

Planungsbericht

Bau- und Strassenlinienplan «Marchmatten»

Mutation

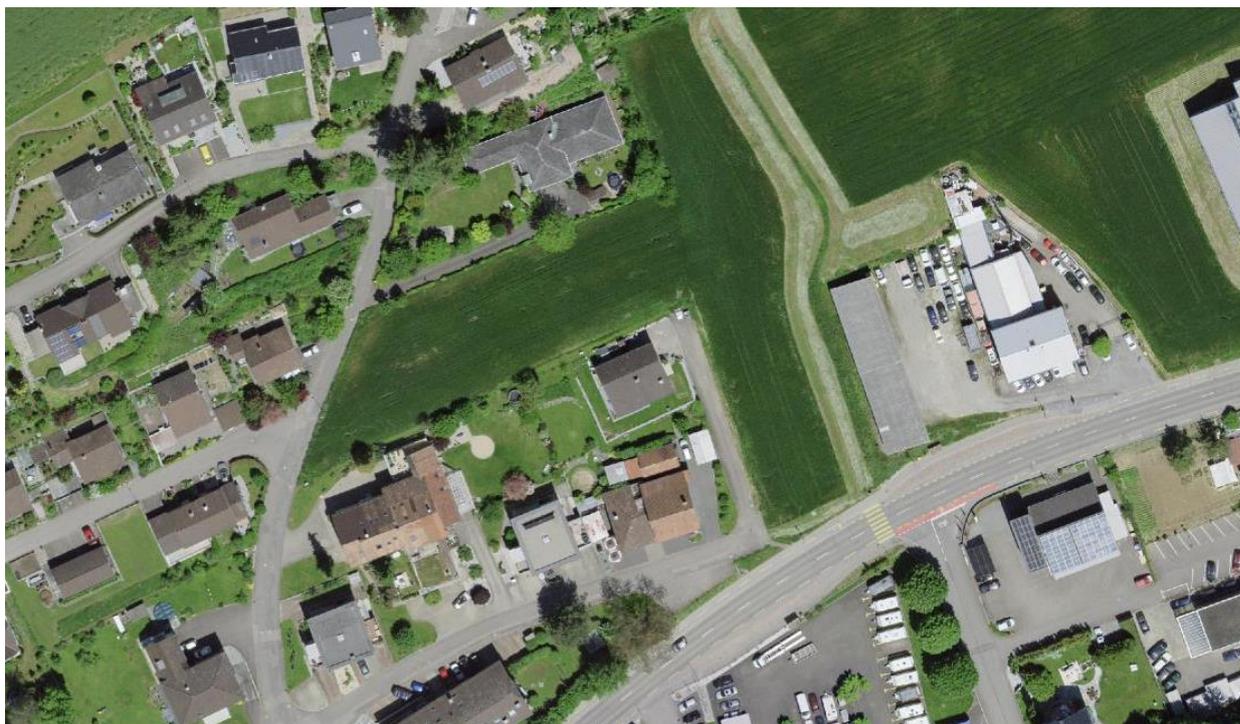


Abb 1: Luftbild «Marchmatten» & Parzelle Nr. 818 (Quelle: geoview.bl.ch)

Planungsstand

Planauflage

Auftrag

41.00179

Datum

14.10.2024

Impressum

Auftraggeber Otto Partner Architekten AG
Benzburweg 30, 4410 Liestal

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmattweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 706 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Alexander Ruff

Inhalt

1	Ausgangslage	5
1.1	Anlass	5
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung.....	5
2	Organisation und Ablauf der Planung.....	6
2.1	Projektpartner	6
2.2	Bisherige Planungsschritte.....	6
2.3	Weitere Planungsschritte	7
3	Ziele der Planung.....	7
4	Rahmenbedingungen	7
4.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	7
4.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	7
4.3	Kantonaler Richtplan	7
4.3.1	Siedlungsgebiet.....	7
4.3.2	Hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen.....	8
4.3.3	Verkehrsinfrastruktur	8
4.4	Zonenvorschriften.....	9
4.5	Bau- und Strassenlinien	9
4.6	Erschliessung.....	10
4.7	Historische Verkehrswege	10
4.8	Lärm	11
4.9	Waldgrenzen.....	11
4.10	Naturgefahren	12
4.11	Gewässer und Gewässerraum	12
4.12	Höhenkurven	14
4.13	Ornithologisches Inventar.....	15
4.14	Reptilieninventar	15
4.15	BLN-Objekte.....	15
4.16	Archäologie	15

5	Inhalte der Planung	16
5.1	Planunterlagen.....	16
5.2	Bestandteile der Planung.....	17
6	Interessenabwägung	18
6.1	Interessenermittlung	18
6.1.1	Übergeordnete Interessen (national / kantonal)	18
6.1.2	Interessen und Absichten der Gemeinde (kommunal).....	18
6.1.3	Interessen der Anwohner- und Eigentümerschaft (privat)	18
6.2	Bewertung der Auswirkungen	18
6.2.1	Übergeordnete Interessen (national / kantonal)	18
6.2.2	Interessen und Absichten der Gemeinde (kommunal).....	19
6.2.3	Interessen der Anwohner- und Eigentümerschaft	20
6.3	Abwägung	21
7	Planungsverfahren	22
7.1	Kantonale Vorprüfung	22
7.2	Öffentliche Mitwirkung.....	22
7.3	Beschlussfassung	22
7.4	Auflage- und Einspracheverfahren	23
8	Beschlussfassung Planungsbericht	24

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
01	soj	03.11.2023	Entwurf
02	rua	28.03.2024	Anpassungen nach Mitwirkung
03	rua	15.04.2024	Anpassungen nach kantonaler Vorprüfung
04	nan	14.10.2024	Anpassungen nach Beschlussfassung

Planungsbericht

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Der Weg «Marchmatten» erschliesst aktuell unter anderem die Parzelle Nr. 818. Auf ihr ist im Bau- und Strassenlinienplan ein Kehrplatz vorgesehen. Dieser wird jedoch nicht benötigt und ist somit überflüssig. Die mit dem Kehrplatz verbundenen Baulinien schränken die Bebauungsmöglichkeiten auf der Parzelle stark ein. Weiter ist gemäss Strassennetzplan Siedlung eine Erschliessungsstrasse auf der Parzelle geplant, welche nicht realisiert wird.

Die Parzelle Nr. 818 ist ein grossflächiges unbebautes Grundstück innerhalb der Wohnzone am Rande des Siedlungsgebiets. Um eine geeignete Bebauung zu ermöglichen, sind folgende Planungsmassnahmen notwendig:

- Mutation des Bau- und Strassenlinienplans «Marchmatten» (vorliegende Planung)
- Aufhebung der geplanten Erschliessungsstrasse auf Parzelle Nr. 818 im Strassennetzplan Siedlung (separates Planungsverfahren)

Im Zuge der weiterführenden Planung auf Parzelle Nr. 818 wird die Erschliessung intern gelöst.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung

Die Parzelle Nr. 818 befindet sich am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebiets von Gelterkinden. Sie grenzt im Norden und im Süden an diverse Parzellen der Wohnzone W2 respektive WG2. Im Osten wird sie durch die Parzellen Nrn. 233 und 819 begrenzt, im Westen durch den Marenweg. Südlich wird die Parzelle über die Strasse Marchmatten an die Ormalingerstrasse angeschlossen.

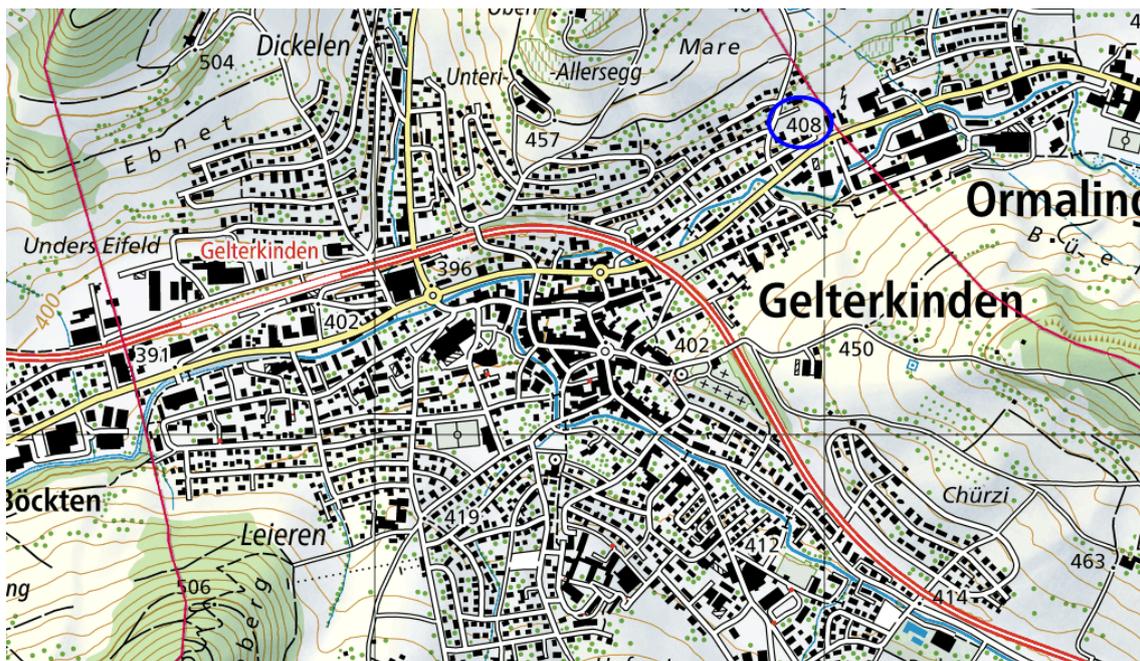


Abb. 1: Ausschnitt Grundkarte Gelterkinden (Quelle: geoview.bl.ch)

Die Parzelle Nr. 818 wird gemäss projizierter Darstellung (rote Linie, Abbildung 2) geteilt. Es entstehen die Parzelle Nr. 5425 im südlichen Teil sowie die neue Parzelle Nr. 818 im nördlichen Teil. Nachfolgend wird mit «Parzelle Nr. 818» jeweils auf diese neue Parzelle (blau umrandet) verwiesen. Die neue Parzellengrenze zwischen den Parzellen Nrn. 818 und 5425 wird nachfolgend in den Darstellungen jeweils rot ergänzt.

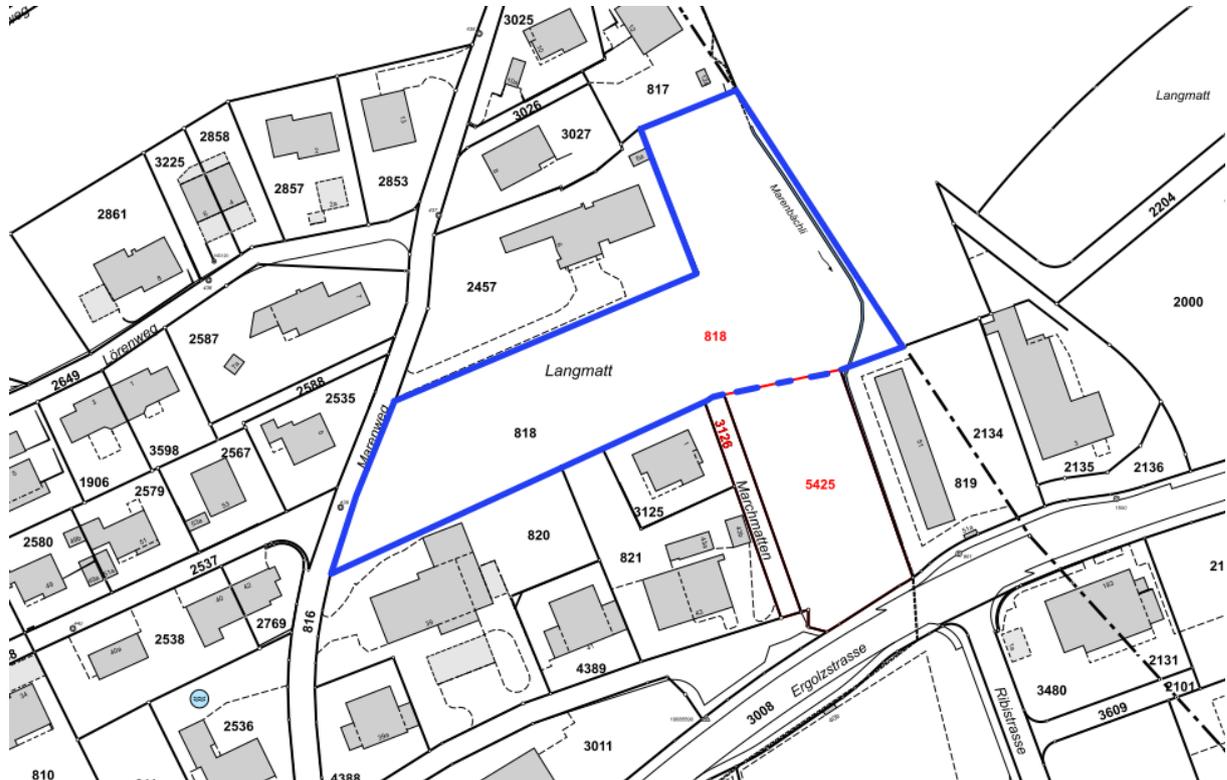


Abb. 2: Ausschnitt Amtliche Vermessung Parzelle Nr. 818 (Quelle: www.geoportal.ch)

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektpartner

Die Mutationen Strassennetzplan Siedlung und Bau- und Strassenlinienplan «Marchmatten» wurden von der Einwohnergemeinde Gelterkinden in Zusammenarbeit mit der Otto Partner Architekten AG in Liestal und der Jermann Ingenieure + Geometer AG in Arlesheim ausgearbeitet.

2.2 Bisherige Planungsschritte

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

September 2023	Grundlagenbeschaffung
03.11.2023	Entwurf Planungsunterlagen
November 2023	Freigabe Gemeinderat
25.01.2024 – 08.02.2024	öffentliche Mitwirkung
24.01.2024 – 09.04.2024	kantonale Vorprüfung
15. April 2024	Bereinigung

14.10.2024

Beschlussfassung Gemeinderat

2.3 Weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

24.10.2024 – 22.11.2024

Auflage- und allfälliges Einspracheverfahren

Dezember 2025

Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

3 Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Mutation des Bau- und Strassenlinienplans «Marchmatten» verfolgt die Gemeinde folgende Ziele:

- Die Erschliessung einer künftigen Bebauung der Parzelle Nr. 818 soll wie im Strassennetzplan vorgesehen vom Marenweg her erfolgen.
- Aufhebung der Bau- und Strassenlinie im Bereich des Kehrplatzes. Der Kehrplatz wurde nicht realisiert und wird auch künftig nicht benötigt. Entsprechend werden neue Bau- und Strassenlinien am Ende der Marchmatten-Erschliessungsstrasse festgelegt.
- Durch die Anpassung der Planungsinstrumente wird die Siedlungsentwicklung nach Innen gefördert, ein haushälterischer Umgang mit dem Gut Boden angestrebt und eine optimale Nutzung des vorhandenen Baulands ermöglicht. Die Baulücke auf Parzelle Nr. 818 kann geschlossen werden.

4 Rahmenbedingungen

4.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998

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

4.3.1 Siedlungsgebiet

Die Parzelle Nr. 818 liegt gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet, wo gemäss Objektblatt S 1.1 in den nächsten 20 – 25 Jahren bauliche Entwicklung stattfinden soll.

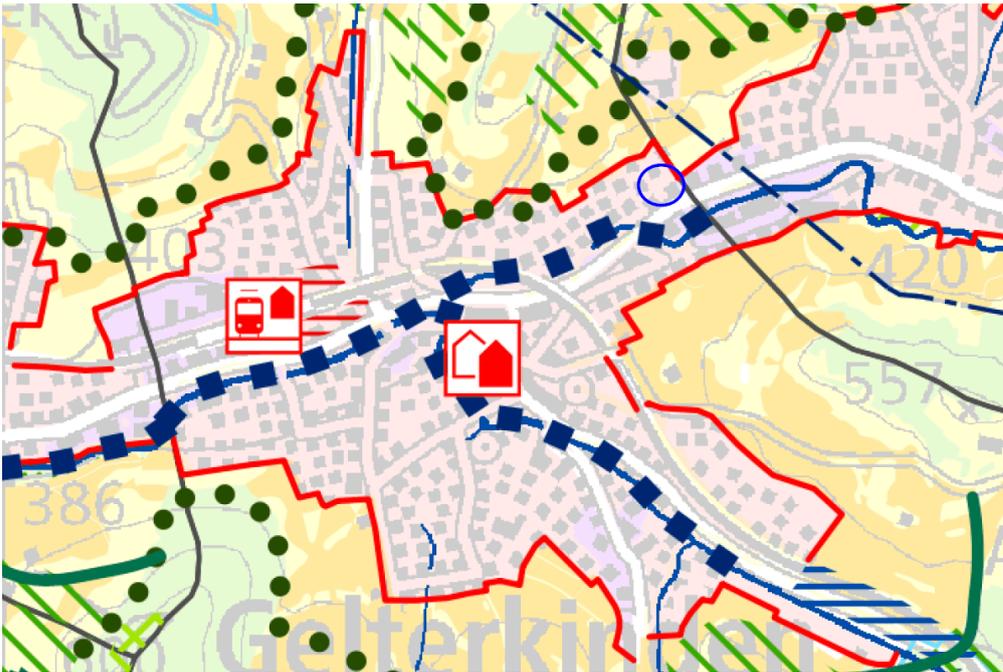


Abb. 3: Ausschnitt kantonaler Richtplan (Quelle: geoview.bl.ch)

4.3.2 Hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen

Die Siedlungsentwicklung nach Innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigten-dichte ist von kantonalem Interesse. So sollen die Siedlungs- und Freiflächen besser genutzt werden. Es gilt folglich die bestehenden Baulücken innerhalb des Siedlungsgebiets zu schliessen, um der Siedlungsentwicklung nach Innen Rechnung zu tragen.

4.3.3 Verkehrsinfrastruktur

Mit der nahegelegenen Ergolzstrasse verläuft gemäss kantonalem Richtplan eine Hauptverkehrsstrasse und eine kantonale Radroute zugleich südlich der Parzelle durch Gelterkinden.

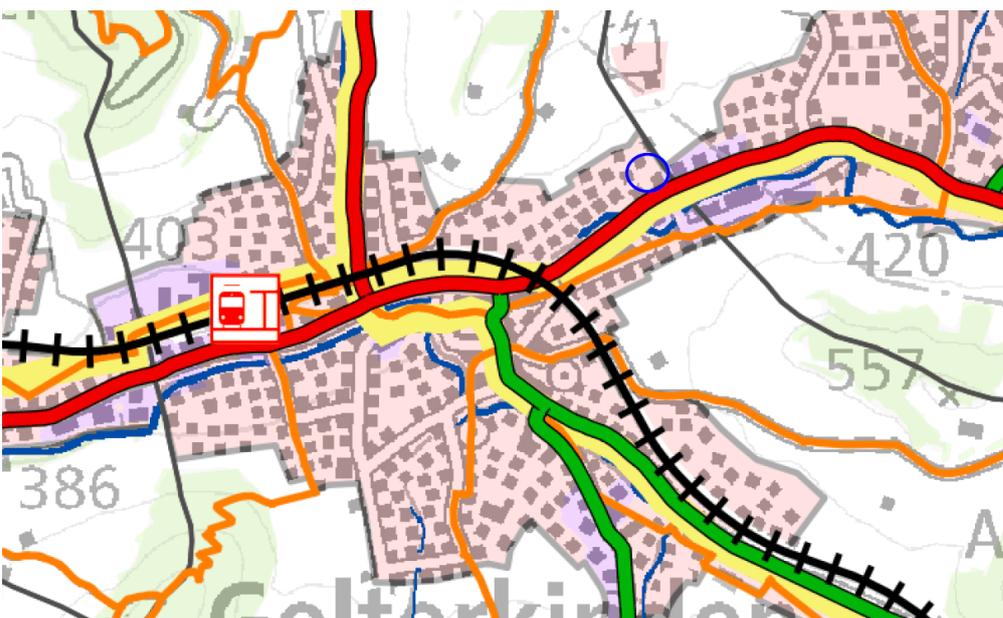


Abb. 4: Ausschnitt Richtplankarte Verkehrsinfrastruktur (Quelle: geoview.bl.ch)

4.4 Zonenvorschriften

Parzelle Nr. 818 liegt gemäss Zonenplan Siedlung grösstenteils in der Wohnzone W. Im Südosten liegt eine kleine Ecke an der Grenze zur neuen Parzelle Nr. 5425 in der Wohn- und Geschäftszone WG2a. Es sind eine Überbauungsziffer von 30% und eine Fassadenhöhe von 8.3 m einzuhalten.

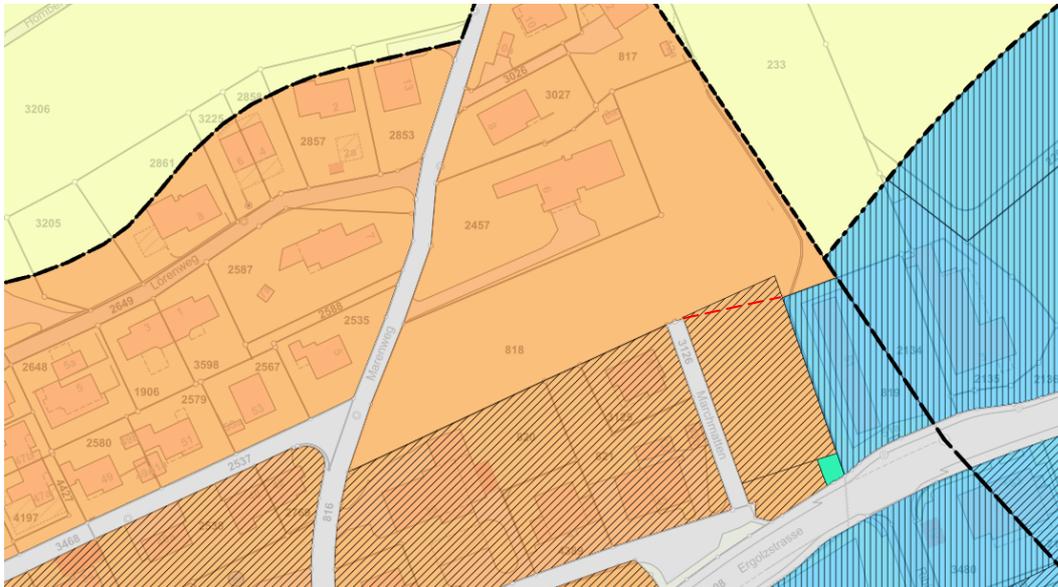


Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan Siedlung (Quelle: geoview.bl.ch)

4.5 Bau- und Strassenlinien

Im Westen der Parzelle Nr. 818 verläuft eine kommunale Strassenbaulinie zum Marenweg mit einem Abstand von 4 m. Zur Erschliessungsstrasse Marchmatten besteht eine kommunale Strassenbaulinie mit unregelmässigem Abstand, welche den nicht realisierten Kehrplatz auf der Parzelle umgibt.



Abb. 6: Ausschnitt Bau- und Strassenlinienplan (Quelle: geoview.bl.ch)

4.6 Erschliessung

Gemäss Strassennetzplan Siedlung sind sowohl der Marenweg, als auch Marchmatten als Erschliessungsstrassen ES eingestuft. Vom Marenweg her besteht auf der Parzelle Nr. 818 eine geplante Erschliessungsstrasse ES. Die südlich angrenzende Ergolzstrasse ist eine Kantonsstrasse inklusive Fussweg und Radroute.



Abb. 7: Ausschnitt Strassennetzplan Siedlung (Quelle: www.gelterkinden.ch)

4.7 Historische Verkehrswege

Die Ormalingenstrasse, in welche die Erschliessungsstrasse Marchmatten mündet, hat gemäss Inventar historischer Verkehrswege einen historischen Verlauf von nationaler Bedeutung. Dasselbe gilt für die Verlängerung in der Ergolzstrasse / Hauptstrasse südöstlich der Parzelle Nr. 818.

17 m breit. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden (Art. 41c Abs. 1 GSchV).



Abb. 12: Ausschnitt Gewässerraum (Quelle: geoview.bl.ch)

Die Gemeinde Gelterkinden ist daran, den Gewässerraum definitiv auszuschneiden und damit den Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen abzulösen. Die Planung befindet sich in der Vernehmlassung. Vorgesehen ist eine Reduktion auf die Breite von 11 m. Somit würde die Parzelle Nr. 818 zukünftig weniger stark tangiert.

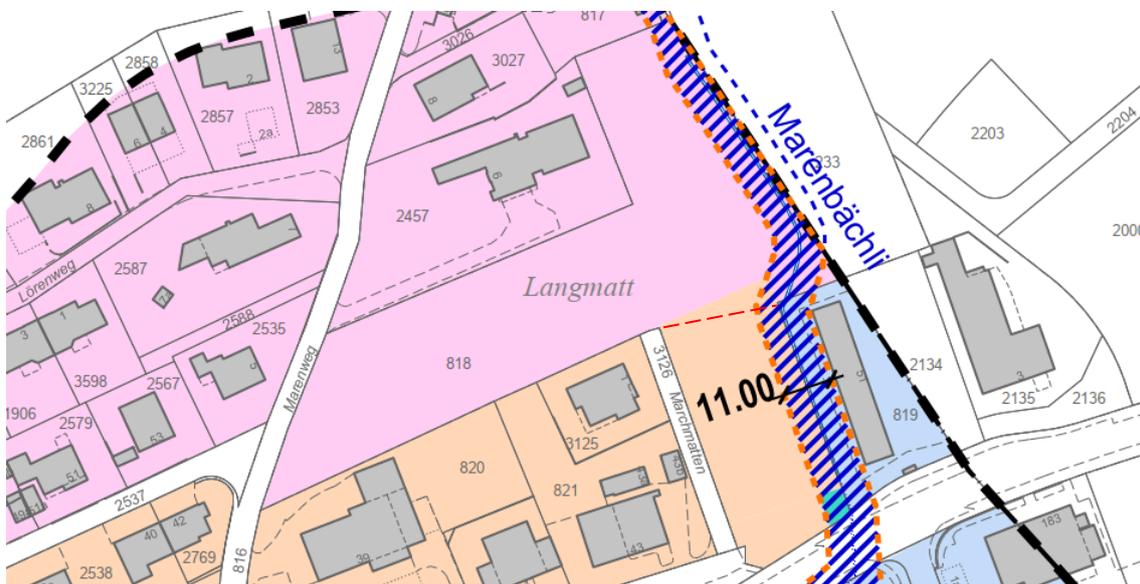


Abb. 13: Ausschnitt Mutation Gewässerraum (Quelle: www.gelterkinden.ch)

Die Parzelle Nr. 818 wird nicht vom Gewässerschutzbereich Au tangiert.



Abb. 14: Ausschnitt Gewässerschutzkarte (Quelle: geoview.bl.ch)

4.12 Höhenkurven

Die Parzelle Nr. 818 und ihr umliegendes Gebiet inklusive Marenweg und Marchmatten befinden sich in Hanglage und steigen gegen Norden an.

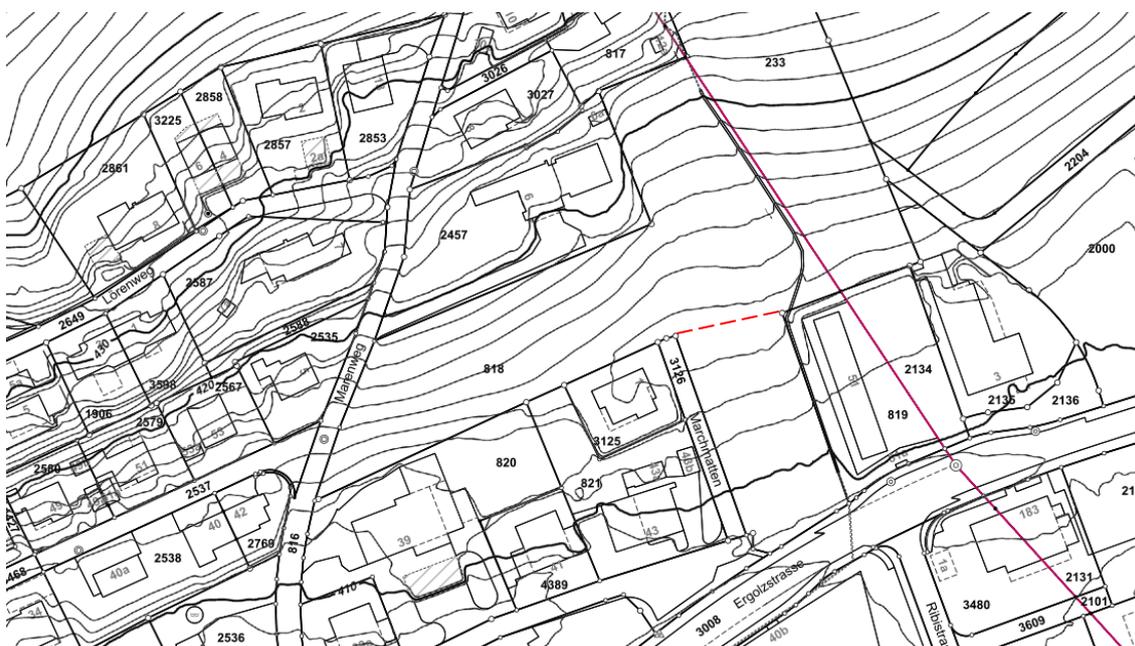


Abb. 15: Ausschnitt Höhenkurven 2021 (Quelle: geoview.bl.ch)

4.13 Ornithologisches Inventar

Die Parzelle Nr. 818 befindet sich grösstenteils in einem ornithologischen Defizitgebiet. Die meisten typischen Kulturlandvogelarten fehlen oder sind nur sehr spärlich vertreten.



Abb. 16: Ausschnitt ornithologisches Inventar (Quelle: geoview.bl.ch)

4.14 Reptilieninventar

Für die Parzelle Nr. 818 und ihre Umgebung sind im Reptilieninventar keine Einträge erfasst.

4.15 BLN-Objekte

Die Parzelle Nr. 818 und ihre Umgebung sind nicht Teil eines BLN-Objekts.

4.16 Archäologie

Die Parzelle Nr. 818 und ihre Umgebung liegen nicht innerhalb einer archäologischen Schutzzone.

5 Inhalte der Planung

5.1 Planunterlagen

Die Mutation Bau- und Strassenlinienplan «Marchmatten» besteht aus folgenden Dokumenten:

- Bau- und Strassenlinienplan «Marchmatten» - Mutation
- Planungsbericht

Der Mutationsplan Bau- und Strassenlinienplan «Marchmatten» 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.

5.2 Bestandteile der Planung

Mutation Bau- und Strassenlinienplan «Marchmatten»

Die Bau- und Strassenlinien im Bereich des Kehrplatzes werden aufgehoben. Der Kehrplatz wurde nicht realisiert und wird auch künftig nicht benötigt. Die Strassenbaulinie wird stattdessen um das Ende der bestehenden Strasse Marchmatten herumgeführt. Dabei wird der Abstand der Strassenbaulinie westlich und östlich der Strasse Marchmatten übernommen.

Gemeinde Gelterkinden

Entwurf

Bau- und Strassenlinienplan "Marchmatten"

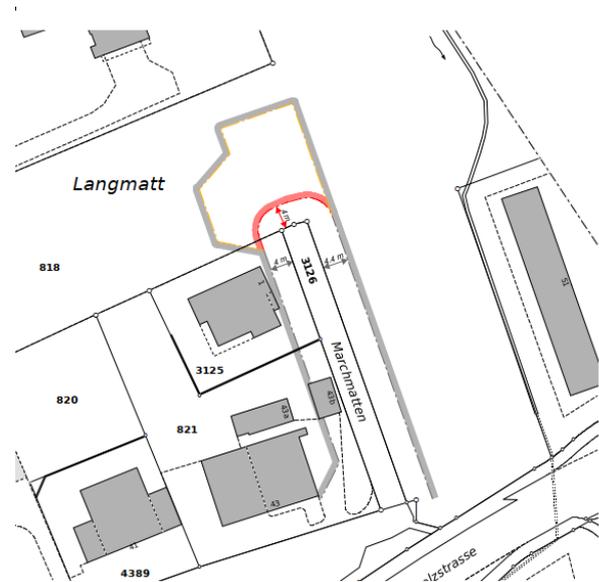
Mutation

1:500

<p><small>Bestimmter:</small></p> <p>Beschluss des Gemeinderates: Beschluss der Gemeindeversammlung: Referendumsfrist: Urnenabstimmung: Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. vom Planaufgabe:</p>	<p><small>Bestimmter Nr.:</small></p> <p>Namens des Gemeinderates Der Präsident: Der Gemeindeverwalter:</p>
<p>Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom</p>	<p>Die Landschaftsreiferin:</p>

Jermann Ingenieure + Geometer AG
 Albinmattweg 1
 4144 Arlesheim
 Telefon +41 61 706 93 93
 info@jermann-ag.ch
 jermann-ag.ch

Datum:	18.10.2023	bearbeitet:	soj
Format:	42 x 29.7 cm	geprüft:	
AuftragsNr:	41.00179		
Projekt:	20231016_Gelterkinden_BSP_MUT		



Legende

<p>rechtsverbindlicher Inhalt</p> <p>— neu Strassenbaulinie</p> <p>— aufzuhebende Strassenbaulinie</p>	<p>orientierender Inhalt</p> <p>— rechtskräftige Strassenbaulinie</p> <p>— Perimeter Siedlung</p>
--	--

Abb. 17: Bau- und Strassenlinienplan «Marchmatten» - Mutation

6 Interessenabwägung

6.1 Interessenermittlung

Aufbauend auf den Rahmenbedingungen lassen sich folgende Interessen – in national / kantonale, kommunale und private Interessen unterteilt – ermitteln. Es werden nur die Interessen gelistet, welche räumlich von der vorliegenden Planung potenziell betroffen sind. Historische Verkehrswege sind beispielsweise nicht potenziell betroffen und werden deshalb nicht in der Interessenermittlung gelistet. Nicht alle ermittelten Interessen sind gleichermaßen von der vorliegenden Mutation betroffen. Die Bewertung erfolgt anschliessend.

6.1.1 Übergeordnete Interessen (national / kantonale)

- Siedlungsentwicklung nach Innen
- Lärm
- Naturgefahren
- Gewässerraum
- Ornithologisches Inventar

6.1.2 Interessen und Absichten der Gemeinde (kommunal)

- Verdichtung im Siedlungsgebiet
- Haushälterischer Umgang mit dem Gut Boden
- Gemeindegskosten
- Steuereinnahmen

6.1.3 Interessen der Anwohner- und Eigentümerschaft (privat)

Interessen der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 818:

- Bebauung der Parzelle
- Erschliessung

Interessen der Anwohnerschaft:

- Abnahme / Zunahme Verkehr und Lärm

6.2 Bewertung der Auswirkungen

6.2.1 Übergeordnete Interessen (national / kantonale)

Siedlungsentwicklung nach Innen

Gemäss Objektblatt S 2.1 (KRIP) soll durch die Siedlungsentwicklung nach Innen eine Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigendichte im bestehenden Siedlungsgebiet erzielt werden. Mit der Bebauung der Parzelle Nr. 818 wird innerhalb des Siedlungsgebiets von Gelterkinden eine Baulücke geschlossen. Folglich wirkt sich das Bauvorhaben positiv auf das Interesse der Siedlungsentwicklung nach Innen aus. Durch die vorliegende Mutation werden der nicht realisierte Kehrplatz und die damit verbundene Strassenbaulinie aufgehoben. Es werden neue Bau- und Strassenlinien am Ende der Marchmatten-Erschliessungsstrasse festgelegt. Dadurch werden verbesserte Bedingungen für die Bebauung der Parzelle geschaffen, welche einen grösseren Spielraum bieten zur Findung der optimalen Bebauung. Die Mutation unterstützt somit auch das Interesse der Siedlungsentwicklung nach Innen gemäss KRIP. Da die

Mutation direkte Auswirkungen auf die Bebaubarkeit und somit auf das nationale Interesse der Siedlungsentwicklung nach Innen hat, ist dieses Interesse mit einer hohen Relevanz zu bewerten.

Lärm

Die Lärmbelastungsgrenzwerte gemäss Art. 40 Abs. 1 LSV dürfen nicht überschritten werden. Die Bebauung der Parzelle Nr. 818 führt zu mehr Anwohnern des Marenwegs, welche diesen befahren. Es kommt folglich zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung und weiter der Lärmbelastung. Diese Zunahme ist jedoch zu gering, um die Grenzwerte in Frage zu stellen. Die vorhandene Empfindlichkeitsstufe II entspricht der Wohnnutzung und wird nicht aufgrund der zusätzlichen Verkehrsbelastung gefährdet. Aus diesem Grund ist das übergeordnete Interesse Lärm von geringer Relevanz für die vorliegende Planung.

Naturgefahren

Die von der Mutation betroffene Erschliessungsstrasse Marchmatten sowie der betroffene Teil der Parzelle Nr. 818 werden nicht von einer Naturgefahr tangiert. Folglich ist das Interesse von sehr geringer Relevanz für die vorliegende Planung. In der weiterführenden Planung der Bebauung und Erschliessung auf Parzelle Nr. 818 sind die Gefahrengebiete aber zu berücksichtigen.

Gewässerraum

Der Gewässerraum liegt erschliessungstechnisch am Ende der Parzelle Nr. 818 und hat somit keinen Einfluss auf mögliche private Erschliessungsvarianten. Folglich ist das Interesse von sehr geringer Relevanz für die vorliegende Planung. In der weiterführenden Planung der Bebauung auf Parzelle Nr. 818 ist der Gewässerraum aber zu berücksichtigen.

Ornithologisches Inventar

Auf das vorhandene ornithologische Defizitgebiet hat die Mutation des Bau- und Strassenlinienplans keine direkten Auswirkungen. Folglich ist das Interesse von sehr geringer Relevanz für die vorliegende Planung. Durch eine Bebauung mit entsprechender Gartengestaltung auf Parzelle Nr. 818 kann im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Monokultur jedoch eine verbesserte Situation für das ornithologische Inventar erreicht werden. In der weiterführenden Planung der Bebauung und Erschliessung und vor allem in der Aussenraumgestaltung auf Parzelle Nr. 818 ist das ornithologische Defizitgebiet deshalb zu berücksichtigen.

6.2.2 Interessen und Absichten der Gemeinde (kommunal)

Verdichtung im Siedlungsgebiet

Das übergeordnete Interesse der Siedlungsentwicklung nach Innen beziehungsweise der Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebiets kann auch zu den Interessen der Gemeinde gezählt werden. Es ist ihr ein Anliegen, die Baulücke im Siedlungsgebiet zu schliessen und damit die Verdichtung nach innen zu verfolgen. Durch die vorliegende Mutation wird eine optimale Bebauung der Parzelle Nr. 818 ermöglicht, was Bauvorhaben attraktiver gestaltet und somit das Schliessen der Baulücke fördert. Basierend auf dem nationalen Ziel (Art. 1 Abs. 2 RPG) und dem kantonalen Ziel (Objektblatt S 2.1 KRIP) der Verdichtung nach Innen ist auch dem entsprechenden Interesse der Gemeinde eine hohe Relevanz zuzuordnen.

Haushälterischer Umgang mit dem Gut Boden

Durch die Behebung der überfälligen Bau- und Strassenlinien kann das vorhandene Bauland optimal genutzt und erschlossen werden. Somit wirkt sich die vorliegende Mutation positiv auf das Interesse des haushälterischen Umgangs mit dem Gut Boden aus. Angelehnt an das nationale Ziel der haushälterischen Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist das Interesse von hoher Relevanz.

Gemeindekosten

Der geplante Kehrplatz wird auch in Zukunft nicht benötigt. Im Rahmen der Planung auf Parzelle Nr. 818 wird die interne Erschliessung von der Eigentümerschaft respektive der Bauherrschaft erstellt. Dadurch muss die Gemeinde den Kehrplatz nicht erstellen und kann die entsprechenden Kosten einsparen. Da das Interesse der Senkung der Gemeindekosten nicht auf einem Gesetz basiert, im vorliegenden Fall aber bedeutend betroffen ist, wird es mit einer mittleren Relevanz bewertet.

Steuereinnahmen

Weiter werden die Gemeindefinanzen durch Mehreinnahmen via Steuern bei einer Bebauung der Parzelle positiv beeinflusst. Die Bebauung der Parzelle Nr. 818 schafft neue Wohneinheiten, Raum für neue Einwohner und generiert somit zusätzliche Steuereinnahmen. Die vorliegende Mutation und die dadurch geförderte optimierte Bebauung des Grundstücks wirken sich positiv nachhaltig auf die Gemeindefinanzen aus. Da das Interesse der Steigerung der Steuereinnahmen nicht auf einem Gesetz basiert, im vorliegenden Fall aber bedeutend betroffen ist, wird es mit einer mittleren Relevanz bewertet.

6.2.3 Interessen der Anwohner- und Eigentümerschaft

Bebauung der Parzelle

Die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 818 hat ein Interesse an einer optimalen Bebauung ihres Grundstücks. Durch die Mutation der Bau- und Strassenlinien wird der nicht realisierte Kehrplatz aufgehoben. Aktuell schränkt dieser durch seine zentrale Lage auf dem Grundstück die Bebauungsmöglichkeiten stark ein. Mit der Mutation werden verbesserte Bedingungen für die Bebauung der Parzelle geschaffen, welche einen grösseren Spielraum bieten zur Findung der optimalen Bebauung. Das Interesse ist von der Mutation stark betroffen, da es sich aber lediglich um ein privates Interesse handelt, ist die Relevanz als mittel zu bewerten.

Erschliessung

Die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 818 hat ein Interesse an einer optimalen Erschliessung ihres Grundstücks und der dortigen künftigen Bebauung. Durch die Mutation der Bau- und Strassenlinien wird die Eigentümerschaft vom nicht realisierten Kehrplatz befreit. Die Erschliessung erfolgt über den Marenweg statt über die Strasse Marchmatten. So kann die Eigentümerschaft die optimale Erschliessung selbst ermitteln und kann sich nach der künftigen Bebauung richten. Die vorliegende Planung wirkt sich deshalb positiv auf das Interesse der Eigentümerschaft nach der optimalen Erschliessung aus. Das Interesse ist von der Mutation stark betroffen, da es sich aber lediglich um ein privates Interesse handelt, ist die Relevanz als mittel zu bewerten.

Abnahme / Zunahme Verkehr und Lärm

Durch die Mutation des Bau- und Strassenlinienplans wird der nicht realisierte Kehrplatz aufgehoben. Die Aufhebung dieses Kehrplatzes bedeutet, dass die Parzelle Nr. 818 nicht über die Strasse

Marchmatten erschlossen wird. Folglich werden die Verkehrsbelastung der Strasse und die damit verbundenen Lärmemissionen gesenkt. Für die Anwohnerschaft der Marchmatten-Erschliessungsstrasse stellt dies eine positive Auswirkung dar.

Da die Erschliessung stattdessen über den Marenweg erfolgt, muss die dortige Anwohnerschaft wiederum mit einer leichten Erhöhung der Verkehrsbelastung und der Lärmemissionen rechnen. Für die Anwohnerschaft des Marenwegs bewirkt die Mutation also leicht negative Auswirkungen.

Die Interessen der Anwohnerschaften sind von der vorliegenden Mutation nur leicht betroffen. Zudem handelt es sich um private Interessen, weshalb sie mit einer geringen Relevanz bewertet werden.

6.3 Abwägung

Sämtliche Interessen von hoher und mittlerer Relevanz stehen der vorliegenden Planung positiv gegenüber. Durch die Mutation der Bau- und Strassenlinien «Marchmatten» wird die optimale Bebauung der Parzelle Nr. 818 ermöglicht, wodurch die Realisierung eines Bauvorhabens gefördert wird. Somit hat die Planung positive Auswirkungen auf das übergeordnete Interesse der Siedlungsentwicklung nach Innen sowie auf das kommunale Interesse der Verdichtung im Siedlungsgebiet, welche beide eine hohe Relevanz haben. Auch der haushälterische Umgang mit dem Gut Boden, welcher von hoher Relevanz ist, wird gefördert, da eine optimale Bebauung und somit eine optimale Bodennutzung ermöglicht wird.

Die kommunalen Interessen von mittlerer Relevanz umfassen die Senkung der Gemeindegeldkosten und die Steigerung der Steuereinnahmen. Beide werden von der vorliegenden Planung positiv beeinflusst. Die privaten Interessen von mittlerer Relevanz, sprich die Interessen der Eigentümerschaft nach einer optimalen Erschliessung und Bebauung der Parzelle werden positiv beeinflusst, da der aktuell stark einschränkende Bau- und Strassenlinienplan «Marchmatten» mutiert wird und so eine optimale Erschliessung und Bebauung ermöglicht werden.

Negativ beeinflusst werden das übergeordnete Interesse des Lärms sowie das private Interesse der Eigentümerschaft nach geringer Verkehrs- und Lärmbelastung über die jeweiligen Zubringerstrassen (Marchmatten resp. Marenweg). Diese negativen Auswirkungen sind jedoch nur gering. Für einen Teil der Anwohnerschaft, jene an der Strasse Marchmatten, hat die Planung sogar positive Auswirkungen, da die Verkehrs- und Lärmbelastung sinken.

Die Naturgefahren, der Gewässerraum und das ornithologische Inventar sind von sehr geringer Relevanz. Sie werden von der Planung nicht direkt beeinflusst, müssen im Rahmen der weiteren Planung auf Parzelle Nr. 818 aber berücksichtigt werden.

Zusammenfassend überwiegen die positiven Interessen die negativen deutlich. Das übergeordnete Interesse der Siedlungsentwicklung nach Innen, das kommunale Interesse der Verdichtung im Siedlungsgebiet, das kommunale Interesse des haushälterischen Umgangs mit dem Gut Boden, die kommunalen Interessen der Senkung der Gemeindegeldkosten und der Steigerung der Steuereinnahmen, die privaten Interessen der optimalen Erschliessung und Bebauung der Parzelle seitens der Eigentümerschaft sowie das private Interesse nach weniger Verkehrs- und Lärmbelastung der Anwohnerschaft der Marchmatten-Erschliessungsstrasse sprechen für die vorliegende Mutation des Bau- und Strassenlinienplans. Bloss das übergeordnete Interesse des Lärms und das private Interesse der Anwohnerschaft des Marenwegs nach weniger Verkehrs- und Lärmbelastung sprechen leicht gegen die Planung. Folglich ist die vorliegende Planung nach Abwägung aller Interessen positiv zu bewerten und umzusetzen.

7 Planungsverfahren

7.1 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 zur Mutation des Bau- und Strassenlinienplan «Marchmatten», bestehend aus:

- Mutation Bau- und Strassenlinienplan «Marchmatten»
- Zugehöriger Planungsbericht

wurden am 24. Januar 2024 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 09. April 2024.

Der Kanton stimmt den vorliegenden Mutationen grundsätzlich zu, entsprechend bedarf es keinen Vorprüfungsbericht.

7.2 Öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 wurde durch die Gemeinde das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Mutation Parzelle Nr. 818 durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden vom 25.01.2024 bis 08.02.2024 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Mutation Bau- und Strassenlinienplan «Marchmatten»
- 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. 7 vom 25.01.2024, in der Oberbaselbieter Zeitung vom 25.01.2024 und ab dem 22.01.2024 auf der Gemeindeforum Website inkl. Pushmeldung und im Schaukasten der Gemeindeverwaltung.

Die Planungsunterlagen konnten während der Mitwirkung auf der Gemeindeverwaltung Gelterkinden sowie über die gemeindeeigene Homepage eingesehen werden. Stellungnahmen und Anregungen konnten bis zum 08.02.2024 schriftlich an den Gemeinderat eingereicht werden.

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

7.3 Beschlussfassung

Der Gemeinderat Gelterkinden hat die Mutation des Bau- und Strassenlinienplans «Marchmatten» am 14.10.2024 beschlossen.

Gemäss Raumplanungs- und Baugesetz §35 Abs. 3, kann der Gemeinderat Bau- und Strassenlinienpläne erlassen, die sich auf einen kommunalen Strassennetzplan abstützten. Da die gesetzlichen Voraussetzungen gegeben sind, wird im vorliegenden Verfahren auf eine Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung verzichtet.

7.4 Auflage- und Einspracheverfahren

Ausstehend

8 Beschlussfassung Planungsbericht

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

Gelterkinden, den _____

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter