
- ▶ Erhalt der hohen Siedlungsdurchgrünung (gartenstadtähnlicher Charakter, Beziehung Gebäude – Garten)

Die Baulinien werden wie folgt festgelegt:

- ▶ Auf die Fassadenfluchten der bestehenden Gebäude wird eine Gestaltungsbaulinie gelegt.
- ▶ Zwischen den Häusern wird eine Strassenbaulinie von einer Gebäudeecke zur nächsten gezogen. Somit sollen die hohe Siedlungsdurchgrünung und das äussere Erscheinungsbild der als zusammengehörig wahrgenommenen Gebäudegruppe erhalten werden.

Mit dieser Massnahme wird die Durchgrünung bzw. Grundstruktur so weit gesichert, dass kein Neubau nach Norden rückt und so ein Bruch in der städtebaulichen Grundstruktur entsteht.

Gestaltungsvorschriften "Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen"

Ziel der Gestaltungsvorschriften REFH ist es, die Bebauungsstrukturen der Siedlungen zu erhalten und dabei eine zeitgemässe Wohnfläche und Infrastruktur zu gewährleisten.

Die Schutzwürdigkeit der REFH-Zeilen liegt in erster Linie in der städtebaulichen Anlage, welche sich durch die Lage der Hauptbaukörper zueinander ausdrückt. Der kommunale Schutz umfasst daher die Lage der Hauptbaukörper. Dabei soll verhindert werden, dass mit dem Hauptbaukörper von der ursprünglichen Lage abgewichen und somit die bauliche Gesamtanlage zerstört wird.

Vor dem Hintergrund der haushälterischen Bodennutzung und der Verdichtung nach Innen soll die Möglichkeit geschaffen werden, die REFH so zu erweitern, dass sie den heutigen Wohnbedürfnissen von Familien entsprechen.

Die Erweiterung soll einerseits mit einer Dachaufstockung (Wohnraumerweiterung) und andererseits mit einem strassenseitigen Anbau erfolgen. Damit eine Realisierung dieser Anbaute auf den zumeist übernutzten Parzellen überhaupt realisiert werden kann, zählen diese Anbauten nicht zur Nutzung.

Eine gewisse Veränderung des Erscheinungsbildes der Siedlungen lässt sich mit dem Ausbau des Dachgeschosses und insbesondere mit den strassenseitigen Erweiterungen nicht vermeiden. Die Verdichtung nach innen, welche durch diese vergleichsweise moderaten Eingriffe in die Bebauungsstruktur erreicht wird, gewichtet der Gemeinderat höher als den absoluten Schutz dieser Siedlungen. Nur wenn die heutigen Bedürfnisse an den Wohnraum gedeckt werden können, bleiben die Quartiere in ihrer heutigen Form, Qualität und Sozialstruktur erhalten. Werden keine Erweiterungsmöglichkeiten angeboten, ist eine schleichende Abwertung sowie Entvölkerung der Quartiere zu erwarten.

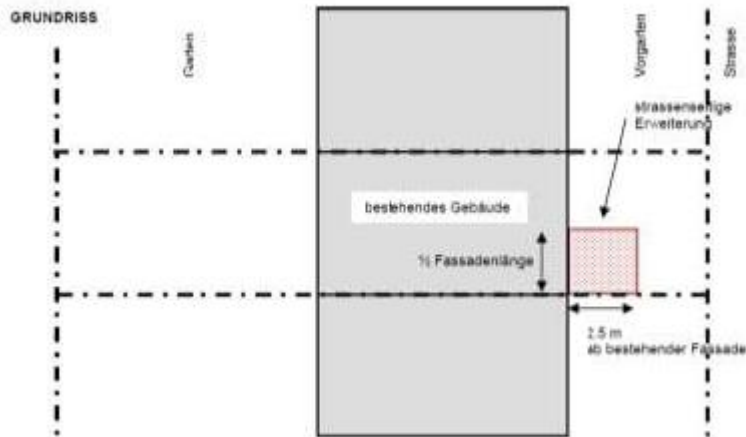
Die angestrebten Erweiterungsmöglichkeiten wurden einerseits mit den neuen Gestaltungsvorschriften "REFH-Siedlungen" in den Zonenvorschriften Siedlung und andererseits mit der vorliegenden Planung "Gesamtrevision Bau- und Strassenlinienplan" umgesetzt.

Untenstehender Auszug aus dem Schutz- und Schonzonereglement:

§ A 7.2.1 Strassenseitige Geschossflächen-Erweiterung

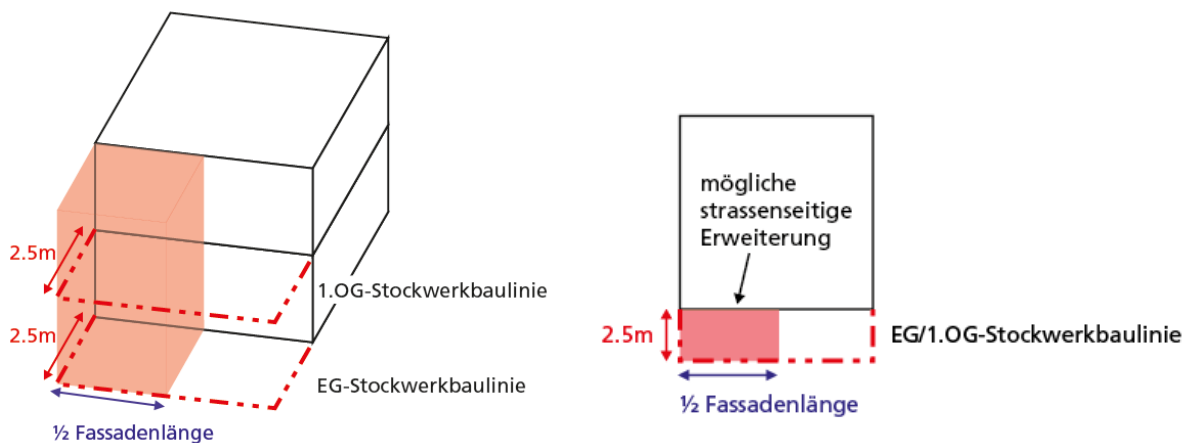
Es ist folgende strassenseitige Geschossflächen-Erweiterung zulässig:

- Die Erweiterung (Fertigmasse) erfolgt bis max. zur Höhe der bestehenden fertigen Obergeschossdecke über max. die halbe Fassadenbreite mit einer Tiefe von 2.5 m ab der bestehenden Fassade des Hauptgebäudes.
- Die Erweiterung (Fertigmasse) ist seitlich an die Grenze zu stellen. Das dafür notwendige Grenzbaurecht ist einzuholen.
- Die strassenseitige Geschossflächen-Erweiterung ist so zu gestalten, dass sie als neues Gebäudeteil in Erscheinung tritt.
- Die strassenseitige Geschossflächen-Erweiterung wird nicht zur überbauten Fläche gemäss § 4 ZRS (Bebauungsziffer) angerechnet.



Diesen Bebauungsvorschriften entsprechend werden die Strassenbaulinien wie folgt festgelegt:

- ▶ Liegt der Gebäudeeingang der Strasse zugewandt, greifen die geplanten Gestaltungsvorschriften "Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen". Konsequenterweise wird die Hauptbaulinie auf die bestehende Fassadenflucht gelegt. Somit wird die Lage der Hauptbaukörper gesichert.
- ▶ Um die strassenseitigen Anbauten zu ermöglichen, werden zwei "weitere Baulinien" (sogenannte Stockwerkbaulinien) übereinander – einmal für das Erdgeschoss und einmal für das erste Obergeschoss – mit einem Abstand von 2.5m zur bestehenden Gebäudehauptfassade festgelegt. In diesem Bereich können die strassenseitigen Anbauten erstellt werden.



Bei einzelnen Strassenzügen werden die Stockwerkbaulinien einen Strassenabstand von weniger als 3m aufweisen. Im Folgenden wird aufgelistet, bei welchen Strassen dieser Fall auftritt:

- ▶ Privatstrasse parallel zur Emil Frey-Strasse (Parzelle Nr. 3430)
- ▶ Schluchtstrasse

- ▶ Im Weissgrien
- ▶ Waidsteinstrasse

4.3 Mutation Zonenplan Siedlung

Durch die im Bau- und Strassenlinienplan festgelegten Strassenlinien entstehen total 6 Flächen, die keine definierte Nutzung aufweisen. Um keine Widersprüche mit der aktuellen Zonierung zu schaffen, werden die Flächen als verbindlicher Planinhalt des Bau- und Strassenlinienplans mutiert. Diese Flächen ohne definierte Nutzung werden im Normalfall den angrenzenden Nutzungszonen zugeordnet.

- ▶ Am Wahlenweg auf der Parzelle Nr. 213 werden 50m² der Gewerbezone, 10m Gebäudehöhe zugeordnet.
- ▶ An der Oberwilerstrasse auf der Höhe der Parzellen Nr. 2252 und 3304 werden 0.2m² der Wohnzone 3 zugeordnet.
- ▶ Auf Parzelle Nr. 2247, Fussweg zwischen Bottmingerstrasse und Kaspar Pfeiffer-Strasse werden 58m² der Wohn- und Geschäftszone 3 zugeordnet.
- ▶ In der Gartenstadt auf der Höhe der Parzelle Nr. 2613 werden 26m² der Zentrumszone 4 zugeordnet.

An der Ruchfeldstrasse (Parzelle Nr. 2283) auf der Höhe des Einbiegers in die Emil Frey-Strasse werden 35m² der Grünzone zugeordnet. Somit wird diese Fläche nicht der angrenzenden Wohn- und Geschäftszone 4 angerechnet.

Die Parzelle Nr. 4272 bei der Klusstrasse ist mit 423m² die grösste Mutation im Los 1. Dort lag bis anhin ein Spielplatz in der Zone "Strasse innerhalb Zonenplan Siedlung". Um in Zukunft den Spielplatz sicherzustellen, soll die Fläche nicht der angrenzenden Wohnzone 2a zugeordnet werden, sondern in eine öWA-Zone mit Zweckbestimmung 1 "Schule, Kultur, Sport, Freizeit (LES II)" umgezont werden.

Die durch die Revision entstandenen Abweichungen der Grundzonen wurden in der Datenbank erfasst und werden mit der Genehmigung der Baulinien eingereicht. Die Mutationen sind in den Genehmigungsplänen ersichtlich.

5. Wechselwirkung mit anderen Planungsinstrumenten

5.1 Strassennetzplan

Die Dimensionierungsgrundsätze leiten sich vom Strassennetz (Verkehrsfläche, Strassenkategorie) ab, welches vom Strassennetzplan (SNP) übernommen wurde.

Bei Privatstrassen, die vom Charakter her mit einer Erschliessungsstrasse vergleichbar sind und eine grössere Anzahl Parzellen erschliessen, werden Baulinien gezogen. Bei kleineren Anmerkungsparzellen wird hierauf verzichtet. Auf die Ziehung von Strassenlinien wird verzichtet, da es keine gesetzlichen Handhabungen gibt, denn das RBG sieht nur für öffentliche Strassen Strassenlinien vor.

Bei den folgenden Strassenzügen weicht die Gemeinde mit den Bau- und Strassenlinien, genauer mit dem Abstand der Baulinien, von der Strassenklassierung des Strassennetzplans ab. Hieraus entsteht eine Pendezenz zur Anpassung des Strassennetzplans.

- ▶ Die Ruchfeldstrasse ist heute als Erschliessungsstrasse mit Tempo 50 definiert. Auch mit einer denkbaren Reduktion auf Tempo 30 ist der Strassenraum noch zu eng. Es soll überprüft werden, ob die Strasse nicht eher die Funktion eines Erschliessungswegs hat.
- ▶ Die Klassierung des Wahlenwegs auf der Parzelle Nr. 213 als Fussweg ist zu überprüfen, da die Strasse bereits heute für die Familiengärten im Fohrlisrain als Erschliessungsstrasse dient.
- ▶ Die Klassierung des Weges auf der Parzelle Nr. 2663 als Fussweg ist zu überprüfen. Die Strasse hat für die Anwohner eine klare Erschliessungsfunktion.
- ▶ Die Klassierung der Parzelle Nr. 3430 als Fussweg ist zu überprüfen. Die Strasse hat für die Anwohner eine klare Erschliessungsfunktion.
- ▶ Die Parzelle Nr. 2505 ist eine Miteigentumsparzelle, deren südlicher, schmaler Abschnitt im Strassennetzplan als Fussweg festgelegt ist. Die Parzelle wird nicht als Strasse wahrgenommen. Eine Anpassung des Strassennetzplans erscheint angebracht. Der Fussweg ist entweder auf die komplette Parzelle auszudehnen oder komplett zu streichen.
- ▶ Die Parzelle Nr. 3941 (Schluchtstrasse, privat) ist eine Miteigentumsparzelle, wird im Strassennetzplan jedoch als Erschliessungsweg ausgewiesen. Der Erschliessungsweg dient ausschliesslich der Anbindung für die Anwohner und weist keine Verbindungsfunktion auf. Die Parzelle wird nicht als Strasse wahrgenommen. Eine Aufhebung im Strassennetzplan ist zu prüfen.
- ▶ Der Fussweg durch die Siedlung Im Steinacker (Parzelle Nr. 4666) ist privat und dient der internen fussläufigen Erschliessung der Siedlung. Eine Überprüfung der Funktion im Strassennetzplan erscheint sinnvoll.
- ▶ Die Zuordnung des südlichen Abschnitts der Klusstrasse auf Parzelle Nr. 4272 (beidseits des Spielplatzes) als Erschliessungsweg ist nicht sinnvoll. Die Wege sind zu schmal und nicht befahrbar. Daher sind sie im Strassennetzplan als Fussweg zu deklarieren.
- ▶ Ferner sind zumindest Teile der Parzelle Nr. 4273 als Erschliessungsweg festzulegen.

- Die Zuordnung des Amselwegs als Erschliessungsweg ist anzupassen, da dieser nur für Land- und Forstwirtschaft nutzbar ist.

Um die Pendenzen zu erledigen, wird eine Mutation des Strassennetzplans unabdingbar. Da die Gesamtrevision auf drei Losen basiert und auch in Los 2 sowie Los 3 weitere Pendenzen erwartet werden, wird parallel zum Los 3 oder nach Genehmigung aller Lose die Mutation des Strassennetzplans erarbeitet. Das Vorgehen wurde in Absprache mit dem Amt für Raumplanung festgelegt.

5.2 Zonenplan Siedlung

Bei den Kompetenzstreifen werden die Strassenlinien auf die Aussenkanten der ausgebauten Strasse festgelegt. Die Fläche zwischen der Strassenlinie und der Parzellengrenze kommt in ihrer Funktion einer Verkehrsfläche gleich. Der Kompetenzstreifen bleibt in der angestammten Nutzungszone bestehen. Somit wird gewährleistet, dass die Fläche weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche gerechnet werden kann und massgeblich für die Berechnung der Bebauungsziffer bleibt.

Die Schutz- und Schonzonplanung (siehe Kapitel 4.2.5), welche kurz vor der Genehmigung steht, gibt den einzelnen Gebieten spezifische Vorschriften. Die vorliegende Bau- und Strassenlinienplanung berücksichtigt die spezifischen Schutzvorschriften. Die Planung schafft keine Widersprüche, sondern komplettiert die Planungsabsichten der Schutz- und Schonzonplanung.

6. Vorprüfung

Die Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung wurden am 27. November 2019 von der Gemeinde beim Amt für Raumplanung eingereicht. Der definitive Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde am 6. März 2020 zugestellt.

Mehrheitlich handelt es sich um formale Änderungen und teils redaktionelle Korrekturen, welche in die Planung eingearbeitet wurden. Die Zielsetzungen und die Vorgehensweise bei der Festlegung der Bau- und Strassenlinien werden begrüsst.

Folgende zwei Punkte hat das kantonale Amt für Raumplanung hervorgehoben:

- Mutation Zonenplan Siedlung

Durch die im Bau- und Strassenlinienplan festgelegten Strassenlinien entstehen sechs Flächen, die keiner definierten Nutzung zugewiesen sind. Um hier nachträglich keine Widersprüche mit der Zonenplanung zu schaffen, wurde vorgeschlagen, diese Flächen im Bau- und Strassenlinienplan zu mutieren. Die Flächen werden im Normalfall der angrenzenden Nutzungszone zugeordnet.

- Wechselwirkung mit anderen Planungsinstrumente

Durch die Festlegung der Bau- und Strassenlinien entstehen im Strassennetzplan gewisse Pendenzen. Diese sind mit oder nach der Beschlussfassung der Gesamtrevision, Bau- und Strassenlinienplan, Los 3 mit einer Mutation des Strassennetzplan zu bereinigen.

Der Gemeinderat folge diesen zwei Vorschlägen. Die Inhalte sind in die vorliegende Planung eingeflossen. Weitere Details zur Vorprüfung sind der Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht im Anhang des Planungsberichtes zu entnehmen.

7. Öffentliche Mitwirkung

7.1 Ablauf

Das gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde wie folgt durchgeführt:

Aufgrund der Corona-Situation wurde bewusst auf eine Veranstaltung verzichtet. Aus diesem Grund wurde ein Flyer erarbeitet, der über die wichtigsten Inhalte der Planung (Aufbau, Ziele, Grundsätze, Verfahrensablauf, Mitwirkungsmöglichkeiten, Fragen etc.) aufklärte. Der Flyer lag auf der Bauverwaltung auf und stand zudem auf der Website zur Verfügung. Zusätzlich wurden Sprechstunden angeboten.

Die Mitwirkung erfolgte vom 22. Oktober 2020 bis am 3. Dezember 2020. Da keine Veranstaltung durchgeführt wurde, entschied sich der Gemeinderat bewusst für eine längere Mitwirkungsfrist als die gesetzlich vorgeschriebenen 30 Tage.

Im Wochenblatt Nr. 43 vom 22. Oktober 2020 und im Amtsblatt Nr. 43 vom 22. Oktober 2020 wurde die Mitwirkung öffentlich publiziert.

Die Unterlagen waren auf der Bauverwaltung während den Schalterstunden aufgelegt und auf der Website der Gemeinde jederzeit einsehbar.

7.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)

Im Laufe des Mitwirkungsverfahrens haben sich einige betroffene Einwohner auf der Bauverwaltung informieren lassen. Es sind jedoch keine Eingaben aus der Bevölkerung eingegangen. Das Angebot für Sprechstunden wurde nicht genutzt.

7.3 Publikation

Da keine Mitwirkungseingabe eingegangen ist, wird auf die Erstellung eines Mitwirkungsberichtes verzichtet. Der Planungsbericht gibt somit genügend Auskunft über das durchgeführte Verfahren und dessen Resultat. Der Planungsbericht lag im Vorfeld der Gemeindeversammlung in der Gemeindeverwaltung auf. Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme wurde in den Stimmbürgererläuterungen zur Gemeindeversammlung hingewiesen.

8. Beschluss- und Auflageverfahren

8.1 Beschlussfassung

Mit GRB Nr. 21/2021 vom 19 Januar 2021 verabschiedete der Gemeinderat die vorliegende Planung zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung vom ...

8.2 Planauflage

Die öffentliche Planauflage gemäss § 31 RBG wurde vom ... bis ... durchgeführt.

Publikation der Planauflage:

- ▶ Amtsblatt Nr. ... vom ...
- ▶ Wochenblatt Nr. ... vom ...
- ▶ Eingeschriebener Brief an auswärtige Grundeigentümer vom ...

8.3 Einsprachenbehandlung

8.4 Genehmigungsantrag an Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, den Bau- und Strassenlinienplan Siedlungsgebiet im Gebiet des Los 1 zu genehmigen.

Namens des Gemeinderates:

Die Präsidentin:

Jeanne Locher-Polier

Der Geschäftsleiter:

Stefan Friedli

Nr.	Thema	Seite	Vorprüfungsergebnisse zusammengefasst [zwingende Vorgabe (Z) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redakt. Korr. (RK)]	Stellungnahme Gemeinderat	✓	x	•
1	Gesamtrevision	1	Die BUD begrüsst die Zusammenfassung und Vereinheitlichung der Bau- und Strassenlinienpläne in einem Planwerk.	Kenntnisnahme			•
2.			Bau- und Strassenlinienplan				
2.1.1	Fehlende Vermassungen	1	Bei allen Teilplänen sind die Baulinien gegen Parzellengrenzen resp. Strassenlinien zu vermessen.	Z Es wurde bewusst auf eine Vermassung aller Baulinien gegen Parzellengrenzen resp. Strassenlinien verzichtet, weil diese in einem Plan im Massstab 1:1000 nicht wirklich lesbar wären. Zudem ist die Vermassung heutzutage mit der ÖREB-Konformität nebensächlich, da die Koordinaten von Bedeutung sind. Die Vermassung wird zwecks Nachvollziehbarkeit und im Hinblick auf die öffentliche Mitwirkung nur in den Fällen vorgenommen, wo vom Normfall abgewichen wird.	✓		
2.1.2	BLP Perimeter Los 1	1	Die BUD bittet darum, die Teilpläne insofern anzupassen, als der Perimeter Los 1 gesamthaft abgebildet wird. Der Perimeter Los 1 ist derzeit in den Teilplänen nicht vollständig dargestellt.	E Nicht im gesamten Perimeter sind Gemeindestrassen vorhanden. Deshalb wurden in den Teilplänen nur die Flächen dargestellt, welche eine Änderung der Bau- und Strassenlinien erfahren haben. Zwecks Nachvollziehbarkeit und im Hinblick auf die öffentliche Mitwirkung wird der gesamte Perimeter Los 1 in den Teilplänen dargestellt.	✓		
2.2.1	Allgemeines	2	Die Festlegung der Gemeindestrassen-Baulinien und «Gemeindestrassenbaulinien für Annexbauten» im Bereich einzelner Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen (REFH) ist auf die laufende Mutation «Schutz- und Schonzonenvorschriften» zu den Zonenvorschriften Siedlung abzustimmen. Dabei sind die Vorgaben des entsprechenden Vorprüfungsberichts vom 8. Mai 2019 zu beachten. Dieser hält unter Ziffer 4.10 zu den Bestimmungen der vorgesehenen Zone «Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen» (§ 42 und Anhang 7.2 Entwurf des Zonenreglements Siedlung vom 24. Juli 2018) insbesondere fest: «Die 'Gestaltungsvorschriften Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen' tragen [...] nicht zum Schutz oder zur Schonung der einzelnen Siedlungen bei, sondern ermöglichen eine zusätzliche Erhöhung der geltenden Nutzungsmasse. Sollte sich die Gemeinde für einen Schutz oder die Schonung der aufgeführten Siedlungen entscheiden, muss eine differenzierte Betrachtung erfolgen, die den spezifischen räumlichen, baupologischen und baustilistischen Charakteristika jeder Siedlung Rechnung trägt. In diesem Prozess muss analysiert werden, welche Elemente für die einzelnen Siedlungen konstituierend sind und wo in welchem Umfang eingegriffen werden könnte, ohne diese Elemente zu beeinträchtigen. Auf dieser Analyse basierend müssten für die einzelnen Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen im Zonenreglement spezifische Bestimmungen zu deren Schutz oder Schonung aufgenommen werden». Aus der Festlegung der Gemeindestrassen-Baulinien sowie der Gemeindestrassenbaulinien für Annexbauten im Bereich einzelner REFH-Siedlungen kann das Nachkommen der erwähnten Forderung einer differenzierten Betrachtung resp. der Festlegung spezifischer Schutz- oder Schonzonenvorschriften im Bereich der betroffenen REFH-Siedlungen noch nicht erkannt werden. Die Festlegungen der kommunalen Strassenbaulinien und Baulinien für Annexbauten im Bereich der betroffenen REFH-Siedlungen können deshalb nicht abschliessend beurteilt werden. Darüber hinaus ist Folgendes zu beachten:	Z Die Schutz- und Schonzone verfolgt das Ziel, dass die bestehenden Gebäude auf Dauer erhalten bleiben. Aus diesem Grund wird die Baulinie entlang der Fassade gelegt. Um die Wohnqualität zu erhöhen, sollen strassenseitige Anbauten, in denen u.a. neue, teils grössere Bäder errichtet werden können, zulässig sein. Diesem Zweck dienen die "weiteren Baulinien". Eine direkte Handlungsvorgabe für den BSP lässt sich aus diesem Absatz der Vorprüfungsberichte nicht ableiten.			•

Nr.	Thema	Seite	Vorprüfungsergebnisse zusammengefasst [zwingende Vorgabe (Z) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redakt. Korr. (RK)]	Stellungnahme Gemeinderat	✓	x	●
2.2.2	Weitere Baulinien gemäss Raumplanungs- und Baugesetz	2	Gemäss § 97 Abs. 3 lit. b RBG können "weitere Baulinien" für einzelne Stockwerke festgelegt werden. Da die vorgesehenen «Gemeindestrassen-Baulinien für Annexbauten» zweigeschossige Anbauten nicht ausschliessen, sind diese gesetzeswidrig. Sollte nach Abstimmung auf die geforderte Überarbeitung der Zonenvorschriften Siedlung zum Schutze oder zur Schonung der einzelnen REFH-Siedlungen an der Festlegung weiterer Baulinien festgehalten werden, wären diese höchstens für eingeschossige Anbauten zulässig, womit deren Bezeichnung wie folgt abzuändern wäre. «Gemeindestrassen-Baulinie für Annexbauten eingeschossige Anbauten».	Z Der Vorschlag, die Bezeichnung auf "Gemeindestrassen-Baulinien für Annexbauten eingeschossige Anbauten" zu ändern, ist nicht mit der Schutz- und Schonzonplanung vereinbar. Aufgrunddessen werden zwei "weitere Baulinien" übereinander (weitere Baulinie "Erdgeschoss" und weitere Baulinie "1. Obergeschoss") festgelegt.	✓		
2.2.3	REFH-Siedlungen an der Grellingerstrasse und Gustav Bay-Strasse	2-3	An der Grellingerstrasse und an der Gustav Bay-Strasse folgt die vorgesehene, vorgelagerte Baulinie («Gemeindestrassen-Baulinie für Annexbauten») dem Versatz der jeweiligen Häuserzeile. Deren Versatz liegt allerdings jeweils in der Parzellenmitte (z. B. auf der Parzelle Nr. 4327 an der Grellingerstrasse), womit auf den entsprechenden Parzellen eine ungerechtfertigte Bevorteilung entstehen würde, die im Widerspruch zum Grundsatz der Rechtsgleichheit nach Art. 8 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV) steht. Auf einen derartigen Versatz ist somit jeweils zu verzichten.	Z Dabei handelt es sich um einen Konstruktionsfehler, welcher angepasst wird.	✓		
2.3	REFH-Siedlung an der Emil Frey-Strasse (Parzellen Nrn. 3435-3499)	3	Die Festlegung der Strassenbaulinie auf den Parzellen Nrn. 3431 und 3500 auf der Flucht der Nebenbauten stellt eine ungerechtfertigte Bevorteilung gegenüber den Parzellen Nrn. 3434, 3433 und 3499 dar. Die Strassenbaulinie ist insofern anzupassen, als eine Gleichbehandlung im Sinne des Grundsatzes der Rechtsgleichheit (Art. 8 BV) sichergestellt wird.	Z Um die Rechtsgleichheit sicherzustellen werden die Strassenbaulinien nicht auf der Flucht der Nebenbauten festgelegt. Um dem Grundziel der Schutz- und Schonzonplanung zu entsprechen, sind die Strassenbaulinien auf die Flucht der Hauptbauten festzulegen. Somit rückt keine Hauptbaute zur Strasse vor. Ein Zurückweichen ist möglich, unter Berücksichtigung der Parzellenstruktur jedoch eher unwahrscheinlich. Für bestehende Nebenbauten gilt die Bestandesgarantie.	✓		
2.4	Flächen ohne definierte Nutzung	3	Strassenlinien legen den öffentlichen Strassenraum abschliessend fest (§ 98 RBG). Durch die im Bau- und Strassenlinienplan vorgesehenen Strassenlinien entstehen zum Teil Flächen ohne definierte Nutzung. Dies steht grundsätzlich im Konflikt mit den einschlägigen übergeordneten Bestimmungen, gemäss denen eine flächendeckende Nutzungsplanung erforderlich ist (§ 18 RBG, Art. 2 und Art. 14 RPG). Die BUD empfiehlt daher, die entstehenden Flächen ohne definierte Nutzung im verbindlichen Planinhalt des Bau- und Strassenlinienplans einer Nutzungszone zuzuordnen. Sollte dieser Empfehlung nachgekommen werden, ist die Zonenzuweisung als verbindlicher Planinhalt des Bau- und Strassenlinienplans zu deklarieren oder es ist folgende Bestimmung in der rechtsverbindlichen Legende anzuführen: «Die Flächen ohne definierte Nutzung werden den direkt angrenzenden Nutzungszonen (der Zone [XY]) zugeordnet».	E Folgender Satz wird in der rechtsverbindlichen Legende aufgeführt: "Flächen, welche aufgrund der Ziehung einer Strassenlinie nicht mehr einer Verkehrsfläche zugehören (weisse Fläche), zählen zur Nutzung der angrenzenden Zone [xy]." Dabei ist es wichtig festzuhalten, dass vor allem bei den Strassen mit Kompetenzstreifen keine automatische Anpassung der Nutzungszonen vorgenommen wird. Dann würden nämlich die Bereiche zwischen Strassenlinie und Parzellengrenze automatisch zu einer Verkehrsfläche. Sie dürften also bei der Berechnung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr berücksichtigt werden.	✓		
3.			Teilplan 1 - Wahlenweg				

Nr.	Thema	Seite	Vorprüfungsergebnisse zusammengefasst [zwingende Vorgabe (Z) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redakt. Korr. (RK)]	Stellungnahme Gemeinderat	✓	x	•
3.	Teilplan 1 - Wahlenweg	3	Im rechtskräftigen Strassennetzplan Siedlung ist der Wahlenweg im Bereich der Parzelle Nr. 213 verbindlich als Fussweg festgelegt. Aus der orientierenden Signatur «Fahrbahn» und der vorgesehenen Dimensionierung ist davon auszugehen, dass der Wahlenweg an dieser Stelle als Erschliessungsstrasse dienen soll. Auf diese Abweichung vom Strassennetzplan wird im Planungsbericht ungenügend eingegangen. In dessen Anhang (S. 5) ist bloss festgehalten, dass der heutige Ausbau des Strassenraums den künftigen Bedürfnissen entspreche und daher die Strassenlinien nach Aufnahme der bestehenden Situation vor Ort festgelegt wurden. Die Abweichung vom Strassennetzplan am Wahlenweg ist im Planungsbericht unter Kapitel 5.1 zu begründen.	Z Der Wahlenweg gilt auch als Erschliessungsstrasse für die Familiengärten im Fohrlisrain. Deswegen wird eine Umwidmung des Wahlenwegs als weitere Pendenza für die Mutation des Strassennetzplans im Planungsbericht festgehalten und begründet.	✓		
4.			Teilplan 2				
4.1	Grünzone «Inneri langi Heid»	3	Auf Parzelle Nr. 4824 ist die Festlegung einer kommunalen Strassenbaulinie vorgesehen. Diese liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan Siedlung vollumfänglich innerhalb einer Grünzone resp. Nicht-Bauzone. Gemäss § 27 Abs. 1 RBG sind Grünzonen im öffentlichen Interesse dauernd von Überbauung freizuhalten. Die Festlegung der vorgesehenen Strassenbaulinie ist deshalb nicht nachvollziehbar. Auf diese ist zu verzichten.	Z In Grünzonen wird auf eine Baulinienziehung verzichtet (analog Spengler-Areal nebenan).	✓		
4.2	QP Stöckacker	4	Die BUD empfiehlt, die Baulinien rechtskräftiger Quartierplanungen im orientierenden Planinhalt darzustellen.	E Eine gesonderte Erfassung aller Baulinien aus Quartierplänen ist mit einem grösseren Aufwand verbunden, ohne wirklich nützlich zu sein. Zudem führen neue oder neu überarbeitete Quartierplanungen zu Widersprüchen im Planwerk. Der Empfehlung wird nicht gefolgt.		x	
5.			Teilplan 3				
5.1.1	Strassenbaulinien entlang der Strasse «Gartenstadt»	4	Mit der gemäss der laufenden Mutation «Schutz- und Schonzonenplanung» zu den Zonenvorschriften Siedlung vorgesehenen Denkmalschutzzone Gartenstadt (DSZ) sollen die 5 Reihenhauses-Gebäudezeilen und die im Vorgarten der Parzelle Nr. 1721 stehende Nebenbaute unter kommunalen Schutz gestellt werden und dürfen damit künftig nicht abgebrochen werden (vgl. § 39 Entwurf des Zonenreglements Siedlung vom 24. Juli 2018). Für den Schutz der erwähnten Bauten ist die Festlegung von Baulinien entlang der Strasse «Gartenstadt» nicht zwingend erforderlich. Sollte die Gemeinde jedoch Baulinien zum Schutze dieser Gebäude festlegen wollen, sind anstelle der vorgesehenen Strassenbaulinien zwingend Gestaltungsbaulinien (gemäss § 97, Abs. 2 RBG) festzulegen. Die Umfahrung der Kopfbauten auf den Parzellen Nr. 1698 und Nr. 1721 ist nicht schlüssig, da sie die doppelgeschossige «Strassenfassade» nicht vollständig abdeckt. Die gemäss obigen Ausführungen mögliche Festlegung einer Gestaltungsbaulinie wäre auf der bestehenden Fassadenflucht bis zur Nordost- (Gebäude Nr. 2) resp. Nordwest-Ecke (Gebäude Nr. 60) der Kopfbauten zu ziehen.	Z Der Vorschlag, Gestaltungsbaulinien statt Strassenbaulinien festzulegen, wird umgesetzt. Die Umfahrung der Kopfbaute wird bis an die nordwestliche resp. nordöstliche Ecke vorgenommen.	✓		

Nr.	Thema	Seite	Vorprüfungsergebnisse zusammengefasst [zwingende Vorgabe (Z) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redakt. Korr. (RK)]	Stellungnahme Gemeinderat	✓	x	●
5.1.2	Strassenbaulinie südlich der Stöckackerstrasse	4-5	Gemäss den Ausführungen im Planungsbericht (S.19) wurde der Baulinienabstand zur Stöckackerstrasse auf 3 m (bisher gelten 6 m) festgelegt, um eine gewisse Gestaltungsfreiheit in den Gärten zu wahren. Weiter wird der im Vergleich zur gegenüberliegenden Strassenseite geringere Baulinienabstand damit begründet, er diene dem übergeordneten Schutzinteresse (S. 15 Anhang des Planungsberichts). Diese Begründungen können wir nicht nachvollziehen und sehen darin einen Widerspruch zu den Festlegungen der vorgesehenen Denkmalschutzzone Gartenstadt (Stand kantonale Vorprüfung, Mutation «Schutz- und Schonzonenzonierung» zu den Zonenvorschriften Siedlung). Gemäss der laufenden Mutation «Schutz- und Schonzonenzonierung» zu den Zonenvorschriften Siedlung werden die zu erhaltenden «Gärten» mit dem «Freihaltebereich Gartenstadt» überlagert. Gemäss den vorgesehenen Ausführungsbestimmungen unter § A 4.2.16 Entwurf Zonenreglement Siedlung vom 24. Juli 2018 ist innerhalb des «Freihaltebereichs Gartenstadt» die Erstellung von Haupt-, An- und Nebenbauten unzulässig. Zugelassen sind lediglich Anlagen und Einrichtungen der Gartengestaltung. Die Erstellung von Carports wie auf Seite 19 im Planungsbericht erwähnt, ist innerhalb des «Freihaltebereichs Gartenstadt» nicht zulässig. Gemäss dem uns bekannten Stand der Schutz- und Schonzonenzonierung wurde der «Freihaltebereich Gartenstadt» auf die bisher geltende Strassenbaulinie mit einem Abstand von 6 m zur Strassenlinie der Stöckackerstrasse begrenzt mit der Absicht, allseits offene Carports gemäss § 54 RBV zulassen zu können. Durch eine Reduktion des Baulinienabstands von 6 m auf 3 m unter Beibehaltung der Ausdehnung des vorgesehenen «Freihaltebereichs Gartenstadt», wäre innerhalb eines 3 m breiten Streifens zwischen diesem und der neu vorgesehenen Strassenbaulinie gemäss des vorgesehenen § A 4 2 18 Entwurf Zonenreglement Siedlung vom 24 Juli 2018, die Erstellung von Nebenbauten zulässig. Diese Vorgehensweise wurde dem Schutz der zu den Gebäudezeilen gehörenden Garten gemäss § 39 Abs. 2 lit. c Entwurf Zonenreglement Siedlung vom 24. Juli 2018 grundlegend widersprechen und könnte entsprechend nicht akzeptiert werden. Die vorgesehene Festlegung der Strassenbaulinie südlich der Stöckackerstrasse innerhalb der vorgesehenen Denkmalschutzzone Gartenstadt ist im Sinne der erwähnten Ausführungen auf die laufende Mutation «Schutz- und Schonzonenzonierung» unter Wahrung des Schutzes der Gärten abzustimmen und entsprechend anzupassen. Der Planungsbericht ist ebenfalls anzupassen.	Z Dem Anliegen wird nicht stattgegeben. Die Baulinien werden im Abstand von 3 m zur Strassenlinie festgelegt.			
			Sollte die Absicht bestehen, den «Freihaltebereich Gartenstadt» auf den neuen Baulinienabstand von 3 m auszudehnen, weisen wir darauf hin, dass damit die Erstellung von Carports ausgeschlossen wäre, da diese sowohl den vorgesehenen Bestimmungen zur Denkmalschutzzone als auch dem RBG widersprechen würden.	Diese Absicht besteht nicht und wird deswegen nicht umgesetzt.		X	

Nr.	Thema	Seite	Vorprüfungsergebnisse zusammengefasst [zwingende Vorgabe (Z) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redakt. Korr. (RK)]	Stellungnahme Gemeinderat	✓	x	•
5.2	Ortsbilschonzone Schmidholzstrasse	5	Gemäss § 17 RBV bezwecken Ortsbilschonzonen die Erhaltung und Entwicklung ortstypischer Siedlungsteile in ihrem räumlichen Zusammenhang und Erscheinungsbild. Mit der laufenden Mutation «Schutz- und Schonzonenplanung» zu den Zonenvorschriften Siedlung werden die Ein- und Mehrfamilienhäuser Schmidholzstrasse 45-65 als schützenswert definiert, wobei bauliche und gestalterische Massnahmen an bestehenden Bauten, Neubauten und die Aussenraumgestaltung den Charakter und die Identität der Überbauung nicht beeinträchtigen dürfen. Die Massstäblichkeit und das Erscheinungsbild der Siedlung ist dabei zu wahren (vgl § 41 Abs 2 und 5 Entwurf des Zonenreglements Siedlung vom 24. Juli 2018). In diesem Zusammenhang soll gemäss den Ausführungsbestimmungen zur Ortsbilschonzone vorgegeben werden, dass das ursprüngliche Bebauungsmuster und die Grundstückseinteilung (Garten im Süden) beizubehalten sind (gemäss § A 6 1 2 Entwurf des Zonenreglements Siedlung vom 24 Juli 2018). Da kommunale Strassenbaulinien lediglich den Mindestabstand einer Baute festlegen (§97 Abs 1 RBG), widerspricht deren Festlegung im Bereich der Ortsbilschonzone «Schmidholz» den zuvor erwähnten, vorgesehenen Festlegungen der Zonenvorschriften Siedlung zur Schonung des Ortsbils. Für den Schutz der erwähnten Bauten ist die Festlegung von Baulinien im Bereich der Ortsbilschonzone «Schmidholzstrasse» nicht zwingend erforderlich. Sollte die Gemeinde jedoch Baulinien festlegen wollen, sind anstelle der vorgesehen Strassenbaulinien zwingend Gestaltungsbaulinien (gemäss § 97, Abs 2 RBG) festzulegen.	Z Wie bereits unter Ziff. 5.1.1 kann dem Vorschlag, Gestaltungsbaulinien statt Strassenbaulinien festzulegen, zugestimmt werden. Um dem Schutzziel der Ortsbilschonzonen zu entsprechen, wird zwischen den Bauten mit Strassenbaulinien reagiert. Mögliche An- oder Nebenbauten seitlich der Hauptbaukörper sind somit möglich.	✓		
5.3	Waldbaulinie Felsenackerweg I	5	Auf die Umfahrung der Garagenbauten mit einer Waldbaulinie auf den Parzellen Nm. 3955, 3960 und 3926 ist zu verzichten, da diese im Widerspruch zur Grünzone gemäss rechtskräftigem Zonenplan Siedlung steht. Neubauten dürfen nicht innerhalb der Grünzone erstellt werden. Auf den erwähnten Parzellen ist die Waldbaulinie deshalb entlang der Zonengrenze zwischen Grünzone und Wohnzone W2 festzulegen.	Z Es sind die Parzellen 3959, 3960 und 3962 gemeint. Es empfiehlt sich, die Waldbaulinie entlang der Zonengrenze zwischen Grünzone und Wohnzone W2 festzulegen. Mit einer Umfahrung der Gebäude entstünde ein Widerspruch zwischen Zonenplan und der Gesamtrevision der Bau- und Strassenlinienpläne.	✓		
6.			Teilplan 4				
6.1	Heiligholzstrasse	6	Die Parzellen Nm. 4717 und 4666 liegen gemäss rechtskräftigem Zonenplan Siedlung innerhalb der Wohnzone W2. Mit der vorgesehenen Festlegung der Strassenlinie würden diese neu als Strassenareal gelten. Damit würde von der Festlegung des rechtskräftigen Zonenplans abgewichen. Des Weiteren ist in diesem Bereich die Festlegung einer Strassenbaulinie mit 2 m Abstand zur Strassenlinie vorgesehen, womit vom generellen Baulinienabstand von 3 m abgewichen wird. Im Planungsbericht sind diese Abweichungen zu begründen. In diesem Zusammenhang ist abzuwägen, inwiefern das Vorhaben gegenüber dem Grundsatz der Rechtsgleichheit nach Art. 8 BV und des Willkürverbots nach Art. 9 BV gerechtfertigt ist.	Z Der Baulinienabstand von 2 m gründete darauf, dass der Strassennetzplan über diese Parzellen einen Fussweg parallel zur Heiligholzstrasse ausscheidet. Die beiden Parzellen sind privat und haben ein Gehrecht, weshalb auf eine Festlegung verzichtet werden kann. Somit wird die Strassenlinie auf die nördliche Parzellengrenze gelegt und die Baulinienziehung erfolgt mit 3 m zur Strassenlinie. Plan und Planungsbericht werden dementsprechend angepasst.	✓		
		6	Wir stellen fest, dass es sich bei den Parzellen Nm. 4717 und 4666 um private Anmerkungparzellen handelt. Sollte die vorgesehene Festlegung der Strassenlinie begründet sein und später Rechtskraft erlangen, gehen wir davon aus, dass die beiden Parzellen ins Eigentum der Gemeinde übergehen werden.	H Nein, das ist nicht vorgesehen. Mit der Korrektur unter Ziff. 6.1 hat sich dieser Hinweis entschärft.		x	

Nr.	Thema	Seite	Vorprüfungsergebnisse zusammengefasst [zwingende Vorgabe (Z) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redakt. Korr. (RK)]	Stellungnahme Gemeinderat	✓	x	●
6.2	Klusstrasse	6	Im Bereich Klusstrasse 18-38 sowie entlang des Strassenraums der Parzelle Nr. 4273 ist ein Baulinienabstand von 2 m zur Strassenlinie vorgesehen. Gemäss dem rechtskräftigen Strassennetzplan gilt der entsprechende Abschnitt der Klusstrasse als Erschliessungsweg. Das Strassenareal der Parzelle Nr. 4273 ist im Strassennetzplan bisher nicht berücksichtigt. Aufgrund des mit dem im Bereich der Klusstrasse 18-38 vergleichbaren Ausmasses des Strassenareals, ist davon auszugehen, dass dieses im Rahmen der erforderlichen Mutation des Strassennetzplans (vgl. Ziff. 7.2) ebenfalls die Funktion einer Erschliessungsstrasse übernehmen wird. Gemäss der Aussage des Planungsberichts (S. 17) soll in der vorliegenden Planung für Erschliessungswege ein genereller Baulinienabstand von 3 m zur Strassenlinie gelten. Der geplante Baulinienabstand entlang der erwähnten Strassenzüge weicht somit von dieser generellen Festlegung ab. In Anbetracht der bestehenden Bebauungsstruktur, bei der die überwiegende Mehrheit der Gebäude bereits einen Abstand von 3 m zum Strassenareal aufweist und damit die Bebaubarkeit der Parzellen nachgewiesen ist, lässt sich eine Ausnahme vom generellen Abstand zu Erschliessungswegen nicht begründen. Damit ist von einem Verstoß gegen Art. 8 und 9 BV auszugehen. Für die betroffenen Strassenzüge sind deshalb Baulinien mit einem generellen Abstand von 3 m zur Strassenlinie festzulegen.	Z Baulinienziehung: Die Mehrheit der Gebäude weisen einen Abstand von 2.90 bis 3.05 m auf, weshalb man sich im Vorfeld darauf einigte, einen Abstand von 2 m festzulegen. Der Umstand, dass mit einer Baulinienziehung von 3.0 m die Bebaubarkeit der Parzelle gegeben ist, kann nicht entkräftigt werden. Deswegen werden die Baulinien mit einem Abstand von 3.0 m zur Strassenlinie festgelegt und die Gebäude durchfahren. Pendenz Strassennetzplan (Klusstrasse 39-45): Eine (Teil-)Umwidmung der Parzelle Nr. 4273 als weitere Pendenz der Mutation des Strassennetzplanes wird im Planungsbericht festgehalten und erläutert.	✓		
6.3	Parzelle Nr. 4272	6	Im Rahmen der geplanten Neufestlegung der Strassenlinien im Süden der Parzelle Nr. 4272 würde die in diesem Bereich bestehende Gartenanlage neu vom Strassenareal ausgeschlossen und damit einer unbestimmten Nutzung zugeführt werden. Dies gilt es grundsätzlich zu vermeiden. Es ist deshalb zu klären, wie mit dieser Fläche umgegangen wird.	Z Die erwähnte Gartenanlage (Spielplatz) soll einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen zugewiesen werden. Dies wird als Bestimmung in der rechtsverbindlichen Legende und im Plan ausgewiesen. Siehe auch Ziff. 2.4 Zudem wird entlang der Parzellen Nr. 6312, 4309, 4278, 4307 und 4306 zur Dillackerstrasse eine Strassenlinie und mit einem Abstand von 3.0 m zu dieser eine Strassenbaulinie festgelegt.	✓		
6.4	Waldbaulinie Felsenackerweg II	6-7	Analog zur Aussage unter Ziffer 5.3 ist die Waldbaulinie auf Parzelle Nr. 4319 auf die Zonengrenze zwischen Grün- und Wohnzone zu legen.	Z Analog zu Ziff. 5.3 wird die Baulinie entlang der Zonengrenze zwischen Grünzone und Wohnzone W2 festgelegt.	✓		
7.			Planungs- und Begleitbericht				
7.1	Kapitel 4.1.3 Konstruktion der Strassen	7	Auf Seite 16 verweist der Planungsbericht bezüglich Strassenlinien bei Privatstrassen auf «RBV Art. 98». Hier sollte es «§ 98 RBG» heissen.	RK Wird angepasst.	✓		
7.2	Kapitel 5.1 betr. Abweichungen vom Strassennetzplan	7	Wie im Planungsbericht dargelegt wird, weichen einzelne Festlegungen im Bau- und Strassenlinienplan teilweise vom rechtskräftigen Strassennetzplan Siedlung (RRB Nr. 1083 vom 15. August 2017) ab. Abgesehen von der Festlegung am Wahlenweg (siehe Ziff. 3. 1), werden alle Abweichungen eingehend begründet. Aufgrund der Äusserungen im Planungsbericht wird zwar das Erfordernis einer Anpassung des Strassennetzplans erkannt, jedoch wird offengelassen, wann diese erfolgt. Gemäss § 34 RBG sind kommunale Strassennetzpläne für die kommunalen Bau- und Strassenlinienpläne massgebend. Aus diesem Grund hat die erforderliche Anpassung des Strassennetzplans Siedlung zusammen mit der vorliegenden Planung (Los 1) zu erfolgen.	Z Die Abweichung des Wahlenwegs wird, wie bereits unter Ziff. 3.1 festgehalten, noch nachgeführt. Auch im Los 2 und Los 3 wird es aller Voraussicht nach Abweichungen vom Strassennetzplan geben. Aufgrund dessen erscheint es sinnvoll, alle Anpassungen in einer einzigen Mutation zum Strassennetzplan vorzunehmen. Dies kann parallel zum Los 3 durchgeführt werden.	✓		

Nr.	Thema	Seite	Vorprüfungsergebnisse zusammengefasst [zwingende Vorgabe (Z) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redakt. Korr. (RK)]	Stellungnahme Gemeinderat	✓	x	●
7.3	Anhang 1, Teilplan 2, Binnigerstrasse (ES-30)	7	Gemäss der Aussage auf Seite 6 soll im Bereich der Parzelle Nr. 4257 auf eine Baulinienfestlegung verzichtet werden, da diese zukünftig im Rahmen der Quartierplanung «SpenglerPark» erfolgen würde. Nach unserem Kenntnisstand (kantonale Vorprüfung) ist die Festlegung von Strassenbaulinien im Rahmen der Quartierplanung «SpenglerPark» nicht vorgesehen. Die entsprechende Aussage im Planungsbericht ist auf die Quartierplanung «SpenglerPark» abzustimmen.	Z Unter Ziff. 4.1 wird bereits darauf hingewiesen, dass innerhalb von Grünzonen keine Baulinien ausgeschieden werden sollen, da eine Grünzone im Grundsatz einem Bauverbot gleichkommt. Es empfiehlt sich, den Anhang des Planungsberichtes anzupassen und festzuhalten, dass auf den Parzellen Nr. 4824 und 4267 aufgrund der Grünzone keine Baulinienziehung erfolgt. Die Aussage bzgl. der Quartierplanung wird entfernt.	✓		
7.4	Anhang 1, Teilplan 4, Amselweg (EW-30)		Auf Seite 39 heisst es, dass am Amselweg die Strassenlinie nur auf Baugebietsseite festgelegt wurde. Dies entspricht nicht dem Planinhalt. Der Plan und die Aussage im Planungsbericht sind aufeinander abzustimmen.	Z Der Satz "Die Strassenlinie wird nur auf Baugebietsseite ausgeschieden" wird gestrichen.	✓		