



Planungsbericht

Teilrevision Bau- und Strassenlinien

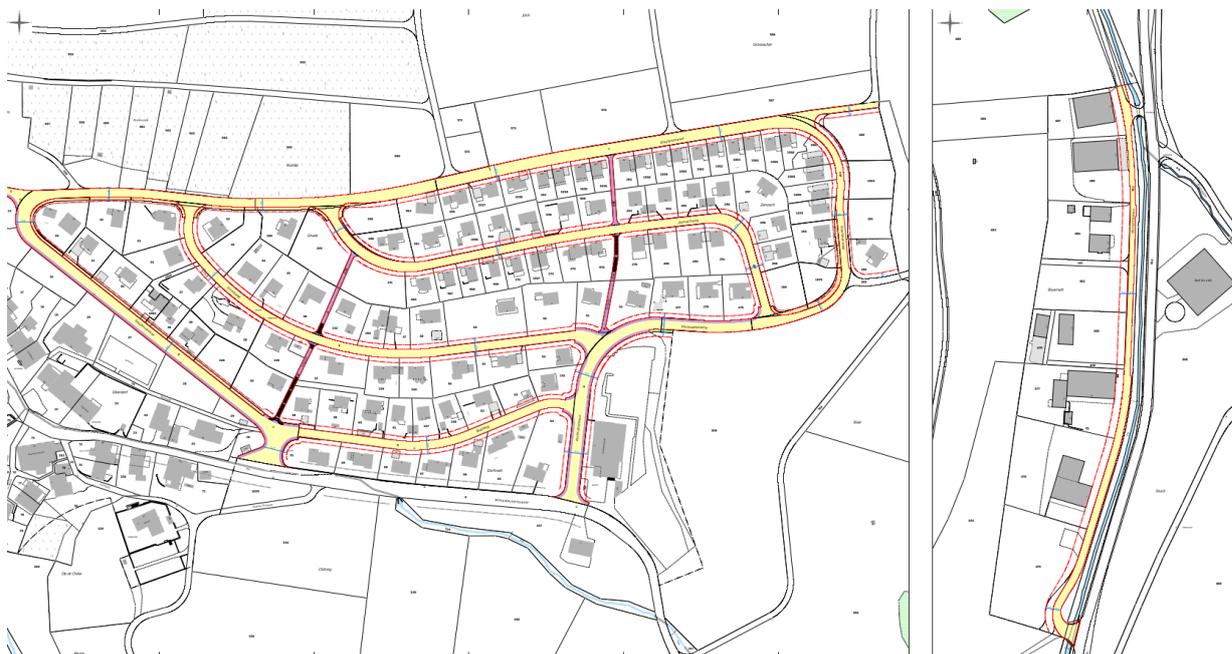


Abb. 1: Ausschnitt Mutationsplan Teilrevision Bau- und Strassenlinien, Wintersingen

Planungsstand

Planauflage

Auftrag

41.00113

Datum

13. Januar 2023

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Wintersingen
Hauptstrasse 64
4451 Wintersingen

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 Peter Nadja

Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Allgemeines | 5 |
| 1.1 | Anlass | 5 |
| 1.2 | Ziele..... | 5 |
| 2 | Organisation und Ablauf der Planung..... | 6 |
| 2.1 | Projektorganisation | 6 |
| 2.2 | Planungsablauf..... | 6 |
| 2.3 | weitere Planungsschritte | 6 |
| 3 | Inhalt der Planung..... | 7 |
| 3.1 | Planunterlagen..... | 7 |
| 3.2 | Bestandteile der Revision | 7 |
| 3.2.1 | Teilgebiet Ost: Wohnzone | 9 |
| 3.2.2 | Teilgebiet Nord: Gewerbezone..... | 10 |
| 3.2.3 | Teilgebiet West: Kernzone..... | 11 |
| 3.2.4 | Teilgebiet West: Wohnzone | 11 |
| 3.3 | Ausnahmen vom Konzept..... | 11 |
| 3.3.1 | Generelle Ausnahmen | 11 |
| 3.3.2 | Abkröpfungen | 11 |
| 3.3.3 | Örtliche Gegebenheiten..... | 11 |
| 3.3.4 | Naturgefahren | 12 |
| 3.3.5 | Quartierplanung..... | 12 |
| 3.3.1 | Wald..... | 12 |
| 3.3.2 | Gewässer..... | 12 |
| 3.3.3 | Friedhof..... | 12 |
| 3.3.4 | Planungen jünger als 10 Jahre (Genehmigung ab 2012) | 12 |
| 3.4 | Mutation Zonenplan Siedlung | 12 |
| 4 | Rahmenbedingungen | 14 |
| 4.1 | Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene | 14 |
| 4.2 | Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene | 14 |
| 4.3 | Kantonale Planungen..... | 14 |
| 4.3.1 | Laufende Projekte..... | 14 |
| 4.3.2 | Kantonaler Richtplan | 14 |
| 4.4 | Auslastung WMZ..... | 15 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4.5 | Zonenvorschriften..... | 16 |
| 4.6 | Erschliessung..... | 17 |
| 4.7 | Bau- und Strassenlinienpläne | 18 |
| 4.8 | Waldgrenzen..... | 19 |
| 4.9 | Naturgefahren | 20 |
| 4.10 | Gewässerraum..... | 21 |
| 5 | Interessenermittlung..... | 22 |
| 5.1 | Interessen und Absichten der Gemeinde | 22 |
| 5.2 | Interessen der Anwohner- und Eigentümerschaft | 22 |
| 5.3 | Übergeordnete Interessen..... | 22 |
| 6 | Planungsverfahren | 23 |
| 6.1 | Öffentliche Mitwirkung..... | 23 |
| 6.2 | Kantonale Vorprüfung | 23 |
| 6.3 | Beschlussfassung | 24 |
| 6.4 | Auflage- und Einspracheverfahren | 24 |
| 7 | Beschlussfassung Planungsbericht | 25 |

Beilagen

→ Konzept zur Erfassung von Bau- und Strassenlinien, Gemeinde Wintersingen

| Version | Verfasser | Datum | Inhalt/Anpassungen |
|---------|-----------|------------|--|
| 1.0 | pen | 09.08.2022 | 1. Entwurf |
| 2.0 | vem | 14.11.2022 | Überarbeitung aufgrund öffentlicher Mitwirkung und kantonaler Vorprüfung |
| 3.0 | vem | 13.01.2023 | Planaufgabe |

Planungsbericht

1 Allgemeines

1.1 Anlass

Die Baulinien gehören zu den ältesten Planungsinstrumenten in der Schweiz. Durch sie werden Bebauungen begrenzt und sie dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen im öffentlichen Interesse wie beispielsweise Strassen, Plätze oder Werkleitungen (RBG § 96). Werden keine Baulinien festgelegt, dann kommen die gesetzlichen Abstände gemäss Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG) § 95 zum Tragen.

Die Gemeinde Wintersingen verfügt über rund 17 Bau- und Strassenlinienpläne aus den Jahren 1971 bis 2001. Diese Pläne haben den Planungshorizont von 15 Jahren bereits überschritten. Durch die strassen- oder quartiersweise Festlegung zu unterschiedlichen Zeiten werden mit den einzelnen Planungen auch verschiedene Ausbaustandards und Baulinienabstände definiert. Oftmals wurden dabei die Planungen nur unzureichend aufeinander abgestimmt. Dadurch entsteht ein inhomogenes Gesamtbild, welches immer wieder zu Fragen bezüglich der heutigen Rechtssituation führt.

Die Festlegung der neuen Bau- und Strassenlinien erfolgt in drei Teilschritten. Zuerst wird ein einheitliches Konzept zur Festlegung der Bau- und Strassenlinien ausgearbeitet. Im Anschluss werden in einem ersten Teilschritt in der östlichen Wohnzone sowie im Gewerbegebiet anhand dieses Konzepts die Bau- und Strassenlinien definiert. In einem weiteren Schritt folgt dann noch die Festlegung im westlichen Teilgebiet, welches vorwiegend der Kernzone angehört. Eine Festlegung des westlichen Gebiets zum jetzigen Zeitpunkt macht wenig Sinn, da die Kategorisierung der Gebäude sowie die Vorplatz- und Hofstattsituation für die Definition der Baulinien eine zentrale Rolle spielen. Diese werden aber erst mit der Revision der Zonenvorschriften überprüft und gegebenenfalls überarbeitet. Der westliche Teil der Bau- und Strassenlinien wird daher erst im Anschluss an diese Revision überarbeitet.

1.2 Ziele

Die bestehenden Bau- und Strassenlinienpläne werden von einem Gesamtwerk abgelöst. Damit verfolgt die Gemeinde mehrere Ziele:

- Eine flächendeckende Festlegung der Bau- und Strassenlinien in einem Gesamtwerk (bestehend aus den beiden Teilplänen Ost/Nord sowie West)
- Schliessung von bestehenden Baulinienlücken
- Ablösung von Plänen, welche nicht genügend aufeinander abgestimmt sind und damit Rechtsunsicherheiten auslösen
- Ein einheitliches Konzept bei der Festlegung der Bau- und Strassenlinien
- Mehr Planungssicherheit für den Privaten
- Einfachere und sichere Auskunft
- Haushälterischer Umgang mit dem Gut Boden durch die Überprüfung aller Bauabstände
- Wahrung des Prinzips der Gleichbehandlung

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektorganisation

Die Teilrevision der Bau- und Strassenlinien wurde von der Einwohnergemeinde Wintersingen in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure + Geometer AG in Arlesheim ausgearbeitet.

2.2 Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

| | |
|---------------------------------------|---|
| Januar 2022 - Mai 2022 | Ausarbeitung Konzept Bau- und Strassenlinien |
| 17. Mai 2022 | Infoanlass für betroffene Landeigentümer bzgl. Landverkauf |
| Juni 2022 – Juli 2022 | Entwurf Revisionsunterlagen |
| 15. August 2022 | Beschluss Konzept durch Gemeinderat |
| 9. August 2022 – 26. Oktober 2022 | kantonale Vorprüfung |
| 29. August 2022 | Freigabe Planungsunterlagen für öffentliche Mitwirkung durch Gemeinderat |
| 15. September 2022 – 14. Oktober 2022 | öffentliche Mitwirkung |
| Oktober 2022 – November 2022 | Bereinigung |
| 21. November 2022 | Beschlussfassung Gemeinderat |
| 12. Dezember 2022 | Beschlussfassung Gemeindeversammlung |
| 19. Januar – 17. Februar 2023 | Auflage- und allfälliges Einspracheverfahren |

2.3 weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

| | |
|------------|---|
| xx.xx.2023 | Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung |
|------------|---|

3 Inhalt der Planung

3.1 Planunterlagen

Die Revision der Bau- und Strassenlinien besteht aus den folgenden Dokumenten:

- Bau- und Strassenlinienplan | Revision Teilgebiet Ost und Nord, Massstab 1:500 (rechtsverbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)
- Stellungnahme zum kantonalen Vorprüfungsbericht (orientierend)
- Mitwirkungsbericht (orientierend)

Der Revisionsplan bildet das rechtsverbindliche Planungsinstrument und ist Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung 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 und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen. Die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht sowie der Mitwirkungsbericht bilden den Anhang zum Planungsbericht und haben ebenfalls orientierenden Charakter.

3.2 Bestandteile der Revision

Die Revision wird über die Teilgebiete Ost und Nord vorgenommen. Die bestehenden Baulinien in der Landschaft sind nicht Bestandteil der Revision. In Wintersingen sind alle Strassen ausgebaut. Es werden keine neuen Strassen festgelegt und es bedarf in den nächsten Jahren auch keinem Ausbau von bestehenden Strassen. Daher dient je nach Situation der bestehende Ausbau oder die bestehende Parzellengrenze als Grundlage für die Definition der neuen Strassenlinien. Dies entspricht dem Vorgehen gemäss Konzept (Konzept zur Erfassung von Bau- und Strassenlinien, Gemeinde Wintersingen).

| Ausbau | Festlegung der Strassenlinien |
|----------------------------|--|
| Voll ausgebaute Strasse | Bei den vollausgebauten Strassen wird die Strassenlinie je nach Situation wie folgt festgelegt: <ul style="list-style-type: none"> → Bestehende Parzellengrenze → Bestehender Strassenrand (Bodenbedeckungskante einmessen) → Örtlich anspruchsvolle Stellen, je nach Situation (Verkehrsberuhigung, Torsituationen, etc.) |
| Neuanlage, resp. Korrektur | Bei Neuanlagen oder Strassen mit Korrekturbedarf sind folgende Punkte zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> → Vorgaben gemäss Strassenreglement und Strassennetzplan → Zu erwartende täglich wiederkehrende Begegnungsfälle → Durchschnittlicher Tagesverkehr (bestehend, zu erwarten) DTV → Örtliche Gegebenheiten, unter anderem: <ul style="list-style-type: none"> – Platzverhältnisse in bebautem Gebiet – Schul-, Wander- und Velowege – Verlauf von Buslinien/Bushaltestellen – Torsituationen – Strassenraumgestaltung |

Abb. 2: Auszug Konzept zur Erfassung von Bau- und Strassenlinien, Gemeinde Wintersingen

Die Strassenbaulinien wurden nach dem Konzept (Konzept zur Erfassung von Bau- und Strassenlinien, Gemeinde Wintersingen) umgesetzt. Die Festlegung erfolgte gebietsweise. Für weitere Einzelheiten wird auf das Konzept verwiesen.

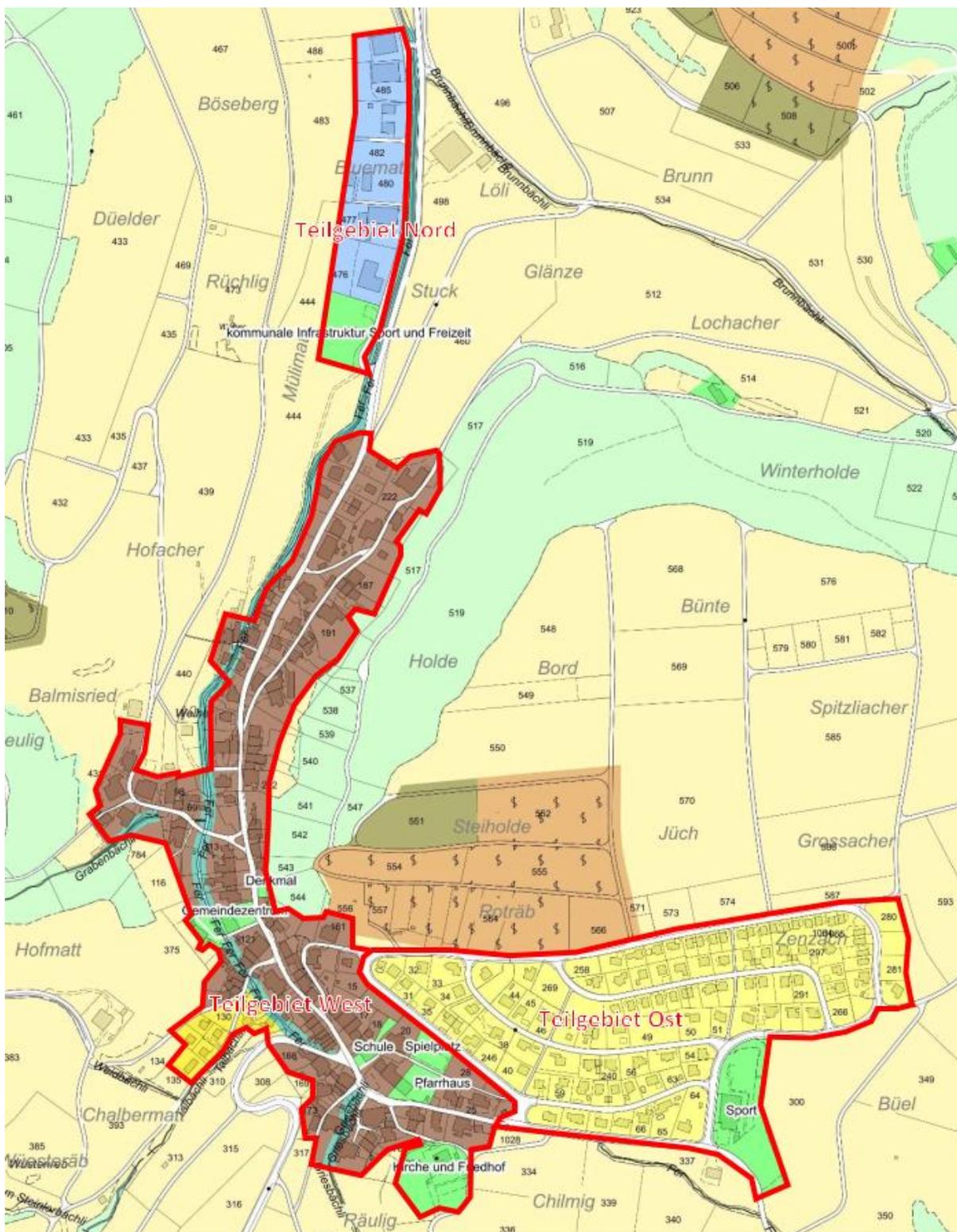


Abb. 3: Gebieteinteilung für die Festlegung von Baulinienabständen. Teilgebiet Ost und Teilgebiet Nord sind Bestandteil der gegenwärtigen Revision. Teilgebiet West wird erst nach Überarbeitung der Zonenvorschriften revidiert.

3.2.1 Teilgebiet Ost: Wohnzone

Dieses Gebiet umfasst die eingeschossige Wohnzone W1 sowie die östlich befindende Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung Sport. Für das Teilgebiet Ost wird ein einheitlicher Baulinienabstand von 3.00 m definiert. Zurzeit sind in diesem Gebiet verschiedene Baulinienabstände zwischen 3.00 m und 5.00 m rechtskräftig. Mit der Vereinheitlichung der Baulinienabstände ist die Gleichbehandlung aller Grundbesitzer in diesem Quartier gewährleistet. Es gibt keinen Grund, weshalb

in einem Quartier, welches sich weder in den Zonenvorschriften noch in der Topografie unterscheidet, weiterhin die historisch gewachsenen, unterschiedlichen Baulinienabstände zur Anwendung kommen sollen. Der Baulinienabstand von 3.00 m ist für dieses Gebiet zielführend, da es sich um ein Wohnquartier mit Erschliessungsverkehr handelt. Zudem hat sich dieser 3.00 m Abstand schon an ein paar Strassenzügen im Quartier bewährt. Eine Erhöhung des Abstandes an diesen Strassen ist nicht gewollt, weshalb sie als Richtwert dienen.

Einzig bei der Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung Sport (Parzelle Nr. 300) werden zwei unterschiedliche Baulinienabstände festgelegt. Es wird der Baulinienabstand von 3.00 m fortgeführt, wodurch sich im Bereich der geplanten Umzonung (von Verkehrsfläche zu ÖWa) ein Baulinienabstand von 5.00 m ergibt. Dadurch wird sichergestellt, dass innerhalb der gleichen Parzelle gleich nahe an die Strasse gebaut werden kann und kein Absatz der Baulinie entsteht.

Zudem wurden folgende Grundsätze für das Teilgebiet Ost getroffen:

- Keine Baulinien für eingeschossige Bauten.
Im Sinne der Gleichbehandlung wird im gesamten Wohngebiet auf die Festlegung einer Baulinie für eingeschossige Bauten verzichtet. Gemäss kantonaler Verordnung des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 27. Oktober 1998 (RBV) § 54 Abs. 1 können allseits offene Carports und Velounterstände zwischen der Bau- und Strassenlinie bzw. innerhalb des gesetzlichen Abstandes zu Verkehrsflächen errichtet werden. Zudem verfügen die bereits erstellten Bauten über Besitzstandsgarantie.
- Entlang von Fusswegen werden keine Baulinien definiert.
Damit gilt entlang von Fusswegen künftig der Grenzabstand gemäss § 90 Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998.
- Keine ungleichen Baulinienabstände bei Hanglagen.
Im gesamten Wohngebiet wird auf ungleiche Baulinienabstände bei Hanglagen verzichtet. Unterschiedliche Baulinienabstände werden eingesetzt, wenn gewünscht ist, dass die oberliegenden Gebäude, bei welchen alle Geschosse sichtbar sind, etwas weiter von der Strasse zurückversetzt werden. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe im Zonenreglement und der Ausrichtung der Hanglänge gegen Süden, kann auf die unterschiedliche Festlegung der Baulinien verzichtet werden, da die höheren Wohnbauten normalerweise in den nördlichen Teil der Parzelle gebaut werden.
- Differenzen zwischen der Strassenlinie und der Parzellengrenze: Da in Wintersingen die Strassenparzellen an einigen Stellen breiter definiert wurden als sie tatsächlich ausgebaut sind und in den nächsten 15 Jahren kein zusätzlicher Strassenausbau geplant ist, wurde vor der Definition der Strassenlinie geprüft, ob das nicht verwendete Land an die angrenzenden Grundeigentümer abgetreten werden kann. Hierfür hat die Gemeinde eine Infoveranstaltung am 17. Mai 2022 organisiert, in der die betroffenen Grundeigentümer über die Möglichkeit der Landabtretung informiert wurden. Der Grossteil der Eigentümer hat der Landabtretung zugestimmt. Bei den Anstössern, welche kein Kaufinteresse haben, behält die Gemeinde den Landstreifen vorläufig in ihrem Besitz.
- Bei Trottoireinlenkern werden die Baulinien parallel zur Strassenlinie konstruiert.

3.2.2 Teilgebiet Nord: Gewerbezone

Dieses Gebiet umfasst die Gewerbezone der Gemeinde sowie die südlich davon liegende Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung kommunale Infrastruktur, Sport und Freizeit. Im Teilgebiet Nord wird der gegenwärtige Baulinienabstand von 5.00 m belassen. Dieser hat sich bewährt und ist hinsichtlich der bereits bestehenden Abstände und unter Berücksichtigung der möglichen Ausnutzung und Gebäudehöhen in diesem Gebiet geeignet. Zudem wurden folgende Grundsätze für das Teilgebiet Nord getroffen:

- Die Strassenparzelle Nr. 481 (Feldweg) wird nicht benötigt, sodass die dortigen Baulinien aufgehoben werden.

→ Bei der Parzelle Nr. 475 ist kein Strassenausbau geplant. Die Strassenlinien werden auf die heutige Strasse angepasst.

Darüber hinaus wird die Strassenlinie der Strassenparzelle Nr. 492 (Blumattstrasse), welche gegenwärtig in der Uferschutzzone liegt, auf den heutigen Strassenausbau gelegt. Ein Ausbau der Strasse ist zukünftig nicht vorgesehen. An einigen Stellen überlappt die Uferschutzzone den heutigen Strassenausbau der Blumattstrasse. Die Uferschutzzone wird entsprechend angepasst.

3.2.3 Teilgebiet West: Kernzone

Die konzeptionelle Festlegung erfolgt nach der Ortsplanrevision. Es soll keine Präjustiz geschaffen werden, bevor die Zonenvorschriften in diesem Gebiet nicht überprüft wurden.

3.2.4 Teilgebiet West: Wohnzone

Die Festlegung richtet sich nach Kapitel 3.2.1 Teilgebiet Ost: Wohnzone.

3.3 Ausnahmen vom Konzept

3.3.1 Generelle Ausnahmen

Es wurde beschlossen, dass die Baulinien ausserhalb des Siedlungsgebiets sowie die Baulinien im Gebiet der Kläranlage (Zonenplan Siedlung) nicht im Rahmen dieser Teilrevision überarbeitet werden. Sie sind daher auch nicht Teil dieser Planung oder des Konzepts (Konzept zur Erfassung von Bau- und Strassenlinien, Gemeinde Wintersingen).

3.3.2 Abkröpfungen

In den Teilgebieten Ost und Nord sind keine Abkröpfungen vorgesehen. Da keine Baulinienabstände unter 3.00 m festgelegt werden, sind die Sichtweiten gemäss VSS Norm auch ohne Abkröpfungen eingehalten.

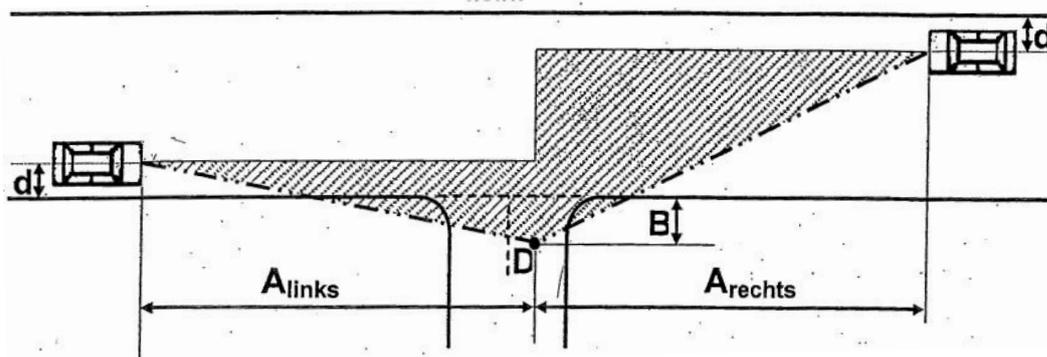


Abb. 4: Schema zur Bestimmung der Knotensichtweite (Quelle: VSS-Norm 640 273)

A: Knotensichtweite

D: Beobachtungspunkt

B: Beobachtungsdistanz gemäss VSS-Norm 3.00 m

d: Abstand zum Fahrbahnrand

3.3.3 Örtliche Gegebenheiten

Gemäss Konzept kann in Einzelfällen von den oben erwähnten Grundsätzen abgewichen werden, wenn

- ...die örtlichen Gegebenheiten es verlangen. Dazu zählen unter anderem zu erhaltende Torsituationen oder wenn ein Grundstück nicht mehr sinnvoll überbaut werden kann.
- ...geschützte oder erhaltenswerte Gebäude vorhanden sind.

In den Teilgebieten Ost und Nord wurde von dieser Ausnahmeregelung kein Gebrauch gemacht.

3.3.4 Naturgefahren

In den Teilgebieten Ost und Nord wurde von der Legung einer Baulinie aufgrund von Naturgefahren verzichtet, da keine erheblichen Gefährdungen existieren. Falls es trotz sorgfältiger Abklärungen zwischen den gelegten Baulinien und bestehenden Gefahrenzonen zu Konfliktsituationen kommen sollte, sind die Gefahrenzonen jeweils höher zu gewichten.

3.3.5 Quartierplanung

Die Gemeinde Wintersingen verfügt derzeit über keine Quartierplanungen. Es ist deshalb keine Ausnahme vom Konzept vorgesehen.

3.3.1 Wald

Innerhalb des gesetzlichen Abstandes zum Wald sind den Interessen des Waldes Rechnung zu tragen. Die Teilgebiete Ost und Nord sind nicht durch einen gesetzlichen Abstand zu Wald tangiert. Es bedarf daher keiner Ausnahme vom Konzept.

3.3.2 Gewässer

Die gesetzlichen Abstände an Gewässer sind in jedem Fall höher zu gewichten als die im Konzept festgelegten Strassenabstände. Die Teilgebiete Ost und Nord sind nicht durch einen gesetzlichen Abstand zu Gewässern tangiert. Es bedarf daher keiner Ausnahme vom Konzept.

3.3.3 Friedhof

In den Teilgebieten Ost und Nord gibt es keinen Friedhof oder eine entsprechende Zone für öffentliche Werke und Anlagen. Daher ist auch hier keine Ausnahme vom Konzept notwendig.

3.3.4 Planungen jünger als 10 Jahre (Genehmigung ab 2012)

Es gibt keine Bau- und Strassenlinien, welche jünger als 10 Jahre sind und die Planbeständigkeit noch berücksichtigt werden muss.

3.4 Mutation Zonenplan Siedlung

Wie in Kapitel 3.2 erwähnt, sind in Wintersingen alle Strassen ausgebaut. Im Teilgebiet Ost wurden die Strassenparzellen wesentlich breiter ausgeschieden als die Strassen effektiv ausgebaut wurden. Da das Quartier nicht mehr viele freie Bauplätze bietet und eine Erweiterung der Bauzone in die Landschaft vorläufig ausgeschlossen ist, genügt die Kapazität der Strassen für das Verkehrsaufkommen im Quartier. Eine Verbreiterung der Verkehrsfläche ist nicht notwendig. Auch dass die freie Fläche für zusätzliche Trottoirs gebraucht wird, kann verneint werden. Die bestehenden Trottoirs haben sich in den letzten Jahren als ausreichend erwiesen. Es besteht kein Bedarf weitere Trottoirs zu bauen. Die Gemeinde hat sich deshalb entschieden, das übrige Land den angrenzenden Grundeigentümern zu verkaufen. Da das Land künftig nicht mehr als Verkehrsfläche dient, wird es der jeweils angrenzenden Nutzungszone zugewiesen. Dadurch können vor allem auf den noch unbebauten Parzellen Projekte mit einer erhöhten Dichte erstellt werden.

Wintersingen verfügt über eine WMZ Auslastung von 103.5%. Die Arrondierung von Bauzone entlang der Strasse steht damit nicht im Widerspruch zu übergeordneten Bestimmungen.

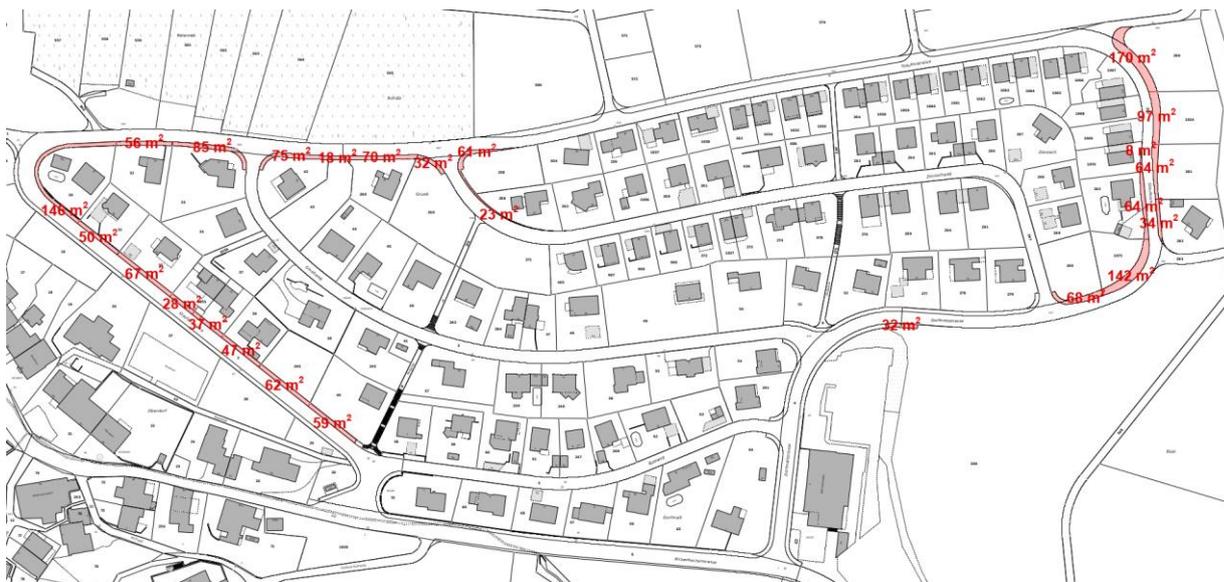


Abb. 5: Strassenverkäufe Gebiet Ost (Quelle: eigene Darstellung)

| Parzelle | Fläche |
|----------|--------------------|
| 30 | 146.00 m2 |
| 31 | 50.00 m2 |
| 32 | 56.00 m2 |
| 33 | 85.00 m2 |
| 35 | 67.00 m2 |
| 36 | 37.00 m2 |
| 39 | 47.00 m2 |
| 40 | 59.00 m2 |
| 42 | 75.00 m2 |
| 43 | 18.00 m2 |
| 246 | 62.00 m2 |
| 258 | 61.00 m2 |
| 265 | 64.00 m2 |
| 266 | 68.00 m2 |
| 268 | 70.00 m2 |
| 269 | 32.00 m2 |
| 280 | 170.00 m2 |
| 281 | 64.00 m2 |
| 282 | 34.00 m2 |
| 286 | 23.00 m2 |
| 300 | 32.00 m2 |
| 475 | 198.00 m2 |
| 1024 | 97.00 m2 |
| 1055 | 28.00 m2 |
| 1070 | 8.00 m2 |
| 1075 | 142.00 m2 |
| | 1'793.00 m2 |

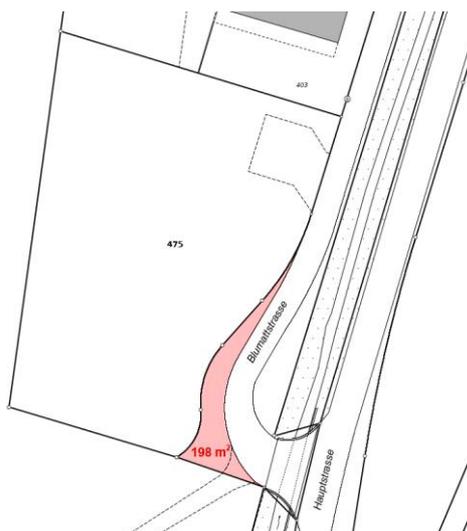


Abb. 6: Strassenverkäufe Gebiet Nord (Quelle: eigene Darstellung)

Abb. 7: Strassenverkäufe Flächenübersicht (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 08. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

4.3 Kantonale Planungen

4.3.1 Laufende Projekte

Gemäss Auskunft von Herr Urs Roth am 08.08.2022 gibt es zurzeit keine Planungen seitens des Tiefbauamts Basel-Landschaft, welche in der vorliegenden Revision beachtet werden müssen. Das Tiefbauamt Basel-Landschaft prüft noch, ob die bestehenden kantonalen Baulinien auf die neuen kommunalen Abstände angepasst werden, damit keine Lücken entstehen.

4.3.2 Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan hat es keine für die Planung relevanten Einträge, welche im Weiteren zu beachten wären. Die Abgrenzung des Siedlungsgebiets sowie die Einteilung in Wohn- und Arbeitsgebiet erfolgt bei der vorliegenden Revision über die Zonenvorschriften. Diese stimmen im Planungsgebiet mit den Vorgaben des Richtplans überein. Der Hinweis zum Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) betrifft vorliegenden Perimeter nicht. Dies wird dann im Teilgebiet West von Bedeutung sein. Ebenfalls hat die Angabe zur Fließgewässeraufwertung keinen direkten Einfluss auf die vorliegende Planung. Dies wird über den Gewässerraum beachtet, welcher ebenfalls als Grundlage für diese Planung dient und fliesst so indirekt in die Planung mit ein. Im Teilplan zur Verkehrsinfrastruktur ist die Kantonsstrasse eingezeichnet. Weitere Hinweise sind dem kantonalen Richtplan in Bezug auf die Gebiete Ost und Nord nicht zu entnehmen.

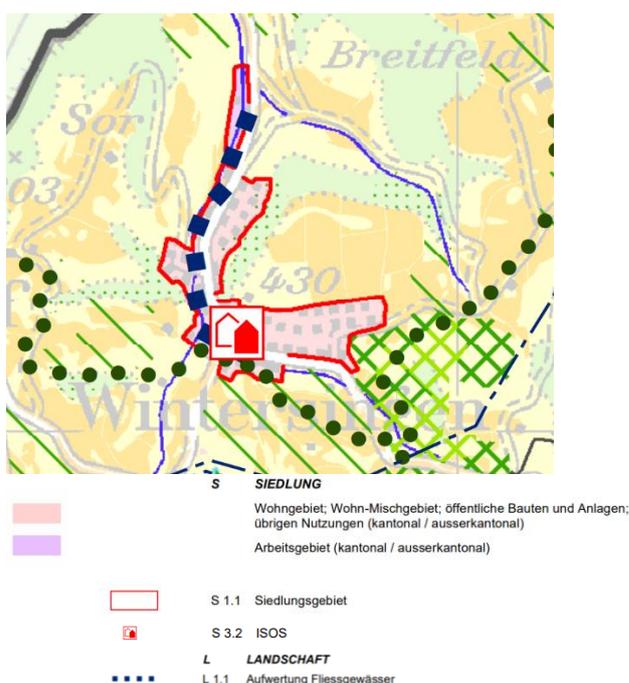


Abb. 8: Ausschnitt kantonalen Richtplan Gesamtkarte

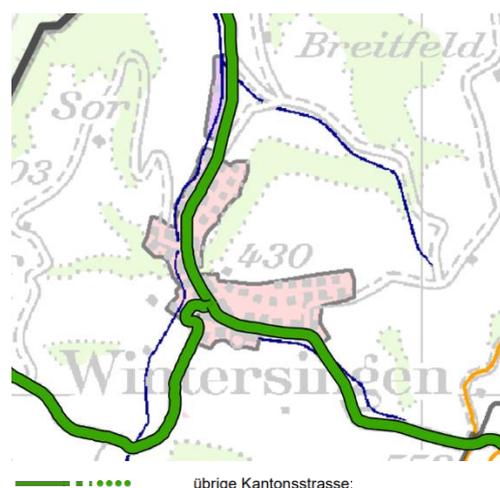


Abb. 9: Ausschnitt kantonalen Richtplan Verkehrsinfrastruktur

4.4 Auslastung WMZ

Die Gemeinde Wintersingen verfügt über eine Auslastung ihrer Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) von über 100 % (Berechnungsweise für Umzonung). Damit ist eine Umzonung der nicht mehr gebrauchten Verkehrsfläche in Bauzone möglich sein.

Auslastung zur Beurteilung von Umzonungen

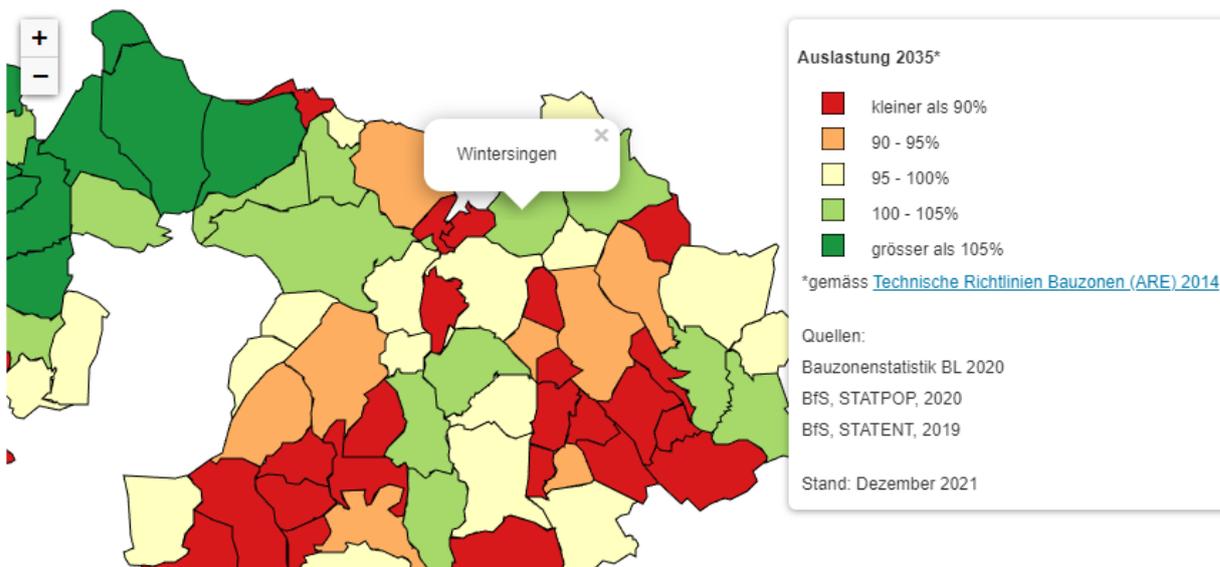


Abb. 10: Karte «Auslastung zur Beurteilung von Umzonungen» des Kantons Basel-Landschaft (Quelle: bl.ch)

4.5 Zonenvorschriften

Die Zonenvorschriften Siedlung von Wintersingen wurden am 27. September 2005 durch den Regierungsrat genehmigt. Speziell im Ortskern dienten die Zonenvorschriften als wichtige Grundlage zur Definition der neuen Baulinien. Da der Planungshorizont von 15 Jahren bereits überschritten wurde, hat sich die Gemeinde entschlossen, den Ortskern von der Revision der Bau- und Strassenlinien auszunehmen und diesen erst nach der Ortsplanrevision in Angriff zu nehmen.

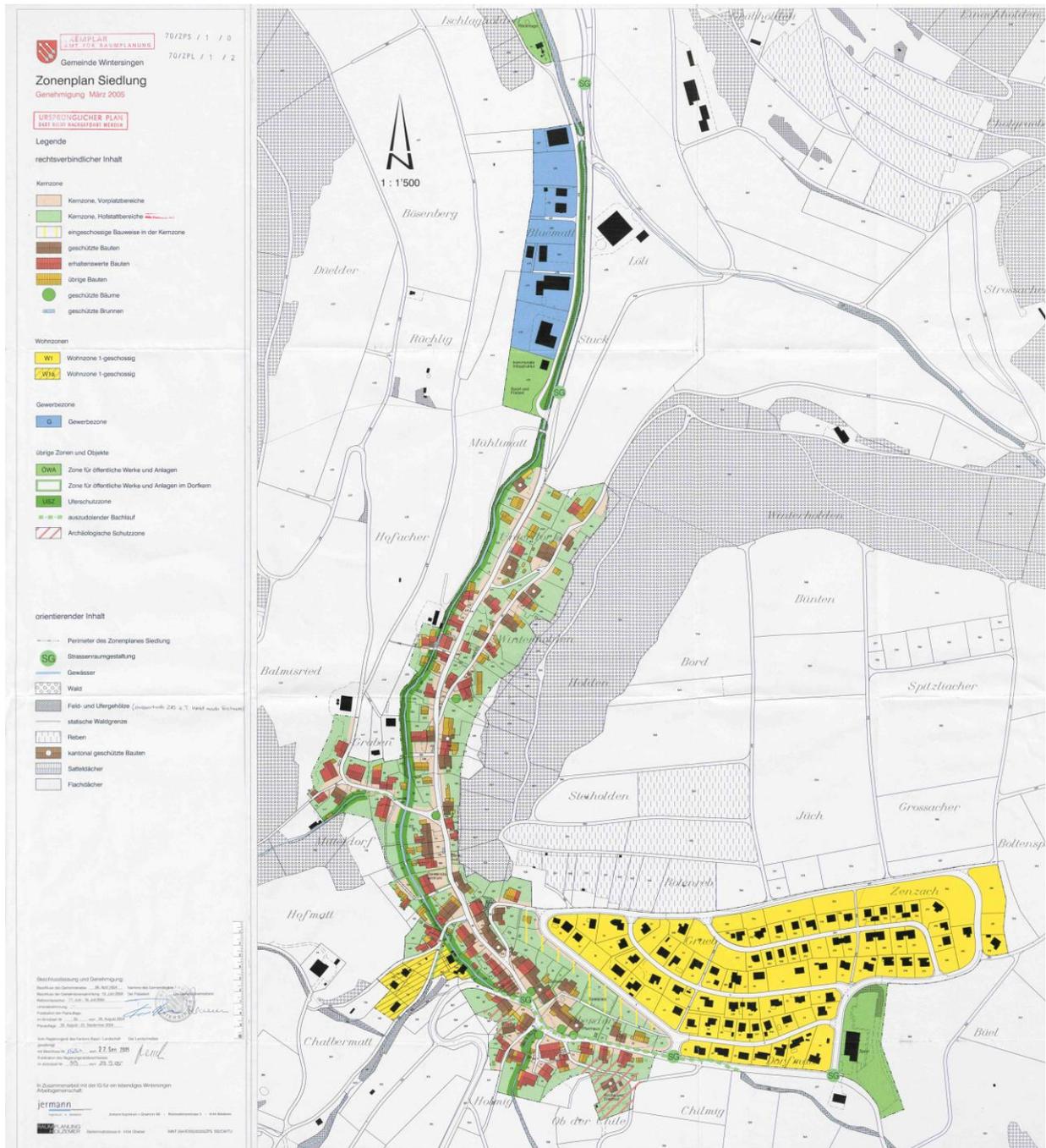


Abb. 11: Zonenplan Siedlung Gemeinde Wintersingen

4.7 Bau- und Strassenlinienpläne

Die Gemeinde Wintersingen verfügt über rund 17 Bau- und Strassenlinienpläne von 1971 bis 2001 mit verschiedenen Ausbaustandards und Baulinienabständen. Die rechtskräftigen Bau- und Strassenlinienpläne wurden daher nur richtungsweisend für die Revision beigezogen. In der untenstehenden Liste werden alle Pläne aufgeführt inkl. der Angabe, ob sie mit der Revision aufgehoben oder teilaufgehoben werden respektive bestehen bleiben.

| Inventarnummer | Name | Genehmigungs-Nr. | Genehmigungsdatum | Status |
|----------------|---|------------------|-------------------|---------------------|
| 70/eBS/1/0 | Baulinienplan Abwasserreinigungsanlage | 3630 | 02.11.1971 | Bleibt bestehen |
| 70/gBS/1/0 | gBS Grueb | 1708 | 06.06.1972 | Teilweise Aufhebung |
| 70/gBS/1/1 | gBS Grueb | 1338 | 08.05.1984 | Teilweise Aufhebung |
| 70/gBS/1/2 | gBS Grueb | 1816 | 02.07.1996 | Aufhebung |
| 70/eBS/2/0 | Waldbaulinienplan Einachhalde (Schiessanlage 50m) | 2109 | 02.07.1975 | Bleibt bestehen |
| 70/eBS/3/0 | eBS Matten | 819 | 07.04.1981 | Aufhebung |
| 70/BSP/4/0 | BSP Grueb-Ost | 1338 | 08.05.1984 | Aufhebung |
| 70/BSP/5/0 | BSP Oberdorf | 1884 | 20.08.1985 | Bleibt bestehen |
| 70/BSP/5/1 | BSP Oberdorf | 2499 | 02.08.1988 | Bleibt bestehen |
| 70/BSP/6/0 | BSP Mitteldorf | 1884 | 20.08.1985 | Bleibt bestehen |
| 70/BSP/6/1 | BSP Mitteldorf | 1816 | 02.07.1996 | Bleibt bestehen |
| 70/BSP/7/0 | BSP Unterdorf | 1884 | 20.08.1985 | Bleibt bestehen |
| 70/BSP/8/0 | BSP Wüstenreb | 3605 | 21.11.1989 | Bleibt bestehen |
| 70/BSP/9/0 | BSP Staufenhof | 1816 | 02.07.1996 | Bleibt bestehen |
| 70/BSP/10/0 | BSP Staufen | 1039 | 23.05.2000 | Bleibt bestehen |
| 70/BSP/11/0 | BSP Brunn | 1039 | 23.05.2000 | Bleibt bestehen |
| 70/BSP/12/0 | BSP Ausbau ARA | 1673 | 23.10.2001 | Bleibt bestehen |

4.8 Waldgrenzen

Entlang von diversen Waldstücken in Wintersingen wurden statische Waldgrenzen festgelegt. Diese tangieren die Gebiete Ost und Nord nicht.

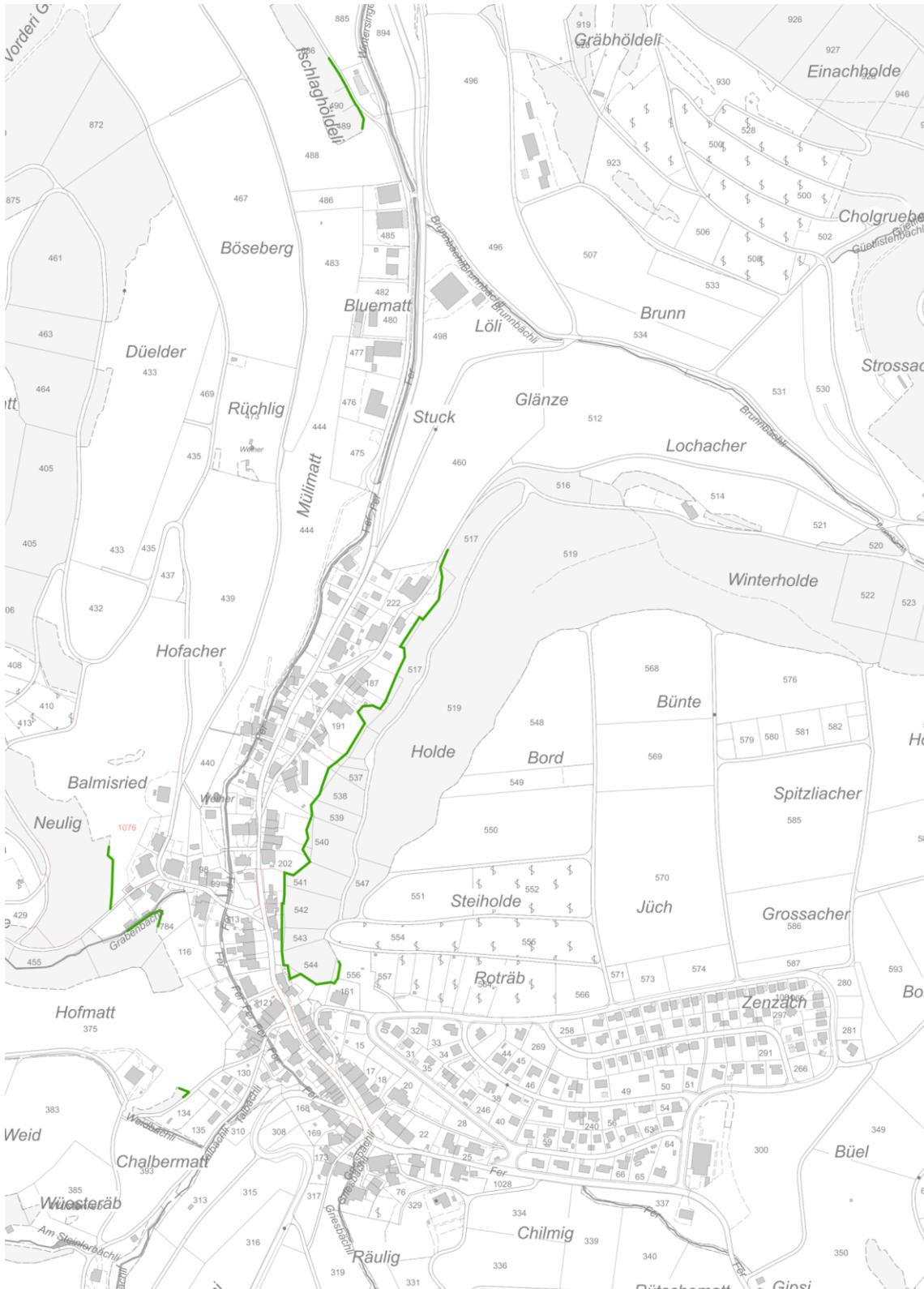


Abb. 13: Statische Waldgrenzen Gemeinde Wintersingen (Geoportal)

4.9 Naturgefahren

Für das Teilgebiet Ost besteht der Gefahrenhinweis Erdfall. Zudem existiert in Randregion eine geringe Gefährdungsstufe Rutschung. Einen direkten Handlungsbedarf für die Festlegung der Bau- und Strassenlinien entsteht daraus nicht.

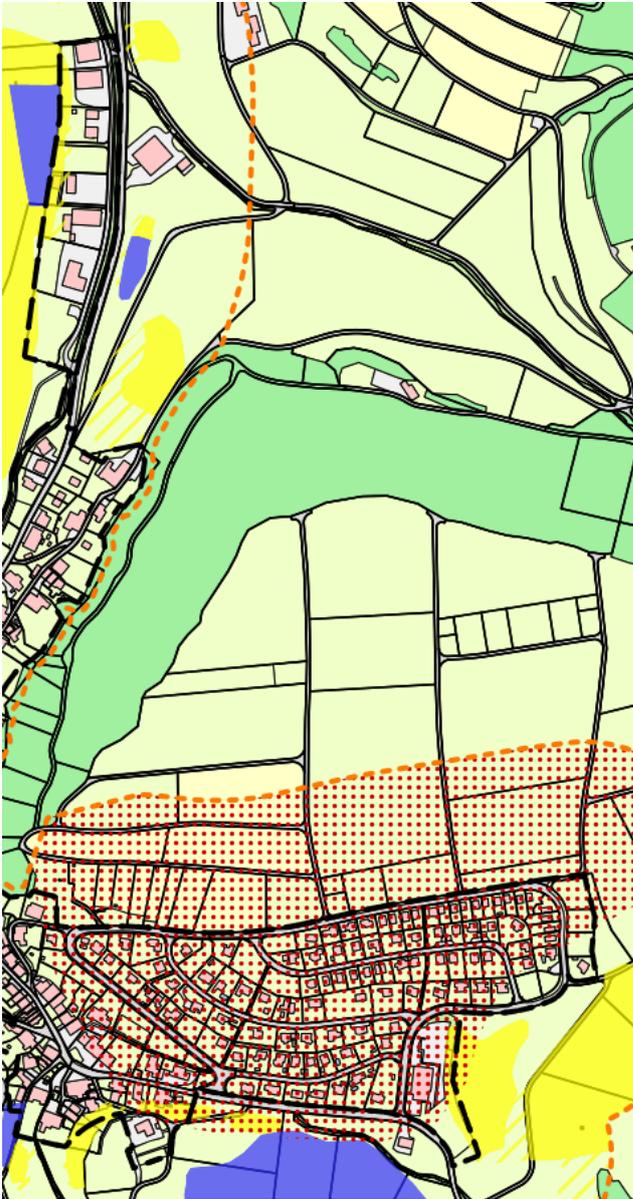


Abb. 14: Gefahrenkarte Rutschung (GeoView)

Die Gemeinde Wintersingen verzeichnet keine Gefährdung betreffend Steinschlag.

Eine erhebliche Gefährdung betreffend Hochwasser oder Überschwemmung ist entlang dem Dorfbach anzutreffen. Weiter hat es im Gewerbegebiet ein paar Areale mit geringer bis mittlerer Gefährdung betreffend Hochwasser oder Überschwemmung. Zudem gilt für mehrere Areale in den Teilgebieten Ost und Nord der Gefahrenhinweis Hangwasser. Es resultiert aber kein konkreter Handlungsbedarf bei der Festlegung der Baulinien.

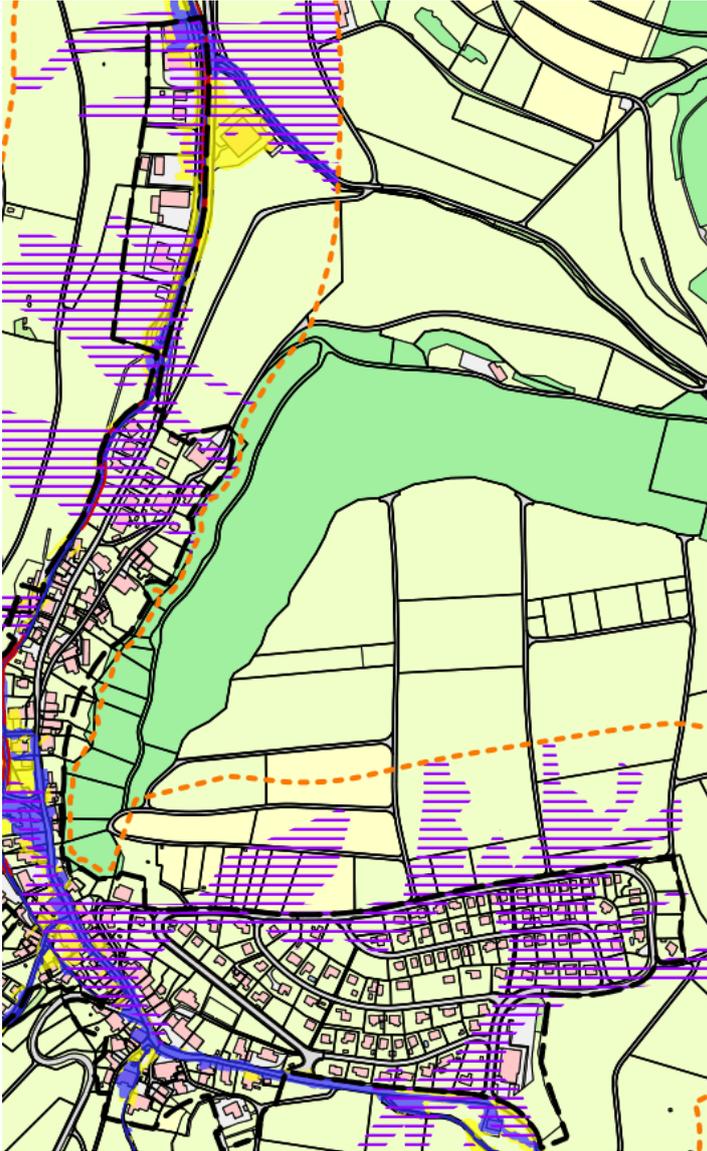


Abb. 15: Gefahrenkarte Wasser (GeoView)

4.10 Gewässerraum

Der Gewässerraum wird zurzeit durch die Firma Jermann AG erarbeitet. Ein Abgleich des Gewässerraums mit den Baulinien fand statt.

5 Interessenermittlung

5.1 Interessen und Absichten der Gemeinde

Die Interessen der Gemeinde sind mit der angedachten Revision vollumfänglich beachtet worden. Sie erhalten ein flächendeckendes Planwerk für die Teilgebiete Ost und Nord. Dieses wurde nach einem einheitlichen Konzept erarbeitet. Dadurch ist gewährleistet, dass das Prinzip der Gleichbehandlung eingehalten wird. Weiter wird die Planungssicherheit erhöht, da nur noch ein Gesamtwerk anstelle der diversen Einzelpläne gilt. Auch wurden die Baulinienabstände sowie der Ausbaustandard der Strassen an die heutigen Gegebenheiten und Bedürfnisse der Bevölkerung angepasst.

5.2 Interessen der Anwohner- und Eigentümerschaft

Die Anwohner und Eigentümer erhalten ein Planwerk, welches auf die heutigen Bedürfnisse ausgerichtet ist. Da an vielen Orten der Baulinienabstand verringert wurde, können künftige Projekte von den neuen Festlegungen profitieren. Auch bei bestehenden Bauten sind die Möglichkeiten für An- und Nebenbauten gestiegen. Weiter hatte die Eigentümerschaft bei Strassenverschmälerung die Möglichkeit, das freiwerdende Strassenareal zu erwerben. Diese Chance wurde von den meisten Eigentümern genutzt. Bei Eigentümern, welche das Land nicht erwerben wollten, bleibt dieses vorläufig im Besitz der Gemeinde. Es entstehen damit keine Benachteiligungen oder negative Auswirkungen. Daher sind keine Interessenskonflikte bekannt.

5.3 Übergeordnete Interessen

Die übergeordneten Interessen wurden in der Planung weitgehend berücksichtigt. Es sind keine Interessenkonflikte bekannt.

6 Planungsverfahren

6.1 Öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 wurde durch die Gemeinde das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Teilrevision Bau- und Strassenlinien durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden vom 15.09.2022 bis 14.10.2022 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Bau- und Strassenlinienplan, Massstab 1:500
- Zugehöriger 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 im kantonalen Amtsblatt Nr. 37 vom 15. September 2022 wie auch in der Wochenzeitung fricktal.info Nr. 37 vom 14. September 2022 und ab dem 12. September 2022 auf der gemeindeeigenen Homepage.

Die Planungsunterlagen konnten während der Mitwirkung auf der Gemeindeverwaltung Wintersingen sowie über die gemeindeeigene Homepage eingesehen werden. Stellungnahmen und Anregungen konnten bis zum 14.10.2022 schriftlich an den Gemeinderat eingereicht werden.

Während des Mitwirkungsverfahrens ist eine Stellungnahme beim Gemeinderat eingereicht worden. Für weitere Angaben wird auf den Mitwirkungsbericht verwiesen.

6.2 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 zur Teilrevision Bau- und Strassenlinien bestehend aus:

- Bau- und Strassenlinienplan, Massstab: 1:500
- Zugehöriger Planungsbericht

wurden am 09.08.2022 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 26.10.2022.

Die Änderungen aufgrund des Vorprüfungsberichts sind in der separaten Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung ersichtlich.

6.3 Beschlussfassung

Der Gemeinderat Wintersingen hat die Teilrevision Bau- und Strassenlinien am 21. November 2022 beschlossen.

Die vorliegende Planung wurde am 12. Dezember 2022 durch die Gemeindeversammlung Wintersingen beschlossen. Die Referendumsfrist bis zum 11. Januar 2023 ist ungenutzt abgelaufen.

6.4 Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe steht noch bevor.

7 Beschlussfassung Planungsbericht

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

Wintersingen, den _____

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin