

Departement HOCHBAU UND PLANUNG
Reg-Nr. 7900.11.7912

Nr. 80
vom 10.03.2021

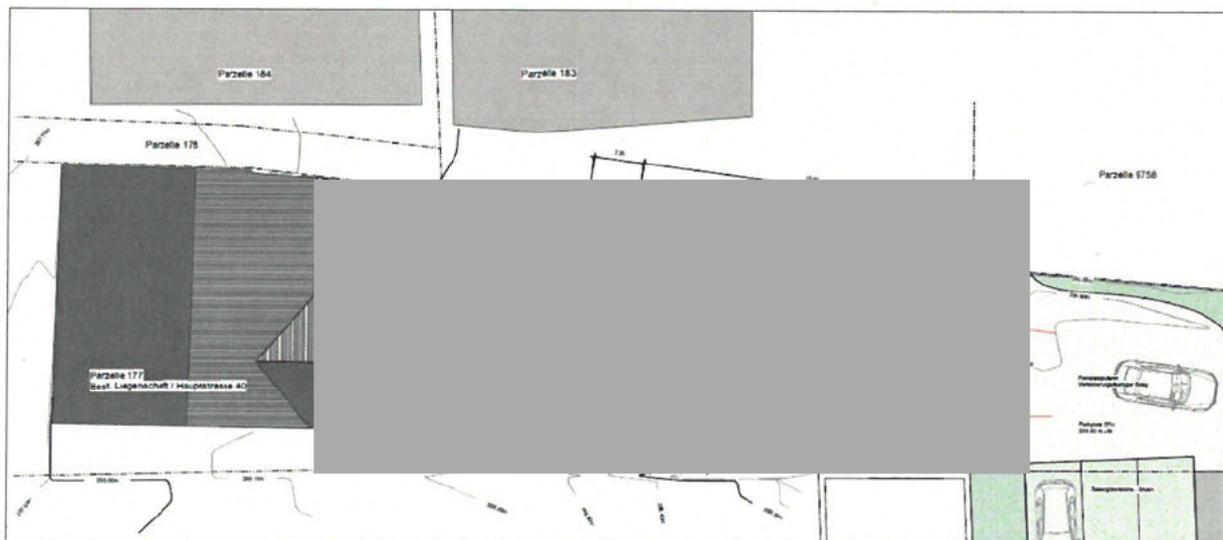
**Revision der Teilzonenvorschriften Dorfkern –
Erlass einer Planungszone über Parzelle Nr. 177**

Ausgangslage

An seiner Sitzung vom 20. Januar 2021 beschloss der Gemeinderat die Revision der Nutzungsplanung Dorfkern und bestimmte, dass eine Planungszone gemäss § 53 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes erlassen wird, wenn ein Baugesuch innerhalb des Perimeters Hofstatt oder innerhalb von Arealen mit Kernzonencharakter/vermindertem Kernzonencharakter vorliegt.

Am 11. Februar 2021 reichte [REDACTED], Eigentümerin der Parzelle 177, Hauptstrasse 40, ein Baugesuch für den Bau eines Einfamilienhauses in der Hofstatt mit zusätzlichem unterirdischem Wohnraum ("Studio") und Lichthof beim Bauinspektorat ein.

Dem Baugesuch vorangegangen war ein Gesuch um Vorabklärung, welches am 15. Juni, am 14. Dezember 2020 und am 25. Januar 2021 von der Bau- und Planungskommission beurteilt worden war. Die Bau- und Planungskommission kam zum Schluss, dass das geplante Einfamilienhaus mit unterirdischen Gebäudevolumen den Teilzonenvorschriften Dorfkern, insbesondere den Gestaltungsvorschriften widerspricht, und dass es die laufende Planung (Revision der Teilzonenvorschriften Dorfkern) erschweren oder verunmöglichen würde. Sie empfahl dem Gemeinderat, im Falle einer Baugesuchseingabe eine Planungszone zu verfügen.



Erwägung

Das Baugesuch entspricht weitestgehend der von der Bau- und Planungszone beurteilten Voranfrage. Es ist nach aktuellem Stand aufgrund verschiedener Widersprüche zu den (messbaren) Bau- und Zonenvorschriften nicht bewilligungsfähig (insbesondere fehlendes Näherbaurecht gegen Parzellen 183 und 9758). Die Bauherrschaft ist aber zuversichtlich, dass eine diesbezügliche Bereinigung zeitnah möglich ist.

Auch widerspricht das Baugesuch den gestalterischen Vorschriften. Das oberirdische Bauvolumen, die Umgebungsgestaltung sowie das unterirdische, über einen Lichthof erschlossene Volumen sind im kleinräumigen Bereich der Hofstatt fremd, sie stören deren Charakter als Grün- und Trenngürtel und sind innerhalb der schmalen Parzelle ungünstig platziert. Die Abweisung des Baugesuchs aus diesen Gründen ist aber nicht gesichert.

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS sollen die ehemaligen Baumgärten der Hofstatt als integraler Teil des Orts gepflegt werden. Es soll kein weiteres Auffüllen mit Kleinbauten oder gar Wohnhäusern zugelassen werden. Genau dies würde jedoch mit dem vorliegenden Bauvorhaben geschehen. Die Gemeinden sind gemäss kantonalem Richtplan in der Pflicht, die Empfehlungen des ISOS als zwingend zu beachtende Grundlage in ihre Nutzungsplanungen einzubeziehen. Die Prüfung, ob bzw. wie viel Bauvolumen in der Hofstatt noch möglich ist, muss Gegenstand der laufenden Planung (Revision der Teilzonenvorschriften Dorfkern) sein. Sollte das Baugesuch durch die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt werden, dann würde es eine künftig mögliche Bebauung vorwegnehmen, die nach aktueller Einschätzung dem Hofstattcharakter widerspricht. Das Bauvorhaben würde somit die laufende Planung erschweren oder sogar verunmöglichen.

Über die rechtliche Grundlage, Wirkung und den Zeitpunkt des Erlasses einer Planungszone gemäss §53 RBG wurde der Gemeinderat im Rahmen seiner Sitzung vom 20. Januar 2021 ausführlich informiert und hat darüber bereits damals eingehend beraten. Auf diese Beratung und Beschlussfassung kann auch der nachfolgende Beschluss abgestützt werden.

**AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
DES GEMEINDERATES**

Seite 3/3

://: Der Gemeinderat erlässt über die Parzelle 177 GB Muttenz eine Planungszone. Sie tritt mit dem Beschluss des Gemeinderats in Kraft.

Während der Dauer der Planungszone sind nicht zulässig:

- die Errichtung von freistehenden Bauten (ausgenommen sind kleine Bauten wie Geräterhäuschen mit einer max. Grundfläche von 8m²)
- die Errichtung von Anbauten an bestehende Bauten
- die Errichtung von unterirdischen Bauten
- grössere Umgestaltungen von Gartenanlagen
- der Bau von Schwimmbassins
- die Erstellung von Parkierflächen
- die Versiegelung von Grünflächen
- das Fällen von Obst- und anderen Laubbäumen ohne vorherige Zustimmung des Gemeinderats
- Terrainveränderungen, Stützmauern und gemauerten oder betonierten Einfriedigungen

Die Dauer der Planungszone beträgt maximal 5 Jahre.

Sie wird den Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt, öffentlich bekannt gemacht und im Grundbuch angemerkt.

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Die Präsidentin



Franziska Stadelmann

Der Verwalter



Aldo Grünblatt

Verteiler:

[Redacted distribution list]