



Stellungnahme Vorprüfungsbericht  
Zonenvorschriften Siedlung, Dorfkern  
Mutation Parzelle Nr. 111  
  
und Bau- und Strassenlinien  
Parzelle Nr. 111

**Planungsstand**  
Beschlussfassung

**Auftrag**  
41.00158

**Datum**  
17.05.2024

## Impressum

Auftraggeberinnen Gemeinde Maisprach, Zeiningerstrasse 1, 4464 Maisprach  
Eigentümergeinschaft Graf

Auftragnehmer



**Jermann Ingenieure + Geometer AG**

Altenmattweg 1  
4144 Arlesheim  
info@jermann-ag.ch  
+41 61 709 93 93  
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Alexander Ruff

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorprüfungsverfahren</b> .....	<b>4</b>
1.1	Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahrens.....	4
<b>2</b>	<b>Kantonale Stellungnahme</b> .....	<b>5</b>
2.1	Stellungnahme Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung.....	5

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
01	bog	17.05.2024	Entwurf

# Stellungnahme Vorprüfungsbericht

## 1 Vorprüfungsverfahren

### 1.1 Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahrens

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.

## 2 Kantonale Stellungnahme

Mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht hat das Amt für Raumplanung die Gelegenheit genutzt, eine Stellungnahme zur vorliegenden Planung an den Gemeinderat einzureichen. Diese wird im Folgenden mit einer Stellungnahme beantwortet. Zwecks Übersichtlichkeit wurde der Eingabetext im vorliegenden Bericht auf die wesentlichen Inhalte gekürzt. Die Originaleingabe liegt dem Gemeinderat vor.

### 2.1 Stellungnahme Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung

Stellungnahme vom **07.05.2024**

#### 1. Zonenplan Siedlung

**Zwingende Vorgabe** Der Einbezug der in der WG2a-Zone liegenden Bebauungsfläche von 9.24 m<sup>2</sup> ist nicht gerechtfertigt, da die Parzelle Nr. 110 nicht in der Kernzone liegt und der Nutzungsanspruch in der WG2a-Zone weiterhin geltend gemacht werden kann. Die maximal bebaubare Fläche ist daher auf 290 m<sup>2</sup> festzulegen.

**Stellungnahme** Gemäss dem Zonenreglement der Gemeinde Maisprach dürfen Bauzonen in verschiedenen Zonen liegen (Ziffer 19.5 ZRS).  
Auch der § 50 Abs. 1 RBV sieht vor, dass Bauparzellen in verschiedenen Zonen liegen können. Zudem unterstützt der Gemeinderat eine Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper (Abs. 2).  
Der Argumentation kann nicht gefolgt werden. An den 300 m<sup>2</sup> wird festgehalten.

#### 2. Baulinie

**Zwingende Vorgabe** Weil auch eine Baulinie ausgeschieden wird, ist entweder zusätzlich ein Baulinienplan auszuarbeiten oder der vorliegende Mutationsplan (zum Zonenplan Siedlung) zusätzlich als Baulinienplan «Parz. Nr. 111» zu bezeichnen, wobei in diesem Fall die Pläne (Papierform) in doppelter Anzahl zur Genehmigung eingereicht werden müssen.

**Stellungnahme** Die Planbezeichnung wird angepasst. Der Hinweis zur Anzahl gedruckter Exemplare im Genehmigungsverfahren wird zur Kenntnis genommen.

#### 3. Planungs- und Begleitbericht

**Zwingende Vorgabe** Kapitel 5.2.1 «Mutation Parzelle Nr. 111» und Kapitel 6.3 «Interessenabwägung»  
Um die Wirkung des möglichen Bauvolumens auf das Ortsbild im Allgemeinen und auf die kommunal geschützten Bauten im Speziellen abschliessend beurteilen zu können, sind die Variantenstudien dreidimensional zu modellieren.

**Stellungnahme** Der Planungsbericht wird mit dreidimensionalen Modellierungen der behandelten Varianten ergänzt.

Zwingende Vorgabe	Kapitel 6.3 «Interessenabwägung» (Seite 34) Der Wortlaut «[...] um die optimale ortsbildtypische Bebauung (längliches Gebäude, Versetztes Gebäude, Balkone u.s.w.)» ist mit: «um die optimale ortsbildtypische Bebauung (längliches Gebäude, Versetztes Gebäude, Lauben u.s.w.)» zu ersetzen. Balkone sind keine ortstypischen Elemente und in der Kernzone grundsätzlich fremd. Aussenräume sind zwingend als Lauben auszugestalten.
Stellungnahme	Der Begriff «Balkone» wird durch den Begriff «Lauben» ausgetauscht.

#### **4. Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung**

Wir verweisen auf die «Allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung»<sup>1</sup>. Diese sind Bestandteil der kantonalen Vorprüfung und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Stellungnahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---------------	---