

Planungsbericht

Zonenvorschriften Siedlung, Dorfkern

Mutation Parzelle Nr. 111 und Art. 7 Dächer in der Kernzone



Orthofoto mit Parzellen Nr. 110, 111 und 114 (Quelle: GeoView BL, April 2023)

Planungsstand

Beschlussfassung

Auftrag

41.00158 / 41.00159

Datum

16.05.2023

Impressum

Auftraggeberinnen

Gemeinde Maisprach
Zeiningerstrasse 1
4464 Maisprach

Eigentümergeinschaft Graf

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

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

Projektleitung

Jasmin Ganter

Inhalt

1	Ausgangslage	5
1.1	Anlass	5
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung.....	6
1.3	Umgebung.....	8
2	Organisation und Ablauf der Planung.....	9
2.1	Projektpartner	9
2.2	Bisherige Planungsschritte.....	9
2.3	Weitere Planungsschritte	9
3	Ziele der Planung.....	10
4	Rahmenbedingungen	11
4.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	11
4.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	11
4.3	Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen Bund und Kanton	11
4.3.1	Kantonaler Richtplan (KRIP)	11
4.3.2	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	13
4.3.3	Bauinventar Baselland (BIB)	15
4.3.4	Inventar der geschützten Kulturdenkmäler.....	15
4.3.5	Archäologische Schutzzonen	16
4.3.6	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	16
4.4	Zonenvorschriften.....	17
4.5	Bau- und Strassenlinien	19
4.6	Verkehr und Erschliessung.....	19
4.7	Lärm	20
4.8	Waldgrenzen.....	21
4.9	Naturgefahren	21
4.10	Gewässer und Gewässerraum	22
5	Inhalte der Planung	23
5.1	Planunterlagen.....	23
5.2	Bestandteile der Planung.....	23

5.2.1	Mutation Parzelle Nr. 111.....	23
5.2.2	Mutation Art. 7 Dächer in der Kernzone	26
6	Interessenermittlung.....	29
6.1	Interessen und Absichten der Gemeinde	29
6.2	Interessen der Anwohner und der Eigentümergemeinschaft	29
6.3	Übergeordnete Interessen.....	29
7	Planungsverfahren	31
7.1	Freigabe Gemeinderat	31
7.2	Öffentliche Mitwirkung.....	31
7.3	Beschlussfassung	31
8	Beschlussfassung Planungsbericht	32

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	bog	13.04.2023	Entwurf
1.1	gaj	24.04.2023	Überarbeitung Entwurf
1.2	gaj	02.05.2023	Freigabe Gemeinderat für öffentliche Mitwirkung
1.3	gaj	16.05.2023	Überarbeitung für Beschlussfassung

Planungsbericht

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Zonenvorschriften des Dorfkerns wurden 2007 vom Regierungsrat genehmigt. Im Dorfkern in der Kernzone liegen die Parzellen Nr. 111 und 114. Diese sind im Eigentum der Eigentümergemeinschaft Graf. Die angrenzende Erschliessungsparzelle Nr. 110 ist ebenfalls zur Hälfte im Miteigentum der Eigentümergemeinschaft Graf. Die Parzelle Nr. 110 befindet sich in der Wohn- und Geschäftszone WG2a. Die Eigentümergemeinschaft beabsichtigt den freien Baubereich der Parzelle Nr. 111 zu bebauen und dabei die Parzellen Nr. 111 und 114 zu vereinigen. Dadurch soll die Nutzung der heutigen Parzelle Nr. 114 auf die Parzelle Nr. 111 respektive auf die bebaubare Fläche innerhalb des Baubereiches übertragen werden. Zugleich soll auch die Hälfte der Nutzung der Miteigentumsparzelle Nr. 110 auf die Parzelle Nr. 111 übertragen werden, insbesondere auch in Verbindung mit einer Einstellhallenzufahrt, wobei die Parzelle Nr. 110 künftig in der Wohn- und Geschäftszone WG2a belassen wird, da diese die angrenzende Parzelle Nr. 112 erschliesst.

Ziel der Nutzungsumlagerung ist die Realisierung einer ortsbildverträglichen Bebauung mit einer gleichzeitigen Aufwertung des Aussenraumes im Bereich der Parzelle Nr. 114 und des Vorplatzes auf der Parzelle Nr. 111 zugunsten des Ortsbildes, insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe zum und die Einsehbarkeit vom Dorfplatz aus. Weiter profitiert auch die direkt angrenzende Nachbarschaft der Parzelle Nr. 113 mit dem Restaurant U. I. Herbstzauber und dessen Aussenbestuhlung von der direkt angrenzenden Aussenraumaufwertung. Die Aussenraumgestaltung wird mittels einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen Gemeinde und Eigentümergemeinschaft sichergestellt.

Zugleich möchte die Gemeinde zusätzlich ihr Zonenreglement betreffend die Kombination von Dachaufbauten und Dachflächenfenster mutieren, da das Zonenreglement nicht mehr der neusten Praxis im Umgang mit Dachaufbauten und Dachflächenfenstern entspricht und die aktuelle Reglementierung zu unschönen, dem historischen Ortsbild nicht zuträglichen Lösungen führt. Es hat sich in den vergangenen Jahren gezeigt, dass die rechtskräftige Formulierung der Ziffer 7.1 des Zonenreglements Siedlung die Erstellung von unerwünschten kleinen Rund- und Spitzgauben fördert.

Die Gemeinde Maisprach gedenkt bald eine Revision der Zonenvorschriften Siedlung und Dorfkern durchzuführen. Da ein solches Verfahren jedoch mehrere Jahre dauert und betreffend die beiden Mutationen ein zeitnaher Handlungsbedarf besteht, entschied sich die Gemeinde zu einer Mutation der aktuellen Zonenvorschriften.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung



Abb. 1: Orthofoto mit Parzellenstruktur und rot markierten Parzellen Nr. 110, 111 und 114 (Quelle: GeoView BL, April 2023)

Die beiden Parzellen Nr. 111 und 114 liegen im Dorfkern von Maisprach, wobei die Parzelle Nr. 114 direkt an den Dorfplatz grenzt. Die Parzelle Nr. 114 sowie der angrenzende Vorplatz der Parzelle Nr. 111 sind heute stark versiegelt. Die Parzelle Nr. 114 dient heute vorwiegend als Parkierungsfläche für Autos und wird als solche vermietet. Zusammen mit den gegenüberliegenden Parkplätzen des Dorfplatzes ergibt sich ein unschönes Dorfbild mit einer grösseren, versiegelten Parkierungsfläche. Während des Augenscheins am Dienstag den 11. April 2023 von 15 bis 16 Uhr waren sowohl die Parkplätze auf der Parzelle Nr. 114 sowie auch die Parkplätze auf dem Dorfplatz stark belegt.



Abb. 2: Blick Richtung Parzelle Nr. 114 und Vorplatz Parzelle Nr. 111 (Quelle: Google Maps Street View, April 2023)



Abb. 3: Parzelle Nr. 114 und Vorplatz Parzelle Nr. 111 (Quelle: Google Maps Street View, April 2023)



Abb. 4: Dorfplatz und Parzelle Nr. 114 (Quelle: Google Maps Street View, April 2023)



Abb. 5: Einsehbarkeit der Parzelle Nr. 114 und des Vorplatzes der Parzelle Nr. 111 von der Wintersingerstrasse her (Quelle: Google Maps Street View, April 2023)



Abb. 6: Blick von der Magdenerstrasse Richtung «Eingangstor» in den historischen Dorfkern
(Quelle: Google Maps Street View, April 2023)



Abb. 7: Planungsareal Parzelle Nr. 111 (Quelle: Google Maps Street View, April 2023)

1.3 Umgebung



Abb. 8: Orthofoto Siedlungsgebiet Maisprach mit Parzellen Nr. 110, 111 und 114 (Quelle: GeoView BL, April 2023)

Das Planungsareal befindet sich zentral gelegen in der Gemeinde Maisprach in der Nähe der Hauptstrasse. Von der Magdenerstrasse herkommend bildet das Areal ein Eingangstor zum historischen Ortskern.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektpartner

Die Mutationen Parzelle Nr. 111 des Zonenplans Siedlung, Dorfkern und die Mutation Art. 7 Dächer in der Kernzone des Zonenreglements Siedlung wurden von der Einwohnergemeinde Maisprach in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure + Geometer AG in Arlesheim ausgearbeitet.

2.2 Bisherige Planungsschritte

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

März / April 2023	Grundlagenbeschaffung
11. April 2023	Augenschein
April 2023	Entwurf Planungsunterlagen
2. Mai 2023	Freigabe Gemeinderat
4. – 15. Mai 2023	öffentliche Mitwirkung
16. Mai 2023	Bereinigung

2.3 Weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

Mai 2023	kantonale Vorprüfung (telefonische Abklärung mit dem zuständigen Kreisplaner, aus zeitlichen Gründen wird auf eine reguläre kantonale Vorprüfung verzichtet)
22. Mai 2023	Beschlussfassung Gemeinderat
30. Mai 2023	Auflage Unterlagen für Gemeindeversammlung (mind. 10 Tage vorher)
9. Juni 2023	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
10. Juni – 10. Juli 2023	Referendumsfrist (30 Tage)
Juli /August 2023	Auflage- und allfälliges Einspracheverfahren (30 Tage)
Juli/August 2023	Notarielle Beglaubigung und Eintragung der Baubeschränkung auf der Parzelle Nr. 110 im Grundbuch (vor der Genehmigung)
September 2023	Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

3 Ziele der Planung

Die Ziele der Planung sind:

- Ortsbildschonende und -verträgliche bauliche Lösungen
- Bauliche Entwicklungen unter Wahrung des historischen Dorfbildes
- Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen
- Ortskerntypische Situierung eines Neubaus auf der Parzelle Nr. 111
- Schaffung von Wohnraum für Eigenbedarf und Dritte
- Rücksichtsvoller Umgang mit der historischen Dachlandschaft
- Anwendung der neusten Praxis der Ortsbildpflege hinsichtlich Dachaufbauten und Dachflächenfenster
- Aufwertung der Dorfplatzsituation
- Beitrag zur Hitzereduktion, Entsiegelung und Biodiversität im Dorfkern
- Wohnhygienisch adäquate bauliche Lösungen
- Kompakte, baulandsparende und grünraumschonende Bebauung
- Ausbildung einer stärkeren baulichen «Eingangstorwirkung» zum historischen Dorfkern hin
- Entlastung des Dorfkerns von parkierten Autos

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 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen Bund und Kanton

4.3.1 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Der kantonale Richtplan dient als Grundlage für kommunale Richtplanungen sowie für die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinden. Der kantonale Richtplan (KRIP) Basel-Landschaft wurde im September 2010 vom Bund genehmigt und hat seither mehrere Anpassungen erfahren.

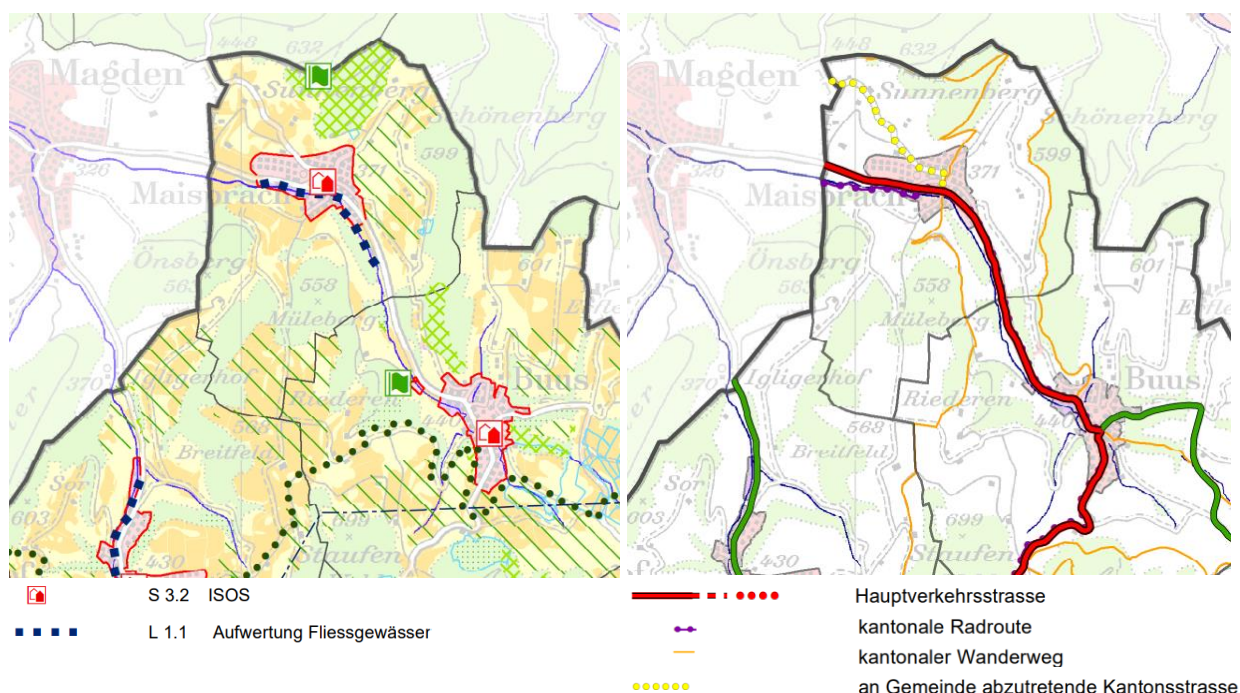


Abb. 9: Ausschnitt der Gesamtkarte (links) und der Karte Verkehr (rechts) des KRIP BL (Quelle: Kanton BL, April 2023)

Maisprach liegt im Handlungsraum Oberes Baselbiet.

Im KRIP wird der Ortskern von Maisprach als Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS erwähnt. Als Planungsgrundsätze wird dazu folgendes festgehalten:

- Das ISOS stellt eine zwingend zu beachtende Grundlage für die Richt- und Nutzungsplanung bei raumplanerischen Interessensabwägungen dar.
- Die dem Schutz der Ortsbilder durch das ISOS eingeräumte Priorität kann in Frage gestellt werden, wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes öffentliches Bedürfnis nachweisen lässt.
- Eine verantwortungsvolle Weiterentwicklung der Ortsbilder bleibt möglich. Die historische Bausubstanz soll unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse und des Ortsbildschutzes zeitgemäss umgenutzt, erneuert oder baulich erweitert werden können.

Im KRIP wird folgende Planungsanweisung festgelegt:

- In ihren Planungsberichten gemäss Art. 47 RPV zeigen die Gemeinden auf, wie sie das ISOS berücksichtigen.

Gemäss Art. 37 des Gewässerschutzgesetzes sind Fliessgewässer möglichst naturnah zu erhalten. Der Buuserbach ist als aufzuwertendes Fliessgewässer im KRIP festgelegt. Dazu werden folgende Planungsgrundsätze festgehalten:

- Die Fliessgewässer sind in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten und soweit möglich wiederherzustellen.
- Die Fliessgewässer sind als Gesamtsystem zu betrachten. Hochwasserschutz, Landwirtschaft, Gewässerschutz, Natur- und Landschaftsschutz sowie Erholungsnutzung sind zu koordinieren.
- Im Zielkonflikt zwischen Gewässerrenaturierung und Grundwasserschutz ist im Einzelfall eine sinnvolle Lösung anzustreben. Im Grundsatz hat der Grundwasserschutz Priorität.

Zur Erreichung der Planungsgrundsätze wird folgende Planungsanweisung festgelegt:

- Die Gemeinde schaffen im Rahmen der Nutzungsplanung die Voraussetzungen, dass die Fliessgewässer in ihrem natürlichen Zustand erhalten oder wiederhergestellt werden, z.B. durch die Ausweisung von Uferschutzzonen gemäss kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz.

Die von Möhlin herkommende Maispracherstrasse, welche später zur Möhlinstrasse und Wintersingerstrasse wird, zählt aktuell noch zum Kantonsstrassennetz. Im KRIP ist eine Abtretung an die Gemeinde vorgesehen. Die Abtretung ist bisher als Zwischenergebnis im KRIP vermerkt.

4.3.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) beschreibt Maisprach als «Weinbauerndorf mit einprägsamer Silhouette als dreiarmige, in die Höhe gestaffelte Anlage» und «Dichte, zum Teil geschwungene Gassen, die auf einen zentralen Hauptplatz von intim ländlichem Charakter münden».



Abb.10: Ausschnitt ISOS Maisprach (Quelle: Kanton BL, April 2023)

Die Parzelle Nr. 114 sowie der Vorplatz und das Bestandesgebäude der Parzelle Nr. 111 befinden sich innerhalb des Perimeters mit Erhaltungsziel A. Der Baubereich der Parzelle Nr. 111 und die Parzelle Nr. 110 befinden sich im Perimeter mit Erhaltungsziel a.



Abb. 11: Bild-Nr. 18 ISOS Maisprach (Quelle: Kanton BL, April 2023)



Abb. 12: Bild-Nr. 20 ISOS Maisprach
(Quelle: Kanton BL, April 2023)



Abb. 13: Bild-Nr. 10, Dorfplatz, ISOS Maisprach (Quelle: Kanton BL, April 2023)

Nachfolgend sind die wichtigsten Ziele und Hinweise aus dem ISOS aufgelistet, welche das Plaungsareal und dessen nähere Umgebung betreffen.

**G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone,
U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement**

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
G	1	Ortskern am Hangfuss, kompakte Bebauung mit klar gefassten Strassen- und zentralen Platzräumen, Vielzweckbauten 2. H. 16.–19. Jh.	A	×	×	×	A			5–20
	1.0.6	Weiter Dorfplatz, Wohn- und Bauernhäuser, Gärten und mehreckiger Brunnen von 1841, Wohnbauten, 16. Jh., stark verändert im 19. Jh. und 1964						o		10, 11
U-Zo	I	Wiesenland in Talsohle mit Schulareal, gewerblichen Bauten und Einfamilienhäusern, wichtiger Trennstreifen zwischen Ortskern und Mühlebezirk	ab			×	a			18–21
	0.0.3	Scheune und Remise, Sichtbacksteinbau mit flachem Satteldach, leicht störend zwischen den Ortsteilen						o		

4.3.3 Bauinventar Baselland (BIB)

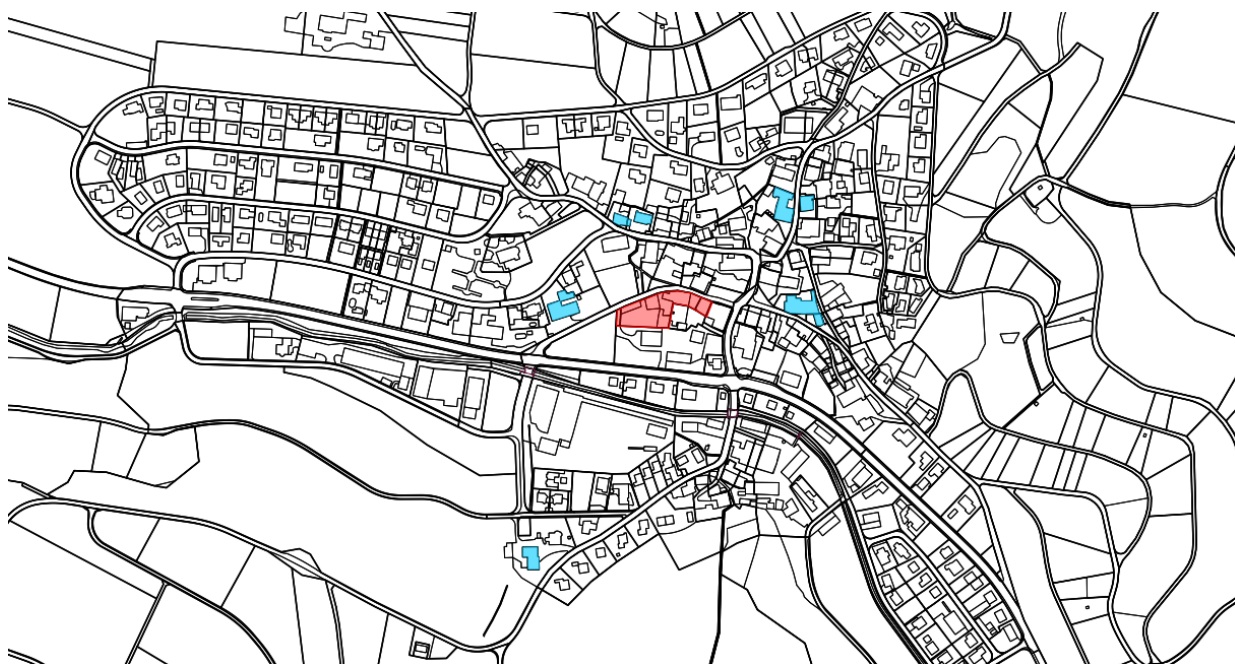


Abb. 14: Hinweisinventar BIB (Quelle: GeoView BL, April 2023)

Es sind acht Gebäude im Bauinventar Baselland als kommunal zu schützen verzeichnet. Keines dieser Objekte ist von der vorliegenden Planung betroffen.

4.3.4 Inventar der geschützten Kulturdenkmäler

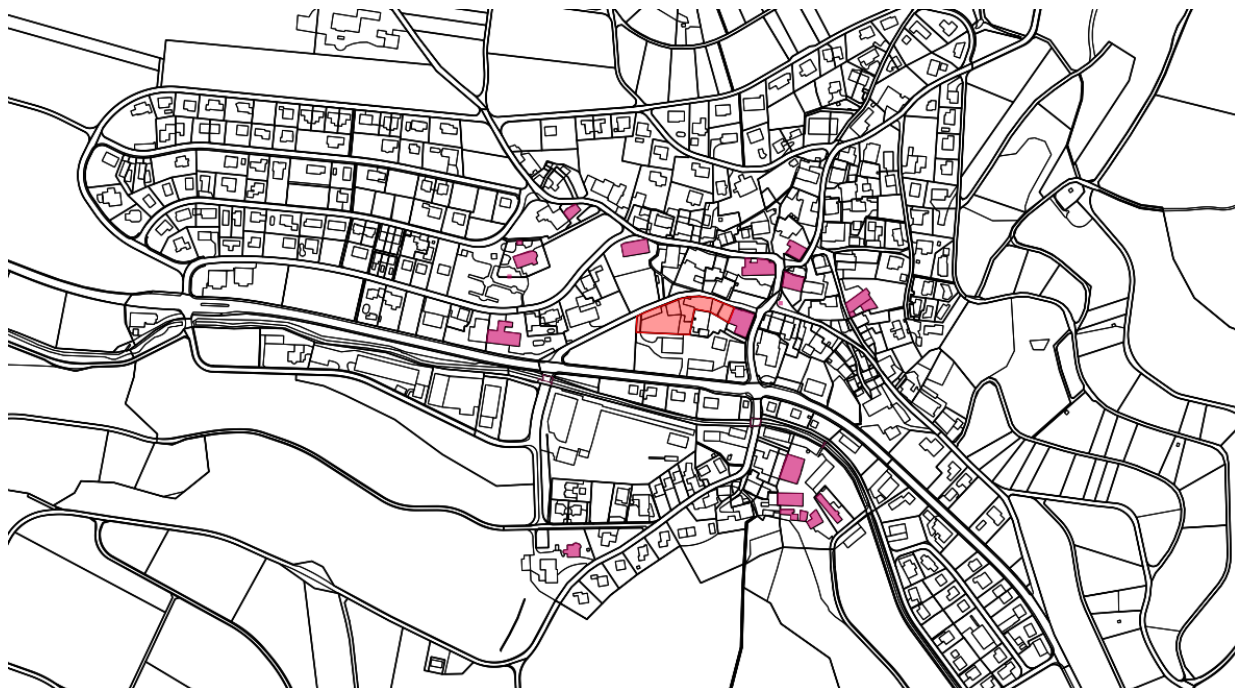


Abb. 15: Inventar der geschützten Kulturdenkmäler (Quelle: GeoView BL, April 2023)

Das kantonale Inventar (§ 8 DHG) verzeichnet 21 Gebäude im Inventar der geschützten Kulturdenkmäler. Die Parzelle Nr. 114, welche aufgewertet wird, grenzt an ein kantonal geschütztes Gebäude, für dessen Erscheinung ein aufgewerteter Aussenraum ein Gewinn darstellt.

4.3.5 Archäologische Schutzzonen

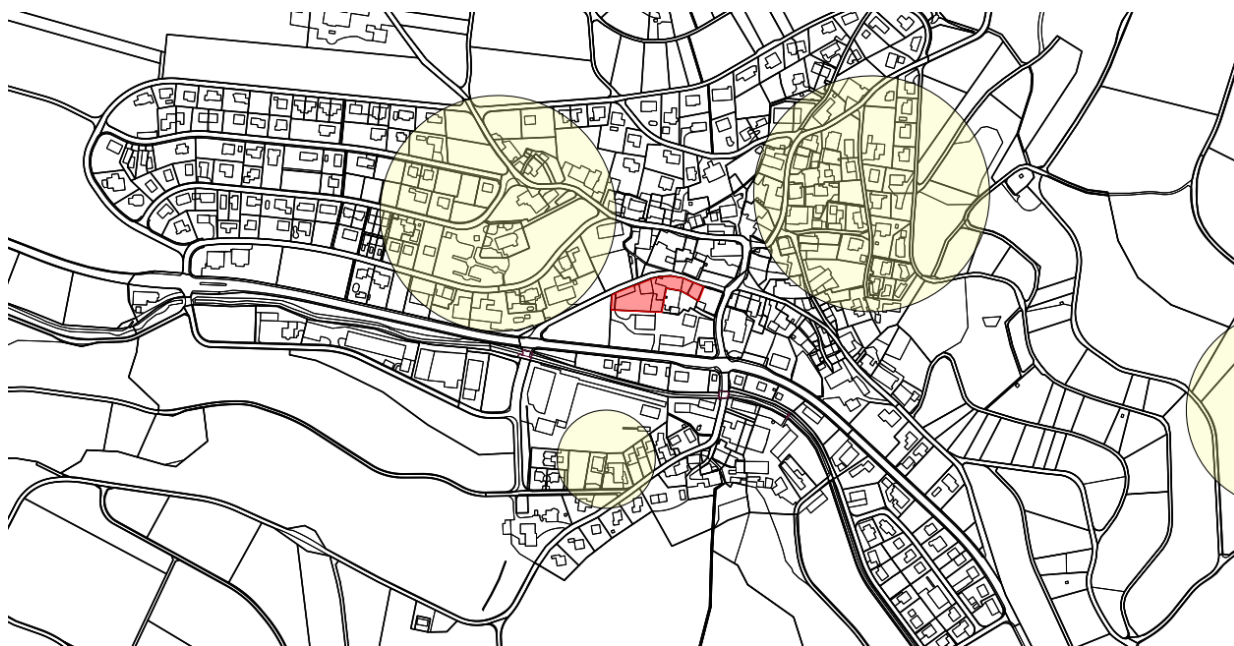


Abb. 16: Zonenplan Siedlung und Dorfkern (Quelle: GeoView BL, April 2023)

Es liegen drei archäologische Schutzzonen im Siedlungsgebiet. Am nächsten zu den Parzellen Nr. 110, 111 und 114 liegt die Schutzzone 42.1 einer römischen und frühmittelalterlichen Siedlung «Hübel» mit mittelalterlicher Kirche. Der Objektbeschreibung ergänzt den Beschreibung des Objekts mit der Aussage: «Es ist davon auszugehen, dass sich in der Umgebung noch weitere archäologische Reste erhalten haben.». Das Planungsareal wird von der Schutzzone jedoch nicht tangiert.

4.3.6 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

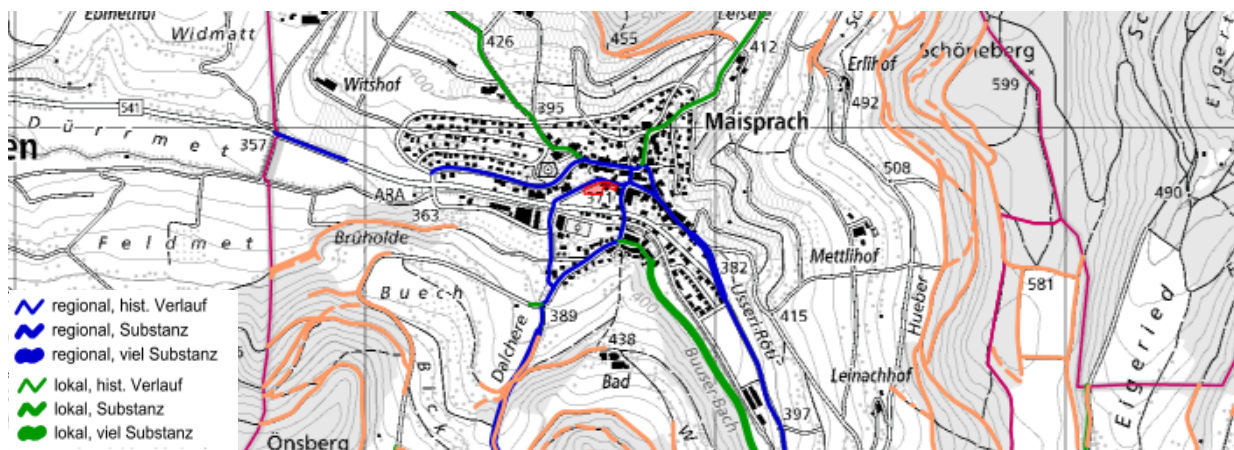
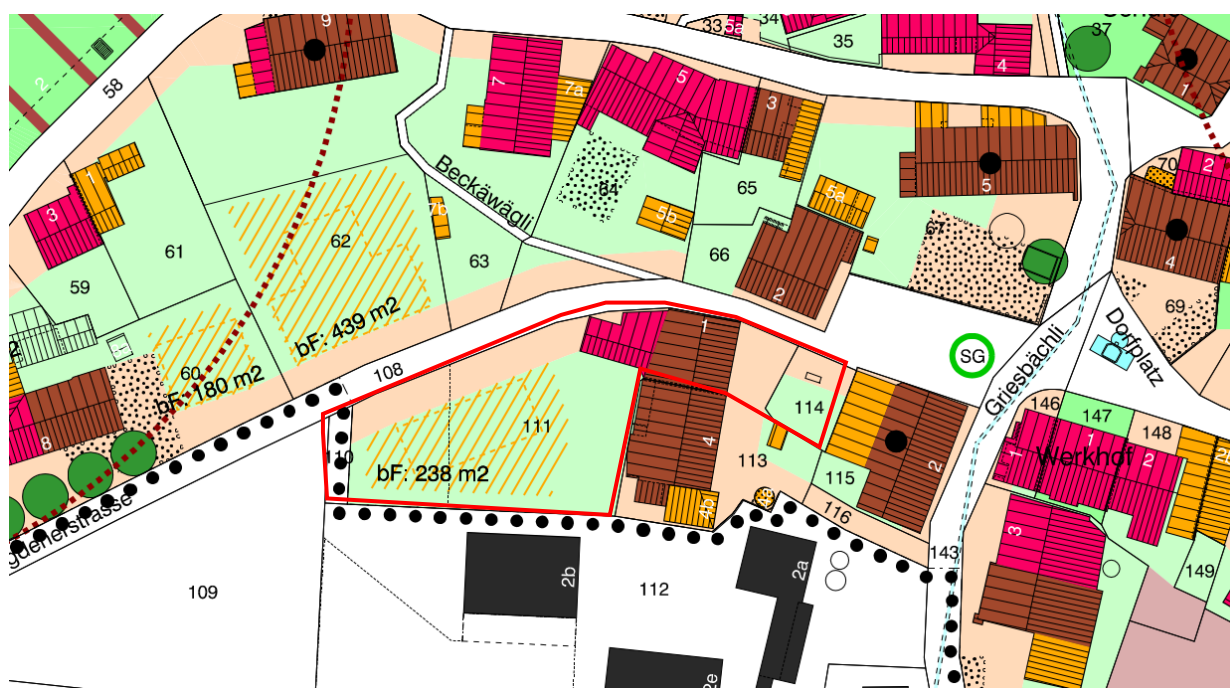


Abb. 17: Historische Verkehrswege (Quelle: GeoView BL, April 2023)

An den drei Parzellen führt ein historischer Verkehrsweg vorbei. Es ist die Strecke Gelterkinden – Wintersinger Höchi – Maisprach (BL 315). Gemäss Inventar ist sie von regionaler Bedeutung und in ihrem historischen Verlauf vorhanden.

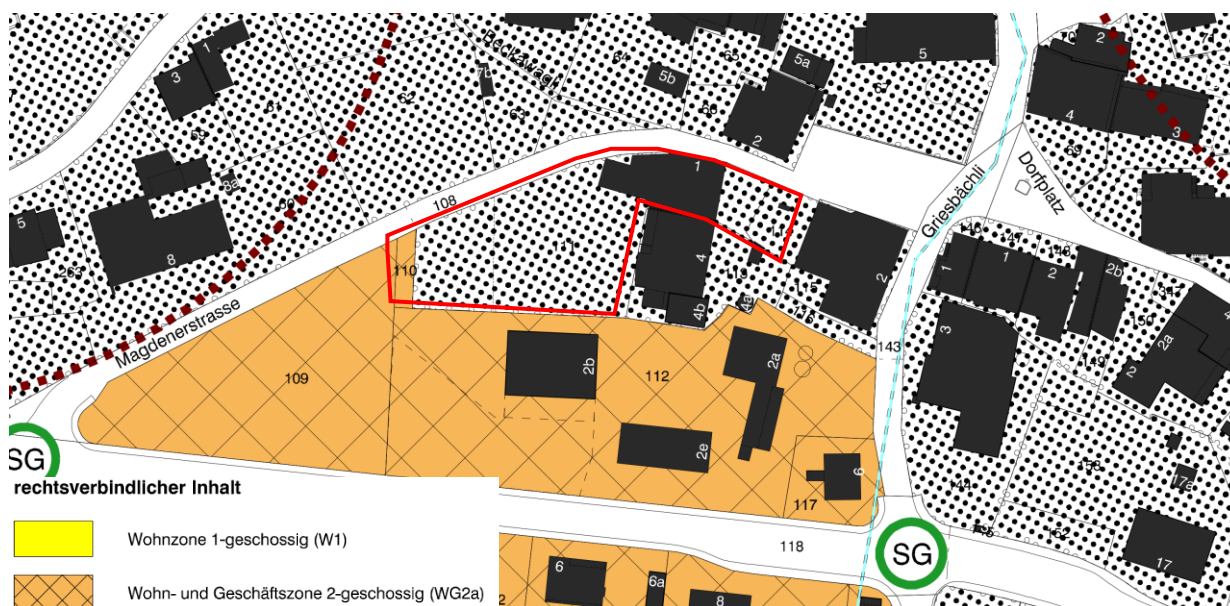
4.4 Zonenvorschriften



rechtsverbindlicher Inhalt

- | | | | |
|-----------|---|------------|--|
| ● ● ● ● ● | Perimeter Dorfker | | erhaltenswerte Vorgärten |
| | Kernzone, Vorplatzbereich | | Baubereiche für 2-geschossige Neubauten |
| | Kernzone, Hofstattbereich | | Baubereich Mühleweiler mit speziellen Vorschriften |
| | Kernzone, Ortsbildschonzone | bF: 105 m² | maximale bebaubare Fläche (bF) im Baubereich |
| | Kernzone, Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) mit Zweckbestimmung | | geschützte Bäume |
| | Kernzone geschützte Bauten | | geschützte Brunnen |
| | Kernzone, erhaltenswerte Bauten | | |
| | Kernzone, übrige Bauten | | |

Abb. 18: Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Dorfker 2007



rechtsverbindlicher Inhalt

- | | |
|--|---|
| | Wohnzone 1-geschossig (W1) |
| | Wohn- und Geschäftszone 2-geschossig (WG2a) |

Abb. 19: Ausschnitt Zonenplan Siedlung 2007

Die Parzelle Nr. 110 ist der Wohn- und Geschäftszone WG2a zugeordnet und umfasst eine Fläche von 66 m². Die Bebauungsziffer der WG2a beträgt 28 %.

Die Parzellen Nr. 111 und 114 liegen beide in der Kernzone K2 und umfassen 1'762 m² und 174 m². Die Bebauungsziffer der Kernzone betrug vor der Revision der heutigen Zonenvorschriften, welche am 22. Mai 2007 (RRB Nr. 780) vom Regierungsrat genehmigt wurden, 30%. Die Parzelle Nr. 111 verfügt in den geltenden Zonenvorschriften über einen Baubereich mit einer maximal bebaubaren Fläche von 238 m².



Abb. 20: Ausschnitt aufgehobener Zonenplan von 1971

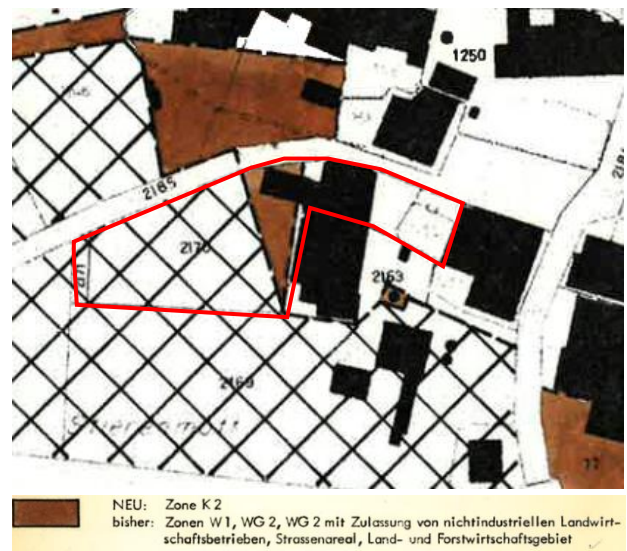


Abb. 21: Ausschnitt aufgehobene Mutation von 1979

3. VORSCHRIFTEN UND BESTIMMUNGEN FÜR DIE KERNZONE K 2

3.3 Zulässige Bebauungsziffer in % (gemäss ZR 5/63)

Die zulässige Bebauungsziffer beträgt 30 %.

Bei Um- und Neubauten darf die bisher überbaute Fläche übernommen werden.

Abb. 22: Auszug aufgehobenes Zonenreglement von 1971

Mit der Revision von 2007 wurde der westliche Teil der heutigen Parzelle Nr. 111 der Kernzone zugeordnet. Die maximal bebaubare Fläche (bF) von 238 m² wurde damals von der Bebauungsziffer von 30% in der Kernzone gemäss Ziffer 3.3 (vgl. Abb. 19) der aufgehobenen Zonenvorschriften von 1971 abgeleitet.

Beim Gebäudekomplex der Parzelle Nr. 111 handelt sich um geschützte und erhaltenswerte Gebäudeteile. Die Gebäude der an das Planungsareal angrenzenden Parzellen Nr. 113 und 115 sind ebenfalls geschützt. Alle Gebäude und Gebäudeteil weisen ein Satteldach auf. Die Parzelle Nr. 114 teilt sich in einen Vorplatz- und Hofstattbereich. Der angrenzende Vorplatz der Parzelle Nr. 111 ist als reiner Vorplatzbereich festgelegt. Im westlichen Bereich der Parzelle Nr. 111 ist entlang der Strasse bis auf eine Tiefe von 6 m Vorplatzbereich festgelegt. Der restliche Bereich der Parzelle befindet sich im Hofstattbereich.

Die Vorplatzbereiche können als Gärten oder private Parkierungsplätze genutzt werden, das Erstellen von festen oder dauernden Bauten ist jedoch nicht gestattet. Zudem sind die Bereiche ansprechend zu gestalten, welche Materialien dabei verwendet werden sollen, ist als Empfehlung im Zonenreglement

aufgeführt. Ein Grossteil der Flächen muss als Grünfläche ausgewiesen werden. (Ziffer 8.1 Zonenreglement Siedlung)

Die Bereiche der Hofstatt sind als Grüngürtel ein wesentlicher Bestandteil des Dorfkerns und sind in diesem Charakter zu erhalten. Die zugelassene bauliche Nutzung darf diesen Charakter nicht zerstören. Kleinbauten und Einrichtungen bis zu 10% wie etwa Carports, Garagen, Schöpfe und dergleichen sind zugelassen.

(Ziffer 8.2 Zonenreglement Siedlung)

4.5 Bau- und Strassenlinien

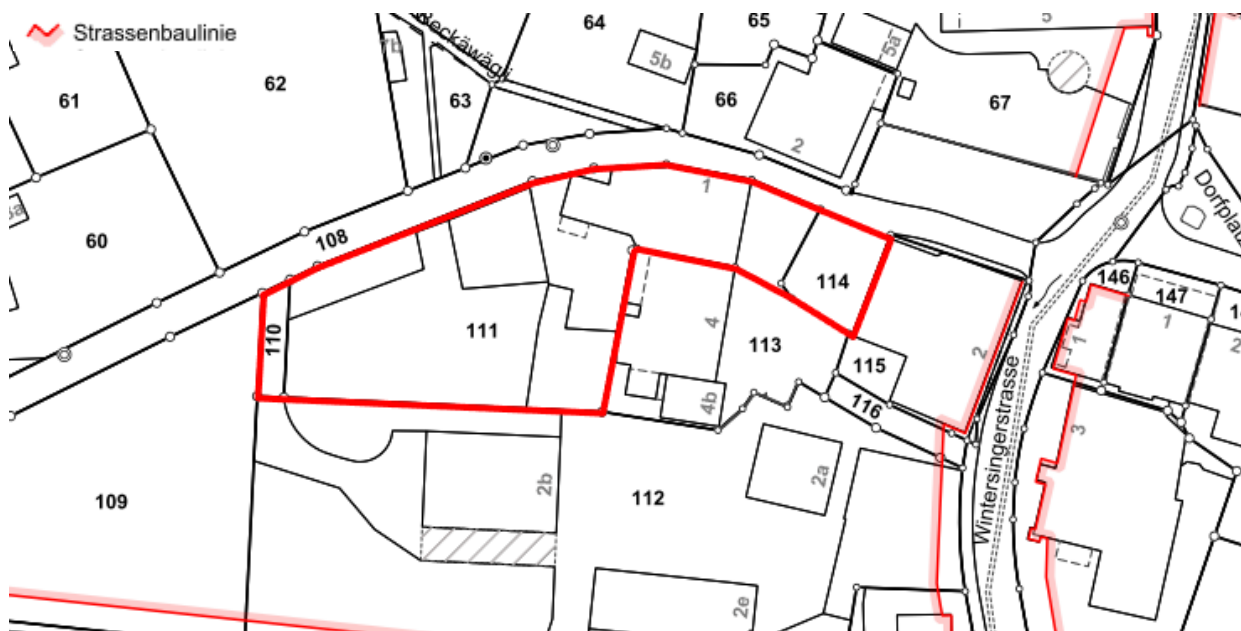


Abb. 23: Bau- und Strassenlinien (Quelle: GeoView BL, April 2023)

Für das Planungsareal bestehen keine Baulinien.

4.6 Verkehr und Erschliessung



Abb. 24: Ausschnitt Strassennetzplan Siedlung von 1997 (Quelle: Gemeinde, April 2023)

Die Parzellen liegen an der Magdenerstrasse, die als Erschliessungsstrasse im Strassennetzplan kategorisiert ist. Auf der Strasse führt zudem eine Fusswegverbindung. Nordöstlich der Parzellen befindet sich ein öffentlicher Parkplatz auf dem Dorfplatz.

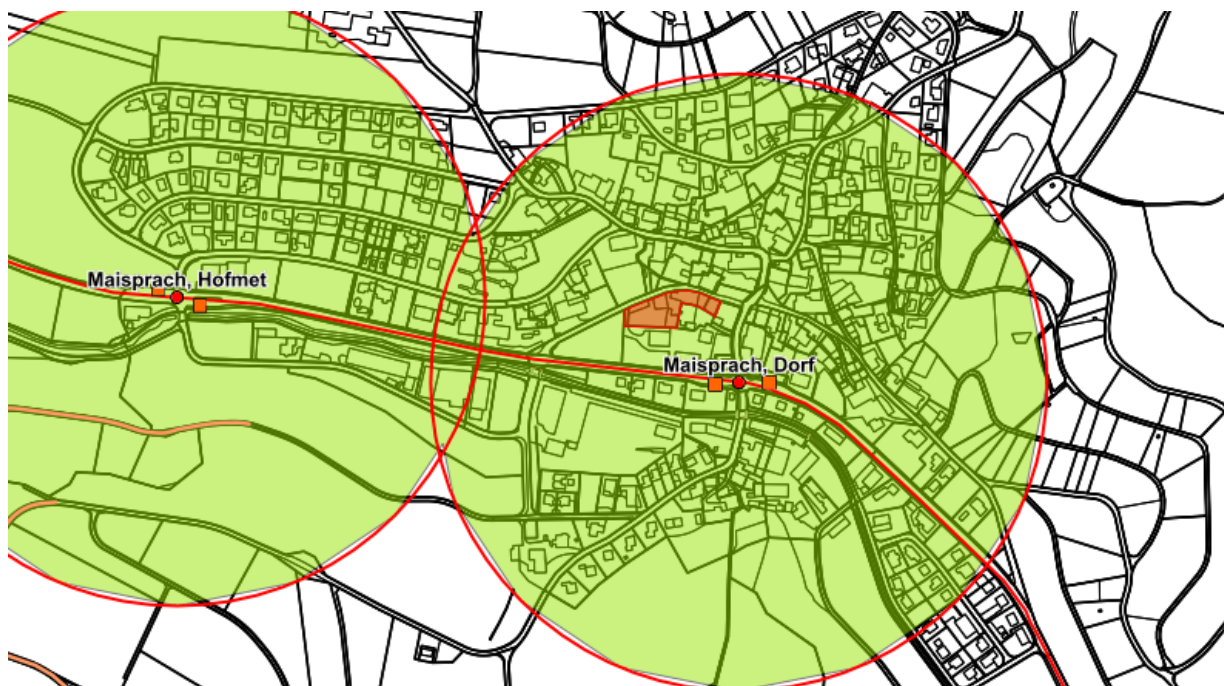


Abb. 25: ÖV- Haltestellen und Güteklassen ÖV-Erschliessung (Quelle: GeoView BL, April 2023)

Die Parzellen liegen im Erschliessungsradius der Bushaltestelle Maisprach Dorf. Die ÖV-Gütekategorie ist als «D – geringe Erschliessung» eingestuft.

4.7 Lärm

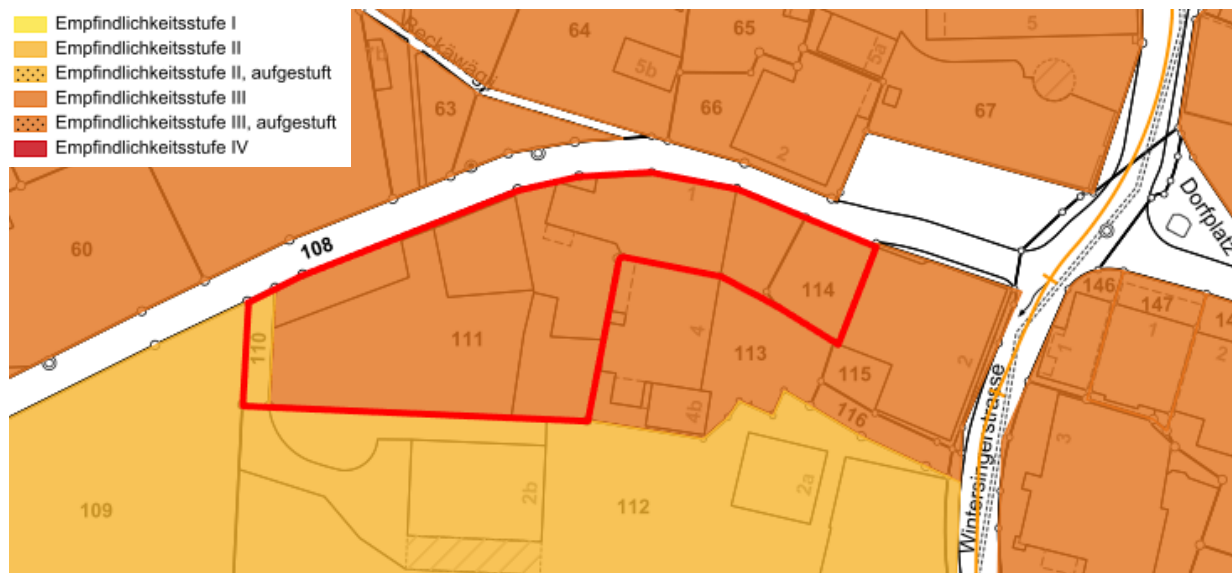


Abb. 26: Lärmempfindlichkeitsstufenplan (Quelle: GeoView BL, April 2023)

Die Parzellen Nr. 111 und 114 befinden sich in der Empfindlichkeitsstufe III und die Parzelle Nr. 110 in der Empfindlichkeitsstufe II.

4.8 Waldgrenzen

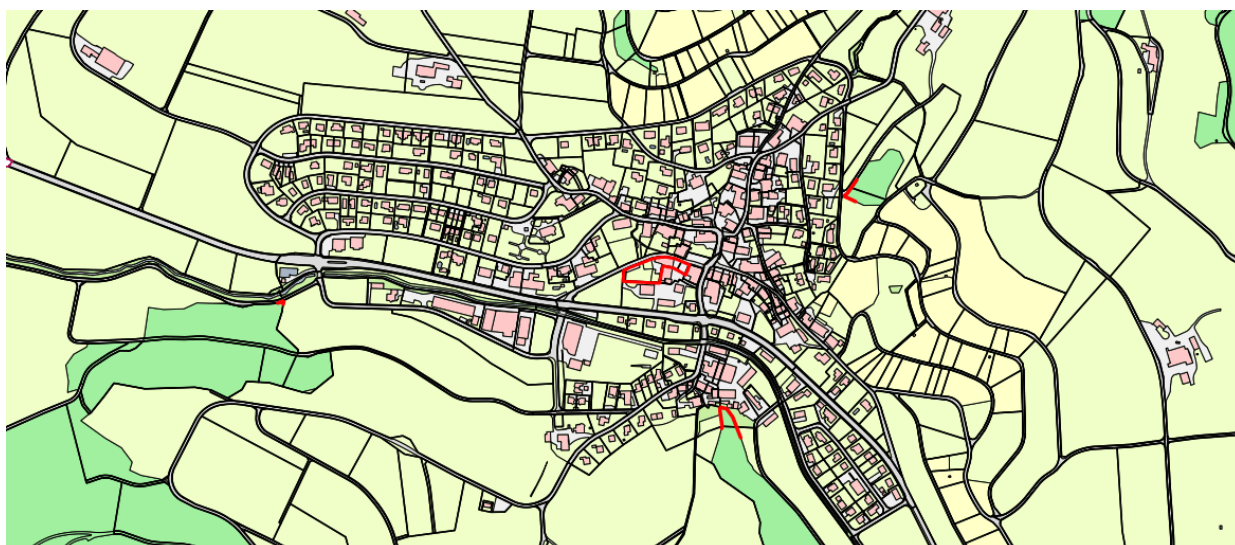


Abb. 27: Statische Waldgrenzen (Quelle: GeoView BL, April 2023)

Da sich das Planungsareal mitten im Ortskern befindet, wird dieses von statischen Waldgrenzen nicht tangiert.

4.9 Naturgefahren

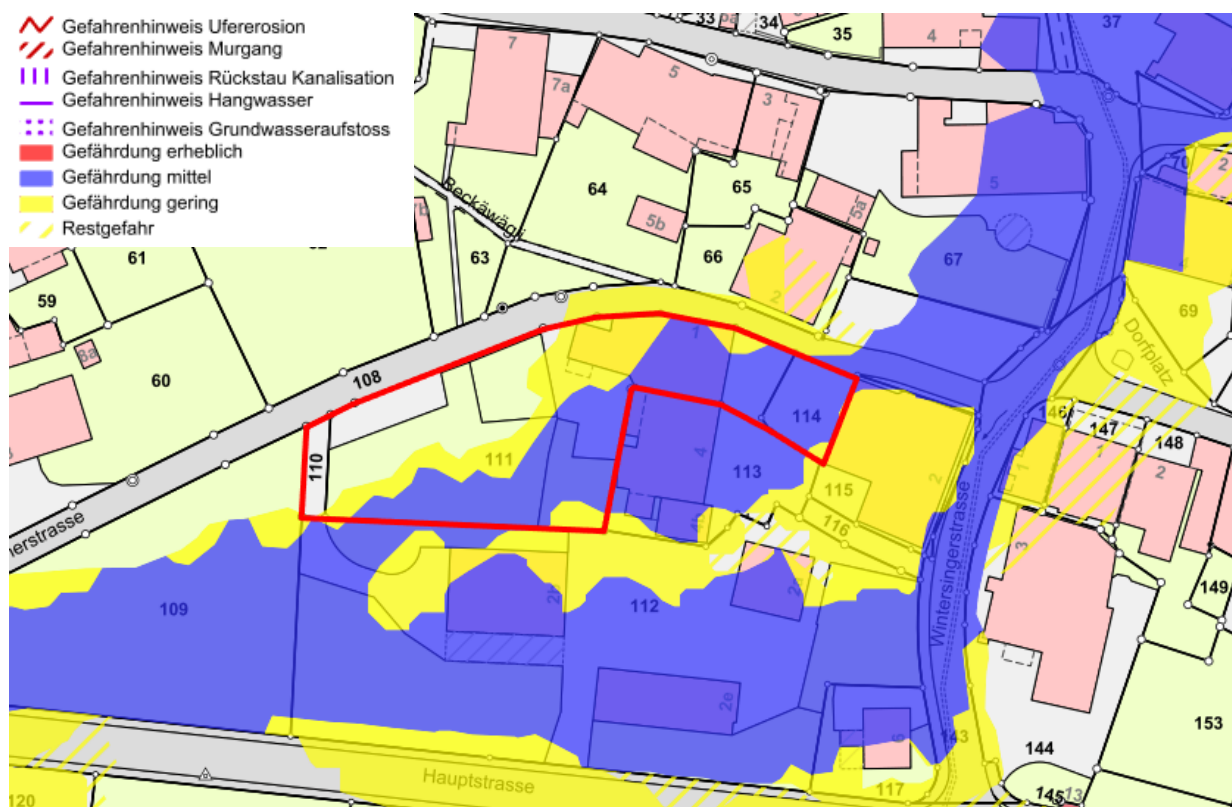


Abb. 28: Naturgefahrenkarte, Gefahrenhinweis Wasser (Quelle: GeoView BL, April 2023)

Für die Parzelle Nr. 114 besteht der Gefahrenhinweis einer mittleren Gefährdung für Hochwasser. Die Parzelle Nr. 111 verzeichnet partielle Gefahrenhinweise für eine niedrige und mittlere Gefährdung für Hochwasser. Für die Aussenraumgestaltung der Parzelle Nr. 114 spielt der Gefahrenhinweis keine Rolle.

Die notwendigen baulichen Massnahmen innerhalb des Gefahrenbereiches für die Errichtung des Neubaus auf der Parzelle Nr. 111 sind im Rahmen des Baugesuches gemäss Ziffer 30.a des Zonenreglements Siedlung aufzuzeigen.

4.10 Gewässer und Gewässerraum

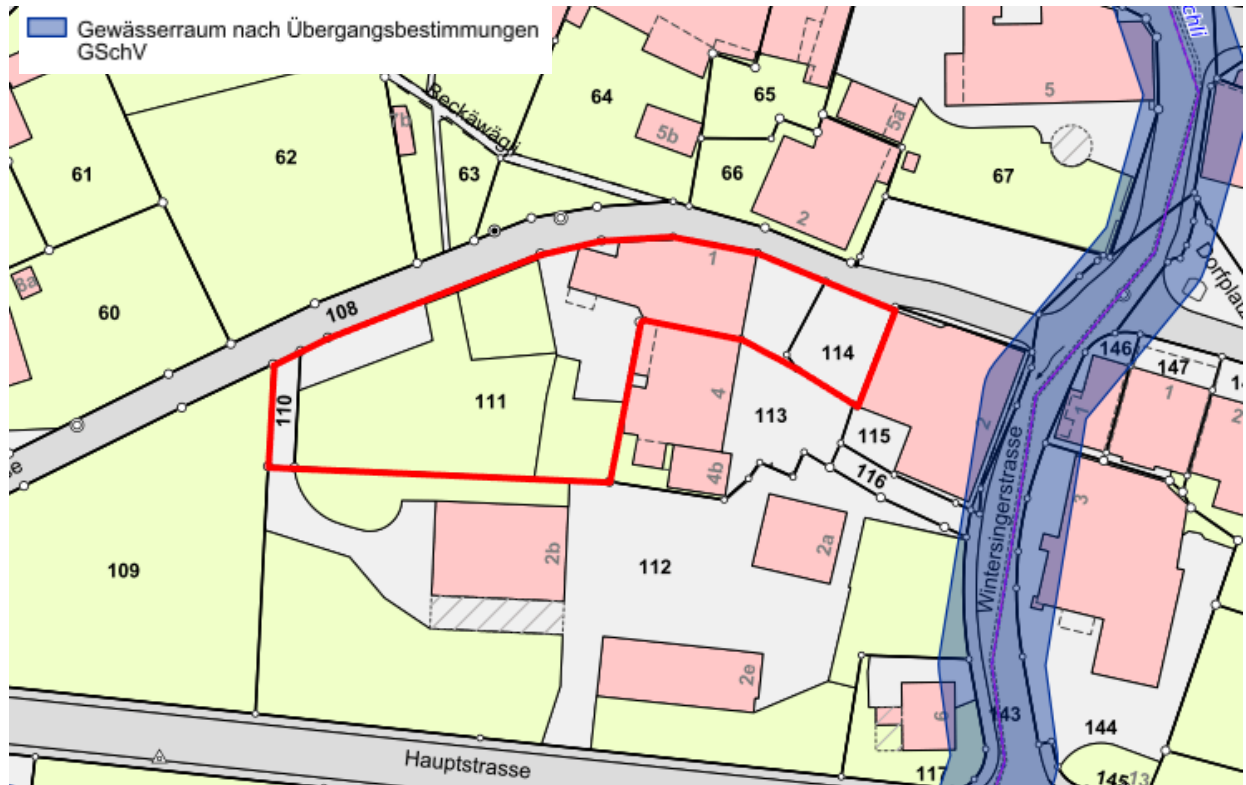


Abb. 29: Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen (Quelle: GeoView BL, April 2023)

Die vorliegende Planung wird nicht vom Gewässerraum tangiert.

5 Inhalte der Planung

5.1 Planunterlagen

Die Mutation Parzelle Nr. 111 und Art. 7 Dächer in der Kernzone besteht aus folgenden Dokumenten:

- Zonenplan Siedlung, Dorfkern Mutation Parzelle Nr. 111
- Zonenreglement Siedlung Mutation Art. 7 Dächer in der Kernzone
- Planungsbericht
- Mitwirkungsbericht

Der Zonenplan Siedlung, Dorfkern Mutation Parzelle Nr. 111 und das Zonenreglement Siedlung Mutation Art. 7 Dächer in der Kernzone bilden die rechtsverbindlichen Planungsinstrumente und sind 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. Die privatrechtliche Vereinbarung betreffend die Aussenraumaufwertung der Parzelle Nr. 114 und des Vorplatzbereiches der Parzelle Nr. 111 ist Sache der beiden involvierten Parteien Eigentümergemeinschaft und Gemeinde. Sie ist nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und die Genehmigung durch den Regierungsrat.

5.2 Bestandteile der Planung

5.2.1 Mutation Parzelle Nr. 111

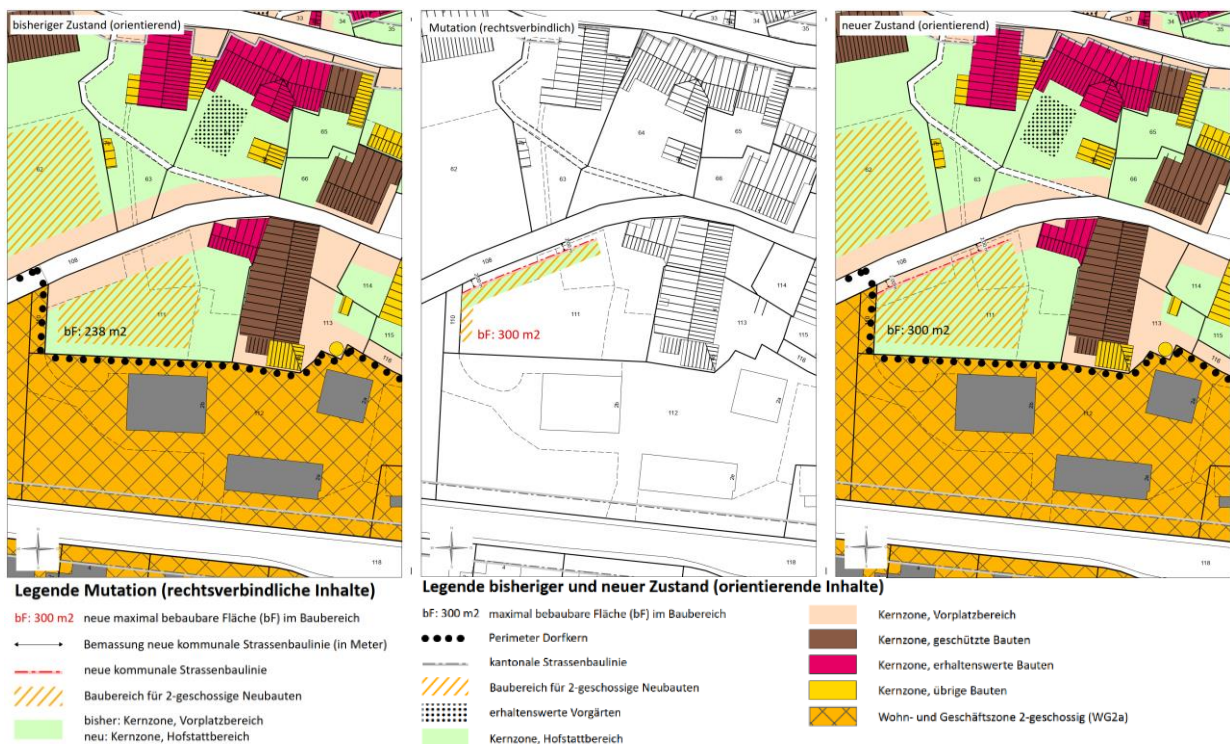


Abb. 30: Ausschnitt Mutationsplan (Stand: 16.05.2023)

Die Parzellen Nr. 111 und 114 sollen vereinigt werden. Wären die beiden Parzellen bereits vor der Revision von 2007 vereinigt worden, so wäre die Nutzung bei der Ausscheidung des Baubereiches und der maximal bebaubaren Fläche entsprechend berücksichtigt worden. Dies soll nun mit der vorliegenden Mutation des Zonenplans Siedlung, Dorfkern erfolgen. Die Eigentümergemeinschaft möchte auf der Parzelle Nr. 111 ein Mehrfamilienhaus mit ca. 6 Wohnungen erstellen. Die aktuell bebaubare Fläche von 238 m² ermöglicht nur die Realisierung eines kleinen Mehrfamilienhauses, welches maximal 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen beinhalten würde, was eher einen regen Mieterwechsel zur Folge hätte, da diese Wohnungsgrösse vorwiegend für Einzelpersonen und jüngere Paare attraktiv ist und so kein attraktives Angebot für Familien geschaffen werden könnte. Dies wäre einerseits nicht im Interesse der Eigentümergemeinschaft, da diese Nachkommen mit Kindern haben und andererseits auch nicht im Interesse des Gemeinderates im Sinne eines belebten, ländlichen Dorfes, in dem Menschen langfristig leben und sich in die Dorfkultur miteinbringen. Damit ein breites Wohnungsspektrum inklusive eines attraktiven Angebots für Familien (mindestens 4.5-Zimmer-Wohnungen) geschaffen werden kann, ist eine grössere Parzellen- und bebaubare Fläche erforderlich, weshalb die beiden Parzellen Nr. 111 und 114 vereinigt werden sollen.

Die Parzelle Nr. 110 befindet sich zur Hälfte im Miteigentum der Eigentümergemeinschaft Graf und der Grundeigentümerschaft der angrenzenden Parzelle Nr. 112, welche über die Parzelle Nr. 110 erschlossen sind. Der Neubau im Baubereich der Parzelle Nr. 111 soll über eine Einstellhalle mit einer ausreichenden Anzahl an Parkplätzen verfügen, bei der auch die Nachbarschaft Einstellhallenplätze mieten kann. Dies trägt zur Entlastung des dörflichen Aussenraumes von parkierten Autos bei. Die Zufahrt zu einer künftigen Einstellhallenrampe soll über die Parzelle Nr. 110 erfolgen. Die Hälfte der Nutzung der Parzelle Nr. 110 soll ebenfalls in die Nutzungsberechnung miteinfließen. Die Beanspruchung der Nutzung auf der Parzelle Nr. 110 zugunsten der Parzelle Nr. 111 ist mittels einer *Baubeschränkung des Anteils von 50% auf der Parzelle Nr. 110 für die Nutzung auf der Parzelle Nr. 111 zugunsten der Gemeinde* notariell zu beglaubigen und im Grundbuch einzutragen. Der Eintrag im Grundbuch muss vor der Genehmigung der vorliegenden Planung durch den Regierungsrat erfolgt sein. Aufgrund der Erschliessungssituation der Nachbarschaftsparzelle Nr. 112 wird die Parzelle Nr. 110 wie bis anhin in der Wohn- und Geschäftszone WG2a belassen.

Da eine grössere bebaubare Fläche zu einem grösseren Fussabdruck des Gebäudes führt und die Gebäudeabmessungen sowohl Auswirkungen auf die Gebäudehöhe wie auch auf die Wirkung der umliegenden historischen Gebäude hat, gilt es den Baubereich dahingehend anzupassen, dass ein neuer Baukörper in Zusammenarbeit mit der kantonalen Ortsbildpflege so angeordnet werden kann, dass sich dieser optimal in den historischen Ortskern einfügt und eine stärkere Eingangstorwirkung in den historischen Ortskern erzielt werden kann. Damit eine ortsbildtypische Anordnung des Neubaus, etwa rechtwinklig zum Bestandesgebäude auf der Parzelle Nr. 111, möglich ist unter Berücksichtigung der Gebäudehöhe in Abhängigkeit von der Gebäudelänge und -tiefe und der Grenzabstände zu den Parzellen Nr. 112 und 113 hin, wird der Baubereich zur Parzelle Nr. 110 sowie zur Magdenerstrasse hin erweitert. Der Abstand zur Magdenerstrasse beträgt zwei Meter und wird mittels einer Strassenbaulinie sichergestellt. Da der Vorplatzbereich gemäss Ziffer 8.1 der geltenden Zonenvorschriften von festen oder dauernden Bauten freizuhalten ist, wird der vom neu festgelegten Baubereich überlagerte Bereich des geltenden Vorplatzbereichs neu dem Hofstattbereich zugeordnet.

Die heute geltenden Zonenvorschriften legen in Ziffer 5 erhöhte Gestaltungsanforderungen für die Kernzone fest. In Ziffer 6.4 ist festgeschrieben, dass die kubische Gestaltung und die Situierung von Neubauten auf die traditionellen Strukturen im Ortskern Rücksicht nehmen muss. Weiter legt Ziffer 8 fest, dass die Freiflächen im Dorfkern im Sinne des ökologischen Ausgleichs und der

Siedlungsdurchgrünung zu gestalten sind. Diese Anforderungen gilt es im Rahmen des Baugesuches zu beachten und nachzuweisen.

In der nachfolgenden Berechnung ist dargelegt, wie sich die neue maximal bebaubare Fläche (bF) von 300 m² des Baubereiches auf der Parzelle Nr. 111 zusammensetzt.

Nutzungsberechnung:

Parzelle Nr.	Parzellenfläche in m ²	Beanspruchte Parzellenfläche in m ² gemäss Eigentumsverhältnis	Bebaubare Fläche in m ² (30% Bebauungsziffer gem. ZRS* von 1971)
114	174	174	52.2
Parzelle Nr.	Parzellenfläche in m ²	Beanspruchte Parzellenfläche in m ² gemäss Eigentumsverhältnis	Bebaubare Fläche in m ² (28 % Bebauungsziffer WG2a)
110	66	33	9.24

*ZRS = Zonenreglement Siedlung

Parzellen Nr.	Bebaubare Fläche in m ²
111	238
114	52.2
110	9.24
Total neue maximal bebaubare Fläche (bF):	299.44, gerundet 300

Im Gegenzug zum Nutzungstransfer zugunsten der Parzelle Nr. 111 wird die Eigentümergemeinschaft die Parzelle Nr. 114 und den angrenzenden Vorplatz der Parzelle Nr. 111 zugunsten der Dorfplatzsituation aufwerten. Dies erfolgt mittels einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen Eigentümergemeinschaft und Gemeinde.

Inhalte der privatrechtlichen Vereinbarung:

Aussenraumaufwertung Parzelle Nr. 114 und Vorplatz Parzelle Nr. 111:

- Die Aussenraumaufwertung umfasst die Parzelle Nr. 114 sowie den angrenzenden Vorplatz der Parzelle Nr. 111.
- Verwendung von möglichst wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Mergel, Kies)
- Möglichst begrünte Flächen mit standortgerechter, naturnaher Begrünung
- Pflanzung von mind. einem grosskronigen, standortgerechten Laubbaum
- Max. 3 Besucherparkplätze auf wasserdurchlässigem Belag

5.2.2 Mutation Art. 7 Dächer in der Kernzone

Nachfolgend dargestellt ist die Mutation des Art. 7 des Zonenreglements Siedlung.
Neue Textteile sind grau hinterlegt. Aufgehobene Textteile sind ~~rot durchgestrichen~~.

7.1 Bauteile auf dem Dach

Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunter liegenden Fassade harmonisieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig.

Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.). ~~Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf einer Dachfläche ist nicht zulässig. Ausnahmen sind nur bei einer klaren Teilung der Dachfläche zwischen ehemaligen Wohn- und Ökonomieanteilen möglich.~~ Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist zulässig, wenn die Dachflächenfenster in der oberen Dachhälfte realisiert werden und eine ästhetisch befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird. Bei einer durchgehenden Dachfläche über einer klar gegliederten Fassade mit Wohn- und Ökonomieanteil ist die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten ebenfalls zulässig. Es sind grundsätzlich hochrechteckige Lukarnen zu realisieren. Für Ökonomieanteile sind auch liegende Lukarnen zulässig.

Giebellukarnen sind hochrechteckig zu erstellen.

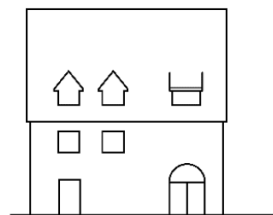
Dacheinschnitte sind nur auf wenig einsehbaren Rückseiten der Gebäude zulässig und mit offenen Schlepp- oder Giebedächern zu versehen.

Dachflächenfenster sind auf einer Ebene einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren.

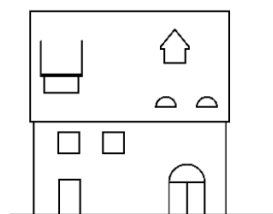
Sonnenkollektoren und ähnliches sind nur zulässig, wenn sie sich auf wenig einsehbaren Dachflächen von Nebengebäuden befinden und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Sende- und Empfangsantennenanlagen sind auf den Dachflächen innerhalb der Kernzone nicht zulässig. Parabolantennen sind nur zulässig, wenn sie im Durchmesser kleiner als 0.6 m sind und unauffällig am Boden oder an der Fassade platziert werden.

Sinnvolle mögliche Anordnung der Dachaufbauten:

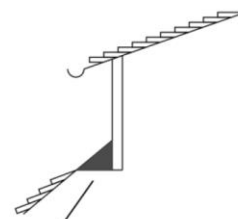


Schlechte Anordnung der Dachaufbauten:



Weitere Darstellungen von Dachaufbauten finden sich im Kommentar zu Ziff. 20.3.

In speziellen Fällen sind Ausnahmen für Sonnenkollektoren auf Hauptgebäuden denkbar, wenn dies vom Gemeinderat unterstützt und vom Kanton als Einzelfall akzeptiert wird.



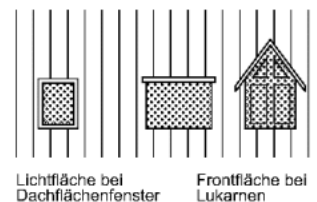
Dacheinschnitt

„Auf einer Ebene“ bedeutet, dass die Dachflächenfenster auf der gleichen horizontalen Linie auf der Dachfläche einzubauen sind.

7.2 Massvorschriften auf dem Dach

Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

- **Stehende** Lukarnen in der unteren Dachfläche
Frontfläche 1.8 m²
- **Liegende** Lukarnen in der unteren Dachfläche
Maximalhöhe 1.15 m
Maximalbreite 50 % der Fassadenlänge
- Kleingauben
Frontfläche 0.5 m²
- überdeckte Dacheinschnitte
Frontfläche ~~2.5 m²~~ 3.6 m²
- Dachflächenfenster
Lichtfläche ~~0.3 m²~~ 0.36 m²
Maximalbreite 0.6 m
- Gesamtflächen für Dachflächenfenster
Lichtfläche pro zugehöriger Dachfläche 2 %



Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Teilen der Dachaufbauten.

Von diesen Massvorschriften kann mit Zustimmung der kantonalen Fachstellen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dabei eine bessere Lösung erreicht wird.

Mit der vorliegenden Mutation soll nach Rücksprache mit der zuständigen Ortsbildpflegerin die Kombination von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern auf derselben Dachfläche ermöglicht werden, da die geltenden Reglementsbestimmungen in der Vergangenheit zu unschönen, dem Ortsbild nicht zuträglichen Spitzgauben und für die Grundeigentümerschaft unpraktische Rundgauben in der oberen Dachfläche geführt haben. Neu können in der oberen Dachhälfte Dachflächenfenster in Kombination mit Dachaufbauten in der unteren Dachhälfte realisiert werden, sodass eine ästhetisch befriedigende Gesamtwirkung erzielt werden kann. Dadurch müssen zur Belichtung in der oberen Dachfläche keine kleinen Rund- oder Spitzgauben mehr realisiert werden, wobei vor allem Spitzgauben störend und ortsbildfremd wirken. Die kantonale Ortsbildpflege unterstützt eine künftige Ablösung der Spitz- und Rundgauben durch Dachflächenfenster.

Auf Empfehlung der kantonalen Ortsbildpflege hin, ist es sinnvoll, die Frontfläche der überdachten Dacheinschnitte von 2.5 m² auf 3.6 m² zu vergrössern, da die Ortsbildpflege festgestellt hat, dass meistens oberhalb der rückwärtigen Laubenkonstruktionen und insbesondere auf den Dächern der Ökonometeile mit diesem Frontflächenmass stimmigere Proportionen (länglich, liegende Dachaufbauten) erreicht werden können. Die Gemeinde begrüsst diese Empfehlung und setzt diese mit der vorliegenden Mutation um. Weitere Anpassungen betreffend die Maximalmasse sowie die Differenzierung zwischen stehenden und liegenden Lukarnen in der unteren Dachfläche ergaben sich aus den Mitwirkungseingaben unter Rücksprache mit der kantonalen Ortsbildpflege und deren Empfehlungen. Genaue Ausführungen dazu sind dem Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

Nachfolgend werden ein paar Beispiele betreffend Rund- und Spitzgauben aus dem Dorfkern von Maisprach aufgezeigt:



Abb. 31: Rundgauben Parzellen Nr. 150 und 347
(Quelle: Google Street View, April 2023)



Abb. 32: Rundgaube Parzelle Nr. 347
(Quelle: Google Street View, April 2023)



Abb. 33: Spitzgauben Parzelle Nr. 113
(Quelle: Google Street View, April 2023)



Abb. 34: Spitzgauben Parzelle Nr. 113
(Quelle: Google Street View, April 2023)



Abb. 35: Spitzgauben Parzelle Nr. 69
(Quelle: Google Street View, April 2023)



Abb. 36: Spitzgauben Parzelle Nr. 64
(Quelle: Google Street View, April 2023)

6 Interessenermittlung

6.1 Interessen und Absichten der Gemeinde

Die Gemeinde hat Interesse an der Belebung des Dorfes und einer guten Altersdurchmischung der Einwohnerinnen und Einwohner, die sich mit dem Dorf identifizieren und sich im Dorfleben einbringen und engagieren. Das Wohnungsangebot für den Neubau auf der Parzelle Nr. 111 soll verschiedene Altersklassen umfassen und auch Familienwohnen anbieten.

Ein weiteres Interesse der Gemeinde besteht in der Aufwertung des Aussenraumes der Parzelle Nr. 114 und des Vorplatzes auf der Parzelle Nr. 111 zugunsten der Dorfplatzsituation im Sinne einer optisch ansprechenden und ökologischen Aussenraumgestaltung, welche zugleich auch zur Hitzereduktion im Dorfplatzbereich und zur natürlichen Versickerung beiträgt. Des Weiteren führt sowohl die Aussenraumgestaltung der Parzellen Nr. 114 und des Vorplatzes der Parzelle Nr. 111, wie auch die Realisierung einer Einstellhalle beim Neubauprojekt zur Entlastung des Dorfbildes vor parkierten Autos bei, wodurch mehr Platz für Grünraum besteht.

Die Mutation des Art. 7 des Zonenreglements Siedlung und die Mutation der Parzelle Nr. 111 schaffen einen Mehrwert hinsichtlich baulicher Entwicklungen unter Wahrung des identitätsstiftenden Dorfcharakters mittels ortskernverträglicher und ästhetisch befriedigender baulicher Lösungen.

6.2 Interessen der Anwohner und der Eigentümergemeinschaft

Das Interesse der Eigentümergemeinschaft der Parzelle Nr. 111 besteht in der Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit einem attraktiven Wohnraumangebot, welches neben kleineren Wohnungen für 1-2-Personen-Haushalte auch die Möglichkeit zur Errichtung von grösseren Familienwohnungen bietet. Die Wohnungen dienen teilweise dem Eigenbedarf für die Nachkommen wie auch zur Vermietung an Dritte.

Mit der Realisierung einer ausreichend grossen Einstellhalle in Verbindung mit dem Neubau auf der Parzelle Nr. 111 soll auch der Nachbarschaft die Möglichkeit zur Miete von Einstellhallenplätzen geboten werden.

Der direkt angrenzende Restaurationsbetrieb auf der Parzelle Nr. 113, insbesondere dessen Aussenbestuhlung, profitiert von der Aussenraumaufwertung der Parzelle Nr. 114 und des Vorplatzes der Parzelle Nr. 111 im Sinne einer höheren Aufenthaltsqualität durch eine ansprechende Umgebungsgestaltung und einer Hitzereduktion durch Begrünung und Beschattung.

Alle Anwohner der umliegenden Gebäude der Parzellen Nr. 66, 111, 113 und 114 verzeichnen direkten Blick von ihren Wohnräumen aus auf die Parzelle Nr. 114 und den Vorplatz der Parzelle Nr. 111 und profitieren somit ebenfalls von einer ansprechenden, begrünten Umgebungsgestaltung.

6.3 Übergeordnete Interessen

Die eidgenössischen und die kantonalen Grundsätze der Raumplanung haben einen ressourcenschonenden Umgang mit dem Gut Boden zum Ziel. Die vorliegende Mutation auf der Parzelle Nr. 111 ermöglicht die Schaffung eines kompakten Baukörpers. Dadurch wird der Aussenraum geschont und hinsichtlich einer Siedlungsdurchgrünung aufgewertet. Die künftige naturnahe Aussenraumgestaltung der Parzelle Nr. 114 und des Vorplatzes der Parzelle Nr. 111 trägt zur Biodiversitätssteigerung, Hitzereduktion und zur natürlichen Versickerung bei. Mit der Anpassung des Baubereiches kann ein

Neubauprojekt so ausgearbeitet werden, dass dessen Situierung den angrenzenden historischen und ortsbildtypischen Gebäuden entspricht und, gemäss den Aussagen der Ortsbildpflege, dadurch auch eine stärkere Eingangstorwirkung zum Dorfkern hin erzielt werden kann.

Die Dachlandschaften tragen massgebend zum historischen Erscheinungsbild der Dorfkerne bei und sind ein wesentlicher Bestandteil der historischen Gebäude. Als einzigartige und geschichtliche Zeitzeugen sind Dorfkerne auch identitätsstiftend für die dort lebende Bevölkerung. Es besteht ein übergeordnetes Interesse, Dorfkerne als Kulturgüter zu wahren. Dies bedingt unter anderem einen behutsamen Umgang mit den Dachflächen der historischen Gebäude. Zugleich besteht ein übergeordnetes Interesse einer Siedlungsentwicklung nach innen. Die Schaffung von Wohnraum in den grossen, ungenutzten Dachräumen der historischen Gebäude trägt zur Innenentwicklung bei. Die Wohnnutzung setzt jedoch eine adäquate Belichtung der Räume voraus. Mit der Mutation des Art. 7 des Zonenreglements Siedlung wird diesen Ansprüchen Rechnung getragen, indem adäquate Belichtungen durch ästhetisch befriedigendere Lösungen im Umgang mit Dachaufbauten und der Kombination von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern ermöglicht werden unter gleichzeitiger Wahrung der historischen und ortsbildtypischen Erscheinung des Dorfkerns von Maisprach.

7 Planungsverfahren

7.1 Freigabe Gemeinderat

Der Gemeinderat hat die vorliegende Planung am 2. Mai 2023 für die öffentliche Mitwirkung freigegeben.

7.2 Öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 wird die Gemeinde das öffentliche Mitwirkungsverfahren Mutation Parzelle Nr. 111 und Mutation Art. 7 Dächer in der Kernzone durchgeführt. Folgende Unterlagen werden vom 4. Mai 2023 bis am 15. Mai 2023 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Zonenplan Siedlung, Dorfkern Mutation Parzelle Nr. 111
- Zonenreglement Siedlung Mutation Art. 7 Dächer in der Kernzone
- 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 am 3. Mai 2023 auf der gemeindeeigenen Homepage (www.basel-land.ch/politik-und-behorden/gemeinden/maisprach) und am 3. Mai 2023 in der Wochenzeitung Fricktal.Info (www.fricktal.info).

Die Planungsunterlagen konnten während der Mitwirkung auf der Gemeindeverwaltung Maisprach sowie über die gemeindeeigene Homepage eingesehen werden. Stellungnahmen und Anregungen konnten bis zum 15. Mai 2023 schriftlich an den Gemeinderat eingereicht werden.

Während der öffentlichen Mitwirkung wurden drei Mitwirkungseingaben an den Gemeinderat eingereicht. Die Eingaben und die dazugehörigen Stellungnahmen sind dem Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

7.3 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung steht noch bevor. Die vorliegende Planung soll am 9. Juni 2023 der Gemeindeversammlung unterbreitet werden.

8 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Maisprach zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung freigegeben.

Maisprach, den _____

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeverwalter