

Planungsbericht

Zonenvorschriften Siedlung, Dorfkern

Mutation Parzelle Nr. 111

und Bau- und Strassenlinien

Parzelle Nr. 111



Orthofoto mit Parzellen Nr. 110, 111 und 114 (Quelle: GeoView BL, April 2023)

Planungsstand

Beschlussfassung

Auftrag

41.00158

Datum

17.05.2024

Impressum

Auftraggeberinnen

Gemeinde Maisprach
Zeiningenstrasse 1
4464 Maisprach

Eigentümergeinschaft Graf

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	6
1.1	Anlass	6
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung.....	8
1.3	Umgebung.....	10
2	Organisation und Ablauf der Planung.....	11
2.1	Projektpartner	11
2.2	Bisherige Planungsschritte.....	11
2.3	Weitere Planungsschritte	11
3	Ziele der Planung.....	12
4	Rahmenbedingungen	13
4.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	13
4.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	13
4.3	Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen Bund und Kanton	13
4.3.1	Kantonaler Richtplan (KRIP).....	13
4.3.2	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).....	15
4.3.3	Bauinventar Baselland (BIB)	17
4.3.4	Inventar der geschützten Kulturdenkmäler.....	17
4.3.5	Archäologische Schutzzonen	18
4.3.6	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS).....	18
4.4	Zonenvorschriften.....	19
4.5	Bau- und Strassenlinien	21
4.6	Verkehr und Erschliessung.....	21
4.7	Lärm	22
4.8	Waldgrenzen.....	23
4.9	Naturgefahren	23
4.10	Gewässer und Gewässerraum	24
4.11	Klimaanalysekarten.....	25
5	Inhalte der Planung	25
5.1	Planunterlagen.....	25

5.2	Bestandteile der Planung.....	26
5.2.1	Mutation Parzelle Nr. 111.....	26
5.2.2	Aussenraumaufwertung	28
5.2.3	Privatrechtliche Regelung Eigentümerschaft – Gemeinde.....	29
5.2.4	Zusammenfassung der Planungsinhalte	29
6	Interessenabwägung	30
6.1	Interessenermittlung	30
6.2	Bewertung der Interessen	30
6.2.1	Siedlungsentwicklung nach Innen (national / kantonale / kommunal).....	30
6.2.2	Öffentliche Räume mit hoher Aussenraumqualität (national / kantonale / kommunal).....	30
6.2.3	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) (national)	31
6.2.4	Klimaangepasste Siedlungsentwicklung (national / kantonale / kommunal)	32
6.2.5	Durchmischte Bevölkerung (kommunal)	32
6.2.6	Gemeindefinanzen (kommunal)	32
6.2.7	Nutzung (privat)	32
6.2.8	Attraktives Wohnraumangebot (privat)	33
6.2.9	Aufenthaltsqualität (privat)	33
6.3	Interessenabwägung.....	33
7	Planungsverfahren	38
7.1	Freigabe Gemeinderat	38
7.2	Öffentliche Mitwirkung.....	38
7.3	Kantonale Vorprüfung	38
7.4	Beschlussfassung	39
8	Beschlussfassung Planungsbericht	40

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	bog	13.04.2023	Entwurf
1.1	gaj	24.04.2023	Überarbeitung Entwurf
1.2	gaj	02.05.2023	Freigabe Gemeinderat für öffentliche Mitwirkung
1.3	gaj	16.05.2023	Überarbeitung für Beschlussfassung
2.0	soj	30.10.2023	Neuentwurf
2.1	soj	16.11.2023	Anpassung Neuentwurf nach GR-Beschluss
2.2	soj	22.12.2023	Anpassung Neuentwurf
2.3	rua	24.01.2024	Anpassungen Neuentwurf
2.4	rua	06.02.2024	Anpassungen Neuentwurf
3.0	bog	17.05.2024	Überarbeitung aufgrund kantonaler Vorprüfung

Planungsbericht

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Zonenvorschriften des Dorfkerns wurden 2007 vom Regierungsrat genehmigt. Im Dorfkern in der Kernzone liegen die Parzellen Nr. 111 und 114. Diese sind im Eigentum der Eigentümergemeinschaft Graf. Die angrenzende Erschliessungsparzelle Nr. 110 ist ebenfalls zur Hälfte im Miteigentum der Eigentümergemeinschaft Graf. Die Parzelle Nr. 110 befindet sich in der Wohn- und Geschäftszone WG2a. Die Eigentümergemeinschaft beabsichtigt den freien Baubereich der Parzelle Nr. 111 zu bebauen und dabei die Parzellen Nr. 111 und 114 zu vereinigen. Dadurch soll die Nutzung der heutigen Parzelle Nr. 114 auf die Parzelle Nr. 111 respektive auf die bebaubare Fläche innerhalb des Baubereiches übertragen werden. Zugleich soll auch die Hälfte der Nutzung der Miteigentumsparzelle Nr. 110 auf die Parzelle Nr. 111 übertragen werden. Zusätzlich wäre die Errichtung einer Einstellhallenzufahrt damit möglich, wobei die Parzelle Nr. 110 künftig in der Wohn- und Geschäftszone WG2a belassen wird, da diese die angrenzende Parzelle Nr. 112 erschliesst.

Die Gemeinde nutzt die Absichten der Grundeigentümerschaft synergetisch, um die im Zonenplan bestehende Situation in Bezug auf das ISOS zu verbessern. Ziel der Nutzungsumlagerung ist die Realisierung einer ortsbildverträglichen Bebauung unter Berücksichtigung des ISOS mit einer gleichzeitigen Aufwertung des Aussenraumes im Bereich der Parzelle Nr. 114 und des Vorplatzes auf der Parzelle Nr. 111 zugunsten des Ortsbildes, insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe zum und die Einsehbarkeit vom Dorfplatz aus. Weiter profitiert auch die direkt angrenzende Nachbarschaft der Parzelle Nr. 113 mit dem Restaurant U. I. Herbstzauber und dessen Aussenbestuhlung von der direkt angrenzenden Aussenraumaufwertung. Die Aussenraumgestaltung wird mittels einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen Gemeinde und Eigentümergemeinschaft sichergestellt.

Die Gemeinde Maisprach gedenkt bald eine Revision der Zonenvorschriften Siedlung und Dorfkern durchzuführen. Da ein solches Verfahren jedoch mehrere Jahre dauert und betreffend der Mutation ein zeitnaher Handlungsbedarf besteht, entschied sich die Gemeinde zu einer Mutation der aktuellen Zonenvorschriften.

Die vorliegende Mutation Parzelle Nr. 111 war ursprünglich zusammen mit der Mutation Art. 7 Dächer in der Kernzone aufgegleast worden. Letztere wurde an der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2023 traktandiert und beschlossen. Die Mutation Parzelle Nr. 111 war für dieselbe Gemeindeversammlung traktandiert, wurde aufgrund der Rückmeldung des Kantons aber kurzfristig zurückgezogen, da die Planung nicht genehmigungsfähig war, und folglich nicht beschlossen. Die beiden Planungen durchliefen eine gemeinsame Mitwirkung. Die Mutation Parzelle Nr. 111 ist nun eine eigenständige Planung. Der vorliegende Planungsbericht bezieht sich nur noch auf diese Mutation.

Die ursprüngliche Planung sah eine Erweiterung des Baubereichs auf Parzelle Nr. 111 hin zur Parzelle Nr. 110 sowie zur Magdenerstrasse vor. Der Abstand zur Magdenerstrasse betrug zwei Meter und wurde mittels einer Strassenbaulinie sichergestellt. Da der Vorplatzbereich gemäss Ziffer 8.1 der geltenden Zonenvorschriften von festen oder dauernden Bauten freizuhalten ist, wurde der vom neu festgelegten Baubereich überlagerte Bereich des geltenden Vorplatzbereichs neu dem Hofstattbereich zugeordnet.

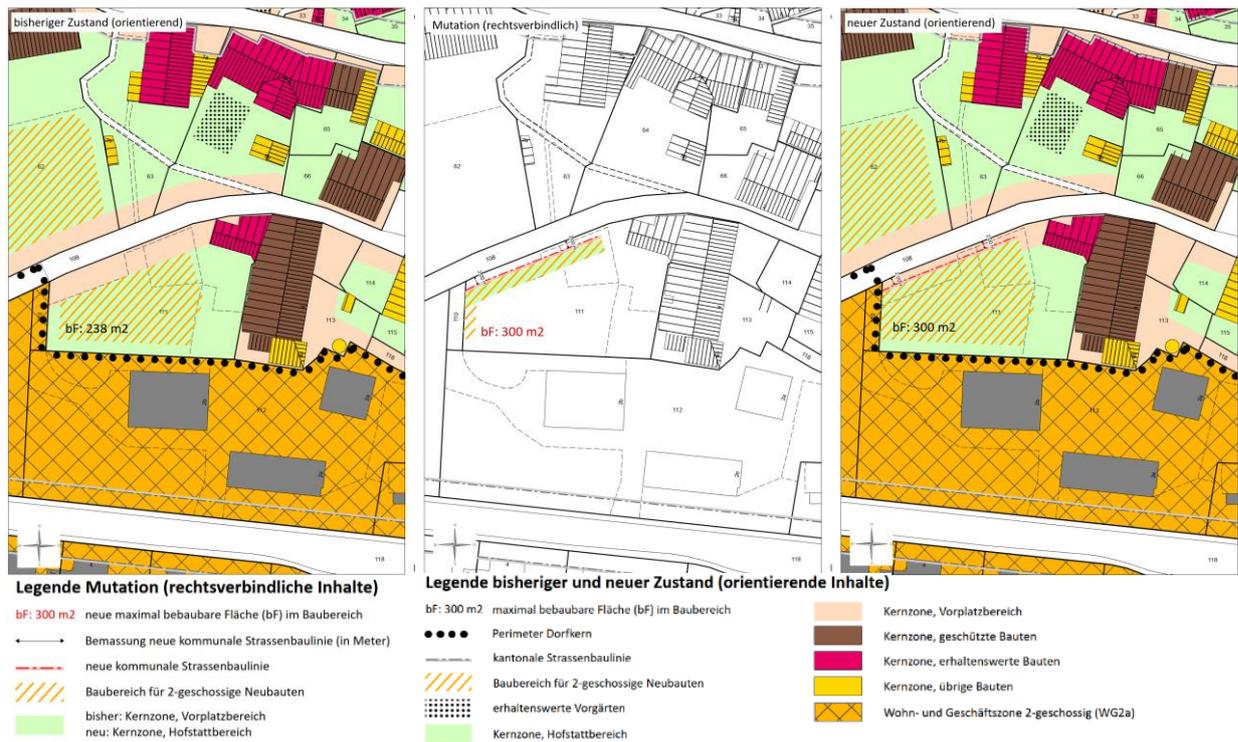


Abb. 31: Ausschnitt Mutationsplan (Stand: 16.05.2023)

So wurde das Ausmass des Baubereichs vergrössert, um dem aufgrund der Nutzungskumulierung grösseren Fussabdruck Platz zu bieten. Zudem wurde eine Verstärkung der Eingangstorwirkung zum Dorfkern durch einen Neubau an der Strasse angestrebt, weshalb der Baubereich entgegen der Meinung des Kantons nahe an die Magdenerstrasse herangesetzt wurde. Die Parzelle Nr. 114 wurde nicht mutiert. Insgesamt wurde mehr Nutzung ermöglicht. Eine ortsbildschonende Lösung wurde jedoch nicht sichergestellt, die Situation in Bezug auf die Verträglichkeit mit dem ISOS nicht verbessert und die Qualität des Dorfplatzes kaum aufgewertet.

Der Kanton erklärte die Mutation der Parzelle Nr. 111 aus ortsplannerischer Sicht für nicht genehmigungsfähig. Insbesondere widersprach sie dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Der Dorfkern von Maisprach gilt als Ortsbild von nationaler Bedeutung. Der Baubereich auf Parzelle Nr. 111 liegt gemäss dem ISOS in einer Umgebungszone mit dem Erhaltungsziel a. Darin ist Folgendes zu beachten: «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.» Folglich widerspricht eine Erhöhung der bebaubaren Fläche grundsätzlich den Erhaltungszielen des ISOS.

Die bestehende Situation ist in Bezug auf das ISOS jedoch ebenfalls nicht optimal. Der Baubereich reicht nahe an die bestehende Bebauung heran. Würde dieser bebaut, würde das Ortsbild, insbesondere die bestehende Eingangstorwirkung durch die erhaltenswerte Baute auf Parzelle Nr. 111, eingeschränkt. Der Dorfplatz verfügt über eine geringe Aufenthaltsqualität, da er stark versiegelt ist und vor allem der Parkierung dient. Er stellt eine Hitzeinsel im Siedlungsgebiet von Maisprach dar. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird deshalb eine Verbesserung der Situation für das Ortsbild, insbesondere unter Berücksichtigung des ISOS, in Zusammenhang mit der Erhöhung der bebaubaren Fläche und der Aufwertung der Dorfplatzsituation angestrebt.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung



Abb. 1: Orthofoto mit Parzellenstruktur und rot markierten Parzellen Nr. 110, 111 und 114 (Quelle: GeoView BL, April 2023)

Die beiden Parzellen Nr. 111 und 114 liegen im Dorfkern von Maisprach, wobei die Parzelle Nr. 114 direkt an den Dorfplatz grenzt. Die Parzelle Nr. 114 sowie der angrenzende Vorplatz der Parzelle Nr. 111 sind heute stark versiegelt. Die Parzelle Nr. 114 dient heute vorwiegend als Parkierungsfläche für Autos und wird als solche vermietet. Zusammen mit den gegenüberliegenden Parkplätzen des Dorfplatzes ergibt sich ein unschönes Dorfbild mit einer grösseren, versiegelten Parkierungsfläche. Während des Augenscheins am Dienstag, den 11. April 2023, von 15 bis 16 Uhr waren sowohl die Parkplätze auf der Parzelle Nr. 114 sowie auch die Parkplätze auf dem Dorfplatz stark belegt.



Abb. 2: Blick Richtung Parzelle Nr. 114 und Vorplatz Parzelle Nr. 111 (Quelle: Google Maps Street View, April 2023)



Abb. 3: Parzelle Nr. 114 und Vorplatz Parzelle Nr. 111 (Quelle: Google Maps Street View, April 2023)



Abb. 4: Dorfplatz und Parzelle Nr. 114 (Quelle: Google Maps Street View, April 2023)



Abb. 5: Einsehbarkeit der Parzelle Nr. 114 und des Vorplatzes der Parzelle Nr. 111 von der Wintersingerstrasse her (Quelle: Google Maps Street View, April 2023)



Abb. 6: Blick von der Magdenerstrasse Richtung «Eingangstor» in den historischen Dorfkern
(Quelle: Google Maps Street View, April 2023)



Abb. 7: Planungsareal Parzelle Nr. 111 (Quelle: Google Maps Street View, April 2023)

1.3 Umgebung



Abb. 8: Orthofoto Siedlungsgebiet Maisprach mit Parzellen Nr. 110, 111 und 114 (Quelle: GeoView BL, April 2023)

Das Planungsareal befindet sich zentral gelegen in der Gemeinde Maisprach in der Nähe der Hauptstrasse. Von der Magdenerstrasse herkommend bildet das Areal den Auftakt zum historischen Ortskern.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektpartner

Die Mutation Parzelle Nr. 111 des Zonenplans Siedlung, Dorfkern sowie der Bau- und Strassenlinienplan Parzelle Nr. 111 wurden 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:

März / April 2023	Grundlagenbeschaffung
11. April 2023	Augenschein
April 2023	Entwurf Planungsunterlagen
2. Mai 2023	Freigabe Gemeinderat
4. – 15. Mai 2023	öffentliche Mitwirkung
16. Mai 2023	Bereinigung
Mai 2023	kantonale Vorprüfung (telefonische Abklärung mit dem zuständigen Kreisplaner, aus zeitlichen Gründen wurde auf eine reguläre kantonale Vorprüfung verzichtet)
22. Mai 2023	Beschlussfassung Gemeinderat
30. Mai 2023	Auflage Unterlagen für Gemeindeversammlung (mind. 10 Tage vorher)
9. Juni 2023	Beschlussfassung Gemeindeversammlung (nicht erfolgt, Traktandum wurde aufgrund der Rückmeldung des Kantons kurzfristig gestrichen)
November 2023 – Januar 2024	Neuentwurf Planungsunterlagen
26. Februar 2024 – 7. Mai 2024	kantonale Vorprüfung
13. Mai 2024	Beschluss Gemeinderat

2.3 Weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

07. Juni 2024	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
Juni 2024 – Juli 2024	Referendumsfrist (30 Tage)
Juni 2024 – Juli 2024	Auflage- und allfälliges Einspracheverfahren (30 Tage)
X	Notarielle Beglaubigung und Eintragung der Baubeschränkung auf der Parzelle Nr. 110 im Grundbuch (vor der Genehmigung)
X	Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

3 Ziele der Planung

Die Ziele der Planung sind:

- ISOS verträgliche Dimensionierung des Baubereichs für Neubauten
- Ortsbildschonende und -verträgliche bauliche Lösungen
- Bauliche Entwicklungen unter Wahrung des historischen Dorfbildes
- Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen
- Ortskerntypische Situierung eines Neubaus auf der Parzelle Nr. 111
- Schaffung von Wohnraum für Eigenbedarf und Dritte
- Aufwertung der Dorfplatzsituation
- Beitrag zur Hitzereduktion, Entsiegelung und Biodiversität im Dorfkern
- Wohnhygienisch adäquate bauliche Lösungen
- Wahrung der bestehenden baulichen «Eingangstorwirkung» zum historischen Dorfkern hin
- Entlastung des Dorfkerns von parkierten Autos

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, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998

4.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 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.

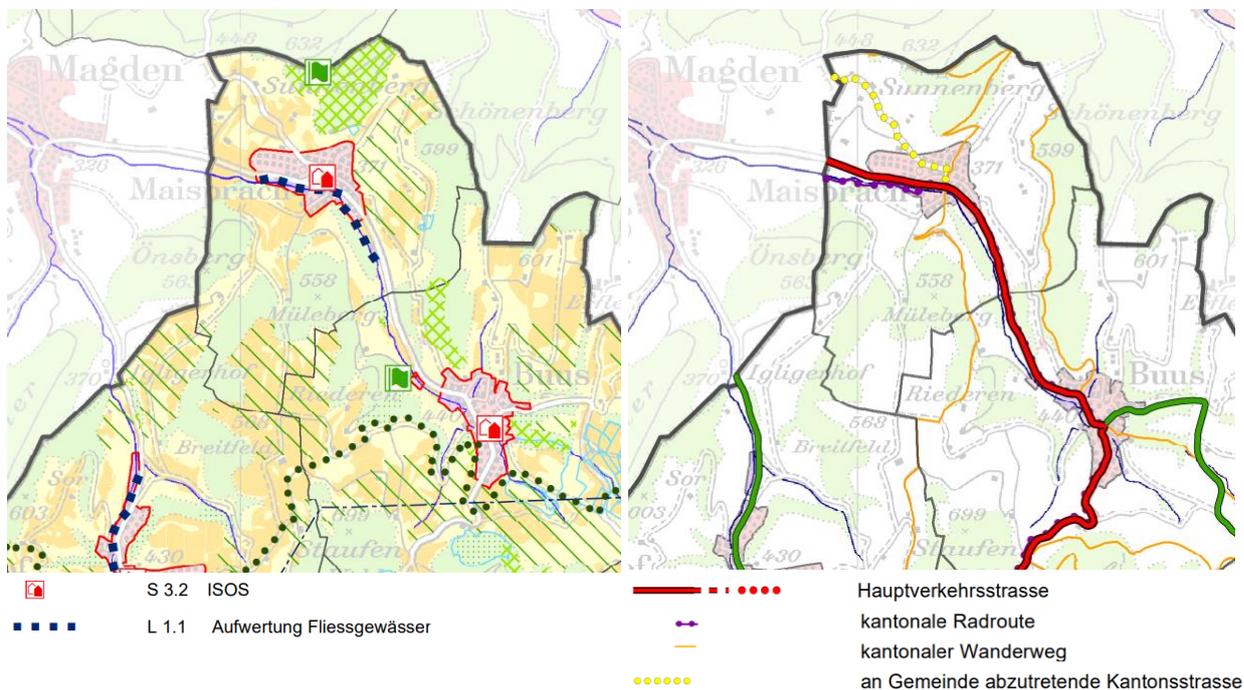


Abb. 9: Ausschnitt der Gesamtkarte (links) und der Karte Verkehr (rechts) des KRIP BL (Quelle: Kanton BL, April 2023)

Maisprach liegt im Handlungsraum Oberes Baselbiet.

Im KRIP wird der Ortskern von Maisprach als Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS erwähnt. Als Planungsgrundsätze wird dazu folgendes festgehalten:

- Das ISOS stellt eine zwingend zu beachtende Grundlage für die Richt- und Nutzungsplanung bei raumplanerischen Interessensabwägungen dar.
- Die dem Schutz der Ortsbilder durch das ISOS eingeräumte Priorität kann in Frage gestellt werden, wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes öffentliches Bedürfnis nachweisen lässt.
- Eine verantwortungsvolle Weiterentwicklung der Ortsbilder bleibt möglich. Die historische Bausubstanz soll unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse und des Ortsbildschutzes zeitgemäss umgenutzt, erneuert oder baulich erweitert werden können.

Im KRIP wird folgende Planungsanweisung festgelegt:

- In ihren Planungsberichten gemäss Art. 47 RPV zeigen die Gemeinden auf, wie sie das ISOS berücksichtigen.

Die von Möhlin herkommende Maispracherstrasse, welche später zur Möhlinstrasse und Wintersingerstrasse wird, zählt aktuell noch zum Kantonsstrassennetz. Im KRIP ist eine Abtretung an die Gemeinde vorgesehen. Die Abtretung ist bisher als Zwischenergebnis im KRIP vermerkt.

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.10: Ausschnitt ISOS Maisprach (Quelle: Kanton BL, April 2023)

Die Parzelle Nr. 114 sowie der Vorplatz und das Bestandesgebäude der Parzelle Nr. 111 befinden sich innerhalb des Perimeters mit Erhaltungsziel A. Der Baubereich der Parzelle Nr. 111 und die Parzelle Nr. 110 befinden sich im Perimeter mit Erhaltungsziel a.



Abb. 11: Bild-Nr. 18 ISOS Maisprach (Quelle: Kanton BL, April 2023)



Abb. 12: Bild-Nr. 20 ISOS Maisprach (Quelle: Kanton BL, April 2023)



Abb. 13: Bild-Nr. 10, Dorfplatz, ISOS Maisprach (Quelle: Kanton BL, April 2023)

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

**G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone,
U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelement**

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
G	1	Ortskern am Hangfuss, kompakte Bebauung mit klar gefassten Strassen- und zentralen Platzräumen, Vielzweckbauten 2. H. 16.–19. Jh.	A	×	×	×	A			5–20
	1.0.6	Weiter Dorfplatz, Wohn- und Bauernhäuser, Gärten und mehrrecker Brunnen von 1841, Wohnbauten, 16. Jh., stark verändert im 19. Jh. und 1964						o		10, 11
U-Zo	1	Wiesenland in Talsohle mit Schulareal, gewerblichen Bauten und Einfamilienhäusern, wichtiger Trennstreifen zwischen Ortskern und Mühlebezirk	ab			×	a			18–21
	0.0.3	Scheune und Remise, Sichtbacksteinbau mit flachem Satteldach, leicht störend zwischen den Ortsteilen						o		

Für Erhaltungsziel A im Gebiet 1 gilt: Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.

Für Erhaltungsziel a in der Umgebungszone gilt: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.

4.3.3 Bauinventar Baselland (BIB)

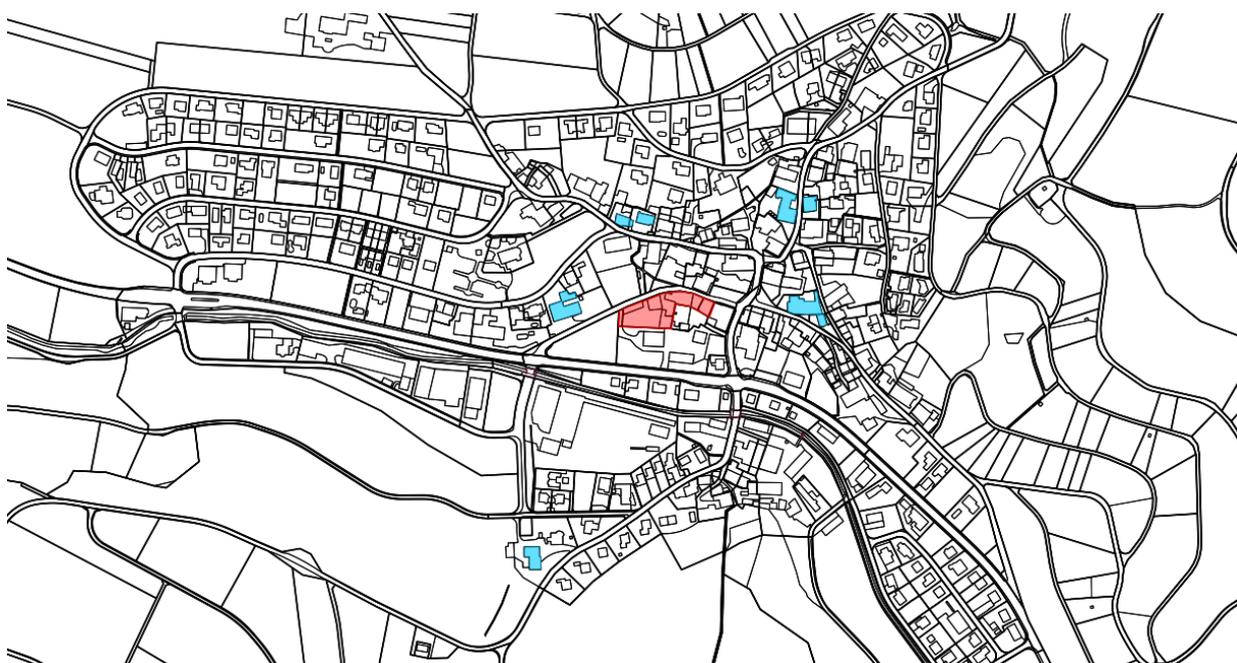


Abb. 14: Hinweisinventar BIB (Quelle: GeoView BL, April 2023)

Es sind acht Gebäude im Bauinventar Baselland als kommunal zu schützen verzeichnet. Keines dieser Objekte ist von der vorliegenden Planung betroffen.

4.3.4 Inventar der geschützten Kulturdenkmäler

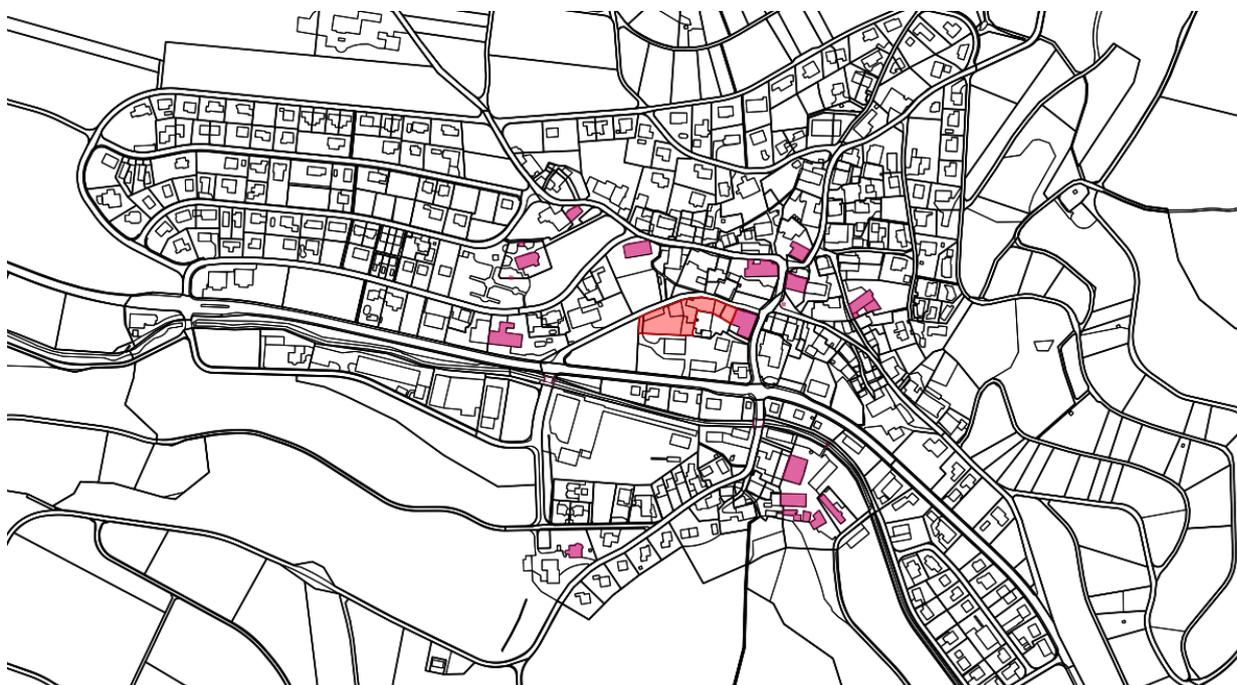


Abb. 15: Inventar der geschützten Kulturdenkmäler (Quelle: GeoView BL, April 2023)

Das kantonale Inventar (§ 8 DHG) verzeichnet 21 Gebäude im Inventar der geschützten Kulturdenkmäler. Die Parzelle Nr. 114, welche aufgewertet wird, grenzt an ein kantonales geschütztes Gebäude, für dessen Erscheinung ein aufgewerteter Aussenraum ein Gewinn darstellt.

4.3.5 Archäologische Schutzzonen

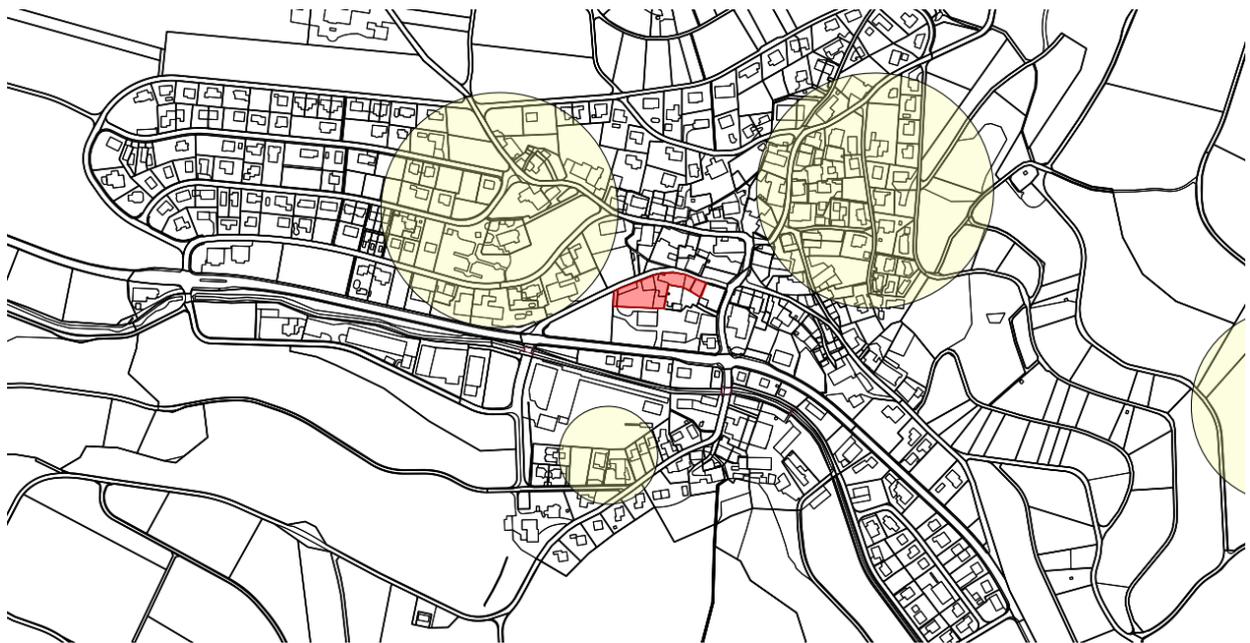


Abb. 16: Zonenplan Siedlung und Dorfkern (Quelle: GeoView BL, April 2023)

Es liegen drei archäologische Schutzzonen im Siedlungsgebiet. Am nächsten zu den Parzellen Nr. 110, 111 und 114 liegt die Schutzzone 42.1 einer römischen und frühmittelalterlichen Siedlung «Hübel» mit mittelalterlicher Kirche. Der Objektbescrieb ergänzt den Beschrieb des Objekts mit der Aussage: «Es ist davon auszugehen, dass sich in der Umgebung noch weitere archäologische Reste erhalten haben.». Das Planungsareal wird von der Schutzzone jedoch nicht tangiert.

4.3.6 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

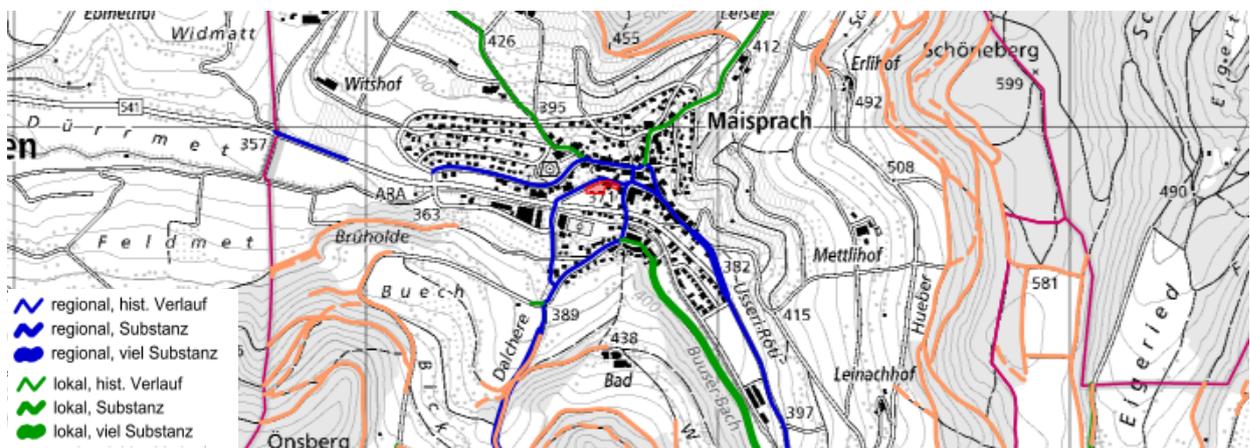
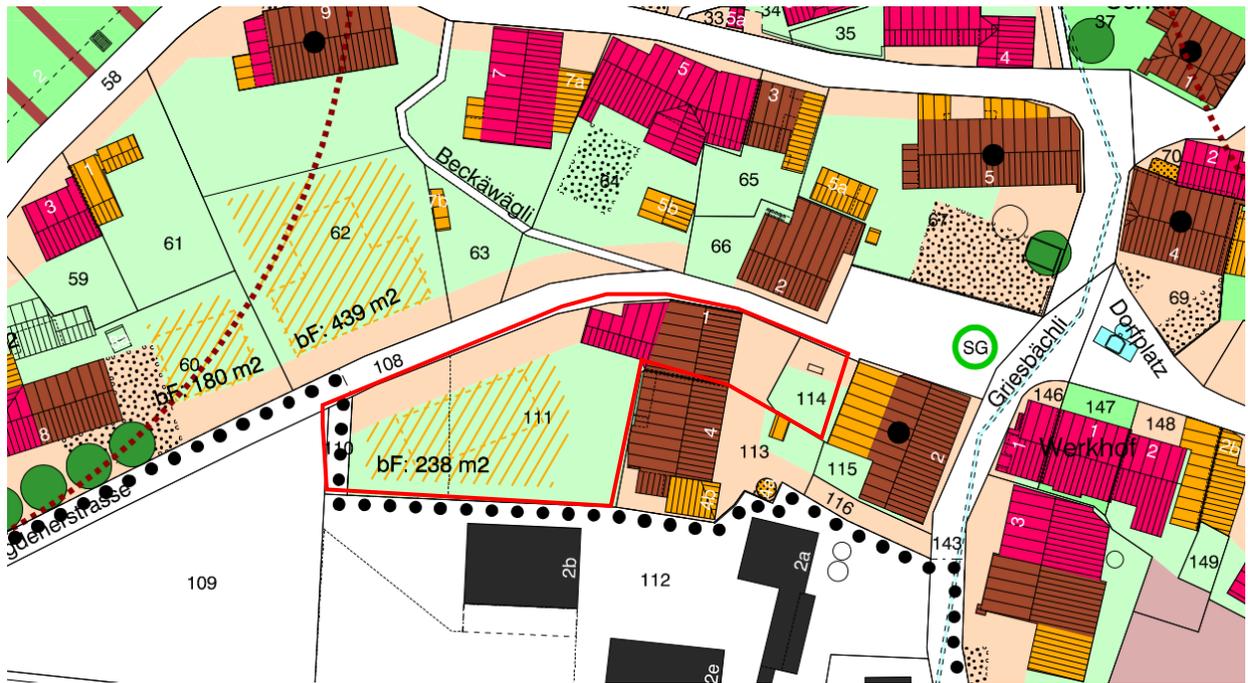


Abb. 17: Historische Verkehrswege (Quelle: GeoView BL, April 2023)

An den drei Parzellen führt ein historischer Verkehrsweg vorbei. Es ist die Strecke Gelterkinden – Wintersinger Höchi – Maisprach (BL 315). Gemäss Inventar ist sie von regionaler Bedeutung und in ihrem historischen Verlauf vorhanden.

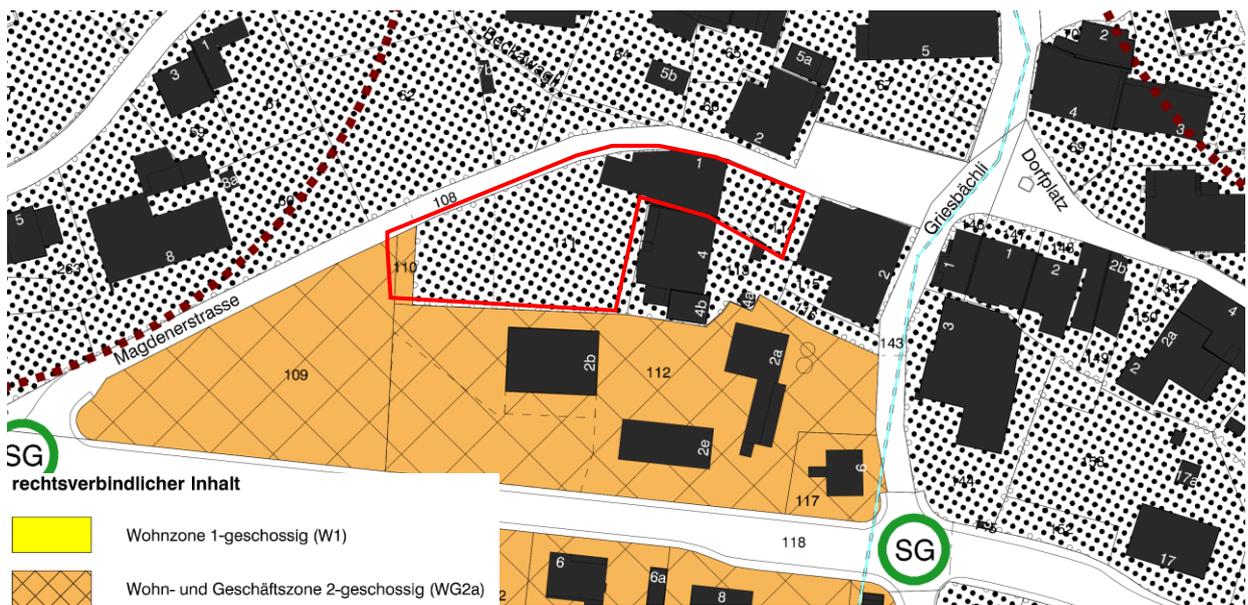
4.4 Zonenvorschriften



rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter Dorfkerne
- Kernzone, Vorplatzbereich
- Kernzone, Hofstattbereich
- Kernzone, Ortsbildschonzone
- Schule Kernzone, Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) mit Zweckbestimmung
- Kernzone geschützte Bauten
- Kernzone, erhaltenswerte Bauten
- Kernzone, übrige Bauten
- erhaltenswerte Vorgärten
- Baubereiche für 2-geschossige Neubauten
- A Baubereich Mühleweiler mit speziellen Vorschriften
- bF: 105 m² maximale bebaubare Fläche (bF) im Baubereich
- geschützte Bäume
- geschützte Brunnen

Abb. 18: Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Dorfkerne 2007



rechtsverbindlicher Inhalt

- Wohnzone 1-geschossig (W1)
- Wohn- und Geschäftszone 2-geschossig (WG2a)

Abb. 19: Ausschnitt Zonenplan Siedlung 2007

Die Parzelle Nr. 110 ist der Wohn- und Geschäftszone WG2a zugeordnet und umfasst eine Fläche von 66 m². Die Bebauungsziffer der WG2a beträgt 28 %.

Die Parzellen Nr. 111 und 114 liegen beide in der Kernzone K2 und umfassen 1'762 m² und 174 m². Die Bebauungsziffer der Kernzone betrug vor der Revision der heutigen Zonenvorschriften, welche am 22. Mai 2007 (RRB Nr. 780) vom Regierungsrat genehmigt wurden, 30%. Die Parzelle Nr. 111 verfügt in den geltenden Zonenvorschriften über einen Baubereich mit einer maximal bebaubaren Fläche von 238 m².



Abb. 20: Ausschnitt aufgehobener Zonenplan von 1971

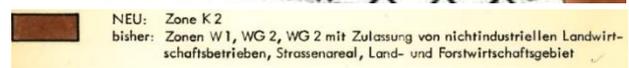
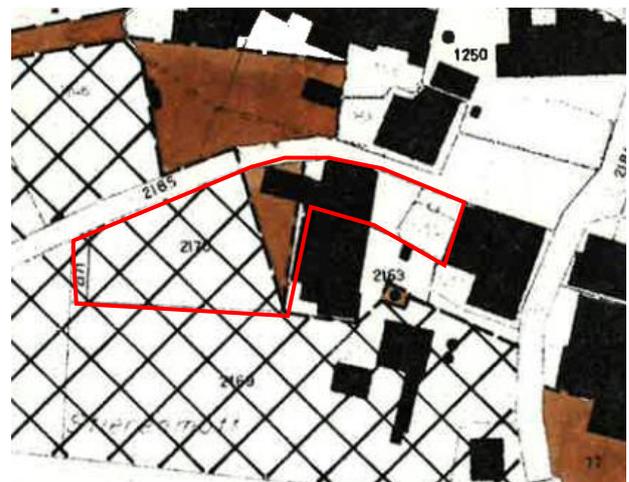


Abb. 21: Ausschnitt aufgehobene Mutation von 1979

3. VORSCHRIFTEN UND BESTIMMUNGEN FÜR DIE KERNZONE K 2

3.3 Zulässige Bebauungsziffer in % (gemäss ZR 5/63)

Die zulässige Bebauungsziffer beträgt 30 %.

Bei Um- und Neubauten darf die bisher überbaute Fläche übernommen werden.

Abb. 22: Auszug aufgehobenes Zonenreglement von 1971

Mit der Revision von 2007 wurde der westliche Teil der heutigen Parzelle Nr. 111 der Kernzone zugeordnet. Die maximal bebaubare Fläche (bF) von 238 m² wurde damals von der Bebauungsziffer von 30% in der Kernzone gemäss Ziffer 3.3 (vgl. Abb. 19) der aufgehobenen Zonenvorschriften von 1971 abgeleitet.

Beim Gebäudekomplex der Parzelle Nr. 111 handelt sich um geschützte und erhaltenswerte Gebäudeteile. Die Gebäude der an das Planungsareal angrenzenden Parzellen Nr. 113 und 115 sind ebenfalls geschützt. Alle Gebäude und Gebäudeteil weisen ein Satteldach auf. Die Parzelle Nr. 114 teilt sich in einen Vorplatz- und Hofstattbereich. Der angrenzende Vorplatz der Parzelle Nr. 111 ist als reiner Vorplatzbereich festgelegt. Im westlichen Bereich der Parzelle Nr. 111 ist entlang der Strasse bis auf eine Tiefe von 6 m Vorplatzbereich festgelegt. Der restliche Bereich der Parzelle befindet sich im Hofstattbereich.

Die Vorplatzbereiche können als Gärten oder private Parkierungsplätze genutzt werden, das Erstellen von festen oder dauernden Bauten ist jedoch nicht gestattet. Zudem sind die Bereiche ansprechend zu gestalten, welche Materialien dabei verwendet werden sollen, ist als Empfehlung im Zonenreglement

Die Parzellen liegen an der Magdenerstrasse, die als Erschliessungsstrasse im Strassennetzplan kategorisiert ist. Auf der Strasse führt zudem eine Fusswegverbindung. Nordöstlich der Parzellen befindet sich ein öffentlicher Parkplatz auf dem Dorfplatz.

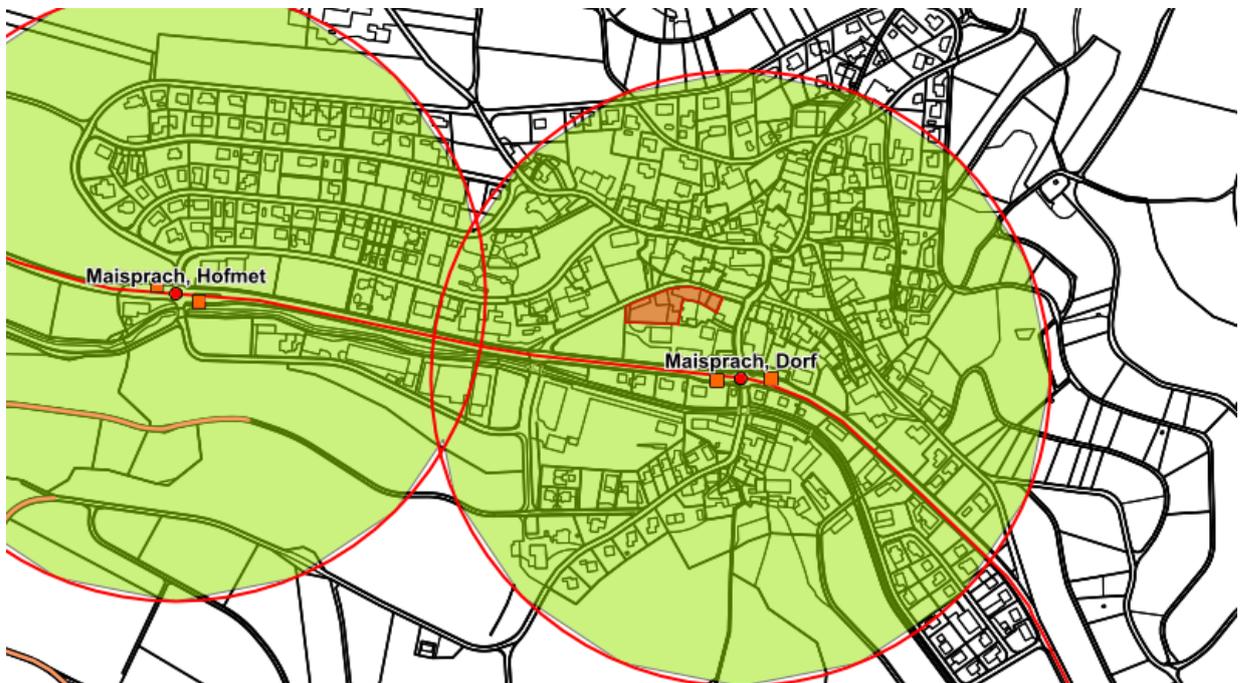


Abb. 25: ÖV- Haltestellen und Güteklassen ÖV-Erschliessung (Quelle: GeoView BL, April 2023)

Die Parzellen liegen im Erschliessungsradius der Bushaltestelle Maisprach Dorf. Die ÖV-Güteklasse ist als «D – geringe Erschliessung» eingestuft.

4.7 Lärm

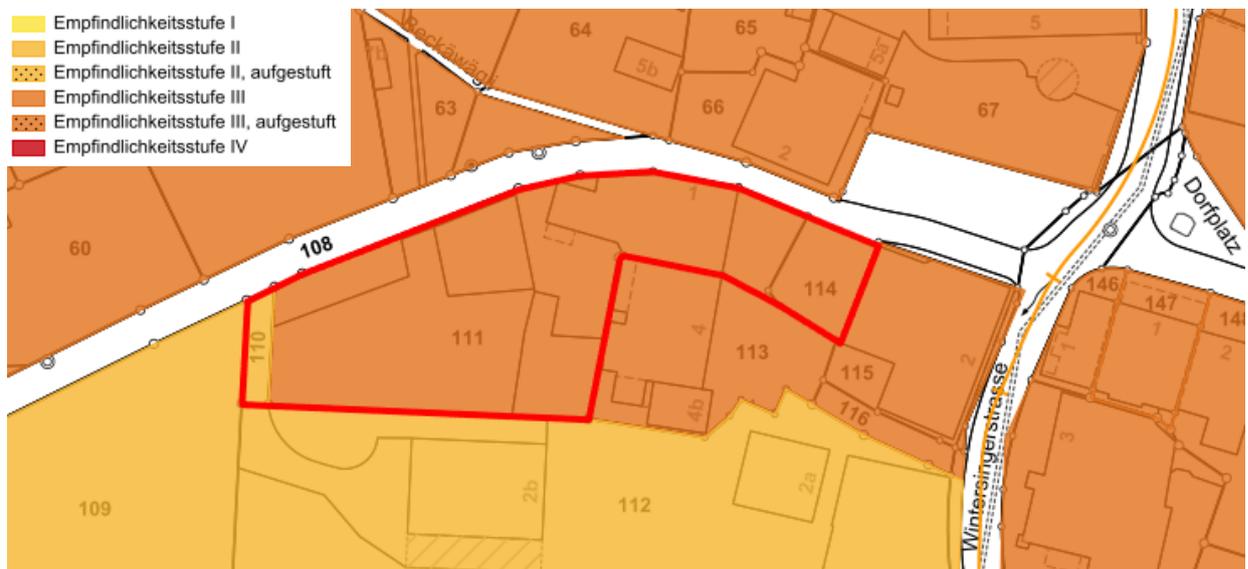


Abb. 26: Lärmempfindlichkeitsstufenplan (Quelle: GeoView BL, April 2023)

Die Parzellen Nr. 111 und 114 befinden sich in der Empfindlichkeitsstufe III und die Parzelle Nr. 110 in der Empfindlichkeitsstufe II.

4.8 Waldgrenzen

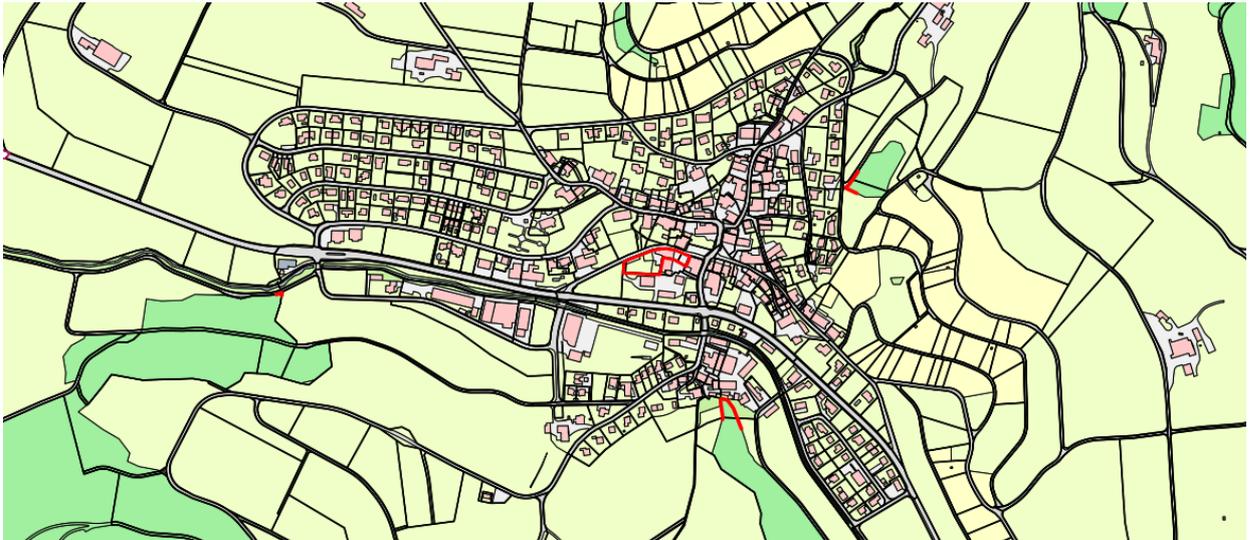


Abb. 27: Statische Waldgrenzen (Quelle: GeoView BL, April 2023)

Da sich das Planungsareal mitten im Ortskern befindet, wird dieses von statischen Waldgrenzen nicht tangiert.

4.9 Naturgefahren

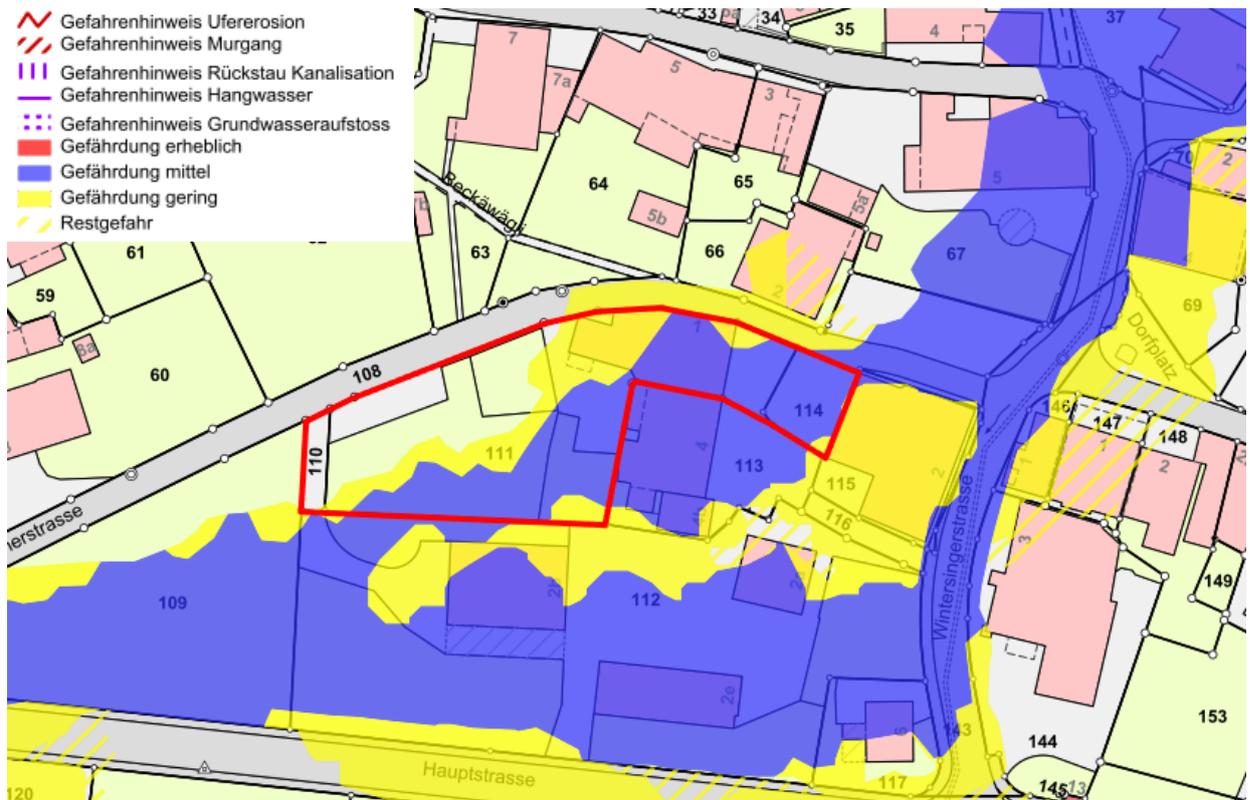


Abb. 28: Naturgefahrenkarte, Gefahrenhinweis Wasser (Quelle: GeoView BL, April 2023)

Für die Parzelle Nr. 114 besteht der Gefahrenhinweis einer mittleren Gefährdung für Hochwasser. Die Parzelle Nr. 111 verzeichnet partielle Gefahrenhinweise für eine niedrige und mittlere Gefährdung für Hochwasser. Für die Aussenraumgestaltung der Parzelle Nr. 114 spielt der Gefahrenhinweis keine Rolle.

Die notwendigen baulichen Massnahmen innerhalb des Gefahrenbereiches für die Errichtung des Neubaus auf der Parzelle Nr. 111 sind im Rahmen des Baugesuches gemäss Ziffer 30.a des Zonenreglements Siedlung aufzuzeigen.

4.10 Gewässer und Gewässerraum

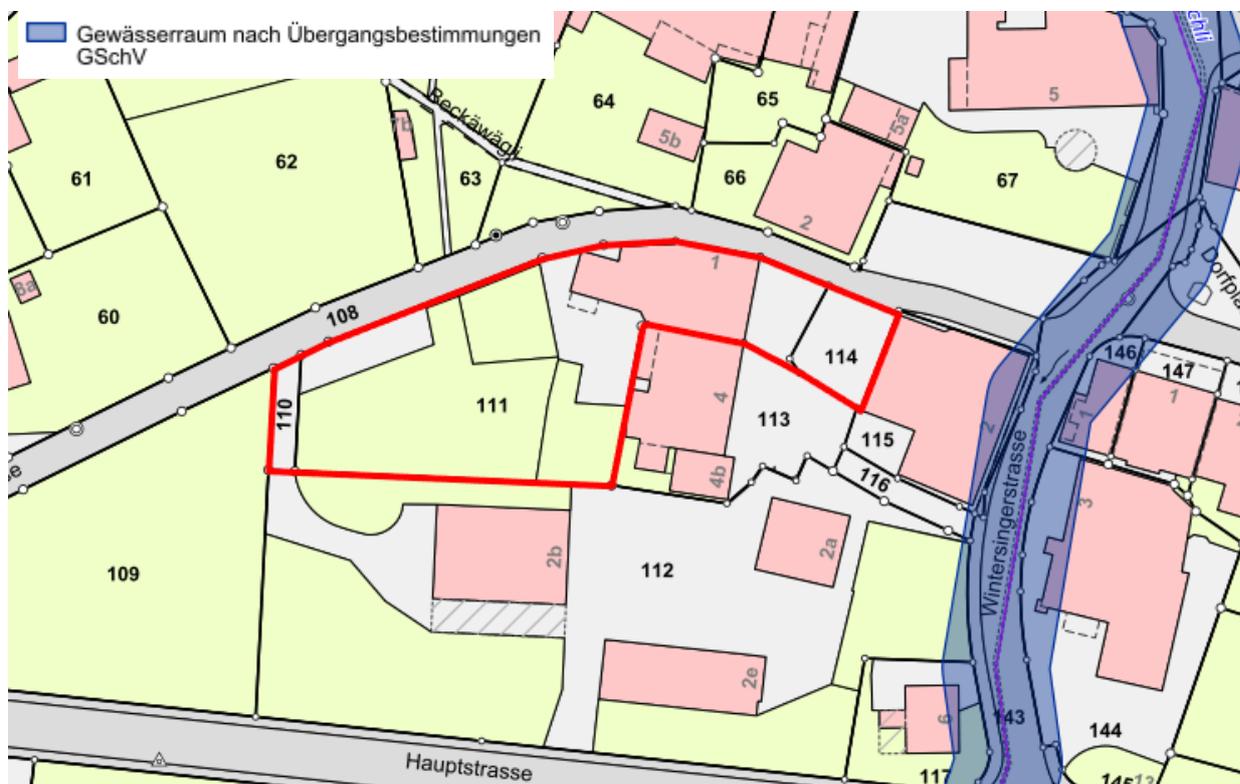


Abb. 29: Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen (Quelle: GeoView BL, April 2023)

Die vorliegende Planung wird nicht vom Gewässerraum tangiert.

4.11 Klimaanalysekarten

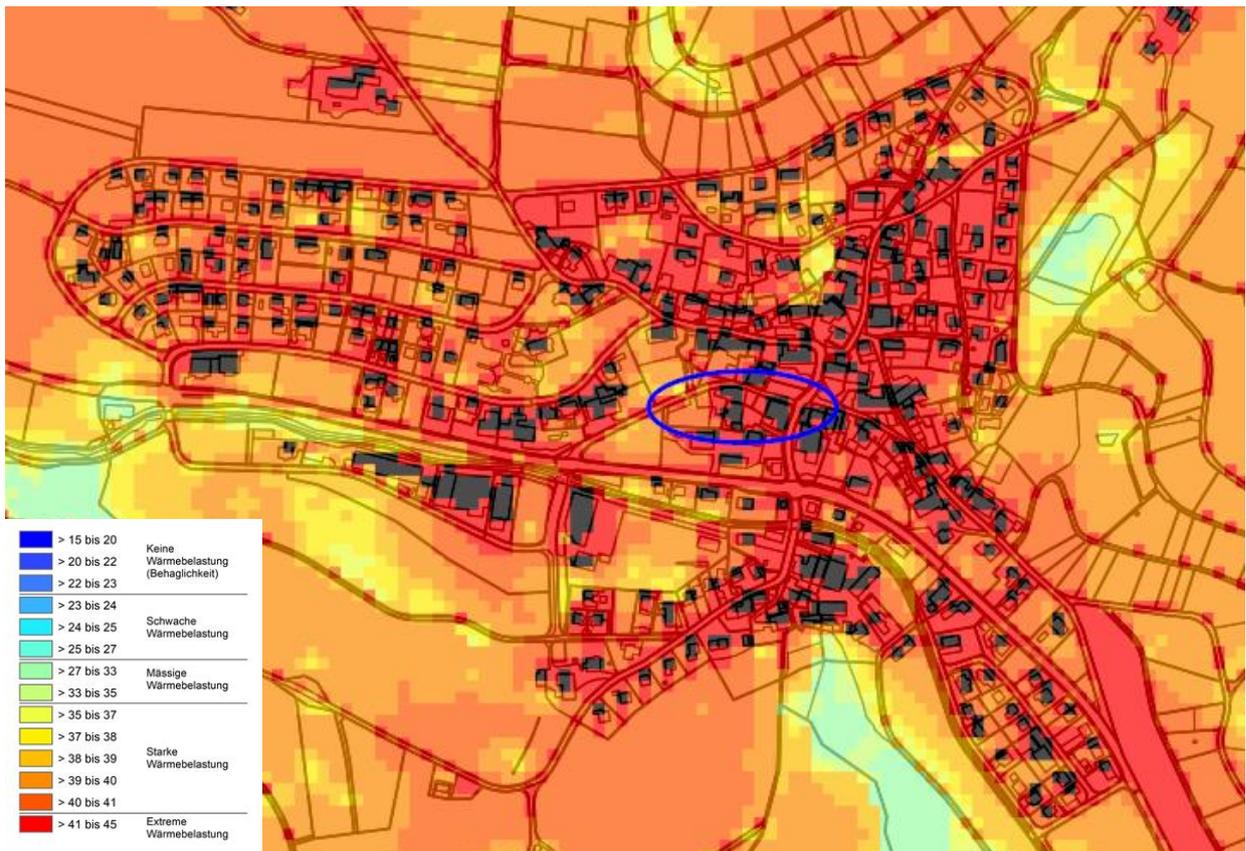


Abb. 30: Klimaanalysekarte Tag (2035) (Quelle: GeoView BL, November 2023)

Der Siedlungskern von Maisprach ist gemäss Klimaanalysekarte 2035 starker bis extremer Wärmebelastung ausgesetzt. Im Zentrum des belasteten Kerns liegt der Dorfplatz mit den angrenzenden Parzellen Nrn. 111 und 114. Der Belastung kann bereits heute durch geeignete Massnahmen vorbeugend entgegengewirkt werden. Eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung ist anzustreben.

5 Inhalte der Planung

5.1 Planunterlagen

Die Mutation Parzelle Nr. 111 besteht aus folgenden Dokumenten:

- Zonenplan Siedlung, Dorfkern Mutation Parzelle Nr. 111 sowie Bau- und Strassenlinienplan Parzelle Nr. 111
- Planungsbericht

Der Zonenplan Siedlung, Dorfkern Mutation Parzelle Nr. 111 resp. Bau- und Strassenlinienplan Parzelle Nr. 111 bilden 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 privatrechtliche Vereinbarung betreffend der Aussenraumaufwertung der Parzelle Nr. 114 und des Vorplatzbereiches der Parzelle Nr. 111 ist Sache der beiden involvierten Parteien Eigentümergemeinschaft und Gemeinde. Sie ist nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und die Genehmigung durch den Regierungsrat.

5.2 Bestandteile der Planung

5.2.1 Mutation Parzelle Nr. 111

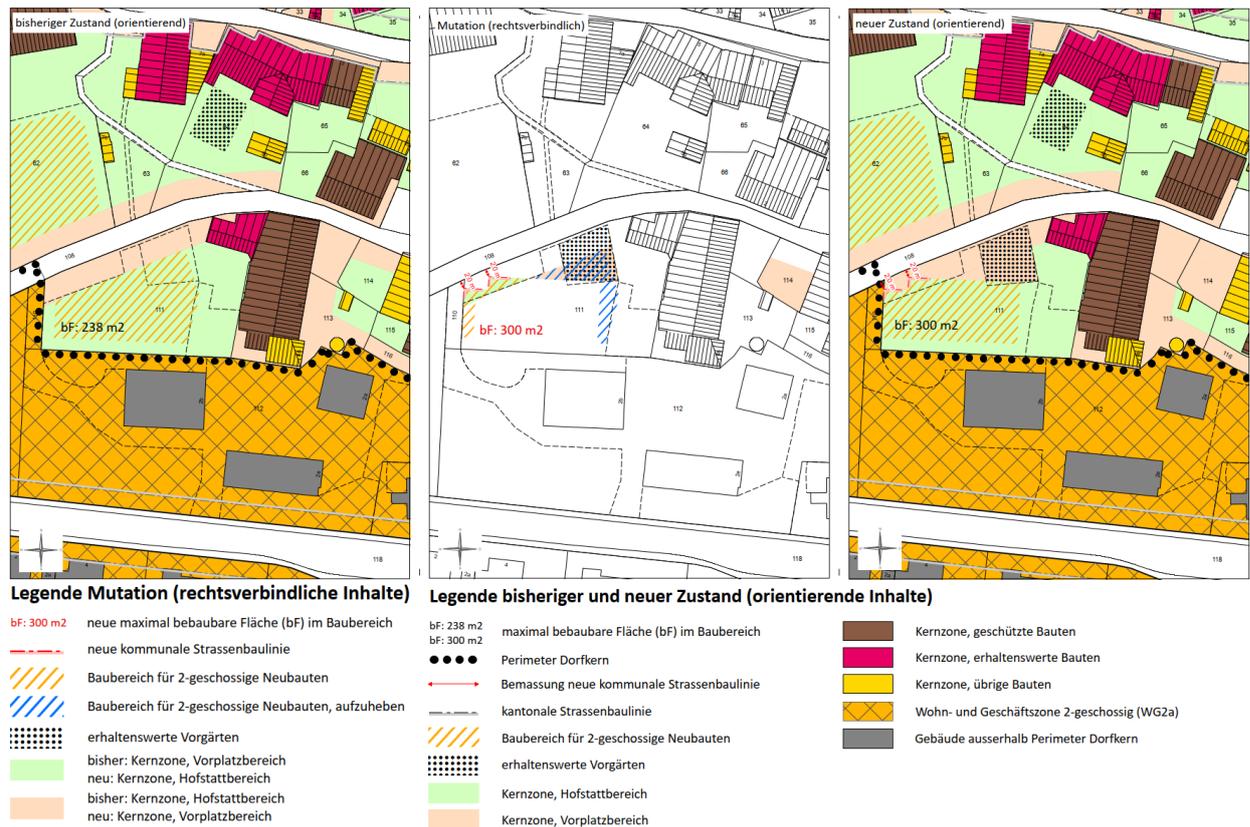


Abb. 31: Ausschnitt Mutationsplan (Stand: 22.12.2023)

Die Nutzung der Parzellen Nr. 111 und 114 sollen zusammengelegt werden. Wären die Parzellen bereits vor der Revision von 2007 vereinigt worden, so wäre die Nutzung bei der Ausscheidung des Baubereiches und der maximal bebaubaren Fläche entsprechend berücksichtigt worden. Dies soll nun mit der vorliegenden Mutation des Zonenplans Siedlung, Dorfkern erfolgen. Die Eigentümergemeinschaft möchte auf der Parzelle Nr. 111 ein Mehrfamilienhaus mit ca. 6 Wohnungen erstellen. Die aktuell bebaubare Fläche von 238 m² ermöglicht nur die Realisierung eines kleinen Mehrfamilienhauses, welches maximal 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen beinhalten würde, was eher einen regen Mieterwechsel zur Folge hätte, da diese Wohnungsgrösse vorwiegend für Einzelpersonen und jüngere Paare attraktiv ist und so kein attraktives Angebot für Familien geschaffen werden könnte. Dies wäre einerseits nicht im Interesse der Eigentümergemeinschaft, da diese Nachkommen mit Kindern haben und andererseits auch nicht im Interesse des Gemeinderates im Sinne eines belebten, ländlichen Dorfes, in dem Menschen langfristig leben und sich in die Dorfkultur miteinbringen. Damit ein breites Wohnungsspektrum inklusive eines attraktiven Angebots für Familien (mindestens 4.5-Zimmer-Wohnungen) geschaffen werden kann, ist eine grössere bebaubare Fläche erforderlich, weshalb die Nutzung der beiden Parzellen vereint werden soll. Die Erhöhung der bebaubaren Fläche schafft Wohnraum an gut erschlossener Lage. Das Grundstück hat durch die

unmittelbare Nähe zum Dorfplatz sowie zu öffentlichen Einrichtungen wie Schule und Sportanlagen Potential zu hoher Wohnqualität, weshalb eine verdichtete Siedlungsentwicklung auf dieser Parzelle sinnvoll ist.

Die Parzelle Nr. 110 befindet sich zur Hälfte im Miteigentum der Eigentümergemeinschaft Graf und der Grundeigentümerschaft der angrenzenden Parzelle Nr. 112, welche über die Parzelle Nr. 110 erschlossen ist. Der Neubau im Baubereich der Parzelle Nr. 111 soll über eine Einstellhalle mit einer ausreichenden Anzahl an Parkplätzen verfügen, bei der auch die Nachbarschaft Einstellhallenplätze mieten kann. Dies trägt zur Entlastung des dörflichen Aussenraumes von parkierten Autos bei. Die Hälfte der Nutzung der Parzelle Nr. 110 soll ebenfalls in die Nutzungsberechnung miteinfließen.

Aktuell reicht der Baubereich bis nahe an die bestehenden Bauten auf Parzelle Nr. 111 heran. Um die für das Ortsbild wichtige Sichtbarkeit auf die geschützten und erhaltenswerten Bauten auf der Parzelle Nr. 111 freizuhalten, wird der bestehende Baubereich angepasst. Der neue Baubereich wird bis an die Grenze zur Parzelle Nr. 110 gelegt. Weiter wird der Baubereich in der nordwestlichen Ecke in abgestufter Form erweitert, wodurch der Baubereich eine rechteckige Form annimmt. Mit dem neuen Baubereich wird eine optimale Lage und Stellung des Baukörpers ermöglicht – Situierung des Gebäudes möglichst weit weg von dem bestehenden Gebäude (Verschiebung nach Westen), durch den länglichen Baubereich wird eine Ost-Westrichtung des Giebels vorgegeben. In Richtung Magdenerstrasse wird der Baubereich mit einem Abstand von 2 m bis zur Strasse vergrössert. Damit kann die Sicht auf die bestehenden Bauten von Magden herkommend weiterhin ermöglicht werden und es wird Platz geschaffen, um das Gebäude in Richtung Westen zu verschieben. Die betroffenen Ecken, die durch die Abstufung des Baubereichs entstehen, werden mit einer Strassenbaulinie umfahren, da sie näher an der Strasse liegen als der gesetzliche Mindestabstand und ohne Baulinie nicht bebaut werden können. Die Baulinie wird nicht auf einem separaten Plan dargestellt, sondern im Mutationsplan als «Bau- und Strassenlinienplan Parzelle Nr. 111» ergänzend dargestellt und somit werden sowohl die Mutation als auch die Festlegung über einen rechtskräftigen Plan erfolgen.

Das Platzieren des Gebäudes nahe an die Strasse ist eine gewollte Entscheidung, greift die typische Typologie des Ortsbilds im Dorfkern auf und ermöglicht eine künftige Bebauung Richtung Westen zu verschieben. Die künftige Baute rückt dadurch weg von den bestehenden Bauten, welche ISOS-geschützt sind, und gibt ihnen Platz. Die Tiefe des Baubereichs von ca. 15.5 m bietet der Bauherrschaft einen angemessenen Spielraum, um eine städtebaulich ideale Bebauung zu finden. Im Süden kann ein Garten von hoher Aussenraumqualität realisiert werden, welcher die Wohnqualität der Wohnungen steigert. Bei einer geringeren Tiefe des Baubereichs würde der Garten an den Stall auf der angrenzenden Parzelle im Süden herangeschoben. Der Abstand zur Magdenerstrasse von 2 m hat sich im Untervariantenstudium als optimal erwiesen. Der Vorplatzbereich gemäss Ziffer 8.1 der geltenden Zonenvorschriften ist von festen oder dauernden Bauten freizuhalten. Darum wird der vom neu festgelegten Baubereich überlagerte Bereich des geltenden Vorplatzbereichs neu dem Hofstattbereich zugeordnet. Der vorhandene Garten zwischen dem Baubereich und den bestehenden Bauten wird analog zu ähnlichen Vorgärten im Dorfkern als «erhaltenswerter Vorgarten» ausgeschieden. Der unter dem Garten liegende Hofstattbereich wird neu dem Vorplatzbereich zugeordnet. Dadurch wird gewährleistet, dass dieser Bereich nicht verbaut wird und das Erstellen von Parkplätzen ist nicht möglich. Somit wird die freie Sicht auf die bestehenden Bauten auf Parzelle Nr. 111 gesichert, wodurch die Eingangstorwirkung gewahrt wird. «Erhaltenswerte Vorgärten» sind im Zonenplan Dorfkern rechtsverbindlich festgehalten. Im Zonenreglement fehlt hingegen ein Reglementseintrag, welcher konkrete Bestimmungen zu den «erhaltenswerten Vorgärten» festhält. Diese Lücke wird in der kommenden Ortplanung (voraussichtlich in 2-3 Jahren) behoben. Damit das zentrale Anliegen zur Freihaltung der Sicht auf den Ortskern durch Festlegung eines erhaltenswerten

Vorgartens auch rechtlich verbindlich umgesetzt wird, liegt im Anhang ein privatrechtlicher unterschriebener Vertrag bei.

Der Hofstattbereich zur Magdenerstrasse hin, welcher nicht vom Baubereich überlagert wird, wird neu als Vorplatzbereich zugeordnet, um Nebenbauten wie z.B. Carports zu verhindern. Dies dient ebenfalls der Wahrung der Sicht auf den Dorfkern und der bestehenden Eingangstorwirkung.

Der Hofstattbereich auf Parzelle Nr. 114 wird neu vollumfänglich dem Vorplatzbereich zugewiesen. So wird diese Fläche vor einer Bebauung durch Nebenbauten wie z.B. Carports oder Garagen geschützt. Das Grundstück sowie der angrenzende Vorplatz der Parzelle Nr. 111 sollen stattdessen im Sinne der Siedlungsdurchgrünung und Aufwertung der Dorfplatzsituation entsiegelt werden. Diese Aussenraumgestaltung wird durch eine privatrechtliche Vereinbarung (siehe unten) sichergestellt.

Die heute geltenden Zonenvorschriften legen in Ziffer 5 erhöhte Gestaltungsanforderungen für die Kernzone fest. In Ziffer 6.4 ist festgeschrieben, dass die kubische Gestaltung und die Situierung von Neubauten auf die traditionellen Strukturen im Ortskern Rücksicht nehmen müssen. Weiter legt Ziffer 8 fest, dass die Freiflächen im Dorfkern im Sinne des ökologischen Ausgleichs und der Siedlungsdurchgrünung zu gestalten sind. Diese Anforderungen gilt es im Rahmen des Baugesuches zu beachten und nachzuweisen.

In der nachfolgenden Berechnung ist dargelegt, wie sich die neue maximal bebaubare Fläche (bF) von 300 m² des Baubereiches auf der Parzelle Nr. 111 zusammensetzt.

Nutzungsberechnung:

Parzelle Nr.	Parzellenfläche in m ²	Beanspruchte Parzellenfläche in m ² gemäss Eigentumsverhältnis	Bebaubare Fläche in m ² (30% Bebauungsziffer gem. ZRS* von 1971)
114	174	174	52.2
Parzelle Nr.	Parzellenfläche in m ²	Beanspruchte Parzellenfläche in m ² gemäss Eigentumsverhältnis	Bebaubare Fläche in m ² (28 % Bebauungsziffer WG2a)
110	66	33	9.24

*ZRS = Zonenreglement Siedlung

Parzellen Nr.	Bebaubare Fläche in m ²
111	238
114	52.2
110	9.24
Total neue maximal bebaubare Fläche (bF):	299.44, gerundet 300

5.2.2 Aussenraumaufwertung

Im Gegenzug zum Nutzungstransfer zugunsten der Parzelle Nr. 111 wird die Eigentümergemeinschaft die Parzelle Nr. 114 und den angrenzenden Vorplatz der Parzelle Nr. 111 östlich der bestehenden Bebauung zugunsten der Dorfplatzsituation aufwerten. Es werden folgende Aufwertungsmassnahmen realisiert:

- Verwendung von möglichst wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Mergel, Kies)

- Möglichst begrünte Flächen mit standortgerechter, naturnaher Begrünung
- Pflanzung von mind. einem grosskronigen, standortgerechten Laubbaum auf der Parzelle Nummer 114.
- Max. 3 Besucherparkplätze auf wasserdurchlässigem Belag

Die Festlegung der Aufwertung erfolgt mittels einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen Eigentümergemeinschaft und Gemeinde (siehe unten).

5.2.3 Privatrechtliche Regelung Eigentümerschaft – Gemeinde

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind untenstehende Punkte zwischen der Eigentümergemeinschaft und der Gemeinde verbindlich zu regeln respektive festzuhalten. Die Punkte sind nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und die Genehmigung durch den Regierungsrat. Für die Gesamtbeurteilung der Planung sind sie dennoch relevant.

- Nutzungsübertrag der Nutzung von Parzellen Nrn. 110 und 114 auf Parzelle Nr. 111
- Ausnahmeregelung zum Zweck der Tiefgarageneinfahrt an der Grenze zu Parzellen Nrn. 110 & 112
- Aussenraumaufwertung der Parzelle Nr. 114 und des angrenzenden Vorplatz auf Parzelle Nr. 111 (natürliche Versickerung, Grünfläche, Baumpflanzung, Parkplatzbegrenzung; siehe Kapitel 5.2.2)
- Begrünung vor der künftigen Bebauung auf Parzelle Nr. 111 (keine sichtstörenden Elemente)
- Hofstattgestaltung auf Parzelle Nr. 111 mit Bäumen

5.2.4 Zusammenfassung der Planungsinhalte

Ziele der Planung:

- Anpassen des Baubereichs, damit die Platzierung und Stellung eines neuen Gebäudes möglichst weit weg von den geschützten und erhaltenswerten Bauten auf der gleichen Parzelle zu stehen kommt.
- Dadurch wird die Sichtbarkeit in die Gärten und Hofstätte zwischen den Gebäuden freigehalten. Durch das Festlegen eines Bereichs für «erhaltenswerte Vorgärten» wird dies verbindlich gesichert.
- Der Bereich vor dem Gebäude wird als Vorplatzbereich definiert. Damit können keine Bauten (Carport, Garagen) darauf erstellt werden.
- Die bebaubare Fläche wird durch den Nutzungsübertrag der Parzelle Nr. 114 sowie Parzelle Nr. 110 von 238 m² auf 300 m² vergrössert.
- Die Parzelle Nr. 114 wird als Vorplatzbereich festgelegt. Dadurch sind keinerlei Bauten mehr möglich. Der Bereich (inkl. Angrenzendem Vorplatz der Parzelle Nr. 111) wird begrünt und ein freistehender Baum gepflanzt.

6 Interessenabwägung

6.1 Interessenermittlung

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

- Siedlungsentwicklung nach Innen
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
- Öffentliche Räume mit hoher Aussenraumqualität
- Klimaangepasste Siedlungsentwicklung
- Durchmischte Bevölkerung
- Gemeindefinanzen
- Nutzung
- Attraktives Wohnraumangebot
- Aufenthaltsqualität

6.2 Bewertung der Interessen

6.2.1 Siedlungsentwicklung nach Innen (national / kantonal / kommunal)

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

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

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

Die Parzelle Nr. 111 stellt eine zentral gelegene bauliche Lücke innerhalb der Bauzone im Siedlungsgebiet dar und eine künftige Bebauung ist über die bebaubare Fläche im Zonenplan festgelegt. Das Grundstück ist gut erschlossen und hat durch die unmittelbare Nähe zum Dorfplatz sowie zu öffentlichen Einrichtungen wie Schule und Sportanlagen Potential zu hoher Wohnqualität. Das Interesse ist von hoher Relevanz für das vorliegende Projekt. Es handelt sich um ein nationales, kantonales sowie kommunales Interesse.

6.2.2 Öffentliche Räume mit hoher Aussenraumqualität (national / kantonal / kommunal)

Die Siedlungsentwicklung nach innen muss gemäss nationaler und kantonaler Gesetzgebung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität stattfinden (RPG Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und RBG § 15 Abs.

3). Durch die Erhöhung der Nutzungsdichte erhöht sich auch der Anspruch auf genügend nutzbare Freiräume. Deshalb erfordert die Innenentwicklung die Aufwertung von qualitativ hochwertigen, vielseitig nutzbaren Freiräumen. Entsprechend legt der KRIP fest, dass Verdichtung mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung von qualitativ hochwertigen und naturnah gestalteten Aussenräumen einhergeht (KRIP S 2.1).

Die Gemeinde Maisprach formuliert in ihrem «Leitbild 2020-2024» als Ziele unter anderem «Pflege des geschützten Dorfkerns» sowie «Erhalt und Belebung der Dorfkultur». Als entsprechende Massnahme wird der «Dorfplatz als Begegnungszone» angestrebt.

Der Dorfplatz von Maisprach ist aktuell stark versiegelt und dient hauptsächlich der Parkierung. Durch Aufwertungsmassnahmen (siehe Kapitel 5.2.2) im Rahmen der vorliegenden Planung auf Parzelle Nr. 114 und im Vorplatzbereich von Parzelle Nr. 111 sowie durch die Entlastung des Dorfplatzes vor Parkierung durch das Erstellen einer Einstellhalle kann die Aussenraumqualität gesteigert werden. Das Interesse ist von hoher Relevanz für die vorliegende Planung. Es handelt sich um ein nationales, kantonales sowie kommunales Interesse.

6.2.3 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) (national)

Art. 6 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) behandelt die rechtliche Bedeutung von Bundesinventaren. Mit der Inventarisierung im ISOS wird dargetan, dass das Gebiet in besonderem Masse die ungeschmälerete Erhaltung, unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (NHG Art. 6 Abs. 1). Ein Abweichen von der ungeschmälereten Erhaltung im Sinne des Inventares darf bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (NHG Art. 6 Abs. 2).

Auf diesen Umstand wird auch in den Zielen im KRIP zum ISOS hingewiesen. Das Bundesinventar soll die Ortsentwicklung nicht behindern, sondern eine schonende Weiterentwicklung der historischen Bausubstanz der Siedlungen ermöglichen (KRIP S 3.2). Die dem Schutz der Ortsbilder durch das ISOS eingeräumte Priorität kann demnach in Frage gestellt werden, wenn sich ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes öffentliches Bedürfnis nachweisen lässt. Die historische Bausubstanz soll unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse und des Ortsbildschutzes zeitgemäss umgenutzt, erneuert oder baulich erweitert werden können (KRIP S 3.2).

Die Parzelle Nr. 114 sowie der Vorplatz und das Bestandesgebäude der Parzelle Nr. 111 befinden sich innerhalb des ISOS-Gebiets 1 mit Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz). Der Baubereich der Parzelle Nr. 111 und die Parzelle Nr. 110 befinden sich in einer Umgebungszone mit Erhaltungsziel a. Gemäss ISOS gilt es die Beschaffenheit als Freifläche zu erhalten, die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten zu bewahren und störende Veränderungen zu beseitigen. Der aktuell ausgewiesene Baubereich der Parzelle Nr. 111 widerspricht den Zielen des ISOS. Aufgrund des Baubereichs kann die zu erhaltende Freifläche verbaut werden, was Erhaltungsziel a widerspricht. Eine künftige Bebauung ist deshalb nur denkbar, wenn die Gesamtsituation in Bezug auf das ISOS verbessert wird. Die bestehenden Gebäude dürfen nicht zugebaut werden, ein möglichst grosser Abstand zwischen Bestandesbauten und Neubau soll gewahrt werden und die Sichtbarkeit auf die Bestandesbauten von der Magdenerstrasse her muss gewährleistet werden. Eine Verbesserung der Situation im Sinne des ISOS ist in der vorliegenden Planung zentral, weshalb das Interesse von hoher Bedeutung ist. Es handelt sich um ein nationales Interesse.

6.2.4 Klimaangepasste Siedlungsentwicklung (national / kantonal / kommunal)

Die zunehmende Hitzebelastung beschäftigt die Raumplanung. Mittel- bis langfristig geht es darum, Städte und Agglomerationen so zu gestalten, dass sie trotz zunehmender Hitzebelastung eine angenehme Aufenthalts- und Wohnqualität bieten. Wichtige Massnahmen gegen die Überhitzung dicht bebauter Gebiete sind die Erhaltung, die Schaffung und die Gestaltung von unversiegelten sowie beschatteten Freiräumen.

Als Grundlage für die klimaangepasste Siedlungsentwicklung können die Klimaanalysekarten des Kantons herbeigezogen werden (siehe Kapitel 4.11). Aus ihnen lässt sich der konkrete Handlungsbedarf ableiten.

Der Siedlungskern von Maisprach ist gemäss Klimaanalysekarte 2035 starker bis extremer Wärmebelastung ausgesetzt. Im Zentrum des belasteten Kerns liegt der Dorfplatz mit den angrenzenden Parzellen Nrn. 111 und 114. Durch die starke Versiegelung bildet der Dorfplatz einen Hitze-Hotspot. Im Rahmen der vorliegenden Planung können Massnahmen ergriffen werden, um eine Hitzereduktion zu erreichen. Mit der Aussenraumaufwertung des Dorfplatzes (siehe Kapitel 5.2.2) kann ein Grünraum im öffentlichen Raum geschaffen bzw. aufgewertet werden. Durch Aufheben von versiegelten Flächen auf den Parzellen Nrn. 111 und 114 wird natürliche Versickerung ermöglicht. Die Baumpflanzung auf Parzelle Nr. 114 sorgt für Beschattung des Aussenraums. Das Interesse ist von hoher Relevanz. Es handelt sich um ein nationales, kantonales sowie kommunales Interesse.

6.2.5 Durchmischte Bevölkerung (kommunal)

Die Gemeinde hat Interesse an der Belebung des Dorfes und einer guten Altersdurchmischung der Einwohnerinnen und Einwohner, die sich mit dem Dorf identifizieren und sich im Dorfleben einbringen und engagieren. Zentral dafür ist ein diverses und attraktives Wohnungsangebot, das auch Familienwohnen fördert.

Das künftige Wohnungsangebot auf Parzelle Nr. 111 hat Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur in Maisprach. Bei dem Dorf mit 930 Einwohnenden (Stand 2021) machen selbst einzelne Überbauungen einen Unterschied. Eine grundlegende Veränderung in der Durchmischung der Bevölkerung und der Belebung des Dorfes kann jedoch nicht erreicht werden. Das Interesse ist von mittlerer Relevanz. Es handelt sich um ein kommunales Interesse.

6.2.6 Gemeindefinanzen (kommunal)

Die Gemeinde Maisprach strebt einen ausgeglichenen Finanzhaushalt an. Um dem nachzukommen ist die Gemeinde daran interessiert, die Einnahmen via Gemeindesteuern zu steigern. Ein Zuwachs der Bevölkerung sorgt für eine Zunahme der Steuerpflichtigen Einwohnerschaft und damit zu höheren Steuereinnahmen für die Gemeinde.

Der Umfang des künftigen Wohnungsangebots auf Parzelle Nr. 111 hat Auswirkungen auf die Anzahl Einwohnende beziehungsweise Steuerzahlende. Folglich ist auch das Interesse der Gemeindefinanzen von der vorliegenden Planung betroffen, da die Steuereinnahmen der Gemeinde gesteigert werden können. Das Interesse ist von mittlerer Relevanz. Es handelt sich um ein kommunales Interesse.

6.2.7 Nutzung (privat)

Das Interesse der Eigentümergemeinschaft der Parzelle Nr. 111 besteht in der Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit einem attraktiven Wohnraumangebot, welches auch die Möglichkeit zur Errichtung von grösseren Familienwohnungen bietet. Die Wohnungen dienen teilweise dem Eigenbedarf für die

Nachkommen wie auch zur Vermietung an Dritte. Um ein umfangreiches Wohnungsangebot zu realisieren, ist eine möglichst hohe Nutzung im Interesse der Eigentümerschaft.

Die Erhöhung der bebaubaren Fläche unter Berücksichtigung aller Parzellen im Eigentum der Eigentümergemeinschaft bildet das Kernanliegen der Eigentümergemeinschaft. Die Erhöhung der bebaubaren Fläche ermöglicht die Errichtung der grösseren Familienwohnungen, welche für den Eigenbedarf benötigt werden. Das Interesse ist von hoher Relevanz. Es handelt sich um ein privates Interesse.

6.2.8 Attraktives Wohnraumangebot (privat)

Die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 111 will attraktiven Wohnraum schaffen. Dazu zählen die Realisierung einer ausreichend grossen Einstellhalle in Verbindung mit dem Neubau auf der Parzelle Nr. 111. Es soll auch der Nachbarschaft die Möglichkeit zur Miete von Einstellhallenplätzen geboten werden.

Weiter strebt die Eigentümerschaft eine ökologische, begrünte Umgebungsgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität rund um die künftige Bebauung der Parzelle Nr. 111 sowie der Parzelle Nr. 114 an.

Die Attraktivität des Wohnraumangebots ist ein zentrales Anliegen der Eigentümerschaft. Dieses kann jedoch grösstenteils unabhängig der vorliegenden Planung realisiert werden. Durch die vorliegende Mutation (insbesondere durch Massnahmen wie dem Schutz des Vorgartens) wird das Interesse nichtsdestotrotz beeinflusst und unterstützt. Das Interesse ist von mittlerer Relevanz. Es handelt sich um ein privates Interesse.

6.2.9 Aufenthaltsqualität (privat)

Die Anwohnerschaft des Dorfplatzes und dessen Umgebung hat ein Interesse an einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Platzes. Der direkt angrenzende Restaurationsbetrieb auf der Parzelle Nr. 113, insbesondere dessen Aussenbestuhlung, profitiert von der Aussenraumaufwertung der Parzelle Nr. 114 und des Vorplatzes der Parzelle Nr. 111 im Sinne einer höheren Aufenthaltsqualität durch eine ansprechende Umgebungsgestaltung und einer Hitzereduktion durch Begrünung und Beschattung. Durch die Entlastung des Dorfplatzes vor parkierten Autos entsteht Platz für Grünraum. Eine ökologische Aussenraumgestaltung trägt zur natürlichen Versickerung, zur Biodiversitätssteigerung und zu Hitzereduktion im Siedlungsgebiet bei.

Die Auswirkungen der Planung auf die Aufenthaltsqualität sind für die einzelnen Anwohnenden sehr verschieden. Der Restaurationsbetrieb auf Parzelle Nr. 113 ist direkt und stark betroffen. Die restliche Anwohnerschaft erfährt jedoch bloss leichte Auswirkungen in Bezug auf Aufenthaltsqualität und Klimaanpassung. Das Interesse ist von geringer Relevanz. Es handelt sich um ein privates Interesse.

6.3 Interessenabwägung

Nationale Interessen sind grundsätzlich höher zu gewichten als kantonale, kommunale und private Interessen. Demnach sind die Interessen «Siedlungsentwicklung nach Innen», «Öffentliche Räume mit hoher Aussenraumqualität», «Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)» und «Klimaanangepasste Siedlungsentwicklung» höher zu gewichten als die restlichen Interessen. Die kommunalen Interessen «Durchmischte Bevölkerung» und «Gemeindefinanzen» sind aufgrund der Ebene des Interesses höher zu gewichten als die privaten Interessen mit mittlerer und geringer Relevanz. Das private Interesse «Nutzung» ist hingegen von hoher Relevanz und folglich ähnlich zu gewichten wie die kommunalen Interessen.

Mit dem ISOS und der Siedlungsentwicklung nach Innen stehen sich zwei nationale Interessen entgegen, die in der Raumplanung hochrelevant sind. Die beiden Interessen sind gleichwertig. Das eine kann nicht generell über das andere gestellt werden. Die konkrete Gewichtung ist im Einzelfall zu beurteilen. In der vorliegenden Planung wird die Nutzung, sprich die bebaubare Fläche, auf Parzelle Nr. 111 erhöht, gleichzeitig wird der Baubereich redimensioniert und nach Westen bis an die Parzellengrenze zu Parzelle Nr. 110 verschoben, wodurch er von den bestehenden Gebäuden distanziert wird. Zudem wird die freie Sicht auf die bestehenden, ISOS geschützten Gebäude durch die senkrechte Stellung des Baubereichs, den Schutz des Vorgartens sowie durch die Begrenzung des Baubereichs zur Magdenerstrasse hin sichergestellt (siehe Abb. 32)



Abb. 32: Alle Varianten zusammen.

Variante 1: fester Körper mit schwarzen Linien & transparenter Körper mit schwarzen Linien

Variante 2: transparenter Körper mit roten Linien

Rechtskräftige Situation: transparenter Körper mit blauen Linien

Die Bestandesbauten werden nicht zugebaut, wodurch ihre Eingangstorwirkung zum Dorfkern gewahrt wird. Weiter wird der Vorplatzbereich auf den Parzellen Nrn. 111 und 114 ökologisch aufgewertet (siehe Kapitel 5.2.2) und die vorhandene Parkierung reduziert, was die Aussenraumqualität und die Dorfplatzsituation verbessert. So wird die Situation in Bezug auf das ISOS gesamthaft verbessert im Vergleich zur momentanen Situation. Gleichzeitig werden durch die Vergrößerung der bebaubaren Fläche zusätzliche Wohneinheiten ermöglicht, was den Effekt der Siedlungsentwicklung nach Innen verstärkt. Die beiden Interessen lassen sich in der vorliegenden Planung kombinieren. Eine Siedlungsentwicklung nach Innen ist im Einklang mit dem ISOS möglich. Zudem ermöglicht die Siedlungsentwicklung nach Innen in Form von Erhöhung der Nutzung die Kooperation mit der Grundeigentümerschaft und fördert dadurch eine Verbesserung der Situation für das ISOS. Die beiden Interessen lassen sich nicht nur vereinbaren, sondern können als Synergie wirksam werden.

Um die in Bezug auf das ISOS bestmögliche Situierung des Baubereichs auszumachen, wurden zwei Varianten untersucht.



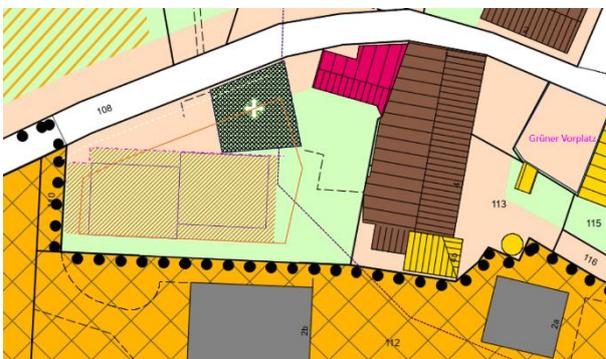
Oben: Platzieren eines Baukörpers in den südwestlichen Ecken des neuen Baubereichs V1.



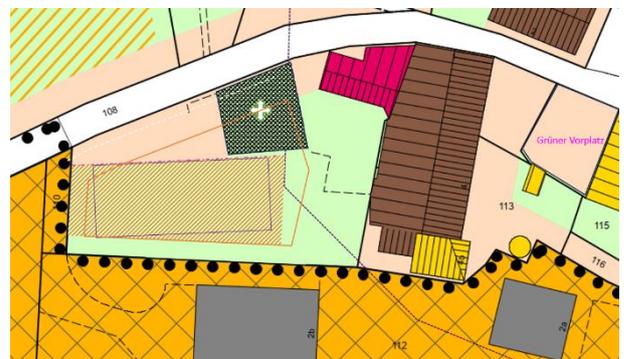
Mitte: Platzieren eines Baukörpers in den nordöstlichen Ecken des neuen Baubereichs V1.



Mitte: Platzieren eines Baukörpers in den nordöstlichen Ecken des neuen Baubereichs V2.



Unten: Grundriss des neuen Baubereichs V1



Unten: Grundriss des neuen Baubereichs V2

Abb. 32: Variante 1

Abb. 33: Variante 2

Variante 1 sieht einen rechteckigen Baubereich vor mit einer abgestuften Ecke im Nordwesten. Durch den hervorragenden Ecken öffnet sich der bisher gegen Westen schmale Baubereich auf und ermöglicht eine Platzierung eines Gebäudes weiter Weg von den geschützten Bauten auf der gleichen Parzelle. Eine ortsbildtypische rechteckige Bebauung, möglichst weit von den Bestandesbauten entfernt, entsteht. Durch die Abstufung wird verhindert, dass das Gebäude noch näher an die Strasse rücken muss. Der abgestufte Teil im Westen des Baubereichs eignet sich als Zufahrt in die angedachte Einstellhalle. Der Baubereich reicht bis auf 2 m an die Magdenerstrasse heran. In Untervarianten der Variante 1 wurden verschiedene Abstände zur Strasse geprüft. Das Mass von 2 m hat sich als optimal erwiesen. Es wird eine ortsbildtypische Platzierung nahe an die Strasse ermöglicht. Die Sichtbarkeit auf die Bestandesbauten bleibt gut. Ein geringerer Abstand würde die freie Sicht immer stärker einschränken. Bei diesem Abstand ergibt sich ein Baubereich von ca. 15.5 m Tiefe, was architektonischen Spielraum lässt, um die optimale ortsbildtypische Bebauung (längliches Gebäude, Versetztes Gebäude, Lauben u.s.w.) ausfindig zu machen und zu realisieren. Gleichzeitig ermöglicht der Abstand von 2 m zur Strasse genügend Spielraum im Süden, um den Grenzabstand einzuhalten und dennoch eine attraktive private Aussenraumgestaltung hinter dem Haus (z.B. südlich ausgerichtete Sitzplätze) zu erstellen. Ein grösserer Abstand zur Strasse reduziert die Tiefe des Baubereichs und drückt somit einen künftigen Neubau nach Süden an die Nachbarnparzelle und den darauf bestehenden Stall heran, was die Wohnraumqualität senkt. Darum haben sich die 2 m Abstand an die Magdenerstrasse als beste Untervariante erwiesen.

Variante 2 sieht keinen rechteckigen Baubereich vor, sondern eine leicht diagonale Front zur Magdenerstrasse hin. Dadurch ist die künftige Bebauung etwas weiter von der Strasse entfernt, was die Sicht auf die Bestandesbauten minim verbessert. Jedoch führt die eher trapezförmige Dimensionierung dazu, dass die künftige Baute wieder in Richtung der bestehenden Gebäude rutscht, wo der Baubereich etwas breiter und für eine Bebauung attraktiver ist, was einen Konflikt mit dem ISOS darstellt. Die Form des Baubereichs lässt weniger architektonischen Spielraum zu, um eine optimale ortsbildtypische Bebauung zu errichten.

Unter Berücksichtigung dieser leichten Abweichungen zwischen den Varianten und den damit verbundenen leicht unterschiedlichen Auswirkungen auf das Interesse des ISOS erscheint Variante 1 als die raumplanerisch optimalere Lösung, weshalb diese in der vorliegenden Mutationsplanung weiterverfolgt wird.

Die Interessen «Öffentliche Räume mit hoher Aussenraumqualität» und «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» bilden Synergien mit dem ISOS. Eine ökologische Umgebungsgestaltung mit Integration von natürlicher Versickerung, Grünfläche und Biodiversität wertet die Aussenraumqualität des Dorfplatzes auf, bewirkt eine Hitzereduktion und entspricht der Empfehlung des ISOS, den Platz «mittels bescheidener Gestaltungsmaßnahmen» aufzuwerten. Der Dorfkern wird attraktiver ausgestaltet, was sich auf alle drei Interessen positiv auswirkt. Die Interessen widersprechen der Siedlungsentwicklung nach Innen nicht. Obwohl die Parzelle Nr. 114 vollumfänglich als Vorplatz ausgewiesen wird und dadurch nicht bebaubar ist, kann die Nutzung dank der Umlagerung auf Parzelle Nr. 111 realisiert werden.

Sämtliche übrige kommunale und private Interessen widersprechen sich nicht grundsätzlich. Eine Planung, die sich auf all diese Interessen positiv auswirkt, ist möglich. Eine Erhöhung der bebaubaren Fläche ermöglicht mehr Nutzung und ermöglicht mehr Wohnraum (privates Interesse), bietet dadurch Platz für mehr Einwohnende – besonders für Familienwohnungen, was die Nutzungsdichte erhöht. Dies führt zu einer Belebung des Dorfes (kommunales Interesse) und die Steuereinnahmen können dank zusätzlichen Steuerzahlenden gesteigert werden (kommunales Interesse). Gleichzeitig wird durch die Redimensionierung des Baubereichs, durch den Schutz des Vorgartens und durch das Ausweisen von Parzelle Nr. 114 als Vorplatz – geknüpft an die privatrechtliche Vereinbarung – eine Aufwertung des Aussenraums erzielt. Dadurch wird die Aufenthaltsqualität des Gebiets Dorfplatz und Parzellen Nr. 111 & 114 verbessert

(privates Interesse) und ein attraktives Wohnraumangebot ermöglicht (privates Interesse). Wobei letzteres Interesse durch das Erstellen einer Einstellhalle verstärkt wird, welche wiederum die Entlastung des Dorfplatzes vor parkierten Autos ermöglicht und sich damit positiv auf Aufenthaltsqualität, klimaangepasste Siedlungsentwicklung und öffentliche Räume mit hoher Aussenraumqualität auswirkt.

Ein alternativer Standort kommt für die vorliegende Planung nicht in Frage. Es handelt sich um die Behebung eines lokalen Problems. Das ISOS wird an diesem Ort besonders stark tangiert. Folglich muss an diesem Standort eine Lösung gefunden werden.

7 Planungsverfahren

7.1 Freigabe Gemeinderat

Der Gemeinderat hat die vorliegende Planung am 2. Mai 2023 für die öffentliche Mitwirkung freigegeben.

7.2 Öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 wird die Gemeinde das öffentliche Mitwirkungsverfahren Mutation Parzelle Nr. 111 sowie Mutation Art. 7 Dächer in der Kernzone durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden vom 4. Mai 2023 bis am 15. Mai 2023 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Zonenplan Siedlung, Dorfkern Mutation Parzelle Nr. 111 sowie Bau- und Strassenlinienplan Parzelle Nr. 111
- Zonenreglement Siedlung Mutation Art. 7 Dächer in der Kernzone
- Zugehöriger Planungsbericht

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

Die Publikation im Vorfeld erfolgte am 3. Mai 2023 auf der gemeindeeigenen Homepage (www.baselland.ch/politik-und-behörden/gemeinden/maisprach) und am 3. Mai 2023 in der Wochenzeitung Fricktal.info (www.fricktal.info).

Die Planungsunterlagen konnten während der Mitwirkung auf der Gemeindeverwaltung Maisprach sowie über die gemeindeeigene Homepage eingesehen werden. Stellungnahmen und Anregungen konnten bis zum 15. Mai 2023 schriftlich an den Gemeinderat eingereicht werden.

Während der öffentlichen Mitwirkung wurden drei Mitwirkungseingaben an den Gemeinderat eingereicht. Die Eingaben betreffen alle die Mutation Art. 7 Dächer in der Kernzone, welche bereits von der Gemeindeversammlung beschlossen wurde. Zur vorliegenden Mutation Parzelle Nr. 111 sind keine Eingaben aus der Mitwirkung eingegangen, weshalb kein Mitwirkungsbericht zur Mutation Parzelle Nr. 111 erstellt wurde.

7.3 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. 111 bestehend aus:

- Zonenplan Siedlung, Dorfkern; Mutation Parzelle Nr. 111
- Zugehöriger Planungsbericht

wurden am 26.02.2024 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 07.05.2024.

7.4 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgte am 13. Mai 2024. Die vorliegende Planung soll am **07. Juni 2024** der Gemeindeversammlung unterbreitet werden.

8 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Maisprach zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung freigegeben.

Maisprach, den _____

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeverwalter