



Zonenvorschriften Siedlung

Mutation Zonenplan und Zonenreglement

Industriezone J1a und J1b (Parzellen 870 und 872)

Planungsbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 der Verordnung zum Bundesgesetz über die Raumplanung (RPV)

Beschluss Gemeinderat 13. August 2013

Inhalt

1. Ausgangslage.....	1
2. Grundlagen.....	2
3. Organisation und Ablauf der Mutation.....	2
3.1 Beteiligte	2
3.2 Planungsablauf.....	2
4. Bestandteile der Planungsmassnahme.....	3
4.1 Mutation Zonenvorschriften Siedlung.....	3
4.2 Orientierende Dokumente.....	3
5. Erläuterung der Planungsmassnahme.....	3
5.1 Mutation Zonenvorschriften Siedlung.....	3
5.2 Einordnung der Mutation gegenüber Revision der Siedlungsplanung	4
5.3 Planungsvorbehalt.....	4
5.4 Verhältnis zu anderen kommunalen Planungsfestlegungen.....	4
6. Kantonale Vorprüfung	4
7. Mitwirkungsverfahren	5
8. Beschlussfassungsverfahren	5
9. Auflageverfahren und Behandlung der Einsprachen	5
10. Genehmigungsantrag.....	5

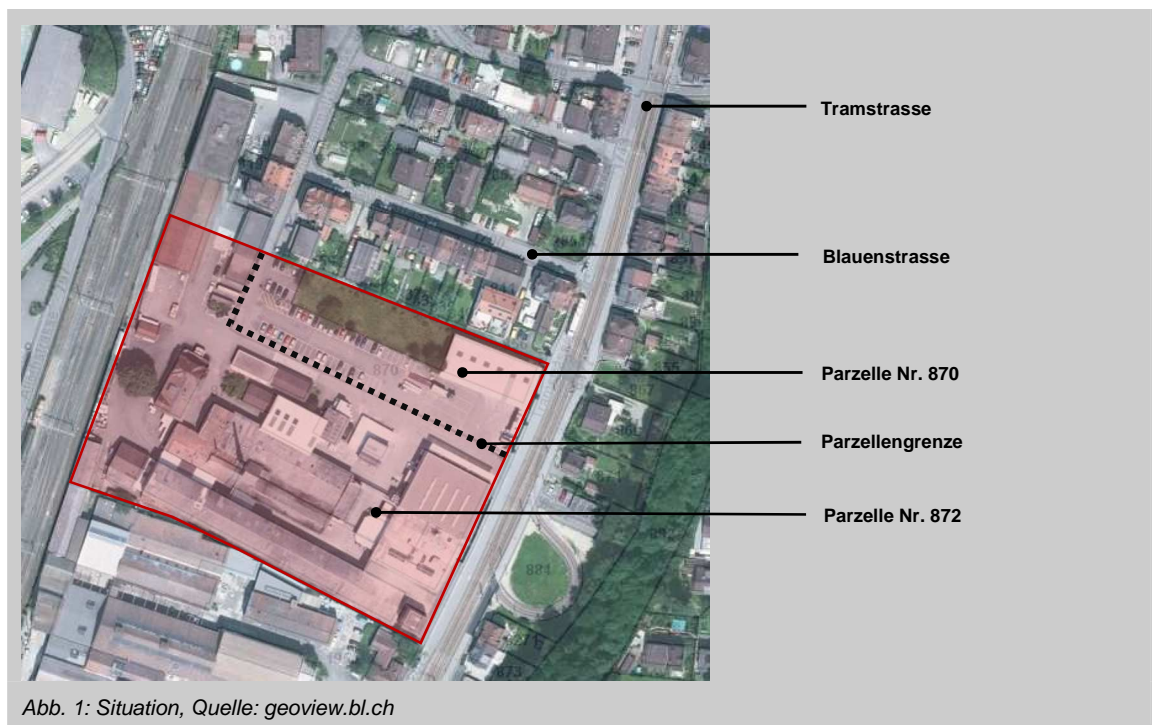
Anhang:

- Anhang 1: Ausschnitt Zonenplan Siedlung Gemeinde Münchenstein vom 21. März 1967
 Anhang 2: Antwortschreiben BIT zur Projektanfrage der van Baerle AG vom 12. März 2013
 Anhang 3: Vorprüfungsbericht vom 12. Juni 2013
 Anhang 4: Tabellarische Zusammenstellung der Vorprüfungsergebnisse



1. Ausgangslage

Die Parzellen Nr. 870 und 872 befinden sich in der Industriezone J1 im Gebiet "Gstad", mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe vom 25 m, und umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 19'500 m². Beide Parzellen sind im Besitz der ortsansässigen van Baerle AG und sind durch die Produktions-, Büro- und Lagergebäude der van Baerle AG überbaut. Die bebaute Fläche umfasst insgesamt ca. 10'000 m². Die angrenzenden Wohnbauten entlang der Schützenmatt- bzw. der Blauenstrasse befinden sich, gemäss den heute rechtskräftigen Zonenvorschriften Siedlung, ebenfalls in der Industriezone J1 (vgl. Anhang 1, Ausschnitt Zonenplan Siedlung vom 21. März 1967).



Die Firma van Baerle AG produziert jährlich rund 5'000 Tonnen Hygieneprodukte, mit Abfüllungen in verschiedensten Grössen. Für den Umschlag eines solchen Produktionsvolumens werden entsprechende Lagerflächen benötigt. Da die auf dem Areal vorhandenen Lagerflächen keine ausreichende Kapazität aufweisen, musste bisher auf externe Lagerflächen ausgewichen werden. Um den damit verbundenen Kostenfaktor zu minimieren und den Weiterbestand der Firma an diesem Standort zukünftig gewährleisten zu können, beabsichtigt die van Baerle AG im südlichen Bereich der Parzelle Nr. 872 ein Hochregallager zu errichten. Damit dieses die für die Firma erforderlichen Lagerkapazitäten erfüllen kann, ist eine Gebäudehöhe von 33 m notwendig. Damit wird die gemäss den geltenden Zonenvorschriften in der Industriezone J1 maximal zulässige Gebäudehöhe von 25 m um 8 m überschritten.

Für den Weiterbestand der Firma werden zudem auch vermehrt Büro- und Laborkapazitäten sowie Maschinen- und Schulungsräume benötigt. In Richtung der angrenzenden Wohnhäuser an der Blauenstrasse ist deshalb ein neuer Riegelbau für die Unterbringung der benötigten Räumlichkeiten vorgesehen. Im Gegenzug zur aus der baulichen Umsetzung des Hochregallagers resultierenden überhöhten Gebäudehöhe von 33 m, sieht das Projekt im Bereich des Bürogebäudes eine

maximale Gebäudehöhe von 15 m vor. Durch diese differenzierte Höhenentwicklung wird die Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbauten entlang der Blauenstrasse verglichen mit der heute zulässigen Gebäudehöhe von 25 m minimiert. Gleichzeitig können durch den Riegelbau die durch den Industriebetrieb verursachten Lärmemissionen für die Wohnbauten entlang der Blauenstrasse wesentlich reduziert werden.

Das aktuell vorliegende Projekt wurde dem Bauausschuss der Gemeinde Münchenstein im Dezember 2012 zur Beurteilung unterbreitet. Der Bauausschuss unterstützt im Sinne der Wirtschaftsförderung die Absichten der van Baerle AG zur Weiterentwicklung ihres Firmenareals, da es sich bei der van Baerle AG für die Gemeinde Münchenstein um eine wichtige Schlüsselfirma handelt.

Im Rahmen der Projektentwicklung von der van Baerle AG vorgenommenen Abklärungen beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Land (BIT) (vgl. Anhang 2, Antwortschreiben BIT zur Projektanfrage der van Baerle AG vom 12. März 2013) ergaben, dass eine Realisierung des projektierten Hochregallagers mit einem Ausnahmeantrag nicht möglich ist. Eine entsprechende Zustimmung des BIT kann nur durch eine Mutation der Zonenvorschriften Siedlung oder durch die Erarbeitung von entsprechenden Quartierplanvorschriften erwirkt werden.

2. Grundlagen

- Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 sowie Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998;
- Zonenvorschriften Siedlung vom 21. März 1967, nachgeführt bis 14. Dezember 2011;
- Antwortschreiben BIT auf Projektanfrage van Baerle AG vom 12. März 2013;
- Projektvisualisierungen van Baerle AG;
- Protokollauszug Bauausschuss Gemeinde Münchenstein vom 18. April 2012 sowie vom 4. Dezember 2012.

3. Organisation und Ablauf der Mutation

3.1 Beteiligte

Bearbeitung Mutation:	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Fachkommission Gemeinde:	Bauausschuss Münchenstein
Behörden Gemeinde:	Gemeinderat Münchenstein
Fachstelle Kanton:	Amt für Raumplanung

3.2 Planungsablauf

Nachfolgend werden die wichtigsten Entscheid-Stationen und Verfahrensschritte aufgeführt:

Verabschiedung Mutationsentwurf durch den Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung und die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens:	30. April 2013
Kantonale Vorprüfung:	6. Mai bis 12. Juni 2013
Durchführung Mitwirkungsverfahren:	16. Mai bis 15. Juni 2013

Beschlussfassung durch den Gemeinderat: <i>ausstehend</i>
Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung: <i>ausstehend</i>
Referendumsfrist: <i>ausstehend</i>
Auflageverfahren: <i>ausstehend</i>

4. Bestandteile der Planungsmassnahme

4.1 Mutation Zonenvorschriften Siedlung

- Zonenreglement Siedlung, Mutation "Industriezone J1a und J1b (Parzellen 870 und 872)"
- Zonenplan Siedlung, Mutation "Industriezone J1a und J1b (Parzellen 870 und 872)"

4.2 Orientierende Dokumente

- Vorliegender Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

5. Erläuterung der Planungsmassnahme

5.1 Mutation Zonenvorschriften Siedlung

Der Zonenplan Siedlung wird im Bereich der Parzellen Nr. 870 und 872 dahingehend angepasst, dass planungsrechtlich die Voraussetzungen für eine differenzierte Höhenentwicklung bzw. die Errichtung eines Hochregallagers innerhalb des Firmenareals der van Baerle AG möglich ist.

Dafür werden im Zonenplan Siedlung zwei neue Industriezonen ausgeschieden (Industriezone J1a und J1b). Die neue Industriezone J1a verläuft auf einer Tiefe von 15 m L-förmig parallel zur Blauen- bzw. zur Tramstrasse. Innerhalb der Industriezone J1a wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 15 m beschränkt. Damit wird eine mögliche negative Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbauten entlang der Blauenstrasse, welche ebenfalls in der Industriezone J1 liegen, minimiert. Es wird sichergestellt, dass die Industriebauten, welche in direkter Nachbarschaft zu den Wohnbauten entlang der Blauenstrasse errichtet werden, die gleichen Rahmenbedingungen einhalten, wie wenn Industrie- oder Gewerbezone direkt an Wohnbauzonen grenzen (vgl. Normblatt Nr. 6/63 "Gebäudeprofil", ZVS Gemeinde Münchenstein).

Im südlichen Bereich der Parzelle Nr. 872 wird neu die Industriezone J1b mit einer Tiefe von 45 m ausgeschieden. Innerhalb der Industriezone J1b wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 35 m erhöht. Damit wird die Errichtung des geplanten Hochregallagers ermöglicht. Durch die vorgesehene Lage der Industriezone J1b mit einer zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 35 m sind keine negativen Auswirkungen (z.B. übermässige Beschattung etc.) auf die Wohnstrukturen im Umfeld des Betriebes zu erwarten.

Neben der Anpassung im Zonenplan Siedlung wird im Zonenreglement Siedlung die Zonentabelle mit den beiden neu ausgeschiedenen Industriezonen und deren Zonenparametern erweitert. Damit

ist die zonenrechtliche Sicherstellung der angestrebten differenzierten Höhenentwicklung auf dem Areal der van Baerle AG gewährleistet.

5.2 Einordnung der Mutation gegenüber Revision der Siedlungsplanung

Seitens der van Baerle AG besteht der Wille den Neubau des Hochregallagers aufgrund der aktuell extern zu gemieteten Lagerflächen in möglichst naher Zukunft zu realisieren. Die Gemeinde unterstützt diese Anliegen einerseits aus Sicht der Wirtschaftsförderung und andererseits aufgrund des hohen Stellenwertes der Firma van Baerle AG für die Gemeinde. Ein Abwarten auf die Inkraftsetzung der sich aktuell in Revision befindlichen Siedlungsplanung wird vom Gemeinderat aus zeitlichen Gründen deshalb als nicht zweckmässig erachtet. Zudem soll die Diskussion in der Gemeinde um die Entwicklung des Firmenareals des Industriebetriebes van Baerle AG losgelöst von der Revision der Siedlungsplanung geführt werden.

Die Gemeinde hat daher entschieden die entsprechende Anpassung der Zonenvorschriften Siedlung im Sinne einer vorgezogenen Einzelmutation gegenüber der aktuellen Revision der Siedlungsplanung durchzuführen.

5.3 Planungsvorbehalt

Die nördlich an die Parzelle Nr. 872 angrenzende Parzelle Nr. 6310 wurde an die Personalvorsorgestiftung van Baerle AG verkauft. Die van Baerle AG ist aktuell bei der besagten Stiftung eingemietet. Die Entwicklung der Parzelle Nr. 6310 erfolgt ebenfalls durch die Personalvorsorgestiftung van Baerle AG. Die Gemeinde behält sich vor zu einem späteren Zeitpunkt für diese Parzelle ebenfalls eine entsprechende Mutation der Zonenvorschriften Siedlung vorzunehmen.

Des Weiteren behält sich die Gemeinde ebenfalls vor, für das Gebiet entlang der Blauenstrasse zu einem späteren Zeitpunkt auch eine separate Mutation der Zonenvorschriften Siedlung vorzunehmen, um eine qualitätsvolle Gebietsentwicklung zu ermöglichen bzw. zu unterstützen.

5.4 Verhältnis zu anderen kommunalen Planungsfestlegungen

Mit der Mutation zu den Zonenvorschriften Siedlung "Industriezone J1a und J1b" werden keine anderen rechtskräftigen Planungen (kommunal / kantonal) tangiert.

6. Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit dem Schreiben vom 12. Juni 2013 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Münchenstein mitgeteilt (vgl. Anhang 3, Vorprüfungsbericht). Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden am 19. Juni 2013 mit der Bauverwaltung und Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG besprochen.

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden zur Kenntnis genommen und teilweise in die Mutation der Zonenvorschriften Siedlung eingearbeitet. Aus der in Anhang 4 angefügten Zusammenstellung gehen sowohl die einzelnen Vorprüfungsaussagen als auch die Stellungnahmen der Gemeinde hervor.

7. Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 führte die Gemeinde Münchenstein für die "Mutation Zonenvorschriften Siedlung: Industriezone J1a und J1b" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch.

Publikation Mitwirkungsverfahren:	– kantonales Amtsblatt Nr. 20 vom 16. Mai 2013 – Homepage Gemeinde Münchenstein
Mitwirkungsfrist:	vom 16. Mai 2013 bis zum 15. Juni 2013
Mitwirkungseingaben:	Keine

Während der Mitwirkungsfrist sind keine Mitwirkungseingaben bei der Gemeinde eingegangen. Es wird deshalb auf die Erstellung eines separaten Mitwirkungsberichtes verzichtet und das Mitwirkungsverfahren wird im vorliegenden Planungsbericht abschliessend erläutert.

Im Rahmen der Möglichkeit zur Akteneinsicht der Traktanden vor der Gemeindeversammlung können die Ergebnisse aus dem Mitwirkungsverfahren in diesem Bericht eingesehen werden. Mit der Einladung und Bekanntgabe der Traktanden zur Gemeindeversammlung bzw. mit entsprechender öffentlicher Publikation wird die Bevölkerung über die Möglichkeit zur Einsichtnahme informiert.

8. Beschlussfassungsverfahren

...wird nach Verfahrensschluss ergänzt.

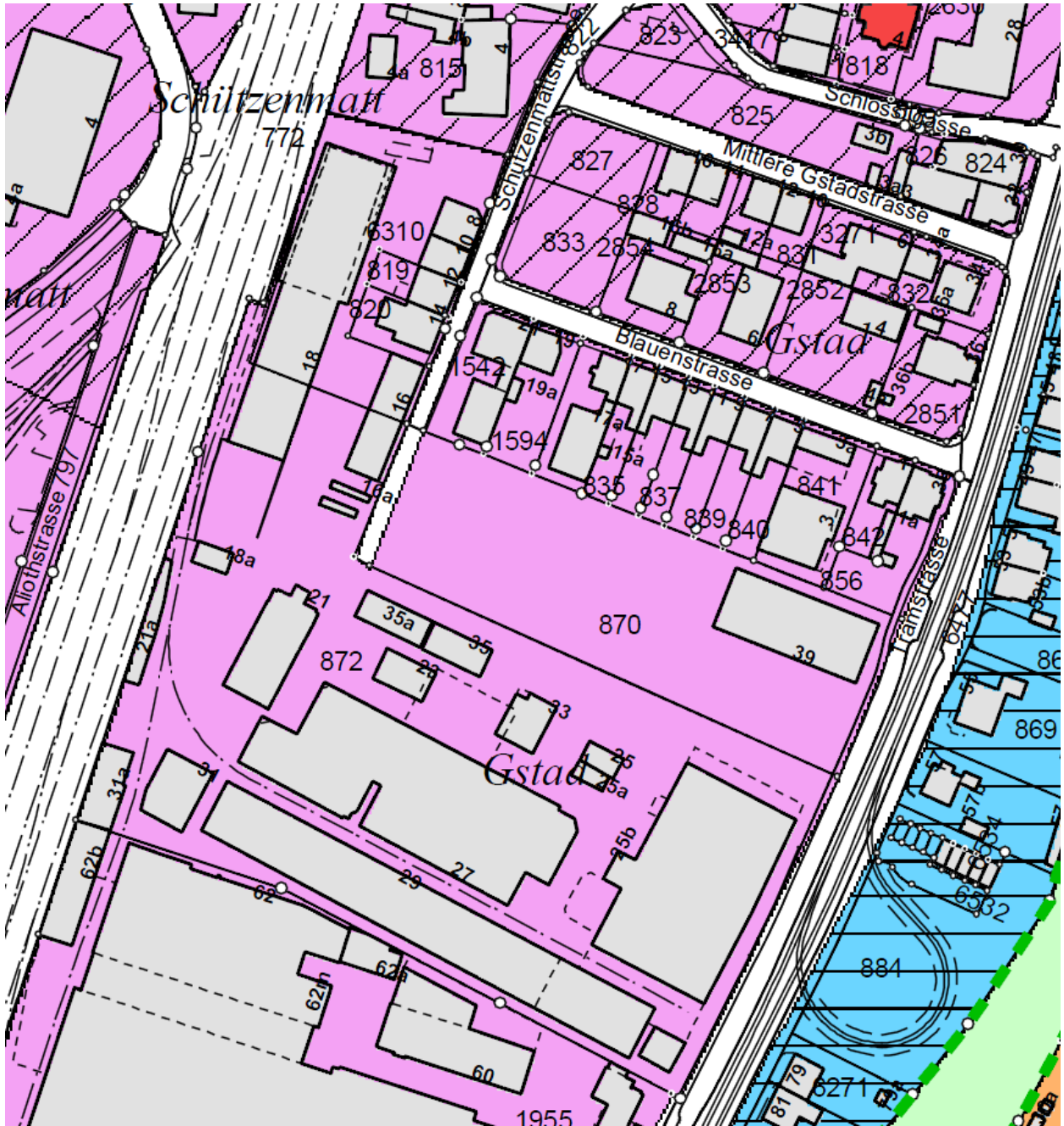
9. Auflageverfahren und Behandlung der Einsprachen

...wird nach Verfahrensschluss ergänzt.

10. Genehmigungsantrag

...erfolgt mit der Endfassung des Planungsberichtes.

Anhang 1: Ausschnitt Zonenplan Siedlung Gemeinde Münchenstein vom 21. März 1967



Legende:

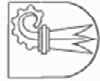
- Gewerbezone G1
- Gewerbezone G2
- Gewerbezone G3
- Gewerbezone G4
- Industriezone J1
- Industriezone J2
- Industriezone J3
- Industriezone J4

Anhang 2: Antwortschreiben BIT zur Projektanfrage der van Baerle AG vom 12. März 2013

- 2 -

Hauptstz
Rheinstrasse 29
Postfach, 4410 Liestal
Tel. 061 / 552 67 77
Fax 061 / 552 69 83
www.bauplanungsstelle.ch

Abteilung/Laufen
Bahnhofstrasse 6
Postfach, 4242 Laufen
Tel. 061 / 765 92 11
Fax 061 / 765 92 19
www.bauplanungsstelle.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft
Bauinspektorat

COPIE

Unsere Referenz:
Direktwahl:
E-Mail:
Datum:

Pascal Eberle
061 / 652 55 17
pascal.eberle@bl.ch
12. März 2013

Van Baerle AG Eiche Th.
Schützenmattstrasse 21
4142 Münchenstein



Projekt Nr.
Parzelle Nr.
Projekt

P 0015/2012
870, 872

Anfrage zur Arealüberbauung...

Schützenmattstrasse, 4142 Münchenstein
Anfragesteller Van Baerle AG Eiche Th., Schützenmattstrasse 21, 4142 Münchenstein
Rechnungsadresse Van Baerle AG Eiche Th., Schützenmattstrasse 21, 4142 Münchenstein

Sehr geehrte Bauhererschaft,

Die Prüfung Ihrer Anfrage vom 30.11.2012 (BIT-Eingang) hat folgendes ergeben:

Bauinspektorat - Projektkontrolle / Eberle Pascal / 061 552 55 17

Wir haben die ergänzenden Unterlagen vom 30.11.2012 (BIT-Eingang) nochmals in die Vernehmung gegeben und können Ihnen folgendes mitteilen:

Nach interner Prüfung mit dem Abteilungsleiter und Dienststellenleiter des Bauinspektorates müssen wir Ihnen leider mitteilen dass das Bauinspektorat einer Ausnahme der Gebäudehöhe (33.00m statt 25.00m) für das projektierte Hochregallager nicht zustimmt. Es muss eine Änderung des Zoneplanes inkl. Zonereglement gemacht werden oder es ist ein Quartierplan zu erarbeiten. Dies muss mit der Gemeinde Münchenstein sowie dem dem Amt für Raumplanung Abteilung Ortsplanung abgeklärt werden.

Gemeinde Münchenstein / Desvoignes Roger / 061 416 11 55

Die bereinigten bzw. ergänzenden Unterlagen mit BIT-Stempel vom 30. November 2012 wurden vom Bauausschuss geprüft. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

Erwägungen

Das Hochregallager und der nördliche Bürotrakt sind unbestritten. Geklärt werden muss aber noch die weitere Entwicklung des Areals. Wie kann dieses so entwickelt werden, dass neben dem geplanten Hochregallager mit einer Höhe von 33 m das restliche Areal nicht mit den heute zonenrechtlich möglichen 25 m Gebäudehöhe überbaut wird?

Kann event. durch das Legen von Baumlinien ein positives städtebauliches Bild erreicht werden? Heute besteht entlang der Tramstrasse keine rechtskräftige Bau- und Strassenlinie. Die van Baerle AG müsste diesbezüglich noch entsprechende Detailabklärungen tätigen. Die Haupterschliessung des Areals über den Autobahnanschluss Reinach Nord wäre optimal, was für die Erschliessung über die Schützenmattstrasse nicht gilt.

Wichtigster Punkt für die weitere Planung ist die Festlegung von Bauhöhen resp. für die Nutzung des nach der Realisierung von Hochregallager und Bürotrakt noch unbebauten Firmengeländes.

Der Baubereich für das Volumen für die Gebäudehöhe von 33 m sollte festgelegt werden. Stossen im neuen Zonenplan Industrie und Wohnzone aneinander ist bezüglich der Problematik von grösseren Grenzständen in Verbindung mit den Gebäudehöhen, welche nach heutigem Recht eher geringer ausfallen Rechnung zu tragen. Diesem Punkt soll in der Überarbeitung der Zonenplanung z.B. mit angepassten Baulinien etc. entgegen werden. Auch die Wohnhäuser an der Blauenstrasse sollen von einer bereinigten Baulinie profitieren (Bauten bündig mit der Strassenlinie).

Auf einem Plan sollen Baubereiche aufgezeigt werden, welche Gebäudehöhen wo realisiert werden können mit Gebäudehöhen z.B. von 33 m, 25 m und 15 m.

Stellungnahme Bauausschuss

Der van Baerle AG soll eine Gebäudehöhe von 33 m im jetzt vorgeschlagenen Bereich für das Hochregallager zugestanden werden.

Für das Bürogebäude gegen die Wohnhäuser an der Blauenstrasse sowie für eine allfällige bauliche Erweiterung gegen die Tramstrasse wird eine Gebäudehöhe von 15m auf eine Tiefe von 15.00m zugestanden (d.h. L-förmiger Bau Nord- und Ostseite des Areals).

Alle weiteren Details bezüglich Gebäudehöhen und weitere Arealnutzung sollen konkretisiert und festgelegt werden, wenn das entsprechende Baugesuch eingereicht wird.

Für unsere Abklärungen erheben wir gemäss § 9 der Gebührenverordnung für Baubewilligungen vom 1. Mai 2002 eine Gebühr von Fr. 270.00. Wir bitten Sie, die Gebühr mit beiliegendem Einzahlungsschein zu überweisen.

Gegen die Abrechnung kann bei der kantonalen Baurekurskommission, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Diese ist innert 10 Tagen seit Zustellung des Entscheides einzureichen und innert weiteren 30 Tagen zu begründen. Die Beschwerde muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Person(en) enthalten (§ 15 Verwaltungsverfahrensgesetz, SGS 175). Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen. Die angefochtene Verfügung ist der Beschwerde in Kopie beizulegen.

Das Beschwerdeverfahren ist kostenpflichtig. Nebst allfälligen Beweisakten werden Entscheidgebühren zwischen 300 und 600 Franken erhoben. Bei offensichtlich unzulässigen oder offensichtlich unbegründeten Beschwerden können Entscheidgebühren bis 5'000 Franken erhoben werden (§ 20a Verwaltungsverfahrensgesetz, § 6 und § 7 Verordnung zum Verwaltungsverfahrensgesetz, SGS 175.11).

Freundliche Grüsse
Bauinspektorat
Technischer Experte
Pascal Eberle

Verteilter:
- Gemeinderat Münchenstein

Anhang 3: Vorprüfungsbericht vom 12. Juni 2013

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 59 82
ortsplanung@bl.ch



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion
Amt für Raump lanung

Ortsplanung
Georg Stebler
georg.stebler@bl.ch
Tel. direkt: 061 552 59 34

Gemeinderat Münchenstein
4142 Münchenstein

KOPIE

Eingang S+R

13. Juni 2013

Liestal, 12. Juni 2013

Reg.Nr. 45.05.10
GK-Nr. 30189/e
Seiten 1/4

Gemeinde Münchenstein, Zonenvorschriften Siedlung, Mutation Industriezone J1, Parzellen Nrn. 870 & 872
Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 6. Mai 2013 haben Sie uns die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

1 Zonenplan Siedlung

Zwingende Vorgabe:

Bereich für geschlossene Bauweise: Eine geschlossene Bauweise lässt sich nicht grundsätzlich auf § 94 Abs. 4 lit. a Raump lanungs- und Baugesetz (RBG) abstützen. Die genannte Bestimmung regelt zwar die Bauweise im unmittelbaren seitlichen Bereich von Parzellengrenzen - im vorliegenden Fall die beiden Stellen, wo die Parzellen Nrn. 870 und 872 innerhalb des Bereichs für geschlossene Bauweise jeweils aneinander grenzen -, nicht aber in den Bereichen dazwischen. Das heisst, eine geschlossene Bauweise entlang den bestehenden Wohnbauten (zur Parzelle Nr. 870 benachbarte Parzellen entlang der Blauenstrasse) sowie längs der Tramstrasse ist damit keineswegs sichergestellt.

Die Festlegung einer geschlossenen Bauweise ist im vorliegenden Fall zulässig. Dies bedingt jedoch zwingend zusätzliche Zonenvorschriften: Es ist zu definieren, von wo bis wo wie zu bauen ist. Das Zonenreglement ist mit einer Bestimmung zu versehen, nach welcher in der Zone J1a die Bauten in geschlossener Bauweise bzw. mit geschlossener Aussenfassade auszuführen sind und das seitliche Grenzbaurecht gemäss § 94 Abs. 4 lit. a RBG als erteilt gilt.

Zonenplan und Zonenreglement sind entsprechend zu überarbeiten; Der verbindliche Planinhalt "Bereich für geschlossene Bauweise gem. § 94 Abs. 4 lit. a RBG" ist zu streichen. Stattdessen ist im Reglement im oben genannten Sinne eine Bestimmung aufzunehmen und die Lage der geschlossenen Bauweise ist (im Plan) zu präzisieren.

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Richtung Kantonsbibliothek). Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 78 und 81 befindet sich direkt vor dem Haus.

P:\00114 Raumnetw.kommun/Gemeinden_M_R\Münchenstein\142_Faueglaubensrech\08_2013_Mu1_Zone_Parz.870.872.doc

Hinweis:

Industriezone J1a: Wir verweisen auf die nach RBG einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände: Gemäss Baubewilligungsbehörde (§ 90 Abs. 3 RBG) ist bei einer Fassadenlänge von 150 m und einer Gebäudehöhe von 15 m ein Grenzabstand von 19 m erforderlich. Wir stellen somit fest, dass die gewünschte Bebauung der Industriezone J1a (15 m Breite) nur dann realisiert werden kann, wenn privat-rechtliche Vereinbarungen über das Näher- und Grenzbaurecht mit den Eigentümerinnen der Parzellen an der Blauenstrasse vorliegen. Bei der Tramstrasse ist der gesetzliche Abstand gemäss § 95 RBG zu beachten. Alternativ könnten Gebäudegrundrisse/Baufelder bzw. Gestaltungsbaulinien gemäss § 97 Abs. 2 RBG verbindlich ausgeschrieben werden.

Da angrenzend zu den Industriebauten die Gärten von Wohnbauten liegen, ist ein wesentlich verkürzter Grenzabstand allerdings wenig zweckmässig (Schattenwurf, Wohnhygiene etc.). Vielmehr wäre zur Wahrung eines angemessenen Abstandes gegenüber den Wohnbauten z.B. ein Grüngürtel mit anschliessend in der Höhe gestaffelter Bebauung denkbar. Wir empfehlen, die Planung entsprechend zu überprüfen.

Industriezone J1: Die orientierende Darstellung der bestehenden Industriezone J1 im Mutationsplan ist im Zusammenhang der Mutation zwar verständlich, auf den ersten Blick jedoch verwirrend, da der Beschlussinhalt nicht sofort erkennbar ist. Wir empfehlen, im Plan nur die rechtsverbindlichen Inhalte darzustellen oder zumindest die orientierenden Inhalte in einer deutlich anderen Farbe/Signatur (z.B. nur Graustufen) auszuführen.

2 Planungs- und Begleitbericht

2.1 Störfallsituation

Hinweis:

Der Betrieb von Baerie AG untersteht aufgrund seiner Tätigkeiten mit gefährlichen Stoffen der Störfallverordnung. Die aktuelle Situation ist im Kurzbericht nach Art. 5 der Störfallverordnung festgehalten und vom Sicherheitsinspektorat beurteilt und akzeptiert. Im Rahmen der Planung des Hochregallagers und des Baubewilligungsverfahrens muss der Kurzbericht von der Firma van Baerie AG an die neue Situation angepasst werden. Je nach Lage des neuen Hochregallagers und Gefahrenpotenzial der gelagerten Stoffe müssen bauliche und technische Sicherheitsmassnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung vorgesehen werden.

2.2 Standort mit Belastungen

Hinweis:

Die Informationen über belastete Standorte der Gemeinde Münchenstein können via www.geoview.bl.ch abgerufen werden. Die Parzelle Nr. 872 gehört zu einem belasteten Standort, welcher bereits alllastenrechtlich (historisch) untersucht wurde. Entsprechend der Ergebnisse dieser Untersuchung wurde der Standort (mit der Nummer 2769220183, "van Baerie & Cie. AG, Chemische Produkte") gemäss Art. 8 der Altlastenverordnung als belastet ohne Überwachungs- oder Sanierungsbedarf eingestuft.

Es muss grundsätzlich mit Belastungen des Untergrundes gerechnet werden. Im Falle von Bauvorhaben müssen entsprechend weitere Abklärungen getroffen werden (Erstellen eines Vorgehens- und Entsorgungskonzeptes, fachtechnische Begleitung der Arbeiten etc.). Über die direkt notwendigen Massnahmen oder allfällige Auswirkungen auf ein geplantes Projekt kann nur im Einzelfall projektspezifisch Stellung genommen werden. Bitte setzen Sie sich dann rechtzeitig mit der Fachstelle Altlasten des AUE in Verbindung.

2.3 Schutz des Grundwassers

Hinweis:

Die Grundwasserschutzzonen in Münchenstein bzw. speziell die der Pumpwerke Hofmatt und Weismatt wurden im Jahr 1991 festgelegt. Die Gewässerschutzgesetzgebung wurde in Bezug auf Grundwasserschutzzonen im Jahr 1999 verschärft. Die Grundwasserschutzzonen zu den beiden obgenannten Pumpwerken sind deshalb in Überarbeitung.

Gemäss den bislang vorliegenden Untersuchungsergebnissen müsste das zur Mutation vorliegende Areal höchstwahrscheinlich innerhalb der weiteren Schutzzone S3 zu liegen kommen. Dies hätte einerseits Konsequenzen bei Bauvorhaben (d.h. während der Bauphase) als auch bei der Art der künftigen Nutzung (Hochregallager). Ob die Pumpwerke längerfristig weiter betrieben werden sollen, so dass die Grundwasserschutzzonen gemäss geltender Gesetzgebung angepasst und neu ausgedehnt werden müssen, entscheidet im Wesentlichen die Gemeinde.

Es wird empfohlen, bei neuen Bauvorhaben die Schutzmassnahmen und Nutzungsbeschränkungen für Grundwasserschutzzonen S3 zu berücksichtigen. Sollten Bauvorhaben ausgeführt werden, welche nachträglich in eine rechtssichere Schutzzone fallen, müssten nicht zonenkonforme Bauten entsprechend den Schutzzonevorschriften angepasst werden.

2.4 Allgemeine Anforderungen

Gemäss § 31 Abs. 4 RBG haben die Gemeinden mit dem Antrag zur Genehmigung der Zonenvorschriften dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Planungsbericht einzureichen. Inhaltlich sind die Vorgaben von Art. 3 & 47 Raumplanungsverordnung zu berücksichtigen (Interessenabwägung, Einhaltung der Grundsätze der Raumplanung, Abstimmung mit Richtplanung und mit Sachplänen des Bundes; Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens; Abstimmung mit dem Umweltrecht, Umweltauswirkungen der Planung und Massnahmen). Die Berichterstattung soll der Bedeutung und dem Umfang der Nutzungsplanung angepasst sein, wobei Folgendes speziell zu beachten ist:

- Der Planungsbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung durch die Einwohnergemeindeversammlung vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist aber nicht Bestandteil des Beschlusses.
- Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird, erfolgt die Ergänzung des Berichtes insbesondere bezüglich Aussagen
 1. zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus der Gemeindeversammlung,
 2. zu Einsprachen und deren Behandlung,
 3. zu allfälligen geringfügigen Änderungen,
 4. zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind. Alle Änderungen sind explizit zu deklarieren (Exemplar mit markierten Änderungen).
- Der Planungsbericht ist vom Gemeinderat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden und zu unterschreiben.
- Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten können zurückgewiesen werden.

3 Vorprüfungsvorbehalt

Aufgrund verschiedener Gerichtsentseide machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmassnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, einschneidender Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüessen
AMT FÜR RAUMPLANUNG
 Kreisplaner

i.v. *O. Buch*

Georg Stebler

Kopie:

- Stumpf-Riggli, Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Rechtsabteilung BUD
- per E-Mail:
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Kantonale Denkmalpflege
- Lärmplanung
- Luftreinhaltung bei der Basel
- Sicherheitsinspektorat
- Bauinspektorat

Anhang 4: Tabellarische Zusammenstellung der Vorprüfungsergebnisse

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>					Gemeinde- umsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten X = Forderung wird nicht berücksichtigt Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
1	Zonenplan Siedlung				
1.1	<i>Bereich für geschlossene Bauweise</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Eine geschlossene Bauweise kann nicht grundsätzlich auf § 94 Abs. 4 lit. a RBG abgestützt werden. Mit der genannten Bestimmung ist nur die Bauweise im unmittelbaren seitlichen Bereich der Parzellengrenze zwischen der Parzelle Nr. 870 und 872 geregelt, nicht aber im Bereich dazwischen. - Die Festlegung einer geschlossenen Bauweise ist im vorliegenden Fall zulässig, dafür sind jedoch zusätzliche Bestimmungen zu den Zonenvorschriften zu formulieren. Es ist zu definieren von wo bis wo wie zu bauen ist. Der verbindliche Planinhalt "Bereich für geschlossene Bauweise gem. § 94 Abs. 4 lit. a" ist zu streichen. Stattdessen ist eine entsprechende Reglementsbestimmung zu formulieren und die Lage der geschlossenen Bauweise im Plan zu präzisieren. 	H	- Kenntnisnahme.	Kenntnisn.
			Z	- Der verbindliche Planinhalt "Bereich für geschlossene Bauweise gem. § 94 Abs. 4 lit. a RBG" wird gestrichen. Auf eine zusätzliche Reglementsbestimmung wird jedoch verzichtet. Die Gemeinde möchte eine mögliche zusätzliche und eventuell betrieblich notwendige Optimierung des Projektvorhabens der van Baerle AG nicht durch eine Präzisierung der Lage der geschlossenen Bauweise bereits zum Vorherein einschränken bzw. verunmöglichen.	(✓)
1.2	<i>Industriezone J1a</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Verweis auf die gemäss RBG einzuhaltenden Grenzabstände. Feststellung, dass die gewünschte Bebauung der Industriezone J1a nur möglich ist, wenn entsprechende privat-rechtliche Vereinbarungen mit den EigentümerInnen an der Blauenstrasse vorliegen. - Entlang der Tramstrasse sind die Grenzabstände gemäss § 95 RBG zu beachten. Alternativ ist die Ausscheidung von Baufeldern bzw. Gestaltungsbaulinien gem. § 97 Abs. 2 RBG zu prüfen. 	H	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gemeinde Münchenstein ist sich der vom ARP gemachten Feststellung bewusst und wird die Eigentümerschaft bzw. die van Baerle AG entsprechend darauf hinweisen. - Aktuell ist die Wohnbebauung entlang der Blauenstrasse der Industriezone zugewiesen (vgl. Anhang 1, Ausschnitt ZPS Münchenstein vom 21. März 1967). Grenzen zwei Industriezonen aneinander so gilt in der Gemeinde Münchenstein die Praxishandhabung, dass unter Anwendung von § 113 Abs. 1 lit. e RBG eine Ausnahme von den Grenz- und Gebäudeanstandsvorschriften gestattet werden kann. Es ist vorgesehen für das vorliegende Projektvorhaben der van Baerle AG eine solche Ausnahme seitens der Gemeinde zu gewähren bzw. beim BIT zu beantragen. 	(X)
			H	- Entlang der Tramstrasse ist die Ausarbeitung einer Lösung im Rahmen einer gesamtheitlichen Betrachtung bzw. Überarbeitung der Bau- und Strassenlinienplanung der Gemeinde vorgesehen (=Planungspendenz). Die Ausscheidung von Baufeldern bzw. Gestaltungsbaulinien zum jetzigen Zeitpunkt wird deshalb als nicht zweckmässig erachtet. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass ohne entsprechende Baulinien, die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände einzuhalten sind.	(X)

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <i>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</i>					Gemeindeumsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten X = Forderung wird nicht berücksichtigt Kenntnissn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
1.3	<i>Industriezone J1</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der angrenzenden Gärten der Wohnbebauung entlang der Blauenstrasse wird eine Überprüfung der Planung zur Wahrung eines angemessenen Abstandes angeregt (z.B. Grüngürtel). - Auf die orientierende Darstellung der Industriezone J1 ist zu verzichten, da diese eher verwirrend und der Beschlussinhalt nicht auf Anhieb zu erkennen ist. 	H	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die wesentliche Reduktion der zulässigen Gebäudehöhe in der Industriezone J1a sowie der geplanten Erstellung eine Gebäuderiegels parallel zur Blauenstrasse zum Schutz der angrenzenden Wohnbauten vor übermässigen Lärmimmissionen, erfährt die Situation der betreffenden Wohnhäuser bereits eine wesentliche Verbesserung. Auf eine weitergehende Überprüfung der Planung bzgl. der vorgesehenen Grenzabstände wird deshalb verzichtet. - Die plangrafische Darstellung wurde zur besseren Verständlichkeit entsprechend angepasst. 	X
2 Planungs- und Begleitbericht					
2.1	<i>Störfallsituation</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Der Betrieb von Baerle AG untersteht der Störfallverordnung. Die aktuelle Situation ist vom Sicherheitsinspektorat beurteilt und akzeptiert. Der entsprechende Kurzbericht gem. Art. 5 der Störfallverordnung muss im Rahmen der Planung des Hochregallagers angepasst werden. 	H	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme. - Die Grundeigentümerschaft wird durch die Gemeinde entsprechend informiert. 	Kenntnissn.
2.2	<i>Standort mit Belastungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Parzelle Nr. 872 gehört zu einem belasteten Standort, welcher bereits historisch untersucht und als belastet ohne Überwachungs- oder Sanierungsbedarf eingestuft wurde. Mit Belastungen des Untergrundes ist zu rechnen. Im Falle von Bauvorhaben sind deshalb entsprechende Abklärungen zu treffen (rechtzeitige Kontaktaufnahme mit Fachstelle Altlasten AUE). 	H	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme. - Die Grundeigentümerschaft wird durch die Gemeinde entsprechend informiert. 	Kenntnissn.
2.3	<i>Schutz des Grundwassers</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Grundwasserschutzzonen von Münchenstein (Hofmatt und Welschmatt) wurden 1991 festgelegt. Die Gewässerschutzgesetzgebung erfuhr im Jahr 1999 eine Verschärfung, die Grundwasserschutzzonen der beiden genannten Pumpwerke sind deshalb in Überarbeitung. Gemäss den bisher vorliegenden Untersuchungsergebnissen müsste das zur Mutation gehörende Areal innerhalb der weiteren Schutzzone S3 zu liegen kommen. Es wird deshalb empfohlen, bei neuen Bauvorhaben bereits die Schutzmassnahmen und Nutzungs- 	H	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme. - Die Grundeigentümerschaft wird durch die Gemeinde entsprechend informiert. 	Kenntnissn.

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>					Gemeinde- umsetzung
<small>✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten X = Forderung wird nicht berücksichtigt Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen</small>					
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
2.4	<i>Allgemeine Anforderungen</i>	<p>beschränkungen für die Schutzzone S3 zu beachten, um eine nachträgliche Anpassung von Bauten zu vermeiden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Planungsbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung durch die Einwohnergemeindeversammlung vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist jedoch kein Bestandteil des Beschlusses. - Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird erfolgt die Ergänzung des Berichtes zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus der Gemeindeversammlung, zu Einsprachen und deren Behandlung sowie zu Änderungen, welche zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind usw. - Der Planungsbericht ist vom Gemeinderat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden. - Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten können zurückgewiesen werden. 	Z	- Kenntnisnahme.	Kenntnisn.
			Z	- Kenntnisnahme. Der Bericht wird jeweils nach Abschluss eines Verfahrensschrittes laufend fortgeschrieben.	✓
			Z	- Kenntnisnahme.	Kenntnisn.
			H	- Kenntnisnahme.	Kenntnisn.
3.	Vorprüfungsvorbehalt				
3.1		- Der Regierungsrat kann im Rahmen seiner Interessenabwägung zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen der Vorprüfung.	H	- Kenntnisnahme.	Kenntnisn.