

Baulinienplan

Planaufgabe

41.00193

17.12.2024

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Maisprach
 Zeiningenstrasse 1
 4464 Maisprach

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

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

Projektleitung Alexander Ruff

Inhalt

1	Ausgangslage	5
1.1	Anlass	5
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung.....	5
1.3	Bau- und Strassenlinien	6
2	Organisation und Ablauf der Planung.....	7
2.1	Projektpartner	7
2.2	Bisherige Planungsschritte.....	7
2.3	Weitere Planungsschritte	7
3	Ziele der Planung.....	7
4	Rahmenbedingungen	8
4.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	8
4.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	8
4.3	Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen Bund und Kanton	8
4.3.1	Kantonaler Richtplan (KRIP)	8
4.3.2	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	9
4.4	Zonenvorschriften.....	10
4.5	Strassennetzplan.....	11
4.6	Bau- und Strassenlinien	12
4.7	Lärm	13
4.8	Naturgefahren	14
5	Inhalte der Planung	15
5.1	Planunterlagen.....	15
5.2	Festlegung der Strassenlinien.....	15
6	Interessenabwägung	16
6.1	Interessenermittlung	16
6.1.1	Übergeordnete Interessen.....	16
6.1.2	Interessen der Gemeinde	16
6.1.3	Interessen der Anwohnerschaft	16

6.2	Interessenbewertung.....	16
6.2.1	Übergeordnete Interessen.....	16
6.2.2	Interessen der Gemeinde	16
6.2.3	Interessen der Anwohnerschaft	17
6.3	Interessenabwägung.....	17
7	Planungsverfahren	17
7.1	Öffentliche Mitwirkung.....	17
7.2	Beschlussfassung	18
7.3	Auflage- und Einspracheverfahren	18
8	Beschlussfassung Planungsbericht	19

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1	bus / nan	23.09.2024	Entwurf
2	rua	27.09.2024	Anpassungen
3	nan	29.10.2024	Anpassungen nach öffentlicher Mitwirkung
4	nan	17.12.2024	Anpassungen für Planaufgabe

Planungsbericht

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Nach dem abgeschlossenen Netzausbau im Rahmen der Erweiterung des Wärmeverbunds steht als letzter Schritt der Bau einer Heizzentrale an. Dieses Vorhaben wurde bereits in mehreren Einwohnergemeindeversammlungen ausführlich diskutiert. Das Gebäude für die Heizzentrale soll zusammen mit dem neuen Werkhof auf der Parzelle 129 erstellt werden. Die beiden Kredite wurden an der Einwohnergemeindeversammlung am 15. März 2024 grossmehrheitlich genehmigt.

Die Parzelle 129 gehört bereits der Einwohnergemeinde und befindet sich in der OeWA-Zone. Die Parzelle war bisher als Lager- und Umschlagplatz an die beiden Unternehmen Graf Hans AG und Graf Holzbau AG verpachtet. Die Planung der Heizzentrale ist bereits weit fortgeschritten. Für die Bewilligung des Bauvorhabens durch den Kanton ist jedoch eine Anpassung der Baulinie erforderlich.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung

Die Parzelle 129 liegt südlich der Hauptstrasse, direkt am Buuserbach und neben der Schul- und Sportanlage.

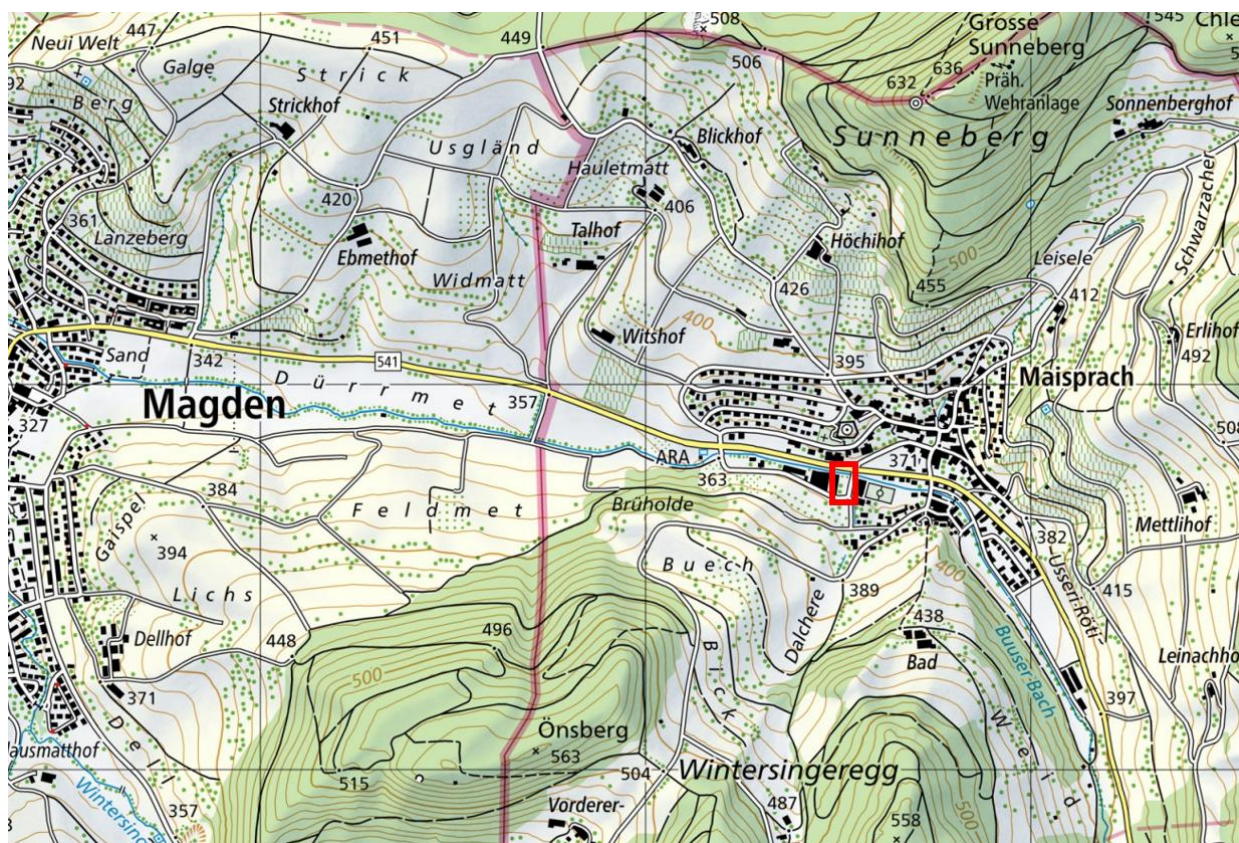


Abb. 1: Lage in der Gemeinde Maisprach (map.geo.admin)

1.3 Bau- und Strassenlinien



Abb. 2: Orthofoto der Parzelle Nr. 129 (links), bisher rechtskräftige Strassenbaulinien (rechts) (Quelle: GeoView, September 2024)

Die Bau- und Strassenlinien sind im Planungsperimeter für die Heizzentrale nicht vollständig festgelegt (Abb 2). Es wurden bisher keine Strassenlinien festgelegt. Die Strassenbaulinie wurde in zwei Plänen festgelegt. Im Übergangsbereich der Pläne gibt es einen ca. 23 m lang Bereich ohne Strassenbaulinie. Es konnten keine Gründe eruiert werden, welche diese Lücke begründen. Entsprechend wird diese Lücke als ein Versehen interpretiert und soll mit dieser Planung korrigiert werden. Ohne eine Festlegung gilt in diesem Bereich der gesetzliche Mindestabstand von 4m (Abb. 3).



Abb. 3: Skizze des zu berücksichtigenden gesetzlichen Minimalabstands in pinker Farbe (links), Situationsplan Heizzentrale (rechts) (Quelle: GeoView, September 2024, eigene Darstellung)

Das geplante Bauvorhaben kann ohne eine neue Strassenbaulinienfestlegung nicht umgesetzt werden. Muss der gesetzliche Mindestabstand von vier Metern im Bereich der Lücke eingehalten werden, so kann die Heizzentrale gemäss aktuellem Situationsplan (Abb. 3) nicht erstellt werden.

Mit der Mutation des bisherigen Baulinienplans «Lindenweg West» können die aus den unterschiedlichen Planungen entstandenen Strassenbaulinien ordnungsgemäss und lückenlos verbunden werden. Somit wird die Erstellung der Heizzentrale als letzter Meilenstein einer umfassenden und in der Bevölkerung breit abgestützten Planung ermöglicht.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektpartner

Die Mutation des Baulinienplans wurde von der Einwohnergemeinde Maisprach in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure + Geometer AG in Arlesheim ausgearbeitet.

2.2 Bisherige Planungsschritte

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

September 2024	Grundlagenbeschaffung, Erstellung Planunterlagen
30.09.2024	Freigabe der Planungsunterlagen
02.10.2024 – 18.10.2024	öffentliche Mitwirkung
11.11.2024	Beschlussfassung Gemeinderat
13.12.2024	Beschlussfassung Gemeindeversammlung

2.3 Weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

14.12.2024 – 12.01.2025	Referendumsfrist (30 Tage)
09.01.2025 – 07.02.2025	Auflage- und allfälliges Einspracheverfahren
anschliessend	Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

3 Ziele der Planung

- Schliessung der bestehenden Strassenbaulinienlücke auf der Parzelle Nr. 129 durch Mutation des Baulinienplans «Lindenweg West»
- Schaffung der Rahmenbedingungen für den Bau einer neuen Heizzentrale und die Erweiterung des Wärmeverbunds
- Förderung des nachhaltigen und energieeffizienten Wärmebezugs

4 Rahmenbedingungen

4.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983

4.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

4.3 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen Bund und Kanton

4.3.1 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Der kantonale Richtplan dient als Grundlage für kommunale Richtplanungen sowie für die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinden. Der kantonale Richtplan (KRIP) Basel-Landschaft wurde im September 2010 vom Bund genehmigt und hat seither mehrere Anpassungen erfahren.

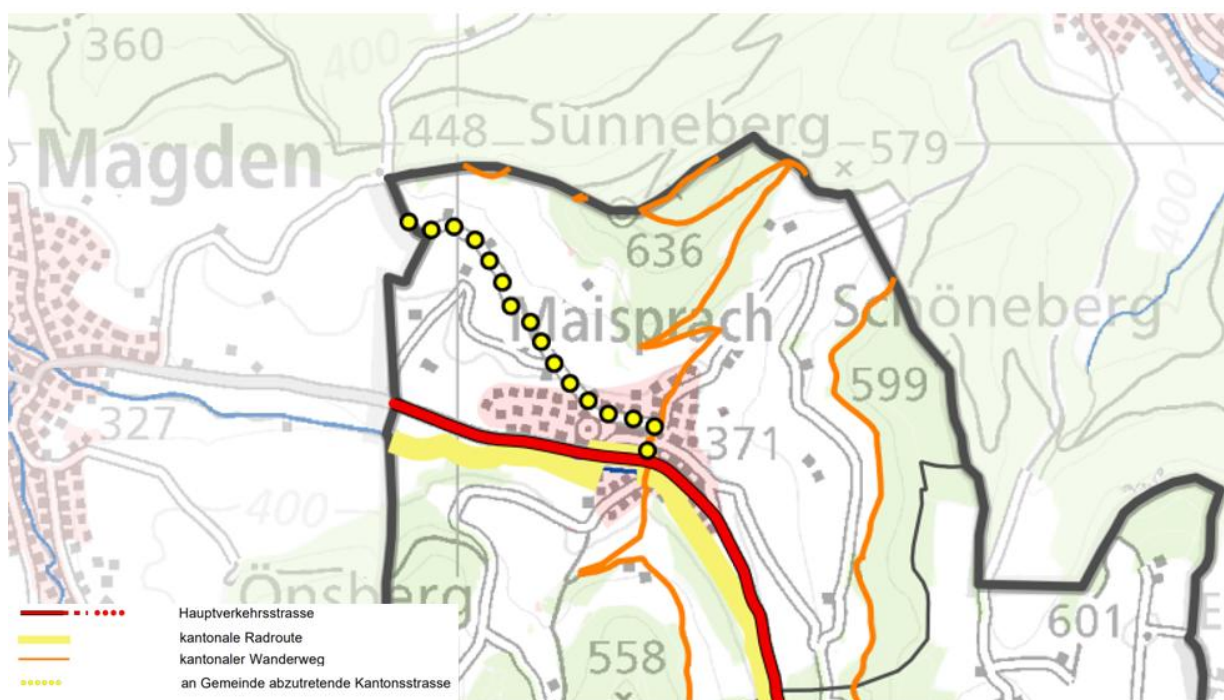


Abb. 6: Richtplankarte Verkehrsinfrastruktur (Kanton BL, September 2024)

Entlang der Parzelle Nr. 129 verläuft eine kantonale Radroute. Die kantonalen Radrouten sind hauptsächlich für den täglichen Veloverkehr vorgesehen. Die Linienführung sollte daher möglichst direkt und hindernisfrei gestaltet werden, um eine zügige Fahrt bei hoher Verkehrssicherheit zu ermöglichen. Das Radroutennetz umfasst die wesentlichen Längsachsen in den Tälern des Kantons sowie die entsprechenden Querverbindungen. Alle Routen führen bis zu den Grenzen des Kantons und setzen sich in den benachbarten Kantonen fort. Die Planung hat jedoch keinen Einfluss auf die kantonale Radroute

4.3.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) beschreibt Maisprach als «Weinbauerndorf mit einprägsamer Silhouette als dreiarmige, in die Höhe gestaffelte Anlage» und «Dichte, zum Teil geschwungene Gassen, die auf einen zentralen Hauptplatz von intim ländlichem Charakter münden».



Abb. 7: Ausschnitt ISOS Maisprach (Quelle: Kanton BL, September 2024)

Der Parzelle Nr. 129 befindet sich gemäss ISOS in zwei verschiedenen Perimetern. Der östliche Teil befindet sich in der Umgebung I mit Erhaltungsziel a und der westliche Teil befindet sich in der Umgebung IV mit dem Erhaltungsziel b.

Nachfolgend sind die wichtigsten Ziele und Hinweise aus dem ISOS aufgelistet, welche das Planungsareal und dessen nähere Umgebung betreffen.

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
U-Zo	I	Wiesenland in Talsohle mit Schulareal, gewerblichen Bauten und Einfamilienhäusern, wichtiger Trennstreifen zwischen Ortskern und Mühlebezirk	ab			✗	a			18-21
U-Zo	IV	Gewerbequartier am Bachlauf in Richtung Magden, 2. H. 20. Jh.	b			/	b			

Abb. 8: Ausschnitt ISOS Maisprach (Quelle: Kanton BL, September 2024)

Für Erhaltungsziel a im Perimeter gilt: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche.

Für Erhaltungsziel b im Perimeter gilt: Erhalten der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsteilen.

4.4 Zonenvorschriften

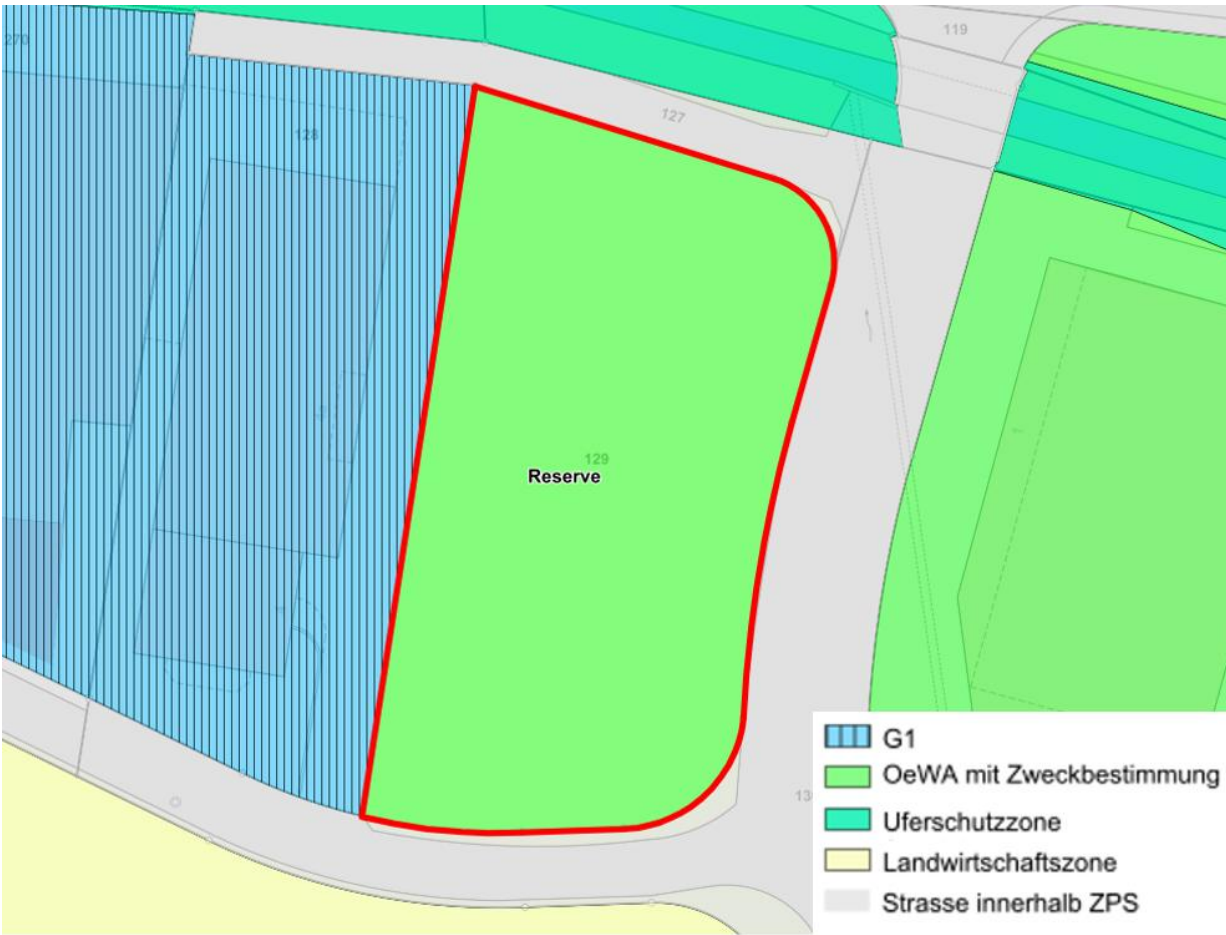


Abb. 9: Zonenvorschriften Maisprach (Quelle: GeoView, September 2024)

Die betroffene Parzelle 129 liegt innerhalb einer OeWA-Zone mit der Zweckbestimmung Reserve.

4.5 Strassennetzplan



Abb. 10: Ausschnitt Strassennetzplan Siedlung von 1997 (Quelle: Gemeinde, September 2024)

Entlang der Parzelle 129 verlaufen Erschliessungsstrassen im Osten, Süden und Westen. Die östliche Erschliessungsstrasse dient gleichzeitig als Fusswegverbindung. Die südliche Erschliessungsstrasse ist ebenfalls ein Fussweg und zusätzlich Teil einer kantonalen Radroute.

4.6 Bau- und Strassenlinien



Abb. 11: Ausschnitt aus dem bestehenden Baulinienplan «Lindenweg West» aus dem Jahr 1991 (links), Ausschnitt aus dem bestehenden Bau- und Strassenlinienplan «Im Ebermätteli» aus dem Jahr 1985 (rechts) (Quelle: Gemeinde Maisprach)

Im bestehenden Baulinienplan «Lindenweg West» ist die Strassenbaulinie entlang des Buuserbachs sowie im nördlichen Teil der Parzelle Nr. 129 entlang des Lindenwegs festgelegt. Im Bau- und Strassenlinienplan «Im Ebermätteli» wiederum ist die Strassenbaulinie entlang des Ebermätteliwegs und im südlichen Teil der Parzelle entlang des Lindenwegs festgelegt. Aus heutiger Sicht ist nicht nachvollziehbar, weshalb die beiden bestehenden Pläne nicht bereits früher zusammengeführt worden sind.

4.7 Lärm

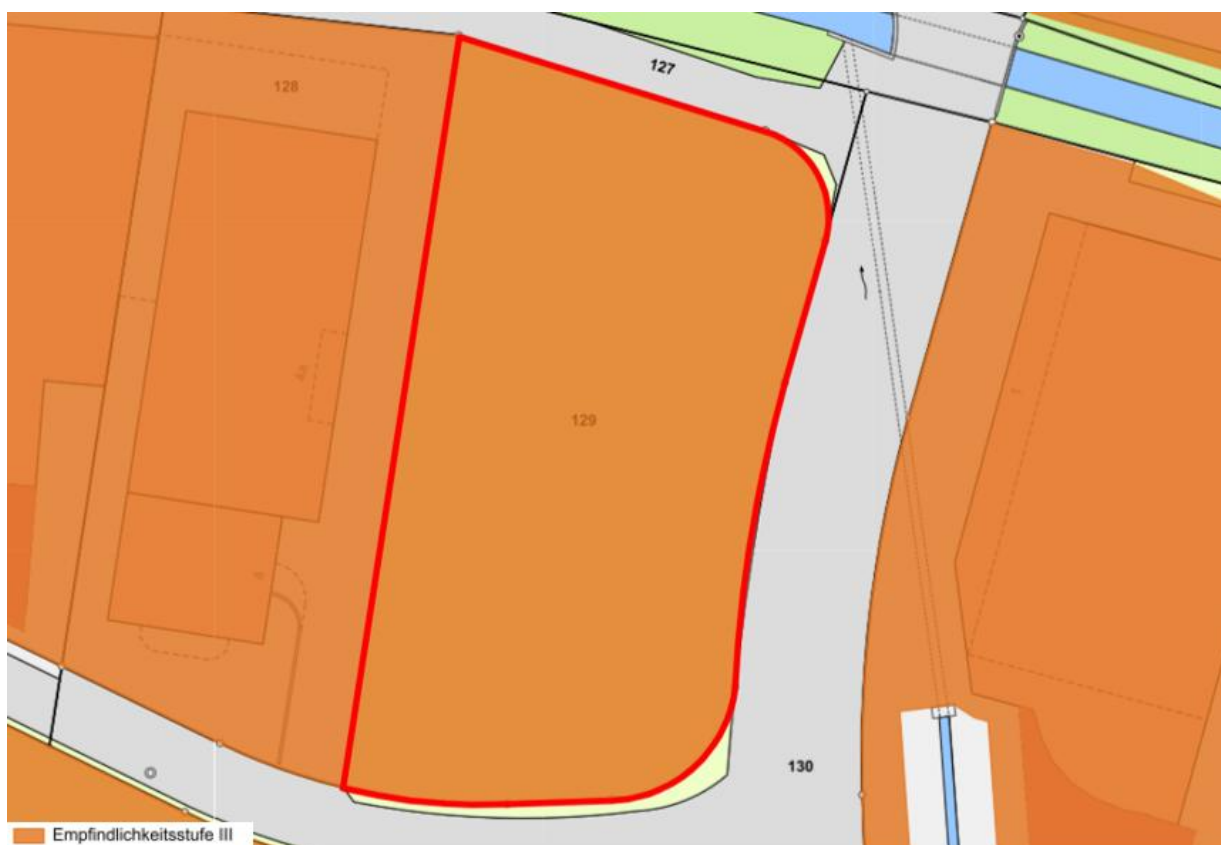


Abb. 12: Lärmempfindlichkeitsstufen (Quelle: GeoView, September 2024)

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die Planung hat keinen Einfluss auf die Lärmempfindlichkeit.

4.8 Naturgefahren

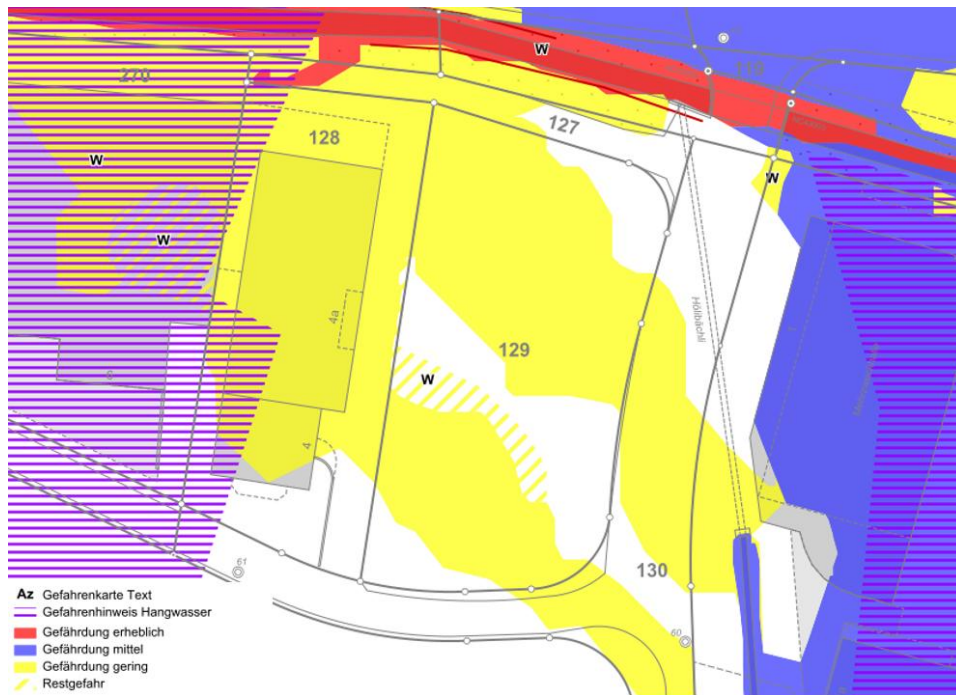


Abb. 13: Naturgefahrenkarte BL (Quelle: GeoView, September 2024)

Teile der Parzelle Nr. 129 sind laut Gefahrenkarte als «geringe Gefährdung» und «Restgefahr» eingestuft.

5 Inhalte der Planung

5.1 Planunterlagen

Die Mutation des Baulinienplans «Lindenweg West» besteht aus den folgenden Dokumenten:

- Mutation Baulinienplan «Lindenweg West»
- Planungsbericht

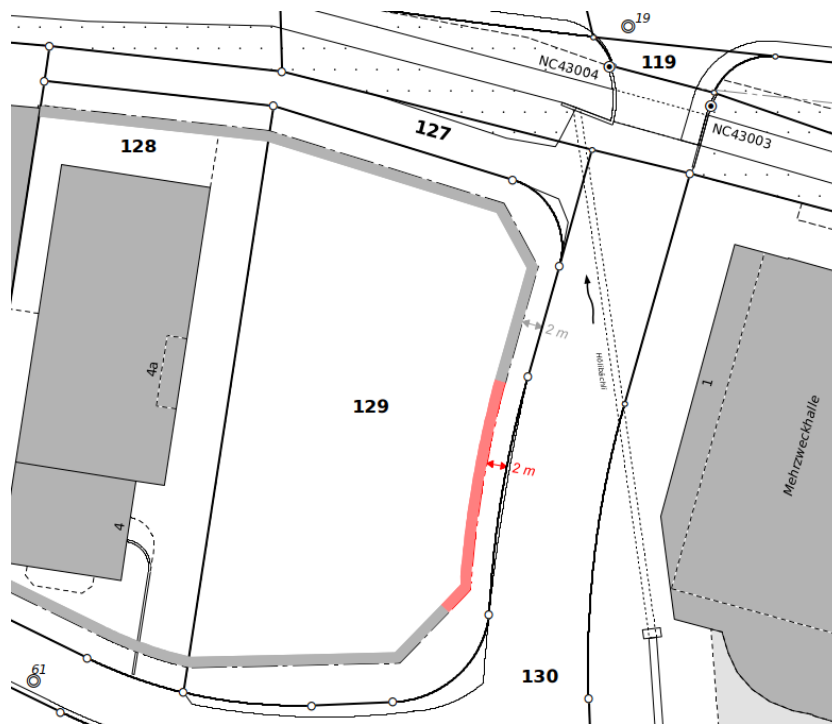


Abb. 14: Mutierter Baulinienplan «Lindenweg West» mit rot markierten Änderungen

Die Mutation des Baulinienplans «Lindenweg West» 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.

5.2 Festlegung der Strassenlinien

Bei der Ausarbeitung der vorliegenden Mutation des Baulinienplans wurde festgestellt, dass die Strassenlinien nicht festgelegt sind. Diese werden bei der ganzheitlichen Betrachtung des Siedlungsgebiets im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision festgelegt, fehlen diese doch im gesamten Gemeindegebiet.

6 Interessenabwägung

6.1 Interessenermittlung

Aufbauend auf den Rahmenbedingungen lassen sich folgende Interessen – in national / kantonale, kommunale und private Interessen unterteilt – ermitteln. Es werden nur die Interessen gelistet, welche räumlich von der vorliegenden Planung potenziell betroffen sind. Nicht alle ermittelten Interessen sind gleichermassen von der vorliegenden Mutation betroffen. Die Bewertung erfolgt anschliessend.

6.1.1 Übergeordnete Interessen

- Gleichbehandlung
- Förderung des nachhaltigen und energieeffizienten Wärmebezugs
- Beitrag zur Energieversorgungssicherheit

Durch eine Festlegung der Strassenbaulinie (Verschiebung um 2 m) verändert sich die Situation für die oben aufgeführten Rahmenbedingungen nicht.

6.1.2 Interessen der Gemeinde

- Festlegung einer durchgängigen Strassenbaulinie, schliessen der Lücke
- Umsetzung des Neubaus der Heizzentrale
- Förderung des nachhaltigen und energieeffizienten Wärmebezugs

6.1.3 Interessen der Anwohnerschaft

- Wärmebezug
- Beibehalten der Zufahrtsmöglichkeiten zu ihren Grundstücken

6.2 Interessenbewertung

6.2.1 Übergeordnete Interessen

Mit dem Bau der Heizzentrale investiert die Gemeinde in eine nachhaltige lokale Energieversorgung und trägt damit zur Versorgungssicherheit der Schweiz bei. Dies ist ein Interesse von hoher Relevanz.

Mit der Festlegung der Strassenbaulinie verschiebt sich diese um zwei Meter näher an den Strassenrand und es kann die bestehende Lücke geschlossen werden. Damit gilt entlang des Strassenabschnitts überall derselbe Abstand. Die Gleichbehandlung aller ist ein zentraler Planungsgrundsatz und ein Interesse von hoher Relevanz.

6.2.2 Interessen der Gemeinde

Seitens der Gemeinde besteht grosses Interesse am nachhaltigen und energieeffizienten Energiebezug. Hierfür wird eine neue Heizzentrale in der eigenen Zone für öffentliche Werke und Anlagen errichtet. Der an der Gemeindeversammlung beschlossene Netzausbau wurde bereits umgesetzt. Der Kredit für die Finanzierung der Heizzentrale und des neuen Werkhofs wurden an der Gemeindeversammlung vom 15. März 2024 beschlossen. Die Bevölkerung hat sich damit bereits mehrfach zum Projekt der Gemeinde bekannt.

Wegen dem Fehlen der durchgängigen Strassenbaulinie lässt sich das Bauvorhaben nicht wie geplant erstellen. Insofern besteht grosses Interesse an der Festlegung der Strassenbaulinie und ist von hoher Relevanz.

6.2.3 Interessen der Anwohnerschaft

Die Anwohnerschaft ist interessiert am zuverlässigen Energiebezug. Dies hat sie mit der grossmehrheitlichen Zustimmung zum Kredit für den Bau der Heizzentrale sowie auch des Werkhofs am 15. März 2024 bestätigt. Die Mutation der Strassenbaulinie sichert dieses Anliegen der Bevölkerung dadurch, dass sie den Bau wie geplant ermöglicht.

Wird die Strassenbaulinie nicht mutiert, so gerät ein Planungsprozess ins Stocken, dem die Bevölkerung bereits grossmehrheitlich zugestimmt hat und der die Versorgungssicherheit der Gemeinde gewährleisten soll.

Die direkte Nachbarschaft, welche den Lindenweg für die Erschliessung ihrer Grundstücke nutzt, hat ein grosses Interesse an der ungeschmälernten Erreichbarkeit ihres Grundstücks. Diese privaten Interessen sind von hoher Relevanz und werden durch die Festlegung der Strassenbaulinie nicht beeinträchtigt. Die Erschliessung bleibt in gleichem Umfang bestehen.

6.3 Interessenabwägung

Durch die Festlegung der Strassenbaulinie kann die Lücke im Strassenbaulinienetz der Gemeinde Maisprach geschlossen werden. Dies bildet die Grundlage für die Umsetzung der durch die Gemeindeversammlung beschlossenen Heizzentrale. Damit kann die Gemeinde Maisprach ihren Teil zur Versorgungssicherheit der Schweiz beitragen.

An der eigentlichen Erschliessungssituation ändert sich nichts. Die bestehende Strasse bleibt unverändert bestehen, sodass keine Auswirkungen für die Nutzenden des Lindenwegs vorhanden sind.

Es lassen sich keine Interessen identifizieren, die der Mutation der Strassenbaulinie entgegenstehen.

7 Planungsverfahren

7.1 Öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 wurde durch die Gemeinde das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Mutation des Baulinienplans Lindenweg West durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden vom 02. Oktober 2024 bis 18. Oktober 2024 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Baulinienplan Mutation Lindenweg West
- Planungsbericht Mutation Baulinienplan Lindenweg West

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 im Fricktaler Wochenblatt Nr. 40 vom 02. Oktober 2024 und ab dem 02. Oktober 2024 auf der gemeindeeigenen Homepage.

Die Planungsunterlagen konnten während der Mitwirkung auf der Gemeindeverwaltung Maisprach sowie über die gemeindeeigene Homepage eingesehen werden. Stellungnahmen und Anregungen konnten bis zum 18. Oktober 2024 schriftlich an den Gemeinderat eingereicht werden.

Während des Mitwirkungsverfahrens sind keine Stellungnahmen beim Gemeinderat eingereicht worden.

7.2 Beschlussfassung

Der Gemeinderat Maisprach hat die Mutation Lindenweg West am 11. November 2024 beschlossen.

Die vorliegende Planung wurde am 13. Dezember 2024 durch die Gemeindeversammlung Maisprach beschlossen. Die Referendumsfrist läuft bis zum 12. Januar 2025.

7.3 Auflage- und Einspracheverfahren

Folgt...

8 Beschlussfassung Planungsbericht

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

Maisprach, den _____

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter