



Planungsbericht

Mutation zum Baulinienplan Ortskern Gestaltungsbaulinie Parzelle 72



Abb. 1: Hauptstrasse 47 in Sissach; Parzelle 72 (Foto: Jermann AG)

Planungsstand

Beschluss Einwohnergemeindeversammlung

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

zu Händen der regierungsrätlichen Genehmigung

Datum

21. Dezember 2017

Inhalt

Planungsbericht

1	Ausgangslage	3
2	Perimeter.....	3
3	Ziele der Gemeinde	4
4	Raumplanerische Grundlagen	5
4.1	Grundlegende Instrumente	5
4.2	Allgemeine Informationen.....	5
4.3	Zonenvorschriften.....	6
4.4	Erschliessung.....	7
4.5	Bau- und Strassenlinien	8
4.6	Naturgefahren	10
5	Bemerkungen zu den Bau- und Strassenlinien	11
6	Projektablauf	12
7	Mitwirkungsverfahren.....	12
8	Vorprüfung	13
9	Beschluss-, Auflage- und Genehmigungsverfahren	13

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	pen	20.06.2017	Entwurf
2.0	gaj	04.10.2017	Mitwirkung / Vorprüfung
2.1	gaj	06.11.2017	Überarbeitung gemäss Gemeinderatssitzung vom 23.10.2017
3.0	gaj	21.12.2017	Beschluss Einwohnergemeidneversammlung

Planungsbericht

1 Ausgangslage

Die Parzelle 72 liegt im Ortskern von Sissach. Auf der Parzelle wurde mit dem Baulinienplan Ortskern vom 14. Juni 1994 (62/BSP/52/0) eine Gestaltungsbaulinie (damals noch verbindliche Bauflucht) definiert. Die Gestaltungsbaulinie wurde auf der Fassade des Hauptgebäudes definiert. Beim zurückversetzten Anbau wurde die Gestaltungsbaulinie nicht entlang der Fassade definiert, sondern sieht vor, dass der Anbau nach vorne auf die Fassadenflucht des Hauptbaus gesetzt wird. Der Grundeigentümerin der Liegenschaft ist es aber ein Anliegen den Grundriss im heutigen Zustand erhalten zu können. Abklärungen beim Amt für Raumplanung und beim Bauinspektorat haben ergeben, dass Sie bei einem Neubau verpflichtet ist, auf die Gestaltungsbaulinie zu bauen. In Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege ist es aber im vorliegenden Fall sinnvoll, die alte Struktur erhalten zu können. Die einzige Möglichkeit besteht dabei in einer Mutation der besagten Gestaltungsbaulinie.

2 Perimeter

Die Parzelle 72 liegt mitten im Dorfkern von Sissach.

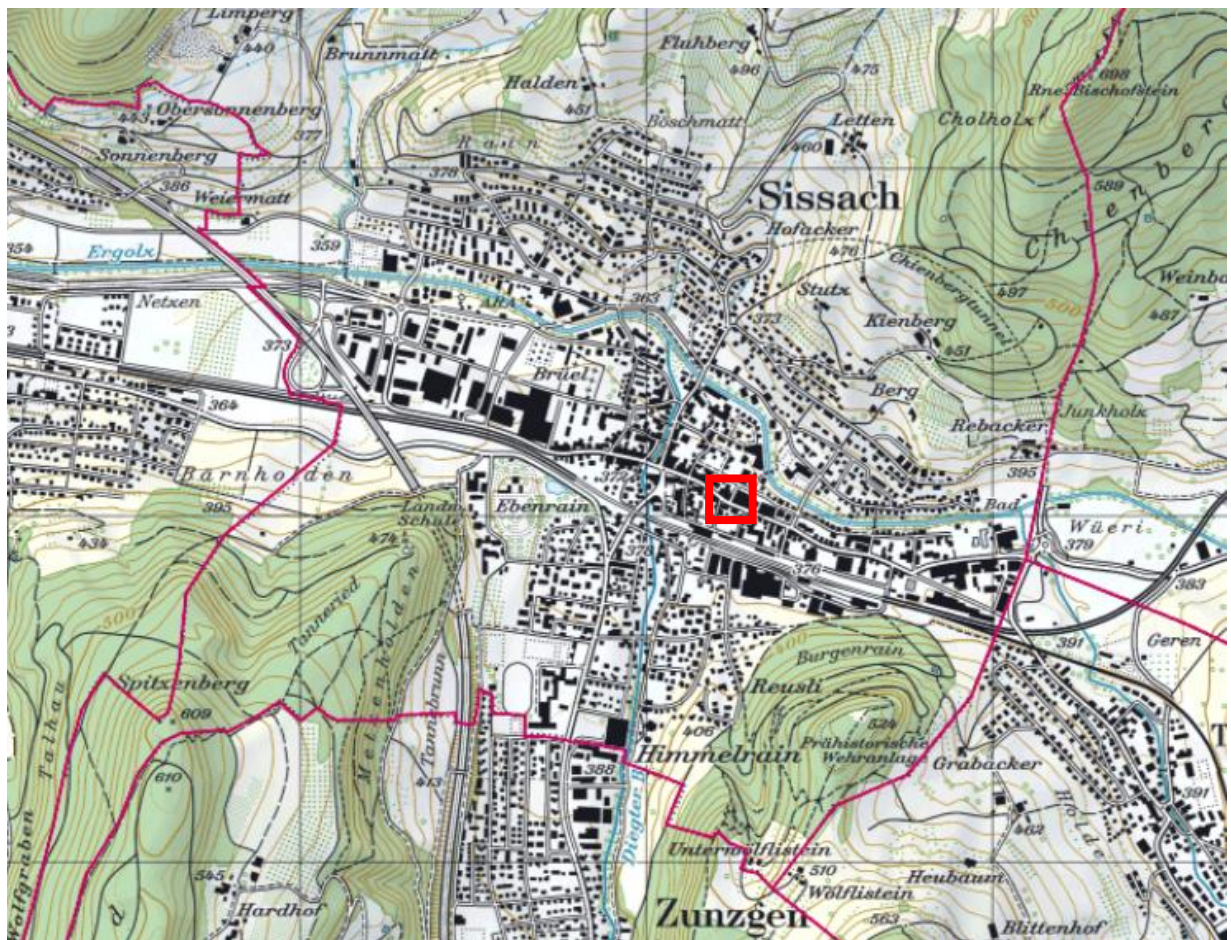


Abb. 2: Lage der Parzelle 72

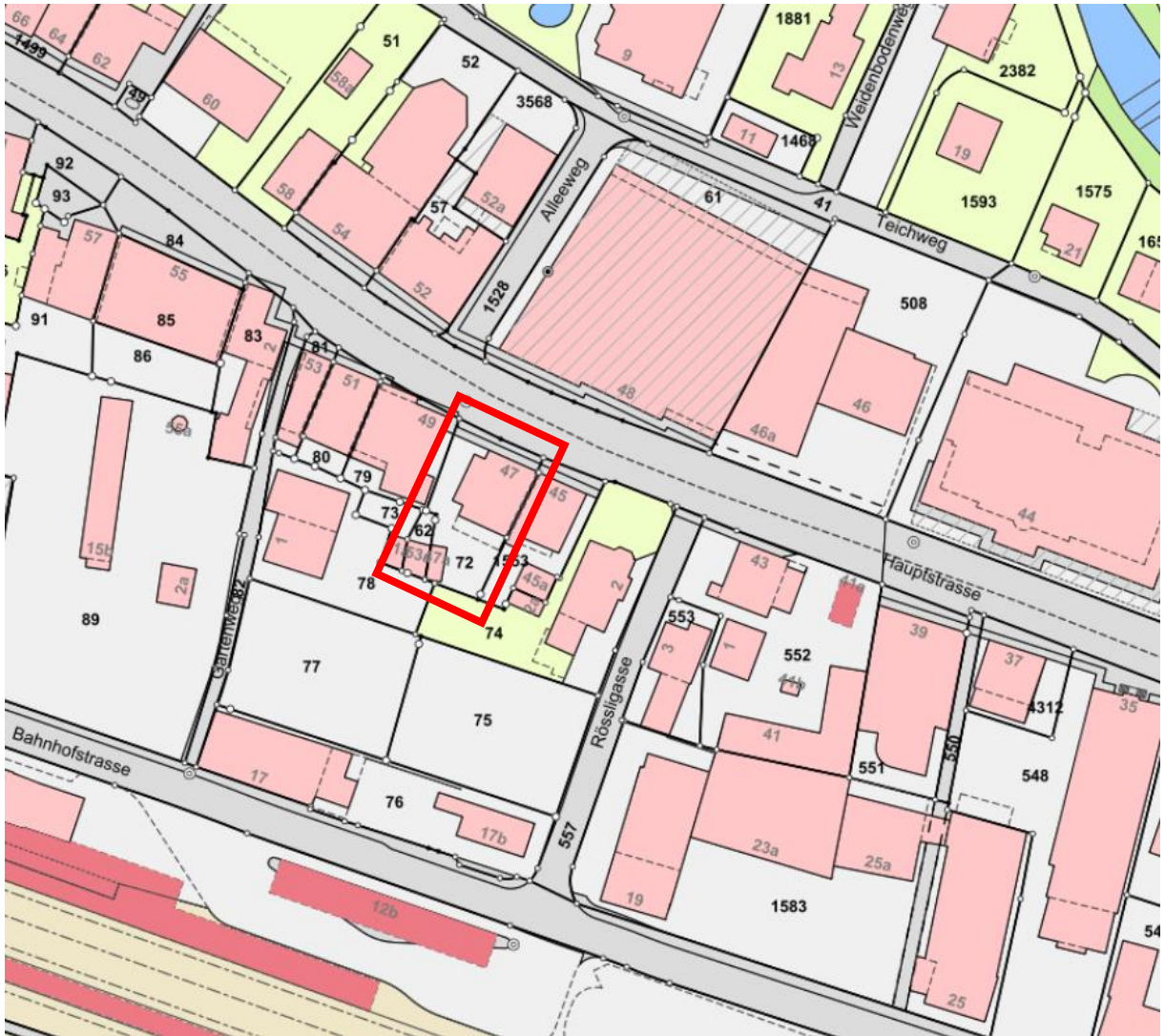


Abb. 3: Situation Parzelle 72

3 Ziele der Gemeinde

- Umbau und Instandhaltung innerhalb des Ortskern ermöglichen, wenn diese dem allgemeinen Interesse dienen.
- Anliegen der kantonalen Denkmalpflege berücksichtigen.
- Planungen, welche aufgrund früheren Planungsgrundsätzen erstellt werden, an die heutigen Bedürfnisse anpassen.

4 Raumplanerische Grundlagen

4.1 Grundlegende Instrumente

- Zonenvorschriften Siedlung von Sissach vom 16. Dezember 2003 inkl. Mutationen
- Teilzonenplan Ortskern von Sissach vom 21. Februar 2006 inkl. Mutationen
- Teilstrassennetzplan Ortskern inkl. Reglement von Sissach vom 21. Februar 2006
- Baulinienplan Kantonsstrassen und Gewässer im Ortskern (61-000/001 gemäss RRB 1018 vom 11. April 1995)
- Baulinienplan Ortskern (62/BSP/52/0 gemäss RRB 1521 vom 14. Juni 1994)
- Baulinienplan Ortskern, Revision 2005 (62/BSP/52/1 gemäss RRB 295 vom 21. Februar 2006)
- Naturgefahrenkarte vom September 2011 (Quelle: GeoView)
- Daten der amtlichen Vermessung

4.2 Allgemeine Informationen

Die Parzelle 72 gehört zum Ortskern von Sissach. Sie grenzt an die Hauptstrasse und ehemalige Kantonsstrasse. Sie hat eine Grundbuchfläche von 422 m² mit folgender Flächeneinteilung:

- Wohn- und Geschäftshaus, Hauptstrasse 47, 151 m²
- Garage, Hauptstrasse 47a, 18 m²
- Strassen- und Trottoir-Areal, 47 m²
- Übrige befestigte Flächen, 206 m²



Abb. 4: Situation Parzelle 72 (Quelle: GemeindeGIS)

4.3 Zonenvorschriften

Die Parzelle 72 befindet sich im Teilzonenplan Ortskern. Das Hauptgebäude befindet sich in einer Kernzone K3, die Garagenzufahrt gehört zum Vorplatzbereich und der hintere Teil der Parzelle liegt in einer Kernzone K1.

Entlang der Hauptstrasse existiert das Projekt Strichcode, welches im Teilzonenplan Ortskern eingezeichnet ist. Es enthält einen Bereich für Strassenraumgestaltung, Parkplatzanordnung und neu zu pflanzende Bäume. Dies tangiert aber die Parzelle nur indirekt.

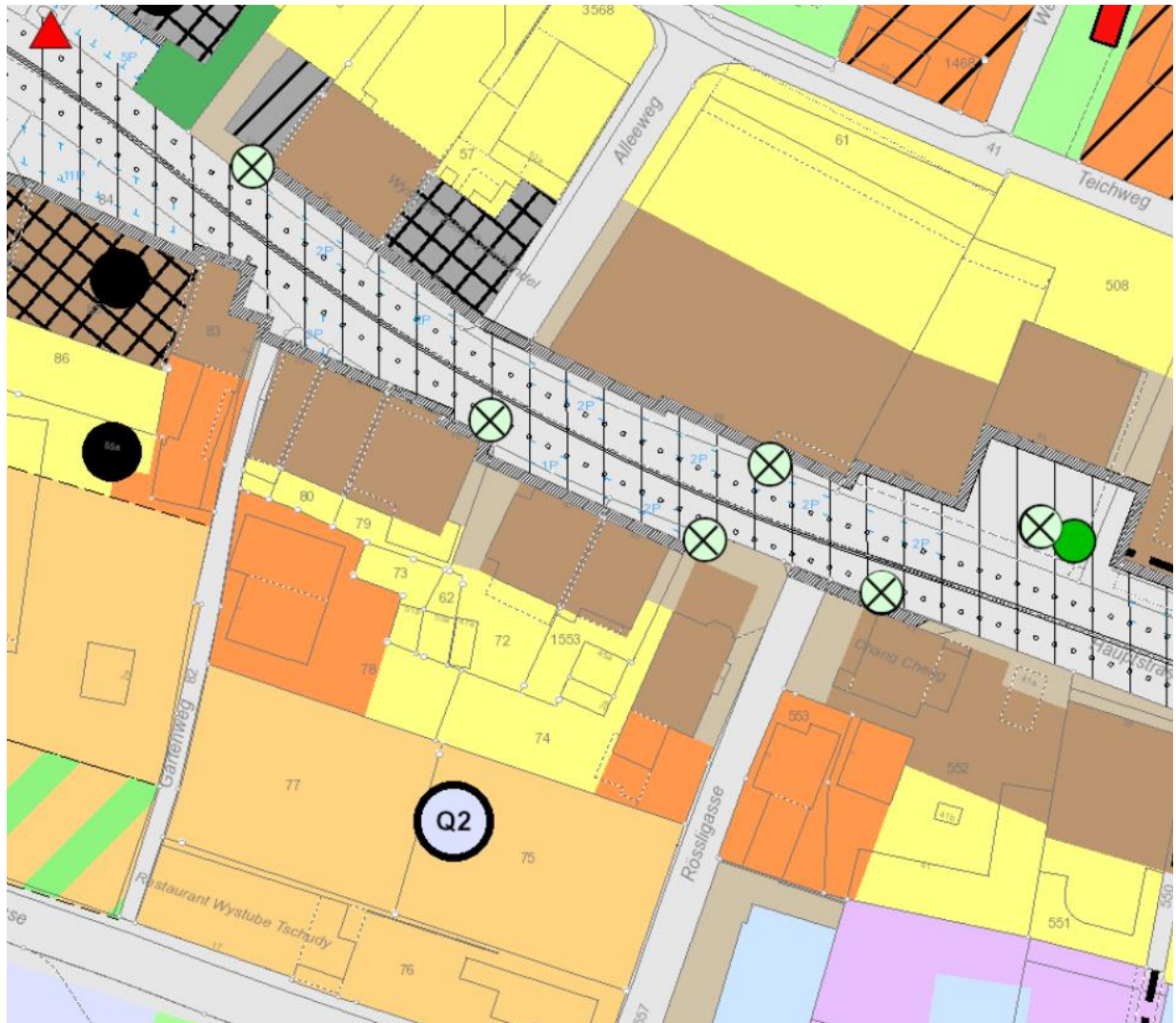


Abb. 5: Teilzonenplan Ortskern, Ausschnitt Parzelle 72 (Quelle: GemeindeGIS)

4.4 Erschliessung

Die Parzelle 72 ist über die Hauptstrasse erschlossen. Im ursprünglichen Teilstrassennetzplan Ortskern war die Hauptstrasse in diesem Abschnitt als Kantonsstrasse deklariert. Unterdessen verläuft die Kantonsstrasse auf Wunsch der Gemeinde über die Bahnhofstrasse und Güterstrasse (Landratsbeschluss vom 25.09.2008). Demensprechend hat die Hauptstrasse zurzeit in diesem Abschnitt keine Strassenkategoriezuweisung. Die Gemeinde befindet sich momentan im Planungsprozess, um diesem Strassenabschnitt die entsprechende Kategorie zuzuweisen.

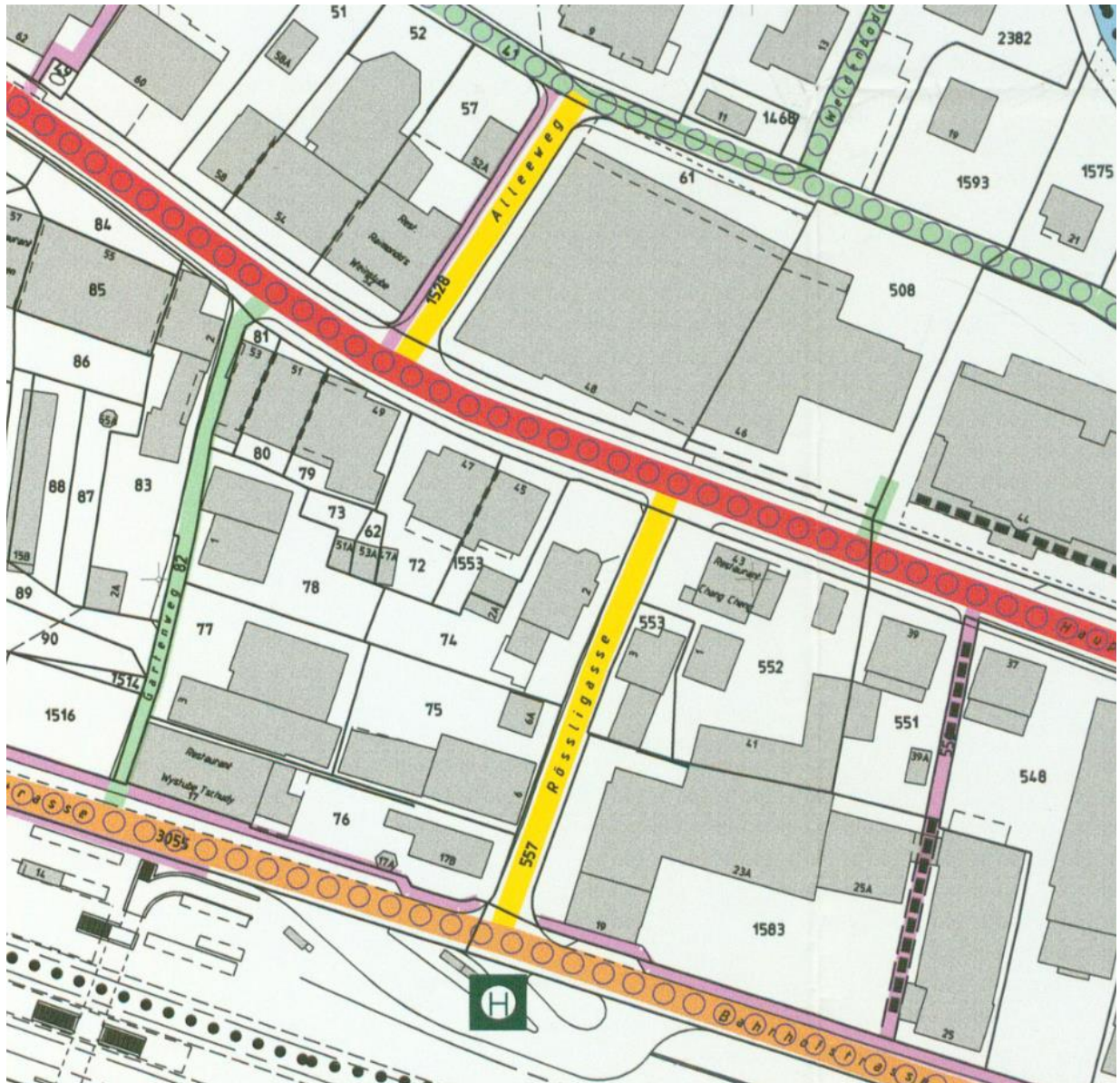


Abb. 6: Strassennetzplan Sissach, Parzelle 72, Stand vor Strassenabtausch Kanton(Quelle: Ursprungsplan)

4.5 Bau- und Strassenlinien

Da dieser Abschnitt der Hauptstrasse früher eine Kantonsstrasse war, hat das kantonale Tiefbauamt Baulinien entlang der Häuserfluchten definiert. Massgebend dazu ist der Baulinienplan Kantonsstrassen und Gewässer im Ortskern vom 11. April 1995 (61-000/001). Mit diesem Baulinienplan wurde auf der Parzelle 72 entlang der Gebäudeflucht eine Baulinie definiert. Diese Baulinie beachtet den Anbau nicht und schneidet daher das Gebäude leicht an. Gemäss einer Besprechung mit dem Tiefbauamt (Herr Aschwanden und Frau Reber) vom 07.02.2012 ist das Tiefbauamt bereit auf Wunsch der Gemeinde die bestehenden kantonalen Strassenbaulinien entlang der Hauptstrasse aufzuheben, da sich mit einem Strassenabtausch zwischen Kanton und Gemeinde der Verlauf der Kantonsstrasse geändert hat. Die Kantonsstrasse verläuft somit nicht mehr entlang der Hauptstrasse durch die Begegnungszone, sondern folgt gemäss heutigem Zustand der Bahnhof- und Güterstrasse. Die generelle Aufhebung der betreffenden kantonalen Strassenbaulinien wird die Gemeinde in der nächsten Revision des Teilzonenplans Ortskern beantragen.



Abb. 7: Baulinienplan Kantonsstrassen und Gewässer im Ortskern, Parzelle 72 (Quelle: Ursprungsplan)

Neben den kantonalen Baulinien wurden mit dem Baulinienplan Ortskern vom 14. Juni 1994 (62/BSP/52/0) auch kommunale Baulinien definiert. Auf der Parzelle 72 wurde im Bereich der Garagenzufahrt eine gewöhnliche Strassenbaulinie definiert sowie eine Gestaltungsbaulinie entlang des bestehenden Gebäudes. Im Gegensatz zur kantonalen Strassenbaulinie beachtet die kommunale Gestaltungsbaulinie den Verlauf des Anbaus. Ansonsten ist der Verlauf der kantonalen und kommunalen Baulinie entlang der Hauptstrasse auf der Gebäudeflucht identisch.

Der Baulinienplan Ortskern wurde mit der Ortsplanrevision am 21. Februar 2006 (62/BSP/52/1) überarbeitet. Im Bereich der Parzelle 72 wurden aber keine Änderungen an der bestehenden Bauliniensituation vorgenommen. In diesem Plan sind im orientierenden Inhalt die Gestaltungsbaulinien, welche identisch mit den kantonalen Baulinien verlaufen, nicht mehr separat aufgeführt.

Kanton Basel-Landschaft Gemeinde **Sissach**

BAULINIENPLAN ORTSKERN

Situationsplan 1: 1000 62/ BSP/ 52/0

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

Parzelle Nr. 62/eBS / 13/2
62/ BSP/ 41/1

Beschluss des Gemeinderates:	17. 5. 1993	Namens des Gemeinderates	
Beschl. der Gde.-Kommission:	3. 6. 1993	Der Präsident:	
Beschl. der Gde.-Versammlung:	24. 6. 1993	Der Gemeindevorsteher:	
Beschl. des Einwohnerrates:			
Referendumsfrist:	26. 7. 1993		
Urnenabstimmung:			
Publik. d. Planaufz. im Amtsblatt Nr. 33	vom 19. 8. 1993		
Planaufz.:	20. 8. — 20. 9. 1993		

vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 844 vom 14. Juni 1994
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 24 vom 16. 6. 94

Der Landschaftsrevisor:
Handwritten signature

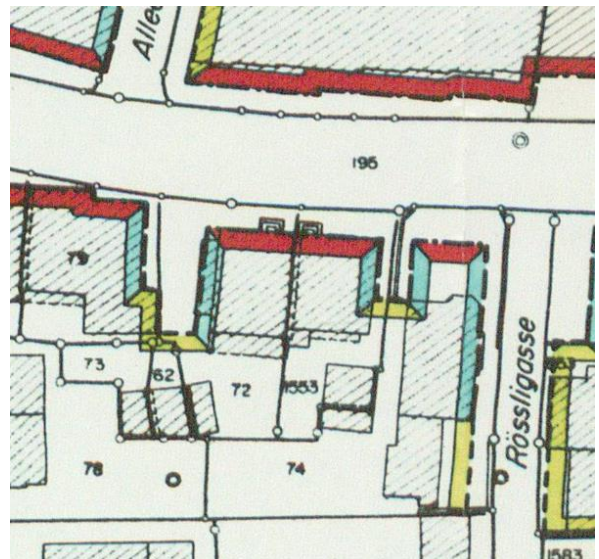


Abb. 8: Baulinienplan Ortskern, Parzelle 72 (Quelle: Ursprungsplan)

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

62/ BSP/ 52/1

Gemeinde **Sissach**

Baulinienplan Ortskern

Revision 2005
Massstab: 1:1000

Beschlussfassung und Genehmigung:

Beschluss des Gemeinderates:	04.04.2005	Namens des Gemeinderates	
Beschluss der Gde.-Kommission:	15.03.2005	Die Präsidentin:	
Beschluss der Gde.-Versammlung:	19.04.2005	Der Gemeindevorsteher:	
Referendumsfrist:	20.05.2005		
Urnenabstimmung:	keine		
Publik. d. Planaufz. im Amtsblatt vom	19.05.2005		
Planaufz.:	19.05. - 20.06.2005		
Publik. d. Mitwirk. im Amtsblatt vom	15.04.2004		
Mitwirkung:	15.04. - 28.04.2004		

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 295 vom 21. Feb. 2006
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 8 vom 23. 2. 06

Der Landschaftsrevisor:
Handwritten signature



Abb. 9: Baulinienplan Ortskern, Revision 2005, Parzelle 72 (Quelle: Ursprungsplan)



Abb. 10: Bau- und Strassenlinien, Parzelle 72 (Quelle: GemeindeGIS)

4.6 Naturgefahren

Die Parzelle 72 weist gemäss Naturgefahrenkarte keine Gefährdung im Bereich Rutschung und Stein-
schlag auf. Dagegen wird beim Wasser eine geringe Gefährdung respektive eine Restgefahr aufgewie-
sen. Es besteht allerdings kein planerischer Handlungsbedarf.

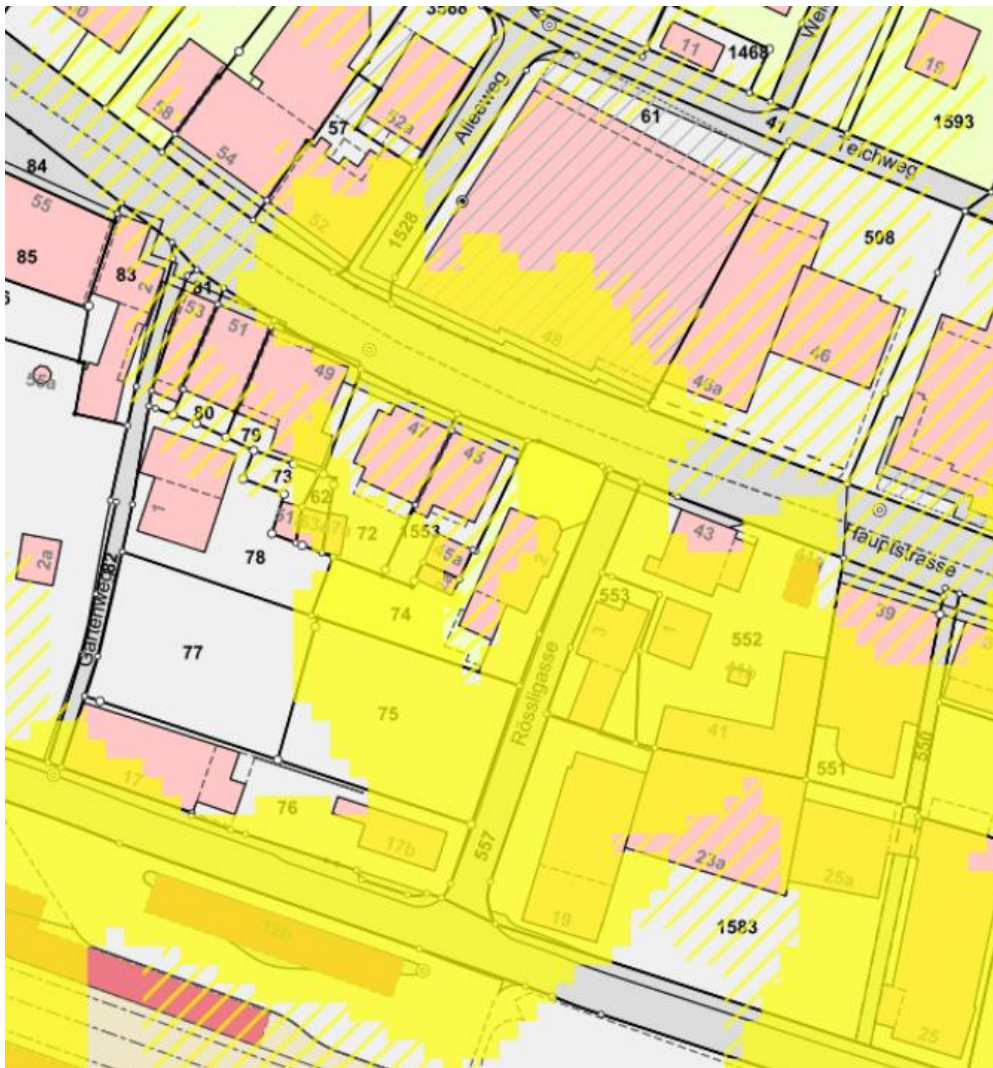
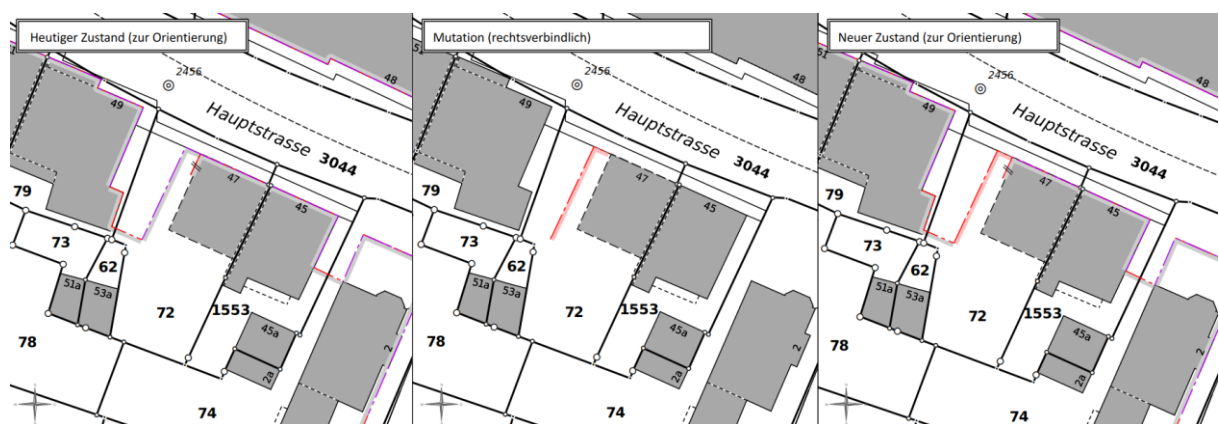


Abb. 11: Naturgefahrenkarte Wasser (Quelle: GeoView)

5 Bemerkungen zur Baulinienmutation

Die Gestaltungsbaulinie auf der Parzelle 72 wird mit der vorliegenden Planung mutiert. Die Mutation findet im Bereich des Anbaus statt. Wie in der Ausgangslage erläutert, war die Absicht der ursprünglichen Planung, dass der Anbau bei einem Neubau auf die Gebäudeflucht der Hauptbaute genommen wird. Möchte man eine einheitliche Gebäudeflucht erlangen, ist diese Planungsmassnahme durchwegs sinnvoll und angebracht. Im vorliegenden Fall wird unterdessen das bestehende Ortsbild höher gewichtet, als der planerische Gedanke einer einheitlichen Gebäudeflucht. Es ist nicht im Sinne der Eigentümerin, des Gemeinderats und der kantonalen Denkmalpflege, dass der Anbau nach vorne auf die Gebäudeflucht geschoben wird. An die Gebäudeanordnung wie sie heute ist, haben sich die Menschen im Ortskern gewöhnt, es ist ein Teil des Ortsbildes, welches man aus heutiger Sicht so erhalten will. Daher wird die besagte Gestaltungsbaulinie neu zu einer Strassenbaulinie mutiert, was eine Erhaltung des Anbaus in seiner heutigen Form ermöglicht.

Entlang der Gebäudeflucht des alten Gebäudegrundrisses verläuft eine kantonale Strassenbaulinie (Kantonsstrassen und Gewässer im Ortskern (Hauptstrasse, Zünzgerstrasse, Bahnhofstrasse, Diegterschbach) RRB 1938 vom 11.04.1995). Der Gemeinderat beantragt beim Tiefbauamt, den kantonalen Baulinienplan «Kantonsstrassen und Gewässer im Ortskern» im Bereich der Parzelle 72 zu mutieren. Die noch gültige kantonale Strassenbaulinie ist aufzuheben (siehe dazu orientierender Planinhalt). Die generelle Überprüfung der Bauliniensituation im Ortskern erfolgt, wie bereits unter Punkt 4.5 behandelt, im Rahmen der nächsten Revision des Teilzonenplans Ortskern.



Legende

Orientierender Inhalt

- bestehende kantonale und kommunale Strassenbaulinien
- bestehende Gestaltungsbaulinien
- bestehende, vom Kanton aufzuhebende kantonale Strassenbaulinie
- abgebrochenes Gebäude (Hausnr. 47) im Wiederaufbau

Rechtsverbindlicher Inhalt

- neu zu genehmigende Baulinie und aufzuhebende Gestaltungsbaulinie

Abb. 12: Mutation Gestaltungsbaulinie Parzelle 72 (Quelle: Mutationsplan)

6 Projektablauf

Es wird folgender Projektablauf durchgeführt:

Phase 1	Organisation und Grundlagenbeschaffung	Erfolgt
Phase 2	Entwurf	Erfolgt
	Erstellung des Plans	Erfolgt
	Erstellung des Planungsberichts	Erfolgt
	Vernehmlassung durch den Gemeinderat	23.10.2017
	Bereinigung des Entwurfs	06.11.2017
Phase 3	Mitwirkungsverfahren	16.11.2017 – 29.11.2017
Phase 4	Kantonale Vorprüfung	06.11.2017 – 04.12.2017
	Erfolgt parallel zum Mitwirkungsverfahren	
Phase 5	Beschlussfassung durch den Gemeinderat	11.12.2017
	Beschluss durch die Gemeindeversammlung	Aktuell
	Referendumsfrist	Pendent
	Planaufgabe	Pendent
	Genehmigung durch den Regierungsrat	Pendent
Phase 6	Einspracheverfahren	Pendent
Phase 7	Dokumentation Datenmodell Kanton Baselland INTERLIS	Aktuell

7 Mitwirkungsverfahren

Die Gemeinden sind, gestützt auf die Rahmengesetzgebung zur Raumplanung von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG BL), dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe zu Nutzungsplanungen sowie auch entsprechende Mutationen öffentlich bekannt zu machen. Die Bevölkerung kann im Rahmen dieses Verfahrens zu den Entwürfen Stellung nehmen, Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase allfällige Problempunkte zu eruieren bzw. zu erkennen. Damit können berechtigte Anliegen ohne die Notwendigkeit der Ergreifung von Rechtsmitteln bereits in der Entwurfsphase der Planung behandelt werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 23.10.2017 die vorliegende Planung für das Mitwirkungsverfahren und die kantonale Vorprüfung freigegeben. Das öffentliche Mitwirkungsverfahren für den Baulinienplan Ortskern Mutation Parzelle 72 dauerte vom 16.11.2017 bis zum 29.11.2017. Die Publikation des Mitwirkungsverfahrens erfolgte am 16.11.2017 im kantonalen Amtsblatt, der Volksstimme, auf der gemeindeeigenen Homepage (www.sissach.ch) und als Aushang im Gemeindeschaukasten. Des Weiteren wurden die Grundeigentümer der benachbarten Parzellen mittels Einschreiben auf die Mitwirkung aufmerksam gemacht.

Während der Mitwirkungsfrist sind beim Gemeinderat keine Eingaben eingegangen. Jedoch wurde die Gemeinde darauf aufmerksam gemacht, dass die bestehende Signatur im Mutationsplan nicht klar verständlich ist.

8 Vorprüfung

Die Planungsunterlagen wurden am 06.11.2017 zur kantonalen Vorprüfung an den zuständigen Ortsplaner, Herr Andreas Güntert, eingereicht.

Im Schreiben vom 04.12.2017 teilte Herr Güntert der Gemeinde Folgendes mit:

Baulinienplan Ortskern, Mutation Parzelle 72	
<i>Zwingende Vorgabe:</i> Die neue Baulinie ist nicht als Strassenbaulinie, sondern entsprechend dem Baulinienplan Ortskern als solche zu bezeichnen.	<i>Reaktion:</i> Der Vorgabe wird nachgekommen und die neu zu beschliessende Baulinie wird neu als Baulinie und nicht mehr als Strassenbaulinie bezeichnet.
<i>Empfehlung:</i> Für die Baulinien sollten Signaturen gewählt werden, die im Mutationsplan eindeutig zugeordnet werden können.	<i>Reaktion:</i> Der Plandarstellung wurde im Hinblick auf eine bessere Lesbarkeit überarbeitet, sodass nun keine Überlagerung mehrerer Signaturen mehr vorhanden ist.
<i>Zwingende Vorgabe:</i> Damit die kantonale Baulinie im betroffenen Bereich bereinigt bzw. vom Kanton aufgehoben werden kann, wird die Gemeinde gebeten, mit dem Tiefbauamt in Kontakt zu treten.	<i>Reaktion:</i> Dieser Forderung wird die Gemeinde nachkommen.

9 Beschluss-, Auflage- und Genehmigungsverfahren

Der Gemeinderat Sissach hat die vorliegende Planung in seiner Sitzung vom 4. Dezember 2017 beschlossen.

Der Baulinienplan Ortskern Mutation Parzelle 72 soll am 4. April 2018 der Einwohnergemeinde zur Abstimmung vorgelegt werden.

Sissach, den

Peter Buser
Der Gemeindepräsident

Godi Heinimann
Der Gemeindeverwalter