



## Planungsbericht

# Zonenplan Siedlung

## Mutation Simmelenmattweg und Leimertsgartenweg

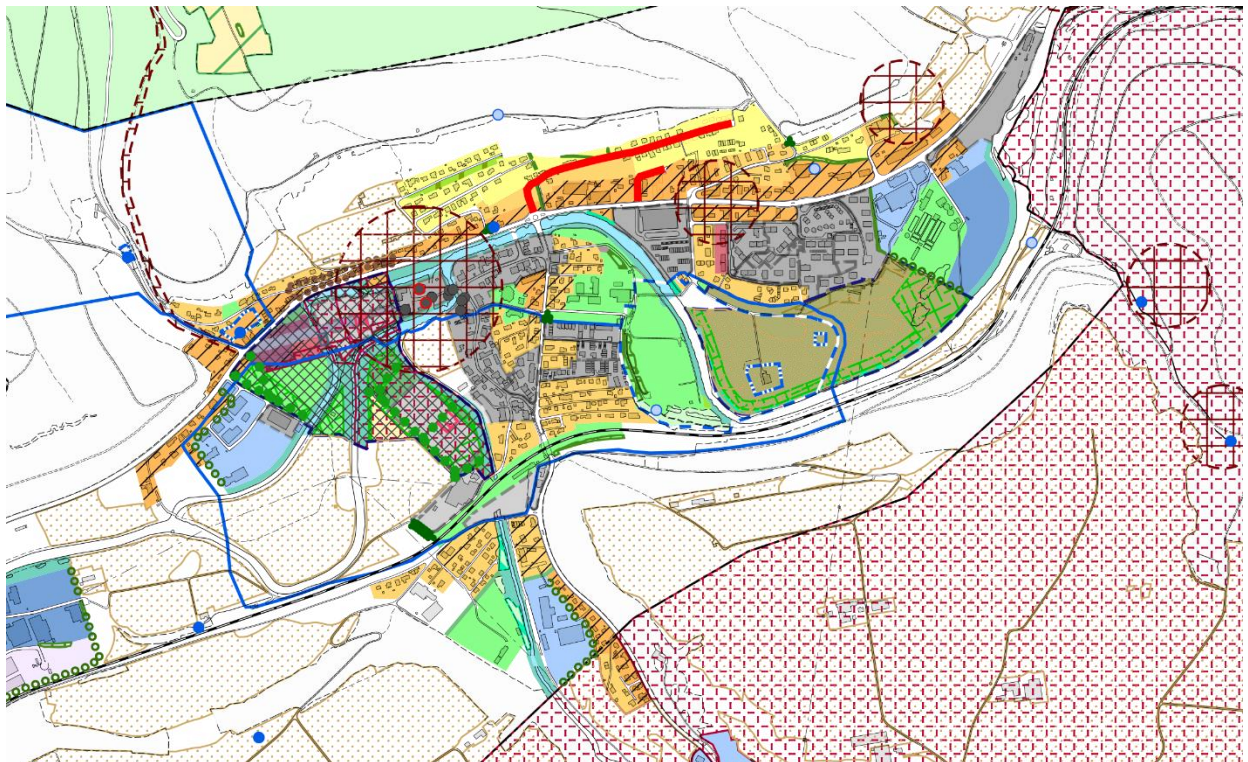


Abb. 1: Zonenplan Zwingen (Quelle: Geoportal)

### Planungsstand

Beschlussfassung Gemeindeversammlung

### Auftrag

4100078

### Datum

19.09.2024

## Impressum

Auftraggeber Gemeinde Zwingen  
Araweg 5a | 4222 Zwingen

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 Nadja Peter

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage .....</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass .....	5
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung.....	5
<b>2</b>	<b>Organisation und Ablauf der Planung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Projektpartner .....	6
2.2	Bisherige Planungsschritte.....	6
2.3	Weitere Planungsschritte .....	6
<b>3</b>	<b>Ziele der Planung.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>7</b>
4.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene .....	7
4.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene .....	7
4.3	Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen Bund und Kanton .....	7
4.4	Auslastung WMZ.....	8
4.5	Zonenvorschriften.....	9
4.6	Bau- und Strassenlinien .....	9
4.7	Erschliessung.....	10
4.8	Lärm .....	10
4.9	Naturgefahren .....	11
4.10	Gewässer und Gewässerraum .....	11
<b>5</b>	<b>Inhalte der Planung .....</b>	<b>12</b>
5.1	Planunterlagen.....	12
5.2	Bestandteile der Planung.....	12
<b>6</b>	<b>Interessenermittlung.....</b>	<b>15</b>
6.1	Interessen und Absichten der Gemeinde .....	15
6.2	Interessen der Anwohner- und Eigentümerschaft .....	15
6.3	Übergeordnete Interessen.....	15
6.4	Bewertung der Interessen .....	15
6.5	Varianten und Alternativen .....	15

<b>7</b>	<b>Planungsverfahren .....</b>	<b>16</b>
7.1	Kantonale Vorprüfung .....	16
7.2	Öffentliche Mitwirkung.....	17
7.3	Beschlussfassung .....	17
<b>8</b>	<b>Beschlussfassung Planungsbericht .....</b>	<b>18</b>

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	bia	22.04.2022	Entwurf Bericht
1.1	bia	18.05.2022	Anpassungen nach Besprechung mit Gemeinde
2.0	meg	13.12.2022	Kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung
3.0	meg	28.08.2023	Öffentliche Mitwirkung
4.0	pen	27.03.2024	Beschlussfassung Gemeinderat
5.0	pen	23.08.2024	Beschlussfassung Gemeindeversammlung

# Planungsbericht

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Anlass

Im Gebiet Simmelenmattweg und Leimertsgarten passen die heute rechtskräftigen Grundzonen nicht mit den rechtskräftigen Strassenlinien und den Gegebenheiten vor Ort überein. Der Gemeinderat hat sich deshalb entschieden zu prüfen, an welchen Orten die Gegebenheiten künftig nicht mehr an die Zonenplanung angepasst werden und diese zu Bereinigen.

### 1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung

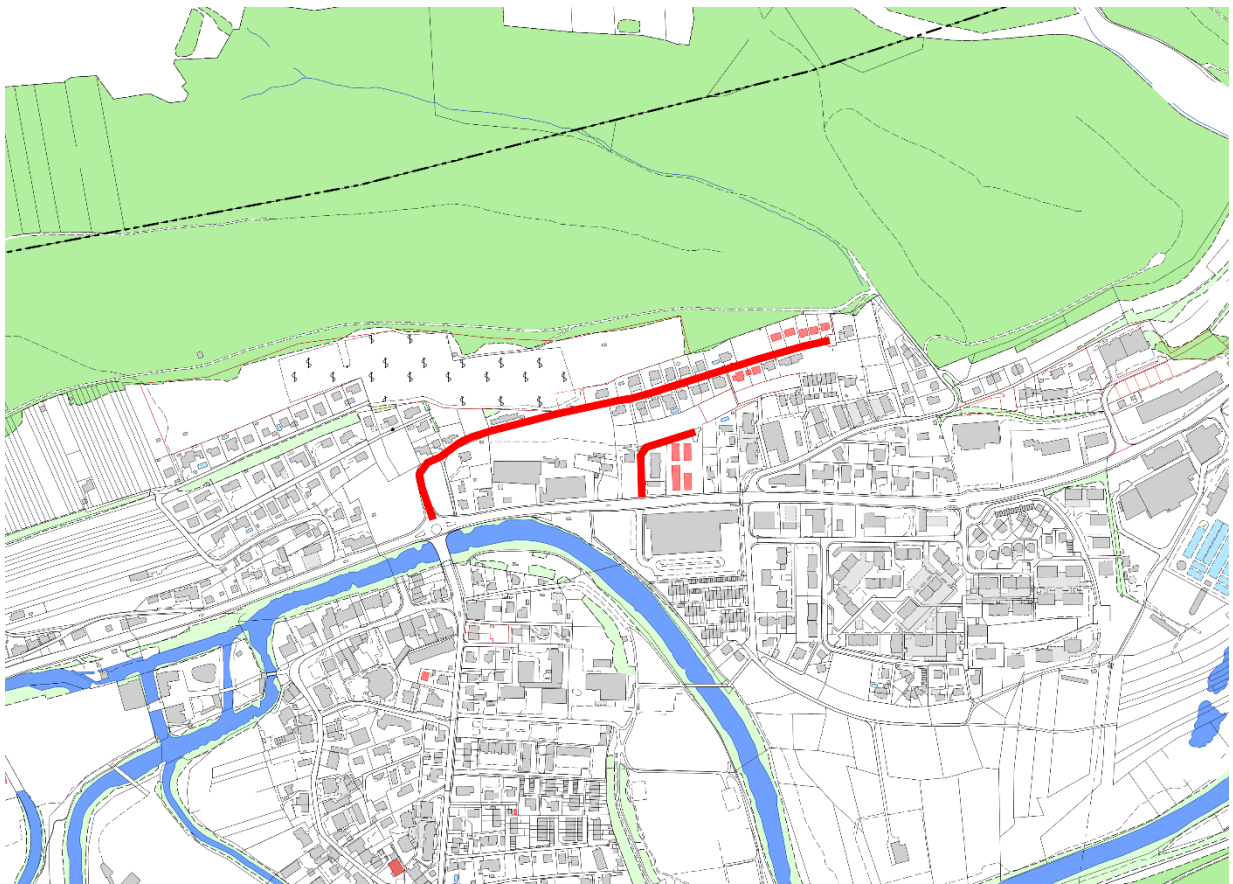


Abb. 2: Ausschnitt AV Zwingen und eigene Darstellung (Quelle: Geoportal)

## 2 Organisation und Ablauf der Planung

### 2.1 Projektpartner

Die Mutation «Simmelenmattweg und Leimertsgartenweg» wurde von der Einwohnergemeinde Zwingen in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure + Geometer AG in Arlesheim ausgearbeitet.

### 2.2 Bisherige Planungsschritte

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

März 2022	Grundlagenbeschaffung
April - November 2022	Entwurf Planungsunterlagen
13. Dezember 2022 – 16. März 2023	kantonale Vorprüfung
04. Januar 2024 - 05. Februar 2024	öffentliche Mitwirkung
März / April 2024	Bereinigung
06. Mai 2024	Beschlussfassung Gemeinderat

### 2.3 Weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

19. September 2024	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
Oktober 2024	Auflage- und allfälliges Einspracheverfahren
Ab November 2024	Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

## 3 Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Mutation wird die Zonenplanung auf die bestehenden Strassenlinien und damit auch an die aktuell ausgebaute Situation angepasst. Durch diese Bereinigungen werden gute Rechtsgrundlagen geschaffen, welche künftige bauliche Entwicklungen erleichtern.

## 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

### 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

Im kantonalen Richtplan ist das Planungsgebiet als «Wohngebiet; Wohn-Mischgebiet; öffentliche Bauten und Anlagen; übrige Nutzungen» kategorisiert. Es gilt der Richtplantext S1.1 «Siedlungsgebiet». Weitere Festlegungen sind im näheren Umfeld (nördlich der Baselstrasse) nicht vorhanden.

Keine dieser Richtplaneinträge steht im Konflikt mit der vorgesehenen Änderung der Grundzonen.

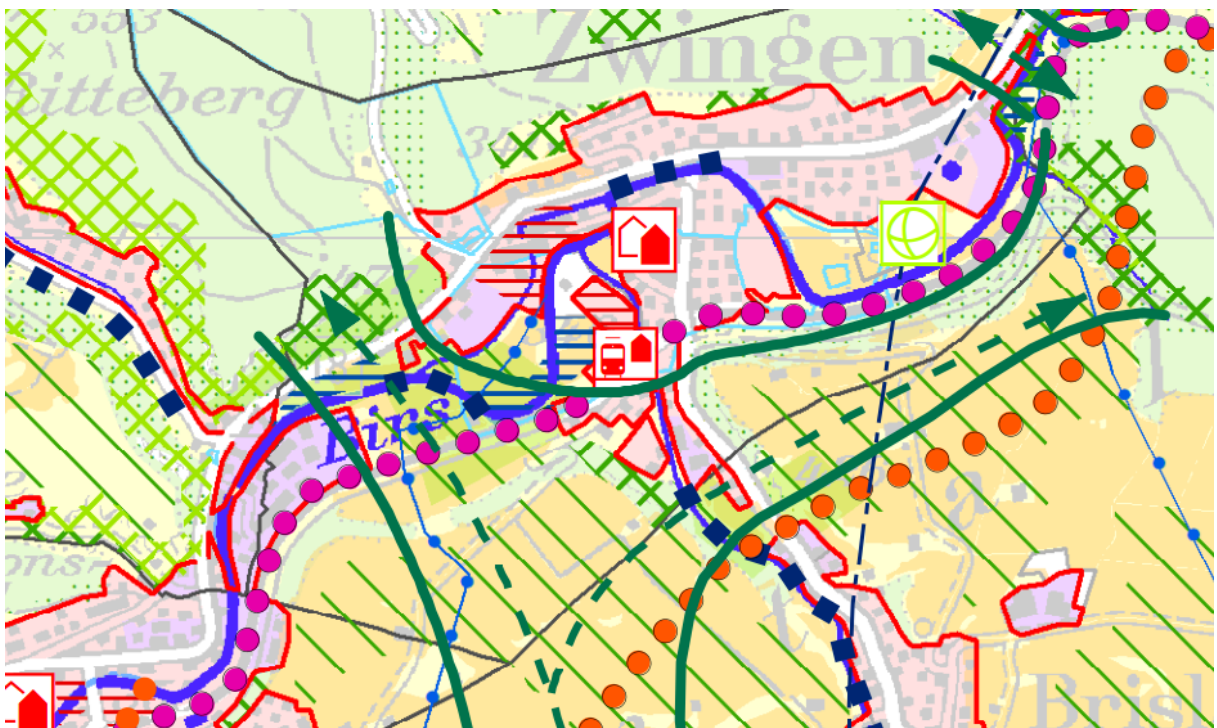


Abb. 3: Ausschnitt des kantonalen Richtplans Basel-Landschaft (Quelle: ARP BL)

Im Richtplan zur Verkehrsinfrastruktur ist ersichtlich, dass das Gebiet gut erschlossen ist dank der nahen Hochleistungsstrasse von nationaler Bedeutung (Achse Basel – Délemont). Weitere Festlegungen im oder direkt am Planungsgebiet gibt es nicht.



Abb. 4: Ausschnitt des Kantonalen Richtplans Basel-Landschaft (Quelle: ARP BL)

#### 4.4 Auslastung WMZ

Die Gemeinde Zwingen verfügt über eine Auslastung ihrer Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) von über 90 % (Berechnungsweise für Umzonung). Da es aber bei der vorliegenden Planung nur zu einer marginalen Änderung der WMZ kommt, besteht hinsichtlich der Auslastung der WMZ kein Interessenkonflikt mit der vorliegenden Planung.

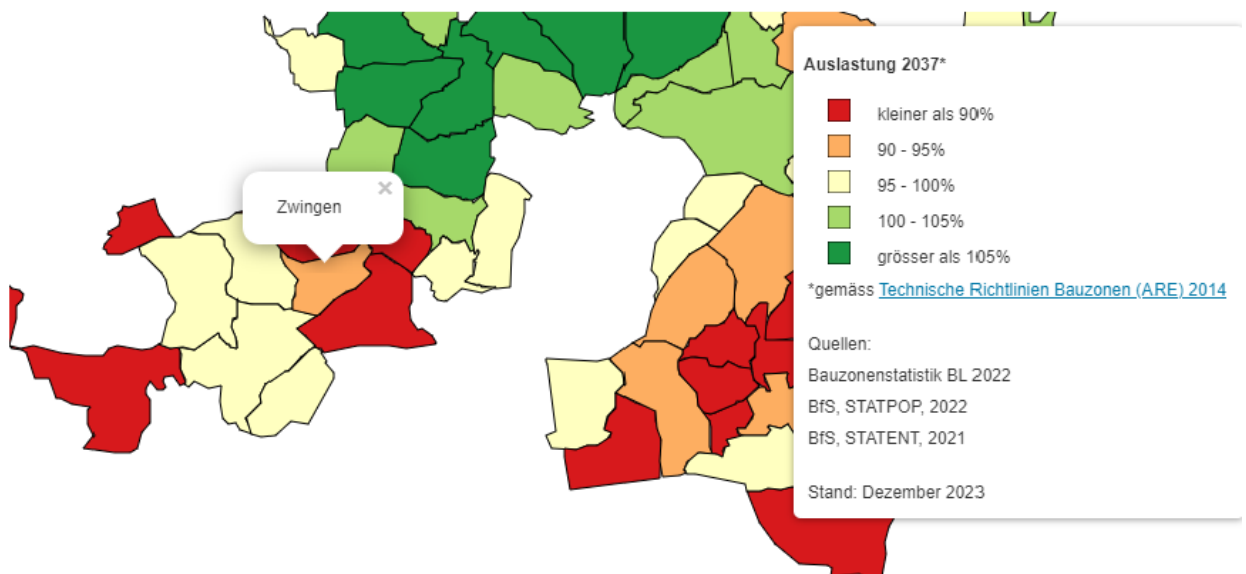


Abb. 5: Auslastung WMZ Kanton Basel-Landschaft (Quelle: ARP BL)



#### 4.5 Zonenvorschriften

Der Zonenplan der Gemeinde Zwingen gibt Auskunft über die zulässige Nutzung des Bodens. Der Leimertsgartenweg befindet sich in der Wohnzone W1 und Wohnzone W2. Der Simmelennattweg liegt in einer Wohn- und Geschäftszone WG2. Die festgelegte Zonenabgrenzung stimmt weder mit den heute rechtkräftigen Strassenlinien noch mit dem heutigen Strassenausbau überein.

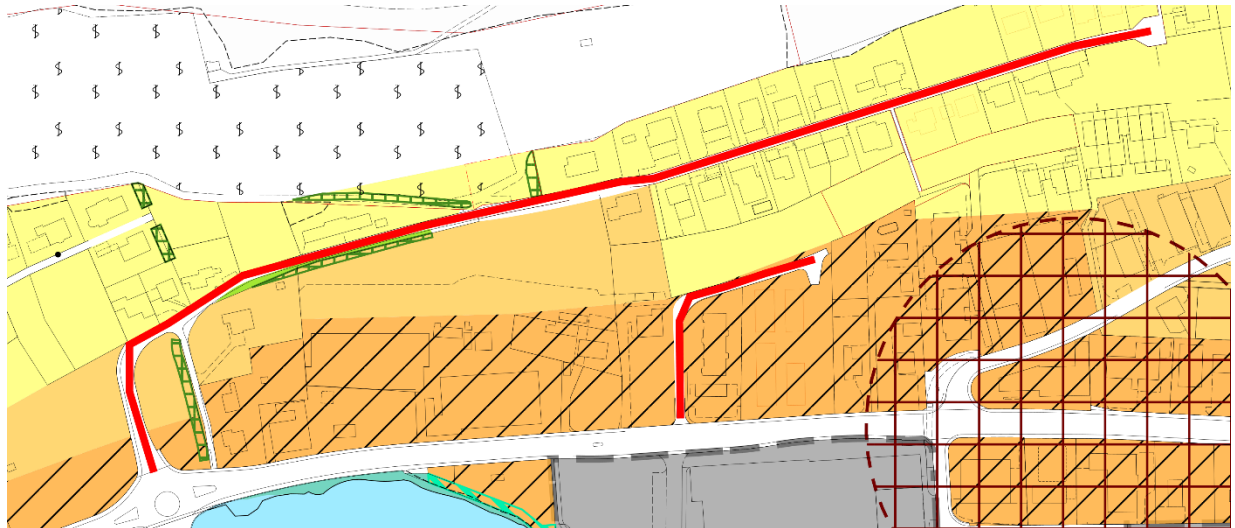


Abb. 6: Ausschnitt Zonenplan Siedlung Gemeinde Zwingen (Quelle: Geoportal)

#### 4.6 Bau- und Strassenlinien

Sowohl entlang des Simmelennattwegs wie auch entlang des Leimertsgartenwegs sind Bau- und Strassenlinien festgelegt.



Abb. 7: Ausschnitt Bau- und Strassenlinienplan (Quelle: Geoportal)

#### 4.7 Erschliessung

Der Leimertsgartenweg ist im östlichen Bereich als Erschliessungsstrasse (Gelb) und im westlichen Bereich als Sammelstrasse (Orange) klassifiziert. Er mündet am westlichen Ende in die Nationalstrasse (Grau). Vom Leimertsgartenweg gehen drei Fusswegverbindungen (Rot) ab. Der Simmelenmattweg ist als Erschliessungsweg (Pink) klassifiziert und mündet ebenfalls am westlichen Ende in die Nationalstrasse (Grau).

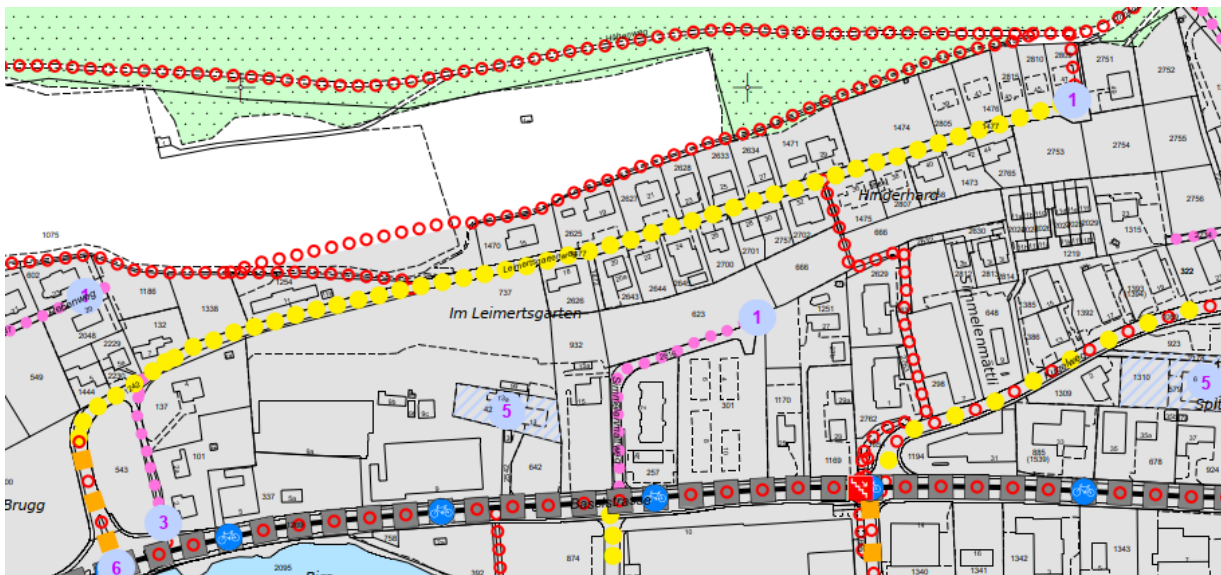


Abb. 8: Ausschnitt Strassennetzplan Gemeinde Zwingen (Quelle: Jermann AG)

#### 4.8 Lärm

Die Wohn- und Geschäftszone entlang der Baselstrasse ist einer Lärmempfindlichkeitsstufe LES III zugeordnet. Das restliche Mutationsgebiet liegt in einer Lärmempfindlichkeitsstufe LES II.

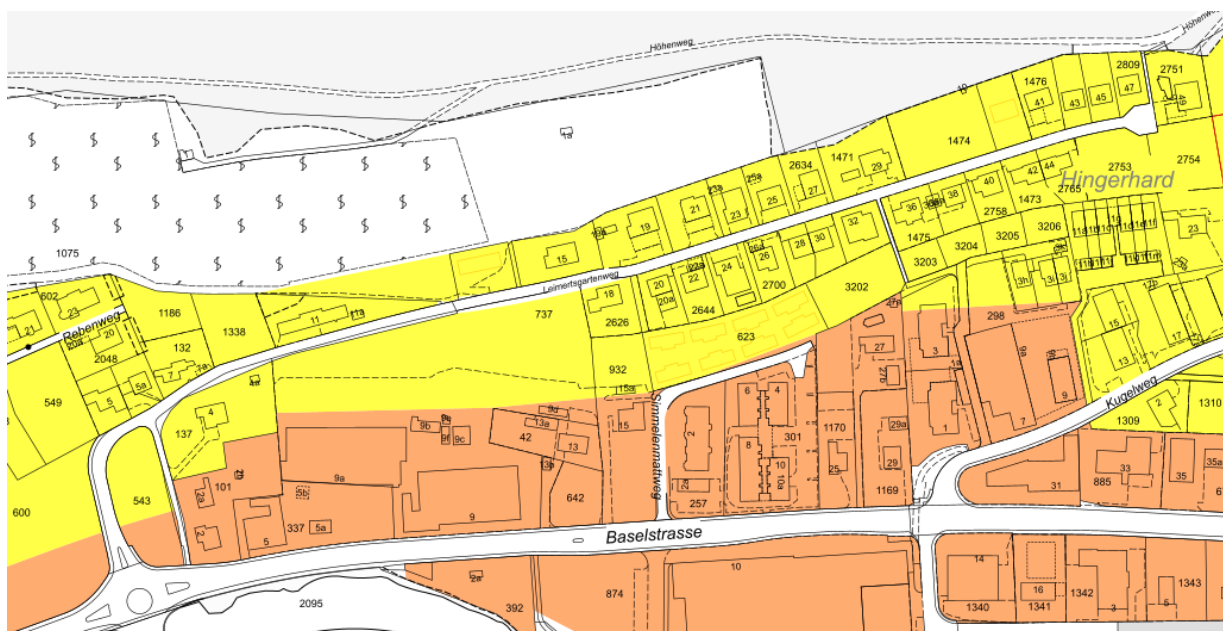


Abb. 9: Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufenplan (Quelle: Geoportal)

### 4.9 Naturgefahren

Für das Mutationsgebiet sind keine Naturgefahren (Rutschung, Steinschlag, Wasser) ausgewiesen. Es gibt im Mutationsgebiet aber stellenweise die Gefahrenhinweise für Erdfall und Hangwasser.

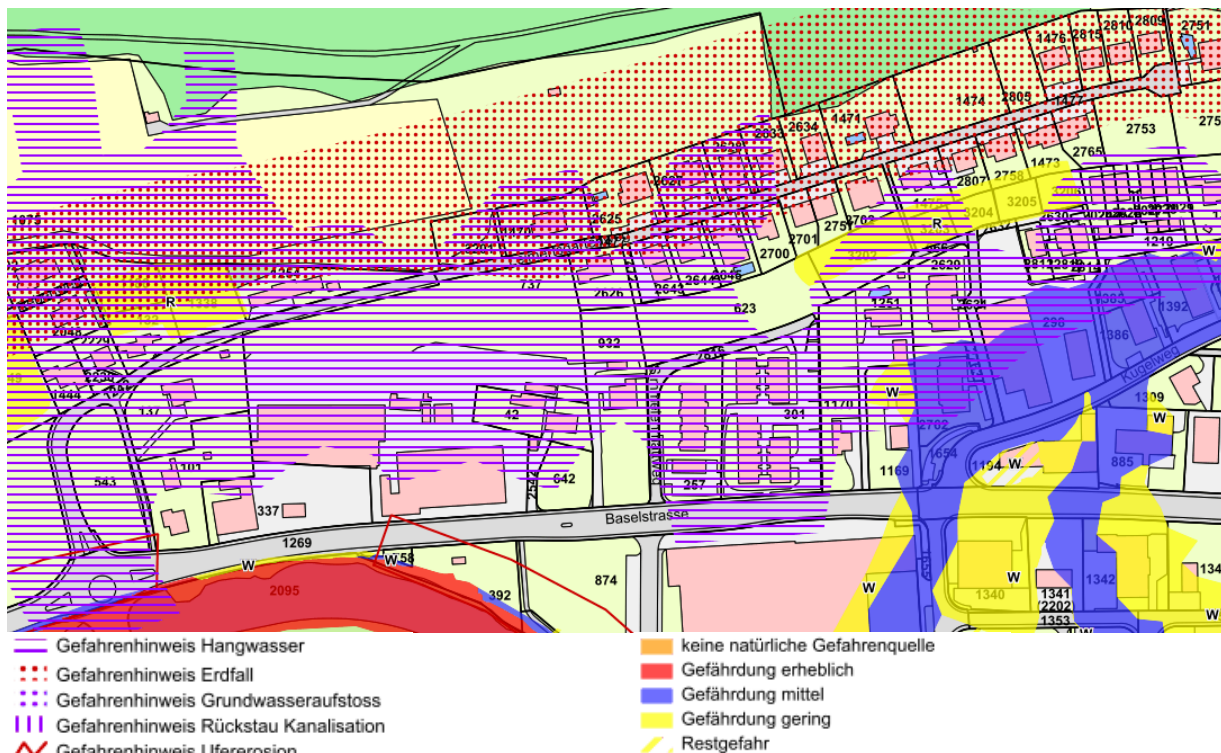


Abb. 10: Ausschnitt Naturgefahrenkarte BL (Quelle: GeoView)

### 4.10 Gewässer und Gewässerraum

Die von der Mutation betroffenen Bereiche werde nicht durch den Gewässerraum tangiert.



Abb. 11: Ausschnitt Gewässerraum Gemeinde Zwingen (Quelle: Geoportal)

## 5 Inhalte der Planung

### 5.1 Planunterlagen

Die Mutation Zonenplan Simmelenmattweg und Leimertsgarten besteht aus folgenden Dokumenten:

- Mutationsplan Simmelenmattweg und Leimertsgartenweg
- orientierender Plan Simmelenmattweg und Leimertsgartenweg
- Planungsbericht

Der Mutationsplan «Simmelenmattweg und Leimertsgartenweg» bildet das rechtsverbindliche Planungsinstrument und ist Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der orientierende Plan zeigt jeweils die bestehende und die neue Situation im Vergleich, hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit. 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 bildet den Anhang zum Planungsbericht und haben ebenfalls orientierenden Charakter.

### 5.2 Bestandteile der Planung

Die Planung besteht aus drei Teilmutationen entlang des Simmelenmattwegs und des Leimertsgartenwegs:

#### **Mutation beim Simmelenmattweg**

Am Simmelenmattweg ist ein schmaler Streifen der Parzelle Nr. 623 nördlich des Wegs der WG2-Zone zugewiesen, während der Rest der Parzellenfläche zur W1-Zone gehört. Dies ist eine Planungspendenz, welche noch aus der letzten Revision der Zonenvorschriften Siedlung besteht. Da der Simmelenmattweg zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Revision noch nicht gebaut war, wurde das ganze Gebiet einer Nutzung zugeordnet. Bei der Abgrenzung der einzelnen Grundzonen wurde mehr auf die damalige Parzellierung Rücksicht genommen als auf den bestehenden Bau- und Strassenlinienplan. Mit der Erstellung des Simmelenmattwegs wurde dann die Parzellierung auf die neue Strasse angepasst, womit nun die Zonenabgrenzung nicht mehr auf die Parzellierung und die Strassenlinien passt. Mit der Mutation Simmelenmattweg zu den Zonenvorschriften Siedlung wird diese Pendenz aufgeräumt und die Zonenabgrenzung entsprechend der Strassenlinien und dem heutigen Ausbau festgelegt. Konkret bedeutet dies, dass die gesamte nördliche Fläche des Simmelenmattwegs der Wohnzone W1 zugeordnet wird.



Abb. 12: Ausschnitt Mutationsplan «Simmelennattweg und Leimertsgartenweg» (Quelle: Jermann AG)

### Mutation Leimertsgarten Ost

Die Strassenparzelle des Leimertsgartenwegs wurde ursprünglich breiter festgelegt, als die Strassenlinien dies verlangten und die Strasse ausgebaut wurde. Die Gemeinde hat sich entschieden, dies zu bereinigen und den angrenzenden Grundeigentümern das für die Strasse nicht benötigte Land abzutreten. Damit die angrenzenden Grundeigentümer kein Land übernehmen, welches keiner Nutzung zugeordnet ist, sondern Wohnzone erhalten, wird im Nachgang zur Parzellierung nun auch die Grundzone an die Strassenlinien und den Ausbau angepasst. Zusätzlich wird die Zonenabgrenzung zwischen den Parzellen Nr. 2626 und Nr. 1472 bereinigt. Damit stimmen für künftige Planungen die Strassenlinien mit den Grundzonen und den Parzellengrenzen in diesem Gebiet überein.



Abb. 13: Ausschnitt Mutationsplan «Simmelennattweg und Leimertsgartenweg» (Quelle: Jermann AG)

### Mutation Leimertsgarten West

Im westlichen Teil des Leimertsgarten gibt es eine ähnliche Situation wie im Osten. Hier wurde allerdings eine mögliche Strassenabtretung noch nicht umgesetzt. Damit passt die Zonenabgrenzung zwar mit der Parzellierung überein, aber weder mit der Strassenlinie noch mit dem Ausbau der Strasse. Die Grundzone wird an die rechtskräftige Strassenlinie angepasst und ermöglicht der Gemeinde so bei Bedarf das nicht genutzte Areal an die angrenzenden Grundeigentümer abzutreten. Weiter passen so die verschiedenen Planungsinstrumente (Zonenplan sowie Bau- und Strassenlinienplan) lückenlos aufeinander.



Abb. 14: Ausschnitt Mutationsplan «Simmelenmattweg und Leimertsgartenweg» (Quelle: Jermann AG)

## 6 Interessenermittlung

### 6.1 Interessen und Absichten der Gemeinde

Die Gemeinde möchte den Zonenplan in der Umgebung Simmelenmattweg und Leimertsgartenweg bereinigen und die Zonen der rechtskräftigen Strassenlinien sowie der neu ausgebauten Situation anpassen, um lückenlose und mit dem ausgebauten Bestand übereinstimmende Planungsgrundlagen zu schaffen.

### 6.2 Interessen der Anwohner- und Eigentümerschaft

Die Grundeigentümer haben kein Interesse, die im Rahmen der Grenzmutation ihnen zugewiesenen Flächen in Form von Strassenflächen zu erwerben. Für Sie ergibt sich nur ein Vorteil, wenn diese Flächen mit einer Nutzung belegt sind. Dies möchte die Gemeinde mit der vorliegenden Mutation sicherstellen.

Ferner ist es für die Grundeigentümer von Interesse, eine bereinigte und lückenlose rechtliche Situation zu erhalten.

### 6.3 Übergeordnete Interessen

Es sind keine übergeordneten Interessen vorhanden, da es sich um eine technische Bereinigung handelt. Die Grundaussagen der Nutzungsplanung bleiben dieselben.

### 6.4 Bewertung der Interessen

Aus den oben aufgeführten Interessen der einzelnen Parteien ergeben sich keine Nutzungs- oder Interessenkonflikte. Aus diesem Grund ist keine tiefgreifende Interessenabwägung notwendig.

### 6.5 Varianten und Alternativen

Für die vorliegende Planung wurden keine Varianten und Alternativen ausgearbeitet. Es handelt sich um Pendenzen, die entstanden, da der Zonenplan und die Strassenlinien resp. der Ausbau nicht aufeinander abgestimmt wurden. Die Abwägung von Varianten wurde damit bereits im Rahmen der Festlegung der Strassenlinien resp. mit dem Strassenausbau gemacht. Alternativen machen hier keinen Sinn, da die Pendenzen ortsgebunden sind.

## 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 zu den diversen Mutationen zu den Zonenvorschriften Siedlung und zum Strassennetzplan bestehend aus:

Zonenplan Siedlung:

- Mutation Flächenabtausch OeWA-Zone, bestehend aus
  - Mutationsplan Parzelle Nr. 297
  - Mutationsplan Parzellen Nr. 407 und 1041
  - orientierender Plan
  - Planungsbericht
- Mutation Kleebodenweg, bestehend aus
  - Mutationsplan
  - orientierender Plan
  - Planungsbericht
- Mutation Simmelenmattweg und Leimertsgartenweg, bestehend aus
  - Mutationsplan
  - orientierender Plan
  - Planungsbericht

Strassennetzplanung:

- Mutation Fussgängerverbindung Kleebodenweg, bestehend aus
  - Mutationsplan
  - orientierender Plan
- Mutation Fussweg QP Oberdorf, bestehend aus
  - Mutationsplan
  - orientierender Plan
- Mutation Fussweg Obermatt, bestehend aus
  - Mutationsplan
  - orientierender Plan
- Mutation Erschliessung Parzelle Nr. 737, bestehend aus
  - Mutationsplan
  - orientierender Plan
- Mutation Leimertsgartenweg, bestehend aus



- Mutationsplan
- orientierender Plan
  
- Planungsbericht für alle obengenannten Strassennetzplanmutationen

wurden am 13.12.2022 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 16.03.2023.

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

## **7.2 Öffentliche Mitwirkung**

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 wurde durch die Gemeinde das öffentliche Mitwirkungsverfahren zu der Mutation Simmelenmattweg und Leimertsgartenweg durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden vom 04. Januar 2024 bis 05. Februar 2024 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Mutationsplan Simmelenmattweg und Leimertsgartenweg
- orientierender Plan Simmelenmattweg und Leimertsgartenweg
- 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. 1 vom 04. Januar 2024 wie auch auf der gemeindeeigenen Homepage.

Die Planungsunterlagen konnten während der Mitwirkung auf der Gemeindeverwaltung Zwingen sowie über die gemeindeeigene Homepage eingesehen werden. Stellungnahmen und Anregungen konnten bis zum 05. Februar 2024 schriftlich an den Gemeinderat eingereicht werden.

Während des Mitwirkungsverfahrens sind keine Stellungnahmen beim Gemeinderat eingereicht worden. Auf einen separaten Mitwirkungsbericht wird daher verzichtet.

## **7.3 Beschlussfassung**

Der Gemeinderat Zwingen hat die Mutationen Simmelenmattweg und Leimertsgartenweg zum Zonenplan Siedlung am 06. Mai 2024 beschlossen.

## 8 Beschlussfassung Planungsbericht

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

Zwingen, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter