



Stellungnahme Vorprüfungsbericht
Zonenvorschriften Siedlung
Mutation Jostenmatt

Planungsstand
öffentliche Mitwirkung

Auftrag
51.4.0086.078

Datum
15. Oktober 2021

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Dittingen
Schulweg 2, 4243 Dittingen

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	Vorprüfungsverfahren	4
1.1	Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahrens.....	4
2	Kantonale Stellungnahme.....	5
2.1	Stellungnahme Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung	5
2.2	Stellungnahme Bundesamt für Strassen ASTRA, Abteilung Strasseninfrastruktur Ost	9

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	bog	27.09.2021	Entwurf
2.0	bog	07.10.2021	öffentliche Mitwirkung

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 Zonenvorschriften Siedlung «Jostenmatt» bestehend aus:

- Zonenplan Siedlung, Mutation Jostenmatt
- Zonenreglement Siedlung, Mutation Jostenmatt
- Planungsbericht

wurden am 08.07.2021 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 07.09.2021.

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 **07.09.2021**

Allgemeines

Die Umsetzung der Naturgefahrenkarte und die Festlegung des Gewässerraums in der Nutzungsplanung sind noch pendent. Im Planungsbericht wird ausgeführt, dass in der vorliegenden Mutation die Festlegung der Gefahrenzonen nicht erfolgen soll, sondern mit einer Planung, welche das gesamte Siedlungsgebiet umfassen wird. Eine zeitnahe Umsetzung der Planungspendenz wird hingegen nicht in Aussicht gestellt und ist nicht absehbar.

Stellungnahme Mit der Ausarbeitung eines ersten Entwurfs beider genannter Themen wurde im Sommer 2021 im Rahmen der Planung «Mutation Gewässerraum und Gefahrenzonen» begonnen. Es wurde unter anderem aufgrund der Rückmeldung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung entschieden, dass der Gewässerraum entlang der Birs (bis zur Brücke Neumattweg) und des Dittingerbachs, sowie die Gefahrenzone Steinschlag im Rahmen der vorliegenden Mutation festgelegt werden.

Mit der vorliegenden Mutation soll die Bebaubarkeit des Gebiets «Jostenmatt» optimiert und ausgeweitet werden. Dem Vorhaben kann nur zugestimmt werden, wenn die Aussagen der Naturgefahrenkarte im Gebiet mit vorliegender Planung berücksichtigt werden und der Schutz von Menschen, Bauten und Anlagen vor gravitativen Naturgefahren sichergestellt ist.

Stellungnahme Gemäss Aussage der Naturgefahrenkarte liegen im Gebiet eine Hochwassergefährdung und eine Gefährdung durch Steinschlag vor. Wegen der Hochwasserproblematik werden Schutzmassnahmen ergriffen, deren Auswirkungen auf die Gefährdung erst mit Überarbeitung der Naturgefahrenkarte sichtbar wird. Aus diesem Grund wird die Ziffer 12.2 im Zonenreglement Siedlung belassen. Die Gefährdung durch Steinschlag wird jedoch in die vorliegende Mutation aufgenommen.

Zonenplan Siedlung

- Zwingende Vorgabe** Der Kantonale Richtplan weist Gemeinden an, die Gefahrenkarte bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen und die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen festzulegen (Objektblatt L 1.3 Naturgefahren, Planungsanweisung a). Entsprechend sind die Gefahrengebiete im Gebiet «Jostenmatt» als rechtsverbindliche Gefahrenzonen gemäss § 30 RBG in den Zonenplan Siedlung aufzunehmen.
- Auf die Festlegung einer «Gefahrenzone Überschwemmung» könnte vorerst verzichtet werden, sofern die Bestimmungen unter Artikel 12.2 Hochwasserschutz im Zonenreglement Siedlung verbleiben und den Hochwasserschutz in dem Gebiet weiterhin sichern.
- Stellungnahme** Ziffer 12.2 wird im Zonenreglement Siedlung belassen und die Gefährdungen durch Steinschlag in die Mutation aufgenommen.
- Hinweis** Wir machen darauf aufmerksam, dass der grössere Teil der bisher als Strasse vorgesehenen Fläche vom Gewässerraum gemäss Übergangsbestimmungen belegt ist und somit dort eine Gewerbenutzung ausgeschlossen ist (wie auch in den übrigen Teilen der Gewerbezone, die vom Gewässerraum betroffen sind).
- Stellungnahme** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zonenreglement Siedlung

6 Definitionen und Berechnungsarten in den Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen sowie in den Gewerbebezonen

- Hinweis** Mit der Bestimmung von Ziffer 6.8 (neue Bemessungsweise Gebäudehöhe) wird das Gelände auch auf Parzelle Nr. 518 neu gestaltet bzw. aufgeschüttet werden müssen, bevor ein Neubau realisiert werden kann. Die bestehenden Bauten auf der Parzelle Nr. 518 geniessen nach der Anpassung allerdings Bestandesgarantie.
- Stellungnahme** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

12 Gewerbebezonen

- Zwingende Vorgabe** Die Bestimmungen unter Artikel 12.2 sind bis nach der Umsetzung von Hochwasserschutzmassnahmen im Zonenreglement Siedlung zu belassen oder durch angemessene Bestimmungen zur «Gefahrenzone Überschwemmung» zu ersetzen. Der Artikel kann nicht ohne Ersatz gestrichen werden. Mit dessen Aufhebung würden die Zonenvorschriften Siedlung eine Bebauung des Gebiets grundsätzlich ohne Massnahmen zum Hochwasserschutz ermöglichen.
- Zudem sind auch Bestimmungen zur «Gefahrenzone Steinschlag» in das Zonenreglement Siedlung aufzunehmen.
- Stellungnahme** Ziffer 12.2 wird im Zonenreglement Siedlung belassen und die Gefährdungen durch Steinschlag in die Mutation aufgenommen.

- Empfehlung** § 23 Abs. 5 RBG legt abschliessend fest, unter welchen Bedingungen Wohnungen in Gewerbebezonen möglich sind. Eine Beurteilung, ob die Bedingungen erfüllt sind, kann nur im konkreten Einzelfall vorgenommen werden. Die Bestimmungen zur Wohnungszahl unter Ziffer 12.1 des rechtskräftigen Zonenreglements Siedlung ist entsprechend nur im Sinne von § 23 Abs. 5 RBG anwendbar. Wir empfehlen daher dringend, die Bestimmung nicht weiterzuführen bzw. zu übernehmen und entsprechend die Bestimmung unter Ziffer 13.1 wegzulassen.
- Stellungnahme** Die Bestimmung unter Ziffer 13.1 wird weggelassen.

Planungs- und Begleitbericht

Kapitel 1

- Empfehlung** Kapitel 1.1: Das linke Bild der Abbildung 1 zeigt den Zonenplan Siedlung, welcher mit dem RRB Nr. 1158 vom 26. August 2008 aufgehoben wurde. Damit keine Missverständnisse entstehen, empfehlen wir, dieses mit einem Ausschnitt des rechtskräftigen Zonenplans Siedlung vor der Baulandumlegung zu ersetzen.
- Stellungnahme** Die Abbildung wird ersetzt.

Kapitel 4

- Zwingende Vorgabe** Kapitel 4.2: Am 1. Januar 2020 ist die Baselstrasse in die Zuständigkeit des Bundes übergegangen. Es handelt sich beim Strassenabschnitt folglich nicht mehr um eine Kantonsstrasse. Die Aussage ist entsprechend anzupassen.
- Stellungnahme** Die Aussage im Planungsbericht wird berichtigt.
- Hinweis** Die Gemeinden sind in den Bauzonen für die Festlegung des Gewässerraums zuständig. Wir gehen davon aus, dass dies zeitnah angegangen wird.
- Stellungnahme** Mit der Erarbeitung eines ersten Entwurfs zur Festlegung Gewässerraum wurde im Sommer dieses Jahres begonnen. Die Gemeinde hat jedoch entschieden, den Gewässerraum entlang Teilen der Birs und des Dittingerbachs im Rahmen der vorliegenden Mutation festzulegen.

- Hinweis** Kapitel 4.5: Die Naturgefahrenkarte weist in zahlreichen Gebieten des Siedlungsraums Dittingens Naturgefahren aus. Um die räumliche Nutzung und bauliche Tätigkeit auf die Naturgefahren abzustimmen, gehen wir davon aus, dass die im Siedlungsgebiet bestehenden und noch nicht umgesetzten Gefährdungen durch Naturgefahrenprozesse in die Zonenvorschriften Siedlung zeitnah umgesetzt werden.
- Stellungnahme** Mit der Erarbeitung eines ersten Entwurfs zur Festlegung der Gefahrenzonen wurde im Sommer dieses Jahres begonnen. Die Festlegung der Naturgefahr Stein Schlag wird im Rahmen der vorliegenden Mutation vorgenommen.

- Hinweis** Kapitel 4.4: Da die Brücke des Neumattwegs saniert werden muss und das Arbeitsplatzgebiet Ried besser erschlossen werden soll, ist gemäss Ausführungen im Planungsbericht eine Neuregelung der Erschliessung vorgesehen. So soll die Erschliessung über die Parzelle Nr. 521 erfolgen und eine neue Brücke über die Birs erstellt werden. Die dafür notwendigen Planungsverfahren sollen jedoch separat und erst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden. Dies hat zur Folge, dass die Flächen, welche für eine künftige Erschliessung im Bereich der Parzelle Nr. 521 benötigt werden, nicht gesichert sind und folglich neue Bauten und Anlagen mit präjudizieller Wirkung erstellt werden könnten. Wir empfehlen daher, das entsprechende Planungsverfahren zeitnah anzugehen und zumindest den Strassenetzplan Siedlung entsprechend anzupassen.
- Stellungnahme** Die notwendige Mutation des Strassennetzplans wurde bereits in Angriff genommen. Das Projekt befindet sich noch in der Entwurfsphase.
- Hinweis** Kapitel 4.5: Es wird auf das Baugesuch zur Aufschüttung im Gebiet «Jostenmatt» verwiesen. Dazu ist festzuhalten, dass die erwähnte Aufschüttung derzeit weder ausgeführt noch bewilligt ist. Deren Realisierung ist aktuell offen. Ebenfalls wird auf «runde Tische» verwiesen, in deren Rahmen Abklärungen über die Wirkung der Aufschüttungen erfolgt seien. Belege der mutmasslichen Wirksamkeit einer Aufschüttung sind in der vorliegenden Planung jedoch keine enthalten. Als Beleg und zur Nachvollziehbarkeit empfehlen wir, allfällige Protokolle, Stellungnahmen oder Berichte in den Planungsbericht zu integrieren und die Wirksamkeit der Massnahmen auszuweisen.
- Stellungnahme** Die betreffenden Ausschnitte werden dem Planungsbericht beigelegt.

Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

- Hinweis** Wir verweisen auf die «Allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung». Diese sind Bestandteil der kantonalen Vorprüfung und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.
- Stellungnahme** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.2 Stellungnahme Bundesamt für Strassen ASTRA, Abteilung Strasseninfrastruktur Ost

Stellungnahme vom **09.08.2021**

- Zwingende Vorgabe Es ist der Begriff «Kantonsstrasse» durch «Nationalstrasse 3. Klasse» zu ersetzen.
- Stellungnahme Der Begriff wird ersetzt.
-
- Hinweis Im Rahmen des Baugesuches 0444/2020 hat das ASTRA der Arealerschliessung des Gewerbegebietes Jostenmatt ab der Baselstrasse über die Einmündung Parzelle Nr. 1927 mit einer Breite von 15 m und beidseitigen Einmündungsradien von 6 m zugestimmt. Durch Realisierung einer Lärmschutzwand entlang der Baselstrasse sind individuelle Ausfahrten aus den Grundstücken ohne Öffnung der Lärmschutzwand nicht möglich. Die zentrale Ein-/Ausfahrt wird vom ASTRA ausdrücklich begrüsst.
- Stellungnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
-
- Hinweis Die Baulandfläche im Gewerbegebiet Jostenmatt wird grundsätzlich nicht vergrössert. Durch Entfallen der Erschliessungsstrasse wird die bebaubare Fläche im Inneren marginal erhöht. Im Vergleich zur Gewerbezone «G» wird in der Gewerbezone «G1» nur die Anwendung der Messweise zur Gebäudehöhe geändert.
- Stellungnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
-
- Hinweis Das ASTRA nimmt Kenntnis von den Festlegungen im Rahmen der vorliegenden Mutation. Die verkehrlichen Auswirkungen auf die Baselstrasse werden durch die Mutation nicht verändert, als dies mit den vorherrschenden Nutzungsbestimmungen der Fall ist. Das Interesse der Nationalstrasse, insbesondere an einem künftigen Strassenausbau, wird durch Festlegung und Genehmigung der Mutation «Jostenmatt» nicht verletzt. Entsprechend besteht seitens ASTRA kein Vorbehalt.
- Stellungnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
-
- Hinweis Werden bestehende Strecken neu ins Nationalstrassennetz aufgenommen, so gelten nach Art. 13 Abs. 4 der Nationalstrassenverordnung (NSG; SR 725.111) bis zur rechtsgültigen Festlegung der Nationalstrassenbaulinien die nach kantonalem Recht festgelegten Baulinien und Strassenabstände. Entlang der Baselstrasse (Parzelle Nr. 518, 1927, 521 und 523) besteht derzeit eine nach kantonalem Recht festgelegte Baulinie. Künftige Bauten und Anlagen haben diese Baulinien einzuhalten.
- Stellungnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Hinweis** Die verkehrliche Anbindung von künftigen Bauten und Anlagen im Gewerbegebiet Jostenmatt hat ausschliesslich über die Einmündung Parzelle Nr. 1927 zu erfolgen. Individuelle Ausfahrten von einzelnen Grundstücken auf die Baselstrasse sind zu minimieren. Das ASTRA wird im Rahmen von Baugesuchen individuelle Ausfahrten nicht gutheissen.
- Stellungnahme** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.