



Stellungnahme Vorprüfungsbericht

Bau- und Strassenlinienplan

Siedlungsgebiet

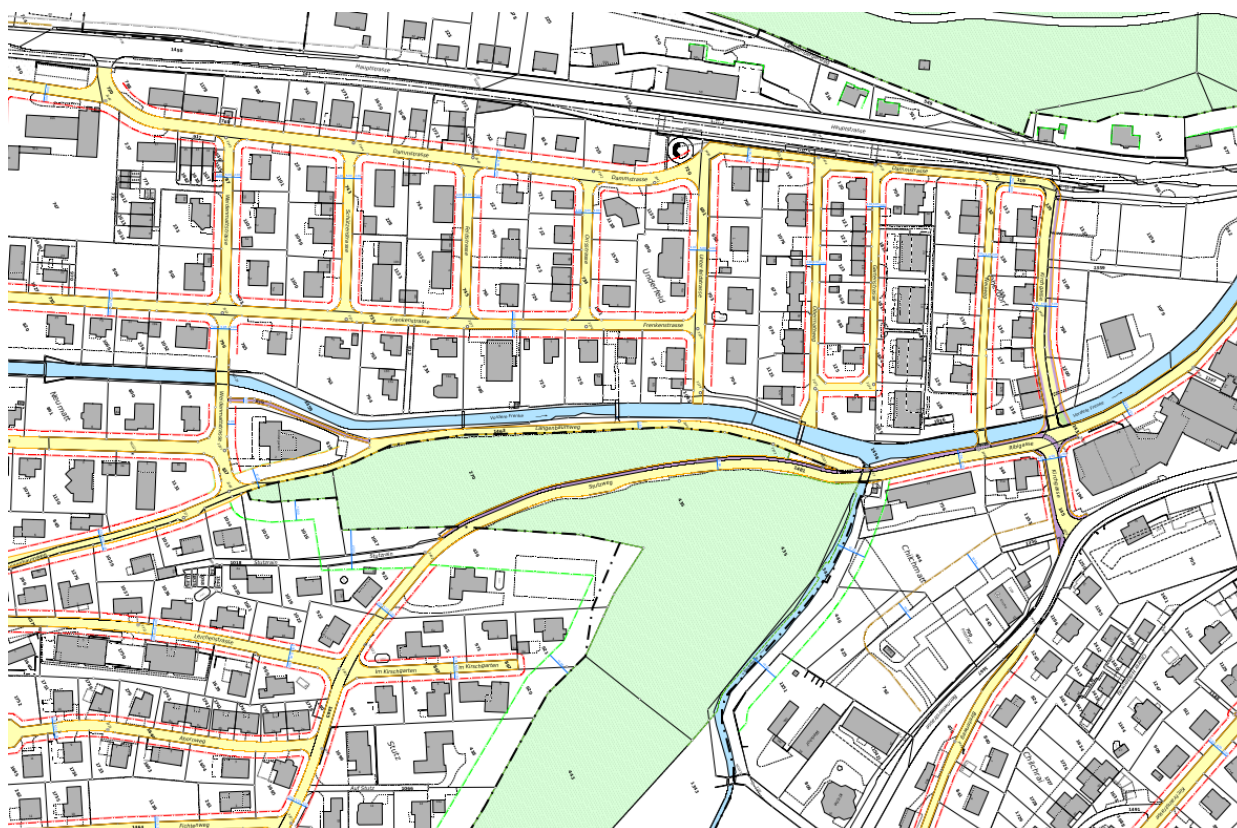


Abb. 1: Ausschnitt Revisionsplan (Jermann AG, 2025)

Planungsstand

öffentliche Planauflage

Auftrag

41.00189

Datum

23.04.2026

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Hölstein
Bündtenweg 40 | 4434 Hölstein

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

1	Vorprüfungsverfahren	4
1.1	Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahren.....	4
2	Kantonale Stellungnahme.....	5
2.1	Stellungnahme Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung	5

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	pen	03.11.2025	Entwurf
2.0	bus	21.01.2026	Beschlussfassung
3.0	pen	23.04.2026	öffentliche Planauflage

Stellungnahme Vorprüfungsbericht

1 Vorprüfungsverfahren

1.1 Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahrens

Die Gemeinden haben gemäss § 6 Absatz 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) die Möglichkeit, ihre Planungen vor der Beschlussfassung den zuständigen kantonalen Ämtern zu einer Vorprüfung zu unterbreiten. Im Rahmen der Vorprüfung wird abgeklärt, ob eine Planung rechtmässig ist, mit den übergeordneten kantonalen Planungen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen berücksichtigt. Damit wird gewährleistet, dass die Planung genehmigungsfähig ist.

Die Unterlagen zur Revision der Bau- und Strassenlinien bestehend aus:

- Bau- und Strassenlinienplan, Massstab 1:1'000
- Zugehöriger Planungsbericht

wurden am 02.04.2025 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 30.09.2025.

2 Kantonale Stellungnahme

Mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht hat das Amt für Raumplanung die Gelegenheit genutzt, eine Stellungnahme zur vorliegenden Planung an den Gemeinderat einzureichen. Diese wird im Folgenden mit einer Stellungnahme beantwortet. Zwecks Übersichtlichkeit wurde der Eingabetext im vorliegenden Bericht auf die wesentlichen Inhalte gekürzt. Die Originaleingabe liegt dem Gemeinderat vor.

2.1 Stellungnahme Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung

Stellungnahme vom **30.09.2025**

1. Bau- und Strassenlinienplan

1.1 Plantitel

Redaktionelle Korrektur Beim vorliegenden Plan handelt es sich um einen Bau- und Strassenlinienplan für das Siedlungsgebiet. Der Plan ist deshalb wie folgt oder sinngemäss zu benennen: «Bau- und Strassenlinienplan Siedlungsgebiet». Auch der Titel des Planungsberichts ist entsprechend anzupassen

Stellungnahme Die Titel werden entsprechend angepasst.

1.2 Strassenbaulinienfestlegungen entlang von Gewässerräumen

Zwingende Vorgabe Wie wir festgestellt haben, werden an diversen Stellen entlang der vorgesehenen Gewässerraumfestlegungen auf strassenabgewandter Seite Strassenbaulinien festgelegt. Gemäss Art. 41c GSchV gilt grundsätzlich ein Bauverbot innerhalb des Gewässerraums. Zudem regeln Strassenbaulinien gemäss § 97 Abs. 1 lit. a RBG den Mindestabstand einer Baute von bestehenden Strassen, Wegen, Plätzen und Parkierungsflächen. Entsprechend müssen Strassenbaulinien einen Strassenbezug haben, der die vorgesehenen Strassenbaulinien auf strassenabgewandter Seite des Gewässerraums jedoch nicht aufweisen. Aus diesem Grund ist auf diese Strassenbaulinien an den betroffenen Stellen zu verzichten und der Bau- und Strassenlinienplan entsprechend anzupassen.

Stellungnahme Die betroffenen Stellen werden geprüft und gegebenenfalls angepasst.

1.3 Baulinien im Bereich von Quartierplänen

Empfehlung Die Aussage im Planungsbericht (Kapitel 3.7), wonach «die in den Quartierplanungen festgelegten Baulinien» grundsätzlich nicht geändert oder aufgehoben werden, können wir nicht nachvollziehen. Weder mit dem Quartierplan «Im Täli» noch mit dem Quartierplan «Tiefenmatt» wurden Baulinien festgelegt. Die im Bereich der Quartierplanungen geltenden Baulinien sind jeweils Teil separater Bau- und Strassenlinienpläne. Aus diesem Grund empfehlen wir, diese ebenfalls zu überprüfen und ggf. anzupassen. Zumindest die inselartige Waldbaulinie im Bereich des QP «Im Täli» wäre gemäss den heutigen Verhältnissen aufzuheben, da diese keinen Bezug mehr zu einem Waldareal hat.

Stellungnahme Quartierplanungen sind in sich abgestimmte Planungen. Eine Änderung der Baulinien in diesen Gebieten macht nur Sinn, wenn auch die Quartierplanung überprüft wird, damit weiterhin eine stimmige Überbauung möglich ist. Die Überprüfung der gesamten Quartierplanungen geht über den Rahmen der vorliegenden Planung hinaus. Damit die alten Pläne vollständig aufgehoben werden können, werden die bestehenden Baulinien ohne Anpassung in die neue Planung übernommen. Für die Planbeständigkeit soll weiterhin die ursprüngliche Festlegung massgebend sein. Eine Überarbeitung dieser Baulinien ist nur im Zusammenhang mit der Überarbeitung der Quartierplanungen sinnvoll.

1.4 Ersatz der Gestaltungsbaulinien durch Strassenbaulinien

Zwingende Vorgabe Auf Parzelle Nr. 162 werden die Gebäude Bündtenweg Nrn. 48 und 46 bisher mit einer Gestaltungsbaulinie umfahren. Soll die Gestaltungsmassnahme beibehalten werden, ist die Gestaltungsbaulinie erneut festzulegen. Die vorgesehene Gebäudeumfahrung mit einer Strassenbaulinie ist auf Parzelle Nr. 162 nicht zulässig, da dies einer Bevorteilung gegenüber den benachbarten Grundstücken gleichkommt und damit gegen das Gleichheitsgebot (Art. 8 BV) verstossen würde. Dasselbe gilt auch für die Baulinienfestlegung auf Parzelle Nr. 1611. Soll eine Strassenbaulinie in diesen Fällen festgelegt werden, ist dem für dieses Gebiet definierten Planungsgrundsatz eines Baulinienabstands von 4 m zur Strassenlinie zu folgen. Im Bereich der Gebäude kann auch eine provisorische Strassenbaulinie (§ 97 Abs. 4 RBG) im Abstand von 4 m zur Strassenlinie festgelegt werden.

Bei den kantonal geschützten Gebäuden auf den Parzellen Nrn. 29 und 179 sind die Gebäudefluchten grundeigentümerverbindlich, weshalb es nicht zwingend die Festlegung einer Gestaltungsbaulinie bedarf, jedoch besteht unseres Erachtens kein Grund, auf die Festlegung von Gestaltungsbaulinien zu verzichten.

Stellungnahme Die Baulinien auf den Parzellen Nrn. 162 und 1611 werden angepasst, damit diese dem Konzept entsprechen und es zu keiner Ausnahme kommt.

Die beiden kantonal geschützten Bauten erhalten eine Gestaltungsbaulinie.

1.5 Baulinien für Regelung unterschiedlicher Mindestabstände für Bauten

Empfehlung Werden unterschiedliche Mindestabstände für Bauten mit Baulinien geregelt, empfehlen wir keine Differenzierung der Baulinienart mehr. In solchen Fällen sollte der Mindestabstand mit einer einzigen Baulinie mit der Bezeichnung «Baulinie» festgelegt werden. Die Baulinien sind jedoch weiterhin spezifisch zu bezeichnen, wenn lediglich ein Abstand geregelt wird. Auch eine Differenzierung zu Gestaltungsbaulinien, Baufeldern, etc. ist weiterhin erforderlich.

Gemeinden können entlang von kommunalen Strassen keine Baulinien festlegen, wenn damit der gesetzliche Mindestabstand von Bauten entlang von Kantonsstrassen, Schienenwegen, Leitungen, Gewässer und kantonalen Schutzzonen reduziert werden würde. Werden Baulinien entlang von Waldrändern festgelegt, ist auf die örtlichen Waldverhältnisse Rücksicht zu nehmen, und es ist ein Mindestabstand von 10 m zur Waldgrenze einzuhalten. Bei Gebieten, die weitgehend mit rechtmässig erstellten Bauten näher als 10 m am Wald überbaut sind, kann eine Baulinie, der vorbestandenen Situation Rechnung tragend, auch mit einem geringeren

Abstand zur Waldgrenze festgelegt werden. Bestehende Baulinien, die einen Mindestabstand von 10 m zum Wald nicht einhalten, müssen nicht angepasst werden, soweit sie ausserhalb des Waldes liegen.

Wird eine «Baulinie» entlang einer Strasse und eines Waldes festgelegt, dürfen gemäss § 54 RBV oberirdische Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinie erstellt werden, dies gilt gemäss § 69 RBV jedoch nicht für unterirdische Bauten oder Bauteile. Jedoch sind z.B. Punktfundamente oder Schraubfundamente für Carportstützen möglich.

Stellungnahme Besten Dank für die Erläuterungen. Damit Missverständnissen vorgebeugt werden kann, wird auf einen Zusammenzug der verschiedenen Baulinientypen verzichtet, sondern weiterhin alle Wirkungsarten im Namen aufgeführt.

1.6 Waldbaulinienfestlegung mit unter 10 m Abstand zum Wald

Zwingende Vorgabe Die Gebäude auf den Parzellen Nrn. 818 und 920 sind jeweils die einzigen Gebäude innerhalb ihres Gebiets, die einen Abstand von unterhalb 10 m zum Wald aufweisen, weshalb die Voraussetzung für deren Umfahrung mit der Waldbaulinie nicht gegeben ist. Anstelle einer Umfahrung der Gebäude mit einer Waldbaulinie, ist eine (provisorische) Waldbaulinie im Abstand von 10 m zum Wald festzulegen. Der BSP ist entsprechend anzupassen.

Stellungnahme Bei der Parzelle Nr. 920 war die Absicht die bestehende Waldbaulinie zu übernehmen. Da die bestehende Baulinie den Gebäudeecken schneidet, wird die Linienführung angepasst. Bei der Parzelle Nr. 818 wird an der besagten Gebäudeecke des Kindergartens die Linienführung der Baulinie begradigt und das Gebäude wird nicht umfahren.

1.7 Rechtskräftige Gewässerbaulinie entlang des Ödlisbergbächlis

Hinweis Die Gemeinde Hölstein hat dem Geschäftsbereich Wasserbau des Tiefbauamts (TBA-W) den Antrag zur Auflösung der Gewässerbaulinie am Gassenbach und am Ödlisbergbächli gestellt. Aus Sicht des TBA-W ist das Auflösen der Gewässerbaulinie am Gassenbach möglich, womit das TBA-W diesem Antrag zustimmen kann.

Der Gewässerraum des Ödlisbergbächlis ist entweder auf die Gewässerbaulinie festzulegen, oder die Gewässerbaulinien bleiben bestehen und rechtskräftig.

Stellungnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.8 Festlegungen auf der Bahnparzelle Nr. 141

Zwingende Vorgabe Die nördlich der Parzelle Nr. 719 stehende Fussgängerrampe steht auf der im Eigentum der Baselland Transport AG (BLT) liegenden Bahnparzelle Nr. 141. Bauliche Massnahme unterliegen somit dem eisenbahnrechtlichen Plangenehmigungsverfahren, welches der kommunalen Nutzungsplanung übergeordnet ist. Auf die Festlegung einer kommunalen Strassenbaulinie im Bereich der Fussgängerrampe ist deshalb zu verzichten und es ist zu prüfen, die Wohn- und Geschäftszone auf

Parzelle 141 aufzuheben und im Zonenplan dem Bahnareal als orientierender Platinhalt zuzuweisen.

Stellungnahme Die Baulinie wird auf der Parzelle Nr. 141 gelöscht. Die Anpassung des Zonenplans wird als Pendenza beibehalten.

1.9 Festlegung Strassenbaulinien am Neuhausweg

Zwingende Vorgabe Für das «Gebiet 3» wird gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.2) als Planungsgrundsatz ein genereller Baulinienabstand von 3.50 m für Erschliessungsstrassen definiert. Auf Parzelle Nr. 1902, welche im «Gebiet 1» liegt, gilt bisher für den Bereich, der nicht mit einer erhaltenswerten Baute bebaut ist, ebenfalls ein Baulinienabstand von 3.50 m. Im Sinne der Gleichbehandlung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer muss deshalb grundsätzlich auch auf den Parzellen Nrn. 107 und 108 die Strassenbaulinie im Abstand von 3.50 m festgelegt werden. Wird die Baulinienfestlegung im Sinne des Ortsbilds als Gestaltungsmassnahme festgelegt, sind Gestaltungsbaulinien festzulegen und im Planungsbericht entsprechend zu begründen. Zudem weisen wir darauf hin, dass eine Umfahrung der Gebäude auf Parzelle Nr. 107 aufgrund des fehlenden Schutzstatus der Gebäude sowie der Bebaubarkeit der Parzelle mit einer Strassenbaulinie nicht angezeigt ist. Entweder ist an dieser Stelle ein Abstand von 3.5 m einzuhalten oder als Gestaltungsmassnahme die Festlegung einer Gestaltungsbaulinie zu prüfen. In diesem Zuge ist auch für die erhaltenswerten Bauten, die sehr ortsbildprägend sind, eine Umfahrung mit Gestaltungsbaulinien zu prüfen. Aus genannten Gründen ist die Baulinienfestlegung entlang des Neuhauswegs eingehender zu überprüfen und anzupassen.

Stellungnahme Der Strassenzug wird nochmals überarbeitet. Die erhaltenswerten Gebäude erhalten Gestaltungsbaulinien, da die Verengung und Aufweitung strasseraum- und charakterbildend sind für diesen Strassenzug.

Die sonstigen Baulinien werden gemäss Konzept auf 3.5m gelegt. Auf Parzelle 107 wird die Strassenbaulinie gegenüber der Parzelle 111 aufgeweitet, damit auch künftig die Torsituation zur Geltung kommt und der Blick auf das erhaltenswerte Gebäude sowie die Platzsituation nicht verbaut wird.

1.10 Friedhofsbaulinienfestlegung innerhalb der ÖWA-Zone Nr. 5

Zwingende Vorgabe Der Baulinienplan «Kirchmatt», mit dem eine Friedhofsbaulinie festgelegt wurde, ist seit dem Jahre 2020 rechtskräftig. Seit dieser Festlegung sind wir aufgrund rechtlicher Abklärungen in vergleichbaren Fällen zur Erkenntnis gelangt, dass für die Anwendung von § 95 Abs. 1 lit. g. RBG die Grenze der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (ÖWA) mit der Zweckbestimmung «Friedhof» (d. h. die Zone, wo ein Friedhof zulässig und zonenkonform ist) massgebend ist und nicht der tatsächlich gebaute Friedhof bzw. dessen Begrenzung. Da vorliegend eine Friedhofnutzung in der gesamten ÖWA-Zone Nr. 5 («Kirche, Friedhof») zulässig ist und eben nicht nur im effektiv gebauten Teil des Friedhofs, ist die Anwendung von § 95 Abs. 1 lit. g. RBG an der gesamten Aussengrenze der ÖWA-Zone Nr. 5 massgebend und nicht nur um den tatsächlich gebauten Teil des Friedhofs. Aus diesem Grund ist die Rechtswirkung der Friedhofsbaulinie innerhalb der ÖWA-Zone Nr. 5 nicht gegeben. Die Festlegung der Friedhofsbaulinie ist deshalb zu überprüfen und anzupassen. Sofern kein

Erweiterungsbedarf für den gebauten Friedhof besteht, empfehlen wir, die ÖWA-Zone Nr. 5 insofern aufzuteilen, als für die Zweckbestimmungen «Friedhof» und «Kirche» jeweils eine eigene ÖWA-Zone festgelegt wird. Damit kann die Friedhofsbaulinie bis an die Grenze der «neuen» ÖWA-Zone (Friedhof) festgelegt werden. In Anwendung von § 95 Abs. 1 lit. g RBG gilt es den Pietätsabstand von 20 m auch zur nördlichen und östlichen Grenze der ÖWA-Zone Nr. 5 einzuhalten. Vom Pietätsabstand sind somit auch die Parzellen in der gegenüberliegenden Wohnzone W1 und innerhalb der Gewerbezone G6 (Parzelle Nr. 1194) betroffen. Es empfiehlt sich deshalb auch in diesen Bereichen eine Baulinienfestlegung zu prüfen. Dabei darf die Friedhofsbaulinie entlang der Kantonsstrasse nicht näher als der Minimalabstand für Bauten an Kantonsstrassen gemäss § 95 Abs. 1 lit. a RBG festgelegt werden.

Stellungnahme Die Friedhofsbaulinie wird ausgeweitet auf die gesamte Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung Kirche, Friedhof. Im Bereich des Friedhofs wird der Abstand auf 10m reduziert. Auf der Parzelle, welche der Kirche dient, wird der Abstand auf 0m gesetzt. Da es dort keine Gräber geben wird. Mit der nächsten Revision der Zonenvorschriften wird geprüft, ob diese Parzelle aus der Zweckbestimmung Friedhof herausgenommen wird. Entlang der Kantonsstrasse wird der 10m Abstand zu Friedhof beibehalten. Dies ersetzt nicht den gesetzlichen Abstand an die Kantonsstrasse sondern ermöglicht die Erstellung von Bauten zwischen der Strassenlinie und dem gesetzlichen Abstand an die Kantonsstrasse.

1.11 Waldbaulinienfestlegung im Gebiet «Buechrai»

1.11.1 Parzelle Nr. 829

Zwingende Vorgabe Die Waldbaulinie auf Parzelle Nr. 829 wurde mit dem Waldbaulinienplan «Buchrain» (RRB Nr.1486 vom 24. April 1973) unter Berücksichtigung der damaligen Waldverhältnisse im Abstand von 13 Meter zum Waldareal festgelegt. Der Wald ist seither näher zur Siedlung gewachsen, womit sich der Waldbaulinienabstand zur rechtskräftigen statischen Waldgrenze auf bis zu 1.5 m reduziert hat. Damit haben sich die örtlichen Waldverhältnisse grundlegend verändert. Aufgrund der geringen Distanz zum Wald bestehen Sicherheitsrisiken (z.B. abbrechende Äste und umstürzende Bäume).

Entlang des Waldstücks befinden sich keine Gebäude, die näher als 10 m zum Wald stehen, weshalb eine erneute Festlegung der Waldbaulinie mit einem geringeren Abstand von 10 m zum Waldareal nicht begründet ist. Die Waldbaulinienfestlegung ist zu überprüfen und unter Berücksichtigung der heutigen Waldverhältnisse in einem Abstand von nicht weniger als 10 m zum Wald festzulegen. Die Waldbaulinienfestlegung ist im Planungsbericht, basierend auf einer Interessenabwägung zu begründen.

Stellungnahme Bei der Parzelle Nr. 829 handelt es sich um eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung Schule. Die Parzelle selbst gehört der Gemeinde Hölstein. Die Gemeinde benötigt diesen Raum für die Erstellung einer neuen Turnhalle. Wie nahe diese Turnhalle an den Wald reichen darf, um die Sicherheit zu gewährleisten, wird erst im Rahmen eines Bauprojekts abgeklärt. Da sich die Gemeinde vorläufig alle Optionen offenhalten möchte, kommt eine Anpassung der Waldbaulinie zum heutigen Zeitpunkt nicht in Frage. Die alte Waldbaulinie wird

daher belassen. Da die Waldbaulinie bestehend ist und nicht angepasst wird, besteht auch kein Bedarf an einer Interessenabwägung.

1.11.2 Parzellen Nrn. 1034 und 530

Zwingende Vorgabe	Die rechtskräftigen Baulinien des im Bereich der Parzellen Nrn. 1034 und 530 des endgültigen Bau- und Strassenlinienplans «Holeweg-Buch» (RRB Nr. 2461 vom 31. Juli 1973) wurden als «Baulinien» festgelegt und sind entsprechend als solche rechtskräftig. Die Baulinien entsprechen nicht mehr den heutigen Verhältnissen, womit ebenfalls eine Überprüfung stattfinden muss. Auch entlang dieses Waldgebiets bestehen keine Gebäude, die näher als 10 m zum Wald stehen. Aus diesem Grund ist die Waldbaulinie ebenfalls zu überprüfen und unter Berücksichtigung der heutigen Waldverhältnisse in einem Abstand von nicht weniger als 10 m zum Wald festzulegen. Die Waldbaulinienfestlegung ist im Planungsbericht, basierend auf einer Interessenabwägung zu begründen.
Stellungnahme	Die Waldverhältnisse haben sich in diesem Gebiet nicht wesentlich geändert. Die Waldbaulinie sind daher gemäss ihrer ursprünglichen Festlegung zu erhalten. Dass die ursprünglichen Baulinien aufgrund des Waldes festgelegt wurden, steht ausser Frage, da sie trotz der allgemeinen Bezeichnung «Baulinie» keine weiteren abstandseinschränkenden Objekte (Wie Strassen, Gewässer, etc.) in der Nähe befinden. Zudem ist die Baulinie im Mutationsplan als Waldbaulinie bezeichnet. Da die Waldbaulinie bestehend ist und nicht angepasst wird, besteht auch kein Bedarf an einer Interessenabwägung.

1.12 Waldbaulinienfestlegung mit 20 m Abstand im Gebiet Stutz

Empfehlung	Ein Abstand von 20 m zum Waldrand entspricht dem gesetzlichen Abstand gemäss § 95 Abs. 1 lit. e. RBG und ist deshalb nicht erforderlich. Wir empfehlen deshalb, auf die Festlegung von Waldbaulinien im Abstand von 20 m zur Waldgrenze zu verzichten.
Stellungnahme	An der Waldbaulinie wird aufgrund der Vollständigkeit und dem damit verbundenen Verständnisses der Grundeigentümer festgehalten.

1.13 Baulinienfestlegungen auf Parzelle Nr. 1055

Zwingende Vorgabe	Auf die Festlegung einer Waldbaulinie innerhalb des Gewässerraums ist zu verzichten. Die Waldbaulinie ist bis an den Gewässerraum im Abstand von mindestens 10 m zum Wald festzulegen. Mit Verweis auf die Äusserungen unter Ziffer 1.2, ist auch auf die Strassenbaulinienfestlegung zu verzichten, da diese keinen Bezug zur Strasse hat.
Stellungnahme	Die Waldbaulinie wird auf den Gewässerraum eingekürzt. Ansonsten wird die Geometrie der Waldbaulinie belassen, da diese bestehend ist. Die Strassenbaulinie entlang des Gewässerraums wird gelöscht.

1.14 Waldbaulinienfestlegung auf Parzelle Nr. 150

Zwingende Vorgabe	Das in westliche Richtung verlaufende Ende der Waldbaulinie auf Parzelle Nr. 150 hat keinen Bezug zum Waldareal und ist deshalb nicht mehr begründbar. Zudem ist auf die Festlegung von Waldbaulinien innerhalb des Gewässerraums zu verzichten. Die Waldbaulinie ist daher lediglich bis an den Gewässerraum festzulegen.
Stellungnahme	Das westliche Ende der Waldbaulinie wird gekürzt.

1.15 Einseitige Strassen- und Baulinienfestlegung

1.15.1 Bau- und Strassenlinie entlang Parzelle Nr. 1435 an Finelenstrasse

Zwingende Vorgabe	Die Finelenstrasse verläuft im Bereich der Parzelle Nr. 1435 ausserhalb des Siedlungsgebiets, weshalb an dieser Stelle keine Strassenlinien festzulegen sind. Zudem wird mit einer einseitigen Festlegung der Strassenlinie der Strassenraum nicht gesichert. Auf die Festlegung von Strassenlinien entlang der Finelenstrasse ausserhalb des Siedlungsgebiets ist zu verzichten. Entsprechend ist auch auf die Festlegung einer Strassenbaulinie entlang dieses Abschnitts der Finelenstrasse zu verzichten.
Stellungnahme	Mit der einseitigen Strassenlinie wird kein vollständiger Strassenraum gesichert. Dies ist korrekt. Aber es wird damit die Strassenabgrenzung auf Seiten der Siedlung definiert. Auf die zugehörige Strassenbaulinie kann nicht verzichtet werden. Ohne diese würde der gesetzliche Abstand gemäss § 95 RBG gelten. Dies wäre eine Ungleichbehandlung dieser Parzelle gegenüber allen anderen an dieser Strasse. Dies lehnt die Gemeinde ab. Der Vorgabe wird daher nicht nachgekommen.

1.15.2 Bau- und Strassenlinie entlang Parzelle Nr. 1088 an Holenweg

Für den Abschnitt des Holenwegs entlang der Parzelle Nr. 1089, der Ausserhalb des Siedlungsgebiets liegt, ist ebenfalls auf eine Festlegung einer Bau- und Strassenlinie zu verzichten.

Mit der Strassenlinie wird die Strassenabgrenzung auf Seiten der Siedlung definiert. Auf die zugehörige Strassenbaulinie kann ebenfalls nicht verzichtet werden. Ohne diese würde der gesetzliche Abstand gemäss § 95 RBG gelten. Dies wäre eine Ungleichbehandlung dieser Parzelle gegenüber allen anderen an dieser Strasse. Dies lehnt die Gemeinde ab. Der Vorgabe wird daher nicht nachgekommen.

1.16 Waldbaulinienfestlegung auf Parzelle Nr. 882

Zwingende Vorgabe	Die Waldbaulinie auf Parzelle Nr. 882 entspricht nicht mehr den heutigen Waldverhältnissen. Jener Teil der Waldbaulinie, der keinen Bezug mehr zu einer Waldgrenze hat, ist nicht mehr festzulegen.
Stellungnahme	Die Waldbaulinie ohne Waldbezug wird gelöscht.

1.17 Strassenbaulinienfestlegung auf Parzellen Nrn. 609 und 613

Zwingende Vorgabe Auf den Parzellen Nrn. 609 und 613 sind entlang der Bärenmattstrasse gemäss Zonenplan Siedlung Grünzonen rechtskräftig. Diese sind gemäss § 27 RBG dauernd vor Überbauung freizuhalten. Die Strassenbaulinienfestlegung im Bereich der Grünzonen haben weder einen Bezug zur Strasse noch sind diese aufgrund des Bauverbots innerhalb der Grünzonen erforderlich. Die Strassenbaulinien sind deshalb im generell gewählten Abstand von 5.0 m zur Strassenlinie bis an die Grenze der Grünzonen festzulegen und im Bereich der Grünzonen ist auf eine Festlegung von Strassenbaulinien zu verzichten.

Stellungnahme Die Baulinie werden im Bereich der Grünzone gelöscht. Sollte die Geometrie der Grünzone mit der Revision der Zonenvorschriften angepasst werden, müssen die Baulinien ebenfalls angepasst werden.



1.18 Waldbaulinienfestlegung auf Parzelle Nr. 3068

Zwingende Vorgabe Die südliche Waldbaulinie des BSP «Im Täli» (RRB Nr. 845 vom 2. April 1985) wurde bis an den damaligen Baugebietsperimeter festgelegt. Der immer noch rechtsverbindliche Perimeter des Quartierplans «im Täli» (RRB Nr. 362 vom 10. Februar 1986) wurde auf den damaligen Baugebietsperimeter festgelegt. Daraus ist zu schliessen, dass die rechtskräftige Waldbaulinie bis zum Quartierplanperimeter verläuft. Die Geodaten weisen diesbezüglich einen Digitalisierungsfehler auf, der im Rahmen einer technischen Anpassung zu bereinigen ist. Werden die Baulinien im Bereich des QPs mit Verweis auf Ziffer 1.3 in den Gesamt-BSP aufgenommen, ist die Waldbaulinie entsprechend bis an den QP-Perimeter festzulegen.

Stellungnahme Die Baulinie wird verlängert.

1.19 Baulinienfestlegungen auf den Parzellen Nrn. 513, 710 und 699

Zwingende Vorgabe	Die Waldbaulinienfestlegung auf den Parzellen Nrn. 699, 710 und 513 ist unter Berücksichtigung der heutigen Waldverhältnisse zu überprüfen. Wir empfehlen dabei, die Waldbaulinie in Rücksprache mit dem Amt für Wald und Wild ohne Unterbrechung neu festzulegen. Gleichzeitig empfehlen wir, die Strassenbaulinie auf Parzelle Nr. 513 ohne Lücke im generell gewählten Abstand von 3.50 m zur Strassenlinie festzulegen.
Stellungnahme	Die Waldverhältnisse haben seit der Erstellung der Waldbaulinie auf Parzelle Nr. 710 nicht geändert. Die Waldbaulinie bleibt daher bestehen. Die Lücke in den Baulinien wird geschlossen.

1.20 Waldbaulinienfestlegung auf den Parzellen Nrn. 1725 und 698

Zwingende Vorgabe	Die Umfahrung des Gebäudes auf Parzelle Nr. 698 mit der Waldbaulinie ist aufgrund der Lage innerhalb des Gewässerraums zu verzichten, da diese aufgrund der Gewässerschutzgesetzgebung keine vollständige Rechtswirkung entfalten kann. Des Weiteren ist auf die Festlegung einer gemischten Wald- und Strassenbaulinie zu verzichten, da die Baulinie aufgrund des Gewässerraums keinen Bezug zur Strasse hat. Es kann lediglich eine Waldbaulinie in diesem Bereich festgelegt werden. Die Waldbaulinienfestlegung auf den Parzellen Nrn. 698 und 1725 ist auf die Gewässerraumfestlegung abzustimmen. Wir empfehlen in diesem Fall, die Waldbaulinie, sofern diese einen Abstand von mindestens 10 m zur Waldgrenze aufweist, an die Grenze des Gewässerraums festzulegen.
Stellungnahme	Auf eine Strassenbaulinie wird verzichtet. Die Waldbaulinie wird ausser im Bereich des Gebäudes auf den Gewässerraum abgestimmt. Das Gebäude verfügt im Gewässerraum über eine erweiterte Besitzstandsgarantie. Diese würde es verlieren, wenn die Waldbaulinie entlang des Gewässerraums durch das Gebäude gelegt wird.

1.21 Bau- und Strassenlinienfestlegung entlang der Kirchgasse

Zwingende Vorgabe	Die bisher rechtskräftigen Bau- und Strassenlinien der Kirchgasse sollen, wie im Planungsbericht (S. 18) beschrieben, auf Wunsch der Gemeinde unverändert im Gesamt-BSP aufgenommen werden. Seit Inkraftsetzung des Bau- und Strassenlinienplans «Kirchgasse» (RRB Nr. 542 vom 19. April 2011) haben sich die Verhältnisse verändert. Mit der Pflicht, Gewässerräume festzulegen, muss eine Beanspruchung des Gewässerraums begründet werden. Zudem ist darzulegen, inwiefern der Bedarf einer baulichen Erweiterung der Kirchgasse, über den gebauten Bestand hinaus erforderlich ist. Die Begründung ist basierend auf einer Interessenabwägung in den Planungsbericht aufzunehmen.
Stellungnahme	Da die östliche Gewerbezone kaum überbaut ist und damit eines der wichtigsten Entwicklungsgebiete von Hölstein darstellt, möchte die Gemeinde den Raum für eine mögliche Strassenverbreiterung gesichert behalten. Ob und in welcher Art die Strasse aufgebaut wird, hängt stark davon ab, wie das Gebiet entwickelt wird. Daher sind die bestehenden Bau- und Strassenlinien beizubehalten, damit hält sich

die Gemeinde die Möglichkeit offen, die Strasse an die späteren Bedürfnisse anpassen zu können.

1.22 Lampenbergerweg mit Strassennetzplan Siedlung abstimmen

Zwingende Vorgabe Der Lampenbergerweg, welcher im Eigentum der Einwohnergemeinde Hölstein liegt, ist gemäss Strassennetzplan Siedlung innerhalb des Perimeters des Zonenplans Siedlung als Erschliessungsstrasse rechtskräftig. Für diesen Bereich sind im vorliegenden Bau- und Strassenlinienplan Strassenlinien festzulegen.

Stellungnahme Der Lampenbergerweg wird ergänzt.

1.23 Bushaltestellen «Hölstein, Station» und «Hölstein, Oris»

Zwingende Vorgabe Im Planungsbericht wird erwähnt, dass die Bushaltestellen berücksichtigt werden. Im Plan sind weder die Haltestelle «Hölstein, Station» im Neuhausweg noch die Haltestelle «Hölstein, Oris» im Bündtenweg berücksichtigt. Die Busstationen sind bei der Festlegung von Bau- und Strassenlinien zu berücksichtigen. Dabei sind die Haltebereiche in die durch die Strassenlinien definierte Verkehrsfläche zu integrieren.

Stellungnahme Die Haltestelle Hölstein Station ist insofern berücksichtigt, dass die Haltestelle bis zur Haltekante innerhalb der Strassenlinien liegt. Der Ein- und Ausstiegsbereich sowie der Wartebereich für die Fussgänger liegt vollständig auf privatem Areal und wird absichtlich nicht durch Strassenlinien gesichert, sondern durch private Absprachen. Der Planungsbericht wird präzisiert.

Die Haltestelle Hölstein Oris liegt auf der Kantonsstrasse. Daher wird hier keine kommunale Strassenlinie festgelegt.

2. Strassennetzplan Siedlung

Haltestellen des öffentlichen Verkehrs

Empfehlung Die Stationen des öffentlichen Verkehrs stimmen im Strassennetzplan nicht mehr mit dem heutigen Stand überein. Wir empfehlen Ihnen, den Strassennetzplan diesbezüglich nachzuführen.

Stellungnahme Die Pendeuz wird aufgenommen.

3. Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

Hinweis Wir verweisen auf die «Allgemeinen Bedingungen zur Vorprüfung»¹. Diese sind Bestandteil der kantonalen Vorprüfung und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Stellungnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.