

Gemeinde Wittinsburg
Kanton Basel-Landschaft



Planungsbericht

Bau- und Strassenlinienplan

"Oberdorf / Baumgarten / Unterdorf"

Mutation Kronengässli / Hinterhagweg

Planungsstand

öffentliche Planauflage

Auftrag

41.00122

Datum

06. Mai 2025

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Wittinsburg
Lachenstrasse 1 | 4443 Wittinsburg

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

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

Projektleitung Andreas Ballmer

Inhalt

1	Ausgangslage	5
1.1	Allgemein	5
1.2	Ziele der Planung	6
2	Organisation und Ablauf der Planung.....	6
2.1	Projektpartner	6
2.2	Planungsablauf.....	6
2.3	weitere Planungsschritte	6
3	Inhalte der Planung	7
3.1	Planunterlagen.....	7
3.2	Bestandteile der Mutation Kronengässli / Hinterhagweg	7
3.2.1	Baulinienabstand	8
3.2.2	Schleppkurven	8
4	Rahmenbedingungen	10
4.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	10
4.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	10
4.3	Kantonaler Richtplan (KRIP).....	10
4.4	Zonenvorschriften Siedlung.....	11
4.5	Bau- und Strassenlinienplan	12
4.6	Strassennetzplan.....	13
4.7	Erschliessung.....	13
4.8	Lärm	14
4.9	Natur- und Landschaftsschutz	14
4.10	Eigentumsverhältnisse.....	14
5	Interessenermittlung.....	15
5.1	Interessen und Absichten der Gemeinde	15
5.2	Interessen der Eigentümerschaft	15
5.3	Übergeordnete Interessen.....	15
5.4	Interessenabwägung.....	15

6	Planungsverfahren	16
6.1	Kantonale Vorprüfung	16
6.2	Öffentliche Mitwirkung.....	16
6.3	Beschlussfassung	17
6.4	Auflage- und Einspracheverfahren	17
7	Beschlussfassung Planungsbericht	18

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	bia	07.06.2022	Entwurf 01
1.1	bog / baa	03.05.2023	Entwurf 02
1.2	baa	04.05.2023	Anpassung aufgrund Rückmeldung J. Hediger
1.3	baa	02.06.2023	Anpassung aufgrund Rückmeldung J. Hediger
1.4	baa	27.10.2023	Freigabe Gemeinderat für Vorprüfung und Mitwirkung
1.5	baa	07.11.2023	Freigabe Gemeinderat für Vorprüfung und Mitwirkung
1.6	baa	15.11.2023	kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung
1.7	baa	14.04.2025	Beschlussfassung
1.8	baa	06.05.2025	öffentliche Planaufgabe

Planungsbericht

1 Ausgangslage

1.1 Allgemein

Das Kronengässli hat eine Breite zwischen 5.00 m und 7.00 m und ist demnach um einiges breiter als die entsprechende Strassenparzelle Nr. 1050, welche eine Breite von lediglich 3.00 m aufweist. Das bedeutet, dass das Kronengässli teilweise auf den angrenzenden Parzellen Nr. 1051 und 1495 liegt. Gemäss geltendem Strassennetzplan aus dem Jahr 2007 ist das Kronengässli als «Erschliessungsstrasse innerhalb des Siedlungsgebiets» festgelegt, welche unter Anwendung des Strassenreglements eine Breite von 3.00 m – 4.50 m aufzuweisen hat. Der Bau- und Strassenlinienplan «Oberdorf / Baumgarten / Unterdorf» aus dem Jahr 1985 legt das Kronengässli als «Fussweg, zum Teil mit beschränktem Fahrverkehr / Güterwege» mit einer Breite von lediglich 1.50 m fest. Die Festlegung im Bau- und Strassenlinienplan, wie auch der effektive Ausbau stimmen demnach nicht mit dem Ausbaustandard gemäss Strassennetzplan und -reglement, wie auch nicht mit der heutigen Parzellierung überein.

Im Rahmen eines Augenscheins mit der Gemeinde, hat man sich dazu entschieden, die Bau- und Strassenlinien nicht nur entlang des Kronengässli, sondern auch entlang des vorderen Teils des Hinterhagwegs neu festzulegen.



Abb. 1: Perimeter der Mutation (Quelle: geoportal.ch)

1.2 Ziele der Planung

Das Ziel ist es, die Bau- und Strassenlinien des Kronengässli und des vorderen Teils des Hinterhagwegs auf die Strassenkategorie gemäss dem Strassennetzplan sowie auf den Ausbaustandard gemäss dem Strassenreglement abzustimmen. Ausserdem soll mit der Strassenbaulinie die Übersichtlichkeit in diesem Bereich gewährleistet und eine planungsrechtliche Sicherheit geschaffen werden.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektpartner

Die Mutation Kronengässli / Hinterhagweg zum Bau- und Strassenlinienplan «Oberdorf/Baumgarten/Unterdorf» wurde von der Einwohnergemeinde Wittinsburg in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure + Geometer AG in Arlesheim ausgearbeitet.

2.2 Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

April 2022 – Oktober 2023	Entwurf Mutationsunterlagen
Juli 2022	Augenschein
26. Juni 2023	Informationsveranstaltung für die betroffenen Eigentümer
November 2023 – Februar 2024	kantonale Vorprüfung
Dezember 2023	öffentliche Mitwirkung
November 2024	Mitwirkungsgespräche
Januar – April 2025	Bereinigung
23. April 2025	Beschlussfassung Gemeinderat

2.3 weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

Mai – Juni 2025	Auflage- und Einspracheverfahren
September 2025	regierungsrätliche Genehmigung

3 Inhalte der Planung

3.1 Planunterlagen

Die Mutation Kronengässli / Hinterhagweg zum Bau- und Strassenlinienplan «Oberdorf/Baumgarten/Unterdorf» besteht aus folgenden Dokumenten:

- Bau- und Strassenlinienplan «Oberdorf/Baumgarten/Unterdorf», Mutation Kronengässli / Hinterhagweg
- Planungsbericht
- Mitwirkungsbericht

Der Bau- und Strassenlinienplan «Oberdorf/Baumgarten/Unterdorf», Mutation Kronengässli / Hinterhagweg bildet das rechtsverbindliche Planungsinstrument und ist Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat, 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 sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen.

3.2 Bestandteile der Mutation Kronengässli / Hinterhagweg

Die Gemeinde möchte die Fahrbahnbreite des Kronengässli auf mindestens 3.00 m ausbauen. Zudem soll die Fahrbahn an den Stellen breiter als 3.00 m festgelegt werden, wo dies aufgrund der Verkehrssicherheit und der Gewährleistung der erforderlichen Schlepplängen notwendig ist. Dies betrifft einerseits den Einmündungsbereich in den Hinterhagweg und andererseits die Kurve weiter nördlich. Dazu ist der Bau- und Strassenlinienplan «Oberdorf/Baumgarten/Unterdorf» (71/BSP/3/0 vom 17.12.1985) zu mutieren.

Beim Augenschein im Zusammenhang mit dieser Planung wurde entschieden, die Neufestlegung der Bau- und Strassenlinien auf das gesamte Kronengässli auszudehnen, sowie auch auf den Abschnitt des Hinterhagwegs bis zur Unterdorfstrasse. Damit kann die Übersichtlichkeit der Kreuzung gewährleistet und planungsrechtliche Sicherheit geschaffen werden. Bei der Festlegung der Strassenlinien hat man sich bestmöglich an der aktuellen Bodenbedeckungslinie orientiert. Ausserdem wird die Einmündung vom Hinterhagweg in die Unterdorfstrasse vergrössert.

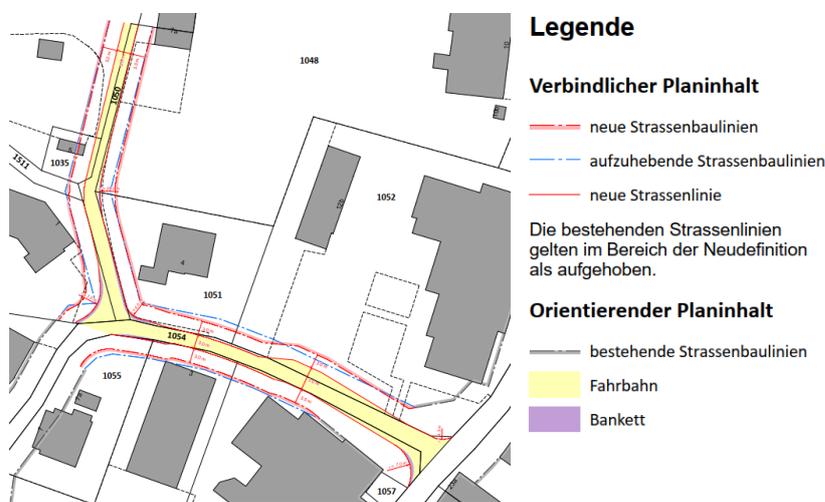


Abb. 2: Ausschnitt Mutationsplan (Quelle: eigene Darstellung)

3.2.1 Baulinienabstand

In der Gemeinde Wittinsburg bestehen verschiedene Baulinienabstände entlang von Erschliessungswegen. Der Gemeinde ist es ein Anliegen, in Zukunft möglichst einheitliche Baulinienabstände festzulegen, um die Gleichbehandlung der Grundeigentümer zu gewährleisten. Die Gemeinde hat sich aus diesem Grund entschieden, an Erschliessungsstrassen, welche voraussichtlich nicht weiter ausgebaut werden, grundsätzlich einen Baulinienabstand von 3.00 m festzulegen. Dies entspricht zudem dem Grundsatz eines ressourcenschonenden Umgangs mit Bauland.

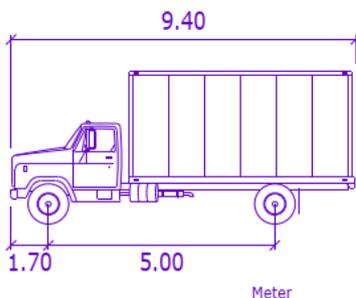
Im Bereich der Parzellen Nr. 1052 und 1056 bestehen Vorplatzbereiche. Gemäss § 29 des Zonenreglements Siedlung ist der Vorplatzbereich von Gebäuden aller Art freizuhalten. Grundsätzlich würde es sich anbieten, die Baulinien auf den vorgenannten Parzellen an den Vorplatzbereich anzupassen. Es werden jedoch in diesen Bereichen die bestehenden Baulinien belassen, da keine zusätzlichen Einschränkungen der jeweiligen Eigentümerschaften geschaffen werden sollen.

3.2.2 Schleppkurven

Im Rahmen einer Prüfung der Befahrbarkeit wurden mögliche Szenarien getestet, die auftreten können, wenn ein Lastwagen (Abbildung 3) in das Kronengässli resp. in den Hinterhagweg einbiegt (Abbildung 4).

Lastwagen (VSS-40198A)

Fahrzeugabmessungen
(Abbildung nicht massstäblich)



Breite	: 2.60
Spurbreite inkl Reifen	: 2.50
Zeit zw. max. Lenkeinschlägen	: 6.0
Lenkwinkel	: 41.8

Legende

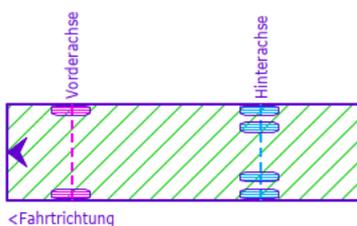


Abb. 3: Abmessung des verwendeten Lastwagens zur Konstruktion der Schleppkurve (Quelle: VSS-04198A)

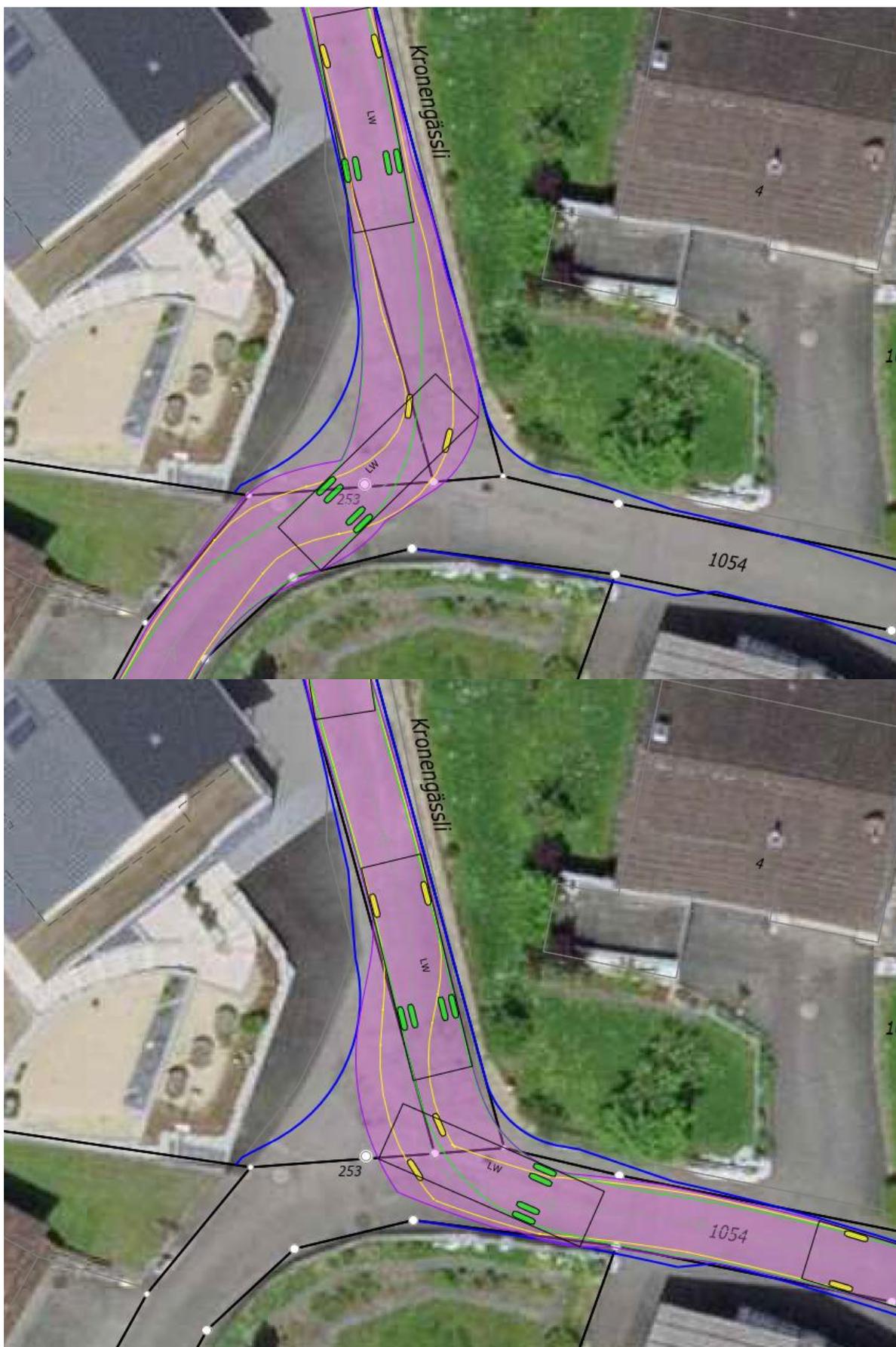


Abb. 4: oben: «Variante West», unten: «Variante Ost» (Quelle: eigene Darstellung)

4 Rahmenbedingungen

4.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

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

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 Kantonaler Richtplan (KRIP)

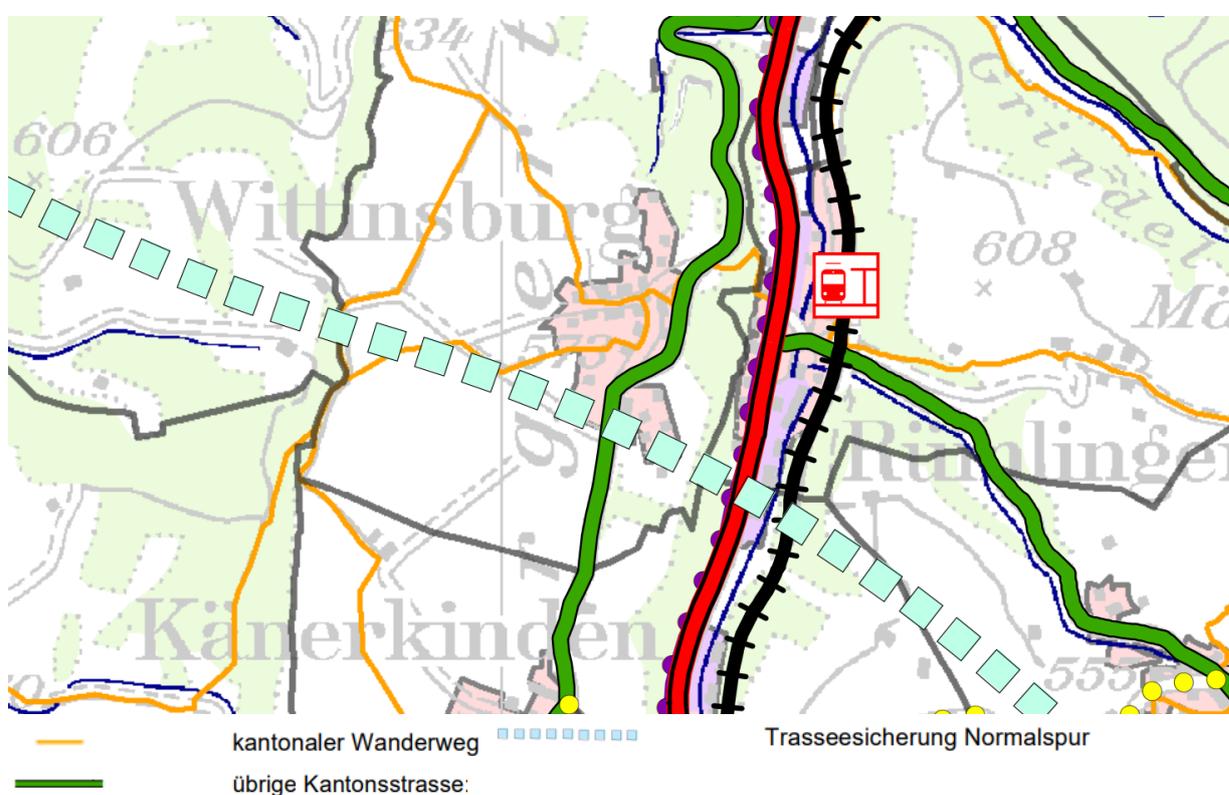


Abb. 5: Ausschnitt kantonalen Richtplan, Verkehrsinfrastruktur (Quelle: bl.ch)

Gemäss kantonalem Richtplan verläuft auf dem Hinterhagweg ein kantonaler Wanderweg.

4.4 Zonenvorschriften Siedlung

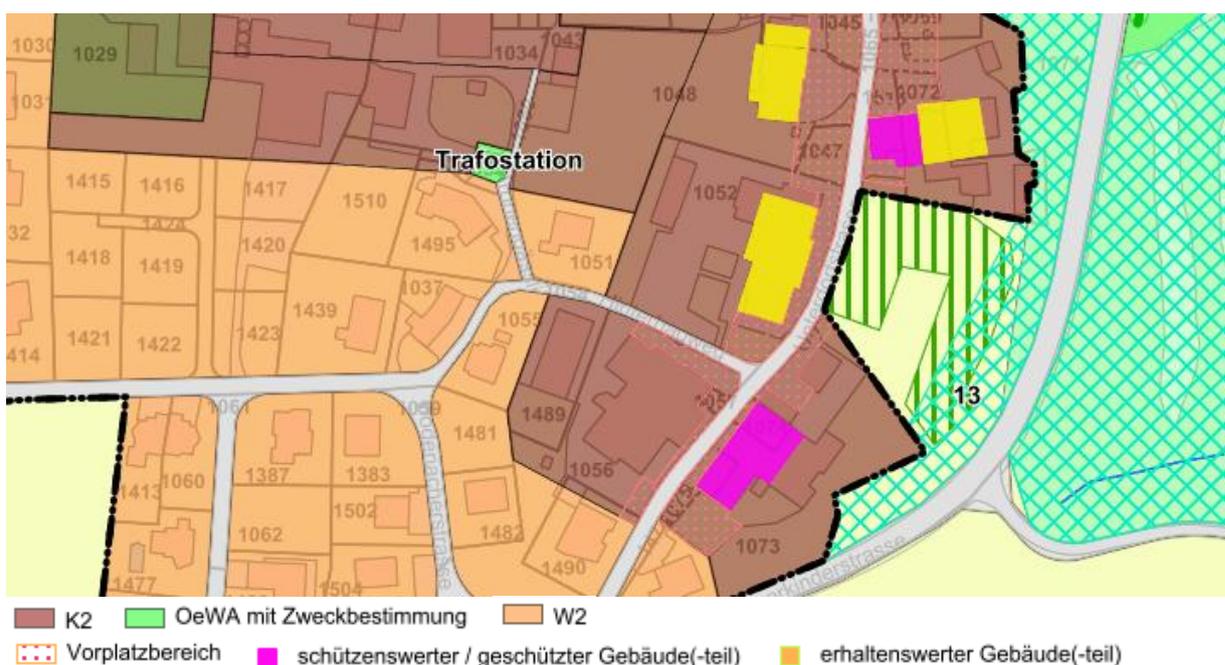


Abb. 6: Ausschnitt Zonenplan Siedlung (Quelle: geoview.bl.ch)

Das Kronengässli und der Hinterhagweg verlaufen durch das Siedlungsgebiet von Wittinsburg. Sie führen durch die Kernzone K2 und die Wohnzone W2 sowie entlang einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung «Trafostation». Entlang des Hinterhagwegs liegen zwei Vorplatzbereiche.

Die Vorplatzbereiche (§ 29 Abs. 2 Zonenreglement Siedlung) sind von Gebäuden aller Art freizuhalten. Zugelassen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen (§ 29 Abs. 3 Zonenreglement Siedlung).

4.5 Bau- und Strassenlinienplan

Das Kronengässli und der Hinterhagweg liegen im Geltungsbereich des Bau- und Strassenlinienplans (BSP) «Oberdorf/Baumgarten/Unterdorf» (71/BSP/3/0) der Gemeinde Wittinsburg, welcher im Jahr 1985 genehmigt wurde.

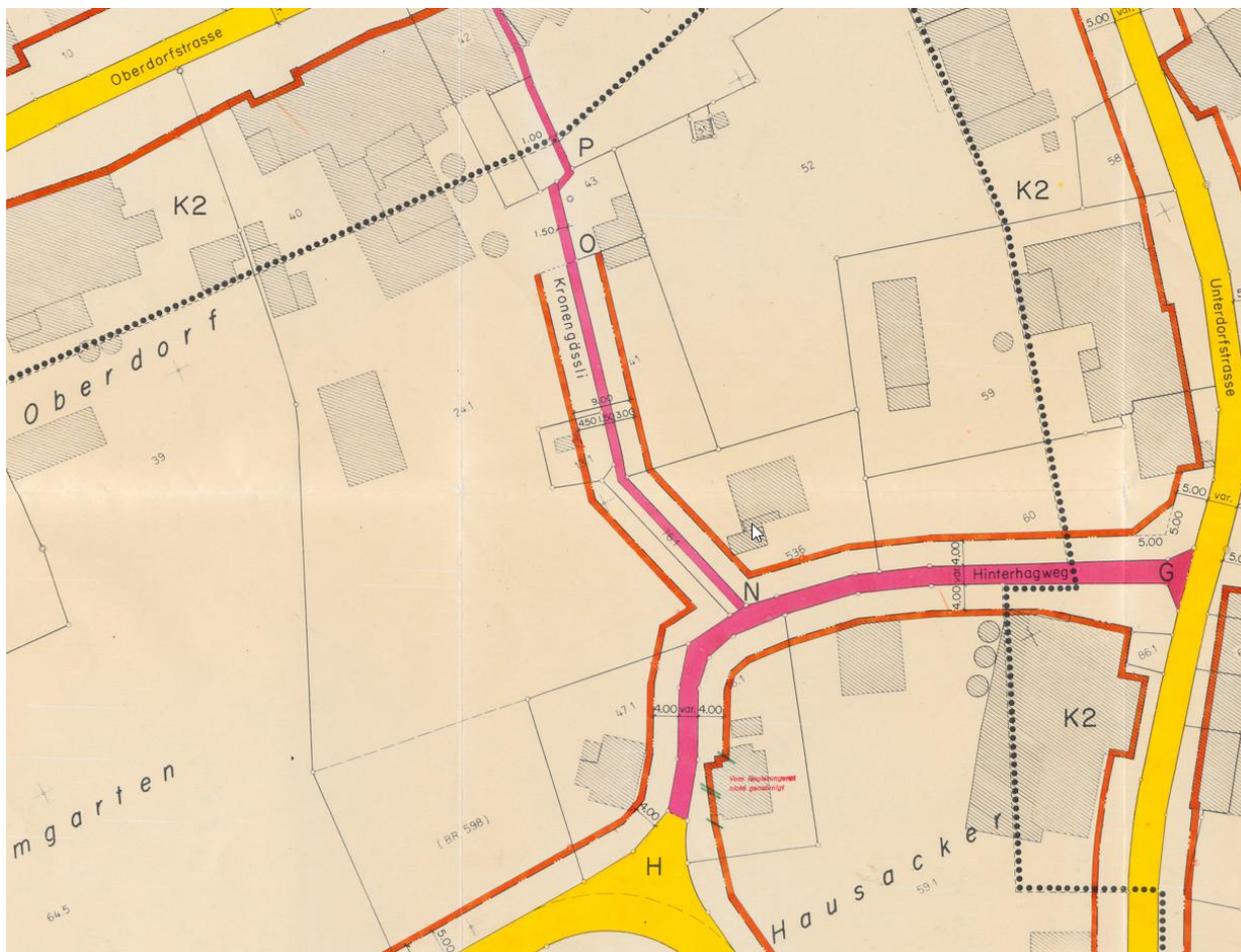


Abb. 7: Ausschnitt BSP «Oberdorf / Baumgarten / Unterdorf» Gemeinde Wittinsburg (71/BSP/3/0) RRB vom 17.12.1985 (Quelle: Jermann AG)

Beim Kronengässli ist der Baulinienabstand auf Höhe der Parzellen Nr. 1034, 1035 und 1048 asymmetrisch und beträgt östlich der Strasse 3.00 m sowie westlich der Strasse 4.50 m. Bis zur Einmündung in den Hinterhagweg liegen die Baulinien wieder beidseitig auf 3.00 m. Beim Hinterhagweg ist der Baulinienabstand symmetrisch und beträgt 4.00 m. Auf der Parzelle Nr. 1056 gleicht sich die Baulinie dem bestehenden Gebäude an. Bei der Parzelle Nr. 1052 verläuft die Strassenbaulinie bis zur Abkröpfung im 4.00 m Abstand parallel zur Strassenlinie.

4.6 Strassennetzplan

Gemäss dem Strassennetzplan Siedlung und Landschaft (71/SPSL/3/0) vom 08.05.2007 ist das Kronengässli im Mutationsbereich als Erschliessungsweg innerhalb des Siedlungsgebiets festgelegt. Das Kronengässli mündet in den Hinterhagweg. Dieser ist ebenfalls als Erschliessungsweg innerhalb des Siedlungsgebiets klassiert mit einer zusätzlichen Wanderwegroute.

Im Anhang 1 des Strassenreglements sind die Ausbaustandards der Strassen und Wege festgelegt. Für Erschliessungswege ist eine Fahrbahnbreite von 3.00 m – 4.50 m vorgesehen.

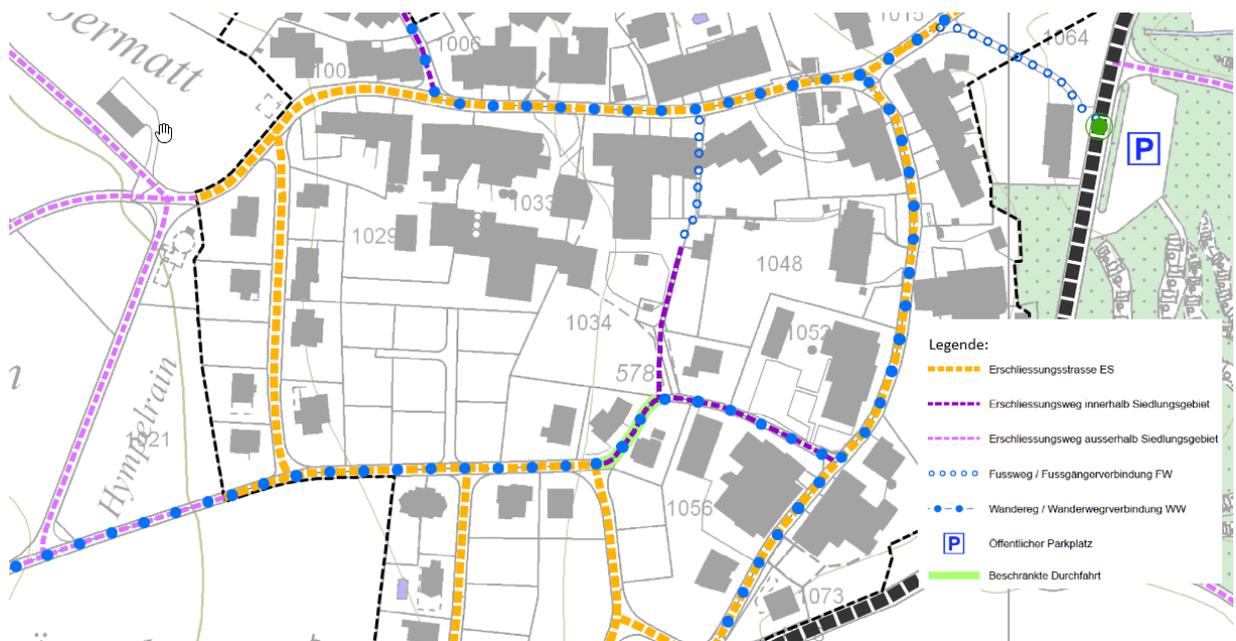


Abb. 8: Ausschnitt SNPS Wittinsburg (71/SPSL/3/0) (Quelle: Jermann AG)

4.7 Erschliessung

Der Hinterhagweg ist nicht durchgängig unbeschränkt befahrbar. Etwa auf Höhe der Parzelle Nr. 1489 steht eine Fahrverbotstafel für Motorwagen, Motorräder und Motorfahrräder und der Weg ist nur noch in Ausnahmefällen befahrbar. Von Westen her kommend ist der Hinterhagweg ab der Einmündung der Bodenacherstrasse ebenfalls mit einem solchen Fahrverbotschild ausgestattet. Das Kronengässli selbst ist mit einem allgemeinen Fahrverbot beschildert. Das Kronengässli endet in einer Sackgasse. Eine Verbindung zur Oberdorfstrasse besteht nur über die Privatparzellen Nr. 1034 und 1440. Die Zufahrt mit Lastwagen ist somit nur gestattet, wenn sie als Zubringer zu einer der Parzellen im Bereich der Zufahrtsbeschränkung unterwegs sind.

4.8 Lärm

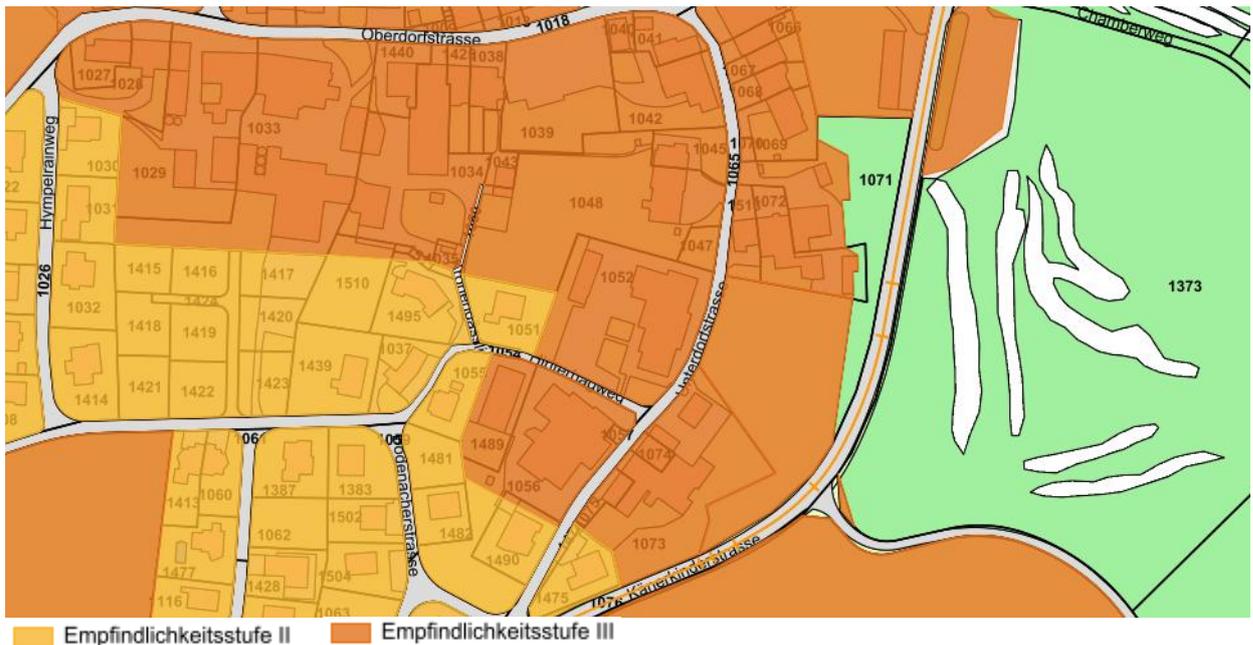


Abb. 9: Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufenplan (71/LES/1/1) (Quelle: Jermann AG)

Die Empfindlichkeitsstufen (ES) stimmen mit der Nutzungszone überein. Die Kernzone K2 und die OeWA-Zone sind der ES III und die Wohnzone W2 der ES II zugewiesen.

4.9 Natur- und Landschaftsschutz

Der Hinterhagweg liegt am Rand des Objekts «Känerkinder und Umgebung» des ornithologischen Inventars. Die Bewirtschaftungsmassnahmen betreffen jedoch nur acker- und futterbaulich genutzte Flächen, den Waldrand und Obstgärten.

4.10 Eigentumsverhältnisse

Beim Kronengässli handelt es sich um eine Anmerkungsparzelle im Miteigentum von sechs unterschiedlichen Parteien. Trotzdem ist die Strasse ein Erschliessungsweg innerhalb des Siedlungsgebiets und demnach ein Teil des öffentlichen Strassennetzes. Die Gemeinde hat gemäss § 15 des Strassenreglements die für die Verkehrsanlage notwendigen Flächen zu Eigentum zu erwerben.

5 Interessenermittlung

5.1 Interessen und Absichten der Gemeinde

Die Gemeinde möchte das Kronengässli auf eine Fahrbahnbreite von mindestens 3.00 m ausbauen. Damit setzt die Gemeinde die Planungsabsichten um, welche im Strassennetzplan festgelegt sind. Weiter sollen die Einmündung in den Hinterhagweg im Hinblick auf die Verkehrssicherheit neu konstruiert und der vordere Teil des Hinterhagwegs auf eine Breite von 5 m ausgebaut werden.

Die Gemeinde muss gemäss § 15 des Strassenreglements (SR) die für die Verkehrsanlagen notwendigen Flächen im Eigentum erwerben. Die Verteilung der Landerwerbskosten ist im § 30 SR geregelt. Da es sich um die Erstellung von Verkehrsflächen handelt (lit. a), sind die Grundeigentümer 100 % beitragspflichtig resp. die Gemeinde übernimmt die Flächen unentgeltlich.

5.2 Interessen der Eigentümerschaft

Durch die Mutation erhalten die an das Kronengässli und den vorderen Teil des Hinterhagwegs angrenzenden Eigentümerschaften Rechtssicherheit. Die Erschliessung ihrer Parzellen ist langfristig gesichert. Das Interesse, welches diesen Begehren entgegensteht, ist die Gestaltung der Aussenräume resp. den Parzellenteilen, welche ins Eigentum der Gemeinde übergehen. Die Abmessung der durch die Strassenlinien definierte Strasse entspricht jedoch dem heute bereits bestehenden Strassenraum, der bereits als solches genutzt wird. Eine effektive Einschränkung der heutigen Nutzungsmöglichkeiten wird demnach nicht geschaffen.

Im Interesse der Grundeigentümerschaft liegt zudem, dass sich die maximal mögliche überbaubare Fläche durch die Abtretung eines Teils der Parzellen, nicht reduziert. Gemäss § 3 Abs. 2 des Zonenreglements Siedlung kann der Gemeinderat den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen in die Nutzungsberechnung gestatten. Die Grundeigentümer können die Nutzung der abgetretenen Parzellenteile also behalten.

5.3 Übergeordnete Interessen

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

5.4 Interessenabwägung

Dem Interesse der Gemeinde, das Kronengässli sowie den Hinterhagweg mit den genannten Strassenlinien zu sichern, steht dem allfälligen Interesse der Eigentümerschaften entgegen, die abzutretenden Parzellenteile behalten zu können. Wie bereits vorgenannt beschrieben, kommt es jedoch nicht zu einer effektiven Nutzungseinschränkung, da die abzutretenden Parzellenteile ohnehin bereits Teil des Strassenraums sind und auch die für die Berechnung der Bebauungsziffer massgebende Fläche gleich bleibt. Ausserdem ist das öffentliche Interesse zur Umsetzung des Ausbaustandards gemäss Strassenreglement höher zu gewichten als die privaten Interessen zu Beibehaltung ihrer Parzellenteile. Des Weiteren erfahren die Eigentümerschaften auch einen Vorteil, da der Baulinienabstand durchgehend auf 3 m reduziert wird.

6 Planungsverfahren

6.1 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 zum Bau- und Strassenlinienplan «Oberdorf/Baumgarten/Unterdorf», Mutation Kronengässli / Hinterhagweg, bestehend aus:

- Bau- und Strassenlinienplan «Oberdorf/Baumgarten/Unterdorf», Mutation Kronengässli / Hinterhagweg
- Planungsbericht

wurden am 15. November 2023 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 07. Februar 2024.

Der Vorprüfungsbericht erforderte keine Änderungen an den Planungsunterlagen.

6.2 Öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 wurde durch die Gemeinde das öffentliche Mitwirkungsverfahren zum Bau- und Strassenlinienplan «Oberdorf/Baumgarten/Unterdorf», Mutation Kronengässli / Hinterhagweg durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden vom 01. Dezember 2023 bis 30. Dezember 2023 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Bau- und Strassenlinienplan «Oberdorf/Baumgarten/Unterdorf», Mutation Kronengässli / Hinterhagweg
- 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 sowohl in den Gemeinde-Nachrichten der Gemeinde Wittinsburg vom 30. November 2023 sowie auf der gemeindeeigenen Homepage.

Die Planungsunterlagen konnten während der Mitwirkung auf der Gemeindeverwaltung Wittinsburg sowie über die gemeindeeigene Homepage eingesehen werden. Stellungnahmen und Anregungen konnten bis zum 30. Dezember 2023 schriftlich an den Gemeinderat eingereicht werden.

Während des Mitwirkungsverfahrens sind zwei Stellungnahmen beim Gemeinderat eingereicht worden. Für weitere Angaben wird auf den Mitwirkungsbericht verwiesen.

6.3 Beschlussfassung

Der Gemeinderat Wittinsburg hat den Bau- und Strassenlinienplan «Oberdorf/Baumgarten/Unterdorf», Mutation Kronengässli / Hinterhagweg am 23. April 2025 beschlossen. Unter Anwendung von § 35 Abs. 3 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) ist keine Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung erforderlich.

6.4 Auflage- und Einspracheverfahren

Ausstehend

7 Beschlussfassung Planungsbericht

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

Wittinsburg, den _____

Die Gemeindepräsidentin

Caroline Zürcher

Die Gemeindeverwalterin

Anita Kunz Probst