

Gemeinde Bubendorf

Bau- und Strassenlinienplan Hintergasse

**Strassennetzplan Siedlung,
Mutation Parzelle Nr. 1999**

Stand: Beschluss EGV

Projekt: 027.02.0831
15. März 2016

Erstellt: PPF, Geprüft: VME, Freigabe: FGR
S:\027\02\0831\BSP\Bub_PB_BSP Hintergasse.docx

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|---|--------------|
| 1. Ausgangslage | 3 |
| 2. Organisation und Ablauf der Planung | 4 |
| 2.1 Organisation | 4 |
| 2.2 Planungsablauf | 4 |
| 3. Zielsetzungen | 4 |
| 4. Inhalt der Planungsvorlage | 5 |
| 4.1 Bau- und Strassenlinienplan | 5 |
| 4.1.1 Strassenlinien | 5 |
| 4.1.2 Baulinien | 6 |
| 4.2 Mutation Strassennetzplan Siedlung | 7 |
| 5. Übergeordnete Randbedingungen | 8 |
| 5.1 Bund | 8 |
| 5.2 Vorprüfung beim Kanton | 8 |
| 6. Planungsinstrumente | 9 |
| 7. Information und Mitwirkung | 9 |
| 7.1 Ablauf | 9 |
| 7.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §2 RBV) | 10 |
| 7.3 Publikation | 10 |
| 8. Beschluss- und Auflageverfahren | 10 |
| 8.1 Beschlussfassung | 10 |
| 8.2 Planaufgabe | 10 |
| 8.3 Einsprachenbehandlung | 11 |
| 8.4 Genehmigung durch Regierungsrat | 11 |

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Bubendorf plant die Sanierung respektive die Korrektur der Hintergasse. Die Realisierung soll noch im Jahre 2016 beginnen.

Für die Hintergasse bestehen nicht durchgehend Bau- und Strassenlinien. Lediglich im Bereich der Bau- und Strassenlinienpläne der Sappetenstrasse, der Langgarbenstrasse und der Murenbergstrasse sind entlang der Hintergasse Bau- und Strassenlinien rechtskräftig.

Der Gemeinderat möchte für die Hintergasse einen neuen, auf das aktuelle Strassenbauprojekt abgestimmten Bau- und Strassenlinienplan erstellen und gleichzeitig die bestehenden Bau- und Strassenlinien entlang der Hintergasse prüfen.

Grundlagen für die Planungsvorlage:

- ▶ Gültiger Strassennetzplan Siedlung & Landschaft, RRB Nr. 724 vom 3.05.2005
- ▶ Rechtsgültige Zonenvorschriften Siedlung, RRB Nr. 724 vom 03.05.2005 und alle Mutationen bis 2013
- ▶ Rechtsgültige Bau- und Strassenlinienpläne:
 - Murenbergstrasse, RRB Nr. 2866 vom 30.07.1991
 - Mutation zum BSP Murenbergstrasse, RRB Nr. 2511 vom 12.10.1993
 - Langgarbenstrasse, RRB Nr. 3560 vom 17.11.1992
 - Sappetenstrasse, RRB Nr. 390 vom 22.03.2011

Im vorliegenden Planungsbericht verwendete Abkürzungen:

| | |
|-----|--|
| BSP | Bau- und Strassenlinienplan |
| RPG | Bundesgesetz über die Raumplanung |
| RBG | Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz |
| RBV | Kantonale Verordnung zum RBG |
| USG | Bundesgesetz über den Umweltschutz |
| ARP | Amt für Raumplanung |
| GR | Gemeinderat |
| EGV | Einwohnergemeindeversammlung |
| I+M | Information- und Mitwirkung |

2. Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Organisation

An der Bearbeitung der Planungsvorlage haben sich folgende Stellen beteiligt.

- ▶ Gemeinde: Gemeinderat Rolf Schlumpf
- ▶ Planer: SUTTER, Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, Florian Gretener (PL), Philippe Pfister

Zuständiger Kreisplaner (ARP):

- ▶ Herr T. Wehren

2.2 Planungsablauf

| Datum | Vorgang |
|----------------------------|--|
| 2. Juni'15 | Auftragserteilung durch Gemeinderat |
| Okt.'15 bis Nov.'15 | Entwurfsbearbeitung und diverse Abklärungen |
| 1. Dezember'15 | Gutheissung Planungsentwürfe durch Gemeinderat |
| 4. Dezember'15 | Einleitung Vorprüfung beim ARP |
| 11. Jan.'16 bis 5. Feb.'16 | Durchführung I+M-Verfahren für Bevölkerung und betroffene Grundeigentümer. |
| März'16 | Bereinigungen Planunterlagen für Beschlussfassung |
| ... | Beschlussfassung Gemeinderat |
| ... | Beschlussfassung Einwohnergemeindeversammlung |
| ... | Planaufgabe |
| ... | Antrag zur Genehmigung durch den Regierungsrat |

3. Zielsetzungen

Die Planung verfolgt nachfolgende Ziele:

- ▶ Festlegung der Strassenlinien an den geplanten Strassenausbau gemäss Bauprojekt und dadurch Schaffung klarer Verhältnisse bezüglich Linienführung und Strassenquerschnitt
- ▶ Festlegung von einheitlichen Baulinienabständen für die Verkehrsanlagen unter Berücksichtigung der Vorplatzbereiche innerhalb der Kernzone
- ▶ Festlegung von Gestaltungsbaulinien zur Wahrung des Ortsbilds
- ▶ Neubeurteilung der bestehenden Bau- und Strassenlinien entlang der Hintergasse

4. Inhalt der Planungsvorlage

4.1 Bau- und Strassenlinienplan

4.1.1 Strassenlinien

An den Einmündungen im Übergang zur Sappetenstrasse, der Langgarbenstrasse und der Murenbergstrasse bestehen rechtsgültige Strassenlinien. Das geplante Bauprojekt entlang der Hintergasse sieht insbesondere im Gebiet „Unterdorf“ auf Höhe der Parzelle Nr. 379 eine abweichende Strassenlinienführung vor, die auch im Zusammenhang mit dem Neubau der Mehrzweckhalle im Sinne einer Aufwertung des Strassenraums und damit auch des Ortsbilds steht.

Im Bereich der sich in privatem Grundeigentum befindenden Parzellen Nrn. 398 und 2433 bestehen heute private Parkplätze, die zwischen der Fahrbahn und einem öffentlichen Gehbereich liegen. Die Dienstbarkeit des öffentlichen Gehbereichs ist im Grundbuch geregelt. Zudem ist der öffentliche Gehbereich im rechtsgültigen Strassennetzplan enthalten. Mit dem geplanten Bauprojekt soll die Geometrie des Strassenareals in genanntem Bereich verändert werden. Der Gehbereich und die privaten Parkplätze bleiben am selben Standort bestehen. Neu wird hingegen der Gehbereich als Trottoir aufgenommen, wobei dessen äusserste Linie die neue Strassenlinie bildet. Die Parkplätze liegen zwischen dem Trottoir und der Fahrbahn. Damit möchte sich die Gemeinde die Fussgängerverbindung zwischen der Murenbergstrasse und der Mehrzweckhalle langfristig sichern. Die neu innerhalb des Strassenareals liegenden Parkplätze sollen weiterhin den bisherigen Grundeigentümern zur Verfügung stehen. Der Gemeinderat wird diesbezüglich mit der betroffenen Grundeigentümerschaft eine Lösung finden. Im Bereich der Parzelle Nr. 379 kann auf die Fortsetzung des Trottoirs verzichtet werden, weil die Fusswegverbindung hier innerhalb der OeWA-Zone weitergeführt wird.

Im Mündungsbereich zur Langgarbenstrasse besteht auf Parzelle Nr. 412 ein öffentlicher Gehbereich, der in seiner Dimension einem Platz entspricht. Die Parzelle befindet sich im Grundeigentum der Gemeinde und liegt gemäss Zonenplan Siedlung zu einem Teil in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen und zum anderen innerhalb des Strassenareals. Der öffentliche Gehbereich bezieht sich auf den Teil des Strassenareals. Die Gemeinde möchte die Fussgängerverbindung zwi-

schen Langgarbenstrasse und Mehrzweckhalle beibehalten, ist längerfristig aber nicht mehr auf einen Gehbereich mit der Dimension eines Platzes angewiesen, da im Umfeld der neuen Mehrzweckhalle ein neuer zentraler Platz entstehen wird. Auf der Parzelle Nr. 412 soll deshalb das entlang der Langgarbenstrasse bestehende Trottoir mit einer Breite von 2 Metern weitergeführt werden. Jener Bereich, welcher neu ausserhalb des Strassenareals zu liegen kommt, wird der angrenzenden Zone für öffentliche Werke und Anlagen zugewiesen. Der Zonenplan Siedlung wird entsprechend nachgeführt.

Die private Erschliessungsstrasse auf Parzelle Nr. 1999 wird von der Gemeinde übernommen und mit dem Bauprojekt auf 5 Meter verbreitert. Am Ende der neuen kommunalen Erschliessungsstrasse ist ein Wendepunkt vorgesehen. Damit wird die Erschliessung der anliegenden Parzellen verbessert.

4.1.2 Baulinien

Mit dem BSP Hintergasse werden neue Baulinien mit einem einheitlichen Baulinienabstand von 4 Metern zur neuen Strassenlinie festgelegt. Der Baulinienabstand orientiert sich an dem angrenzenden BSP Sappetenstrasse (RRB Nr. 390 vom 22.03.2011) sowie weiteren rechtsgültigen Bau- und Strassenlinienplänen der Gemeinde Bubendorf aus jüngerer Vergangenheit. Dieser weist bereits Baulinien entlang der Hintergasse auf. Die auf der westlichen Seite der Hintergasse gelegene Baulinie des BSP Sappetenstrasse wird aufgrund der Strassenkorrektur aufgehoben und durch eine neue Baulinie ersetzt. Die Abweichung ist minimal. Ebenfalls aufgehoben wird ein kleiner Ausläufer der bestehenden Baulinie auf der Grenze zwischen den Parzellen Nrn. 404 und 405, damit die neuen Baulinien nahtlos an die bestehenden Baulinien im Abstand von 4 Metern zur Strassenlinie anknüpfen können.

Aufgrund der neuen Definition des Strassenareals wird auch auf Parzelle Nr. 412 die bestehende Baulinie des BSP Langgarbenstrasse aufgehoben und durch eine Baulinie mit 4 Metern Abstand zur neuen Strassenlinie ersetzt.

Auf Parzelle Nr. 2433 wird die bestehende Baulinie des BSP Murenbergstrasse teilweise aufgehoben, da sich mit dem Bauprojekt die Strassengeometrie verändert. Im Übergangsbereich zwischen der bestehenden und der neuen Baulinie wird der generelle Baulinienabstand von 4 Metern auf einem kurzen Stück unterschritten. Diese Ausnahme wird damit gerechtfertigt, dass der Grundeigentümer bereits aufgrund des vorgesehenen Trottoirs in seiner Bautätigkeit eingeschränkt ist und zudem ein sauberer Übergang zwischen bestehender und neuer Baulinie geschaffen wird.

Das Gebäude Nr. 29 unterschreitet mit seiner Lage den regulären Abstand von 4 Metern zur Strassenlinie, trägt aber zusammen mit den angrenzenden Gebäuden wesentlich zur Identität des Ortes bei. In Anknüpfung an die bestehende Baulinie auf Parzelle Nr. 420 werden die Gebäude Nrn. 25 und 29 mit einer Gestaltungsbaulinie umfahren. Damit wird die ortsbildprägende Gebäudeflucht verbindlich festgelegt. Gemäss Art. 5.1.2 Abs. 2 des Zonenreglements Siedlung, ist zum Schutz des Ortsbilds unter anderem anzustreben, Vorplatzbereiche als Freiraum zu erhalten. Um den Vorplatzbereich auf der Parzelle Nr. 422 langfristig zu sichern, wird auch beim Gebäude Nr. 31 eine Gestaltungsbaulinie festgelegt, wobei diese in der Flucht der äussersten Begrenzung des Gebäudes liegt. Diese Anpassung der Gestaltungsbaulinie erfolgte unter Berücksichtigung der

Eingabe aus dem Informations- und Mitwirkungsverfahren (siehe Kap.7) und der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung.

Entlang der Parzelle Nr. 1999 wird um den geplanten Wendeplatz eine Baulinie mit 2 Metern Abstand zur Strassenlinie festgelegt, damit die anliegenden Parzellen bezüglich Bebaubarkeit nicht benachteiligt werden.

Das Gebäude Nr. 16 wurde im Jahre 2015 abgerissen. Die Amtlichen Vermessungsdaten wurden hinsichtlich der neuen Situation vor Ort noch nicht angepasst, weshalb das abgebrochene Gebäude im BSP noch dargestellt ist.

Die Gebäude Nrn. 4 und 4a auf Parzelle Nr. 336 werden mit einer provisorischen Strassenbaulinie durchfahren, da sie den Abstand von 4 Metern zur Strassenlinie unterschreiten.

4.2 Mutation Strassennetzplan Siedlung

Im Rahmen der geplanten Bauprojektes und des neuen BSP Hintergasse sind folgende Anpassungen des Strassennetzplans Siedlung erforderlich:

- Änderung der Strassenkategorie „Fussweg“ zu „Erschliessungsstrasse“ im Bereich der Parzelle Nr. 1999 und Aufnahme eines „Wendeplatzes“ am Ende dieser neuen Erschliessungsstrasse
- Aufhebung der Gehbereiche beidseits der Langgarbenstrasse im Mündungsbereich in die Hintergasse

Begründungen:

Wie bereits unter Kapitel 4.1 erläutert, wird die private Parzelle Nr. 1999 von der Gemeinde übernommen und zur öffentlichen Erschliessungsstrasse umfunktioniert. Aus diesem Grund muss der Strassennetzplan angepasst werden, der an dieser Stelle bisher einen Fussweg vorsieht.

Die Gehbereiche beidseits der Langgarbenstrasse, im Mündungsbereich in die Hintergasse, werden aufgrund der vorgesehenen neuen Strassenführung mit Gehweg nicht mehr benötigt.

5. Übergeordnete Randbedingungen

5.1 Bund

Die Zielsetzungen und Grundsätze RPG sowie die Anforderungen USG werden erfüllt. Mit den vorliegenden Bau- und Strassenlinienplänen wird vor allem den Zielsetzungen Schaffung wohnlicher Siedlungen, Sicherstellung der Erschliessung und haushälterische Nutzung des Bodens Rechnung getragen.

5.2 Vorprüfung beim Kanton

Die vom Kanton in der Vorprüfung eingebrachten Änderungen am Entwurf des BSP Hintergasse und insbesondere die zwingenden Vorgaben wurden bis auf eine Ausnahme berücksichtigt und in Kapitel 4 begründet.

Folgendes wurde nicht oder nur teilweise berücksichtigt:

Planbeständigkeit

Die Bau- und Strassenlinienabschnitte im Bereich der Parzellen Nrn. 3001 und 3002 des erst im Jahre 2011 genehmigten BSP „Sappetenstrasse“ werden entgegen der vom ARP geltend gemachten Planbeständigkeit aufgehoben- Dabei beruft sich die Gemeinde auf Art. 21 Abs. 2 RPG, der vorgibt, dass Nutzungspläne überprüft und angepasst werden dürfen, wenn sich die Verhältnisse erheblich verändert haben. Die neuen, in diesem Bereich vorgesehenen Bau- und Strassenlinien stimmen mit dem sich in Planung befindenden Strassenbauprojekt an der Hintergasse überein. Damit sollen auch an dieser Stelle Versätze in der Strassenlinie vermieden werden, die unter Beibehaltung der rechtsgültigen Strassenlinien entlang des BSP „Sappetenstrasse“ auftreten würden. Das Bauprojekt wurde erst durch das Projekt der neuen Mehrzweckhalle in Auftrag gegeben, womit sich die Verhältnisse an der Hintergasse seit der Genehmigung des BSP Sappetenstrasse“ erheblich geändert haben. Zudem steht der Gemeinderat mit den betroffenen Grundeigentürinnen und Grundeigentümern in Kontakt und hat Sie über die Anpassungen informiert. Während des Informations- und Mitwirkungsverfahrens gingen bei der Gemeinde keine Eingaben gegen die neue Strassenlinienführung und die damit verbundene Anpassung der Baulinien ein.

Mutation zum Zonenplan Siedlung

Da mit der Festlegung der neuen Bau- und Strassenlinien grössere Flächen den angrenzenden Nutzungszonen zugewiesen werden müssen, muss der Zonenplan Siedlung der Gemeinde Bubendorf entsprechend mutiert werden. Entgegen der Empfehlung des ARP, den Zonenplan Siedlung gleichzeitig mit dem BSP Hintergasse vorzunehmen, wird der Gemeinderat diese Pendeuz in die Revision der Zonenvorschriften Siedlung aufnehmen, die innerhalb der nächsten 2 Jahre in Angriff genommen werden soll.

Die in der Legende des Entwurfs zum BSP enthaltene Bestimmung, welche eine Zonenzuweisung ohne Mutation der Zonenvorschriften ermöglicht hätte, wurde gemäss Vorgabe des ARP entfernt.

6. Planungsinstrumente

Mit dem vorliegenden Planungsbeschluss entstehen nachfolgende neue Dokumente:

- ▶ Bau- und Strassenlinienplan Hintergasse, Massstab 1:500 (grundeigentumsverbindlich)
- ▶ Strassennetzplan Siedlung, Mutation Hintergasse, Massstab 1:1'000 (behördenverbindlich)

7. Information und Mitwirkung

7.1 Ablauf

Das gesetzlich vorgeschriebene Informations- und Mitwirkungsverfahren wurde wie folgt durchgeführt:

| | |
|---|---|
| Publikation | Publikation des I+M-Verfahrens im kantonalen Amtsblatt (Nr. 1 vom 7.01.2016) und im kommunalen Anzeiger der Gemeinde (Amtsanzeiger Nr. 2 vom 22.01.2016). |
| Schalterstunden Bauverwaltung 11. Jan. bis 5. Feb. 2016 | Einsicht Dokumente: Möglichkeit zur Einsichtnahme der Unterlagen (ohne Erläuterungen) |
| Internet: www.bubendorf.bl.ch 11. Jan. bis 5. Feb. 2016 | Einsicht Dokumente: Die Planungsunterlagen konnten während der Vernehmlassungsfrist auf dieser Homepage eingesehen werden. |
| Bis 5. Februar 2016 | Vernehmlassungsfrist: Bis zu diesem Zeitpunkt konnten interessierte Personen und Verbände ihre Anliegen schriftlich an den Gemeinderat richten. |

7.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §2 RBV)

Während der Vernehmlassungsfrist ist eine Eingabe eingegangen. Die Eingaber waren mit dem Verlauf der geplanten Gestaltungsbaulinie entlang des bestehenden Gebäudes an der Hintergasse Nr. 31 auf Parzelle Nr. 422 nicht einverstanden. Insbesondere der in der bestehenden Südwestfassade bestehende Versatz, der sich auch in der Gestaltungsbaulinie abzeichnete, sahen die Eingaber im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung der Liegenschaft als nicht vorteilhaft. Die Eingaber hatten dem Gemeinderat deshalb drei Varianten zur Festlegung von Baulinien auf der genannten Parzelle vorgeschlagen. Nach eingehender Prüfung kam der Gemeinderat zum Schluss, auf eine der drei Varianten der Eingabe einzugehen und die Gestaltungsbaulinie zu begradigen, indem diese in der Flucht der äussersten Abgrenzung der Südwestfassade zu liegen kommt. Damit werden neben der verbesserten Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 422 die ortsidentitätsstiftenden Vorplatzbereiche innerhalb der Kernzone gewahrt.

7.3 Publikation

Die Unterzeichner der Eingabe wurden vom Gemeinderat über den Entscheid schriftlich informiert. In der Einladung zur Einwohnergemeindeversammlung wurde auf das I+M-Verfahren und die Veröffentlichung der Ergebnisse im Planungsbericht hingewiesen. Der BSP Hintergasse, die Mutation „Parzelle Nr. 1999“ zum Strassennetzplan Siedlung und der aktualisierte Planungsbericht lagen im Vorfeld der Einwohnergemeindeversammlung in der Gemeindeverwaltung auf.

8. Beschluss- und Auflageverfahren

8.1 Beschlussfassung

...

8.2 Planaufgabe

...

8.3 Einsprachenbehandlung

...

8.4 Genehmigung durch Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, den Bau- und Strassenlinienplan Hintergasse sowie die Mutation „Parzelle Nr. 1999“ zum Strassennetzplan Siedlung zu genehmigen.

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter: