



BOTTMINGEN



# MUTATION ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN «LÖCHLIMATTEN»

PLANUNGSBERICHT

Stand: öff. Mitwirkung + kt. Vorprüfung





---

## Impressum



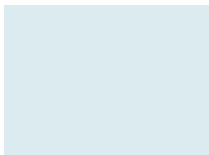
**STIERLI + RUGGLI**  
INGENIEURE + RAUMPLANER AG



Unterdorfstrasse 38  
4415 Lausen

061 926 84 30  
info@stierli-ruggli.ch

[www.stierli-ruggli.ch](http://www.stierli-ruggli.ch)



Bearbeitung Brigitte Bauer, Nadine Kalt  
Datum 19. Mai 2026  
Datei-Name 14048\_Mut\_Loechlimatten\_PLANUNGSBERICHT\_oeffMW-  
ktVP\_260519.docx

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>5</b>
1.1	Planungsabsicht.....	5
1.2	Zonenrechtliche Regelung .....	5
<b>2</b>	<b>Bestandteile und Organisation der Mutation</b> .....	<b>6</b>
2.1	Bestandteile der Mutation .....	6
2.1.1	Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente .....	6
2.1.2	Orientierende Dokumente .....	6
2.2	Organisation und Planungsbeteiligte.....	6
2.2.1	Gemeindebehörde.....	6
2.2.2	Planungsbüro.....	6
2.2.3	Ablauf der Planung .....	7
<b>3</b>	<b>Details zur Planung</b> .....	<b>8</b>
3.1	Ausgangslage .....	8
3.2	Standortentscheid Löchlimatten.....	8
3.3	Erschliessung .....	9
3.4	Planungsinstrument der Mutation .....	9
3.5	Bedarf an Zonen für öffentliche Werke und Anlagen .....	10
<b>4</b>	<b>Raumplanerische Randbedingungen</b> .....	<b>12</b>
4.1	Kantonaler Richtplan (KRIP).....	13
4.2	Kommunale Planungsgrundlagen .....	14
4.2.1	Räumliches Entwicklungskonzept Gemeinde Bottmingen .....	14
4.2.2	Zonenvorschriften Siedlung.....	16
4.2.3	Strassennetzplan.....	17
4.3	Abstandsvorschriften .....	18
4.3.1	Abstände gegenüber Verkehrswegen, Gewässern, Waldrändern etc. (§ 95 RBG) beziehungsweise Baulinien (§ 96 Baulinien) .....	18

4.3.2	Grenzabstände .....	18
4.4	Lärmschutz.....	19
4.4.1	Lärmempfindlichkeitsstufen .....	19
4.4.2	Lärmbelastung Strasse .....	19
4.5	Grundwasser .....	20
4.6	Naturgefahren.....	20
4.6.1	Naturgefahrenkarte .....	20
4.6.2	Oberflächenabfluss .....	20
4.6.3	Risiken Chemie .....	20
4.7	Dienstbarkeiten.....	22
4.7.1	Werkleitungen .....	22
4.7.2	Grundbuch .....	23
4.8	Weitere Themen.....	23
<b>5</b>	<b>Planungsprozess.....</b>	<b>24</b>
5.1	Dialog Grundeigentümerschaften .....	24
5.2	Kantonale Vorprüfung .....	24
5.3	Mitwirkungsverfahren .....	24
5.4	Beschlussfassungsverfahren.....	24
5.5	Auflage.....	24
<b>6</b>	<b>Genehmigungsantrag .....</b>	<b>25</b>
	<b>Anhang 1: Bedarf Zonen für öffentliche Nutzungen .....</b>	<b>26</b>

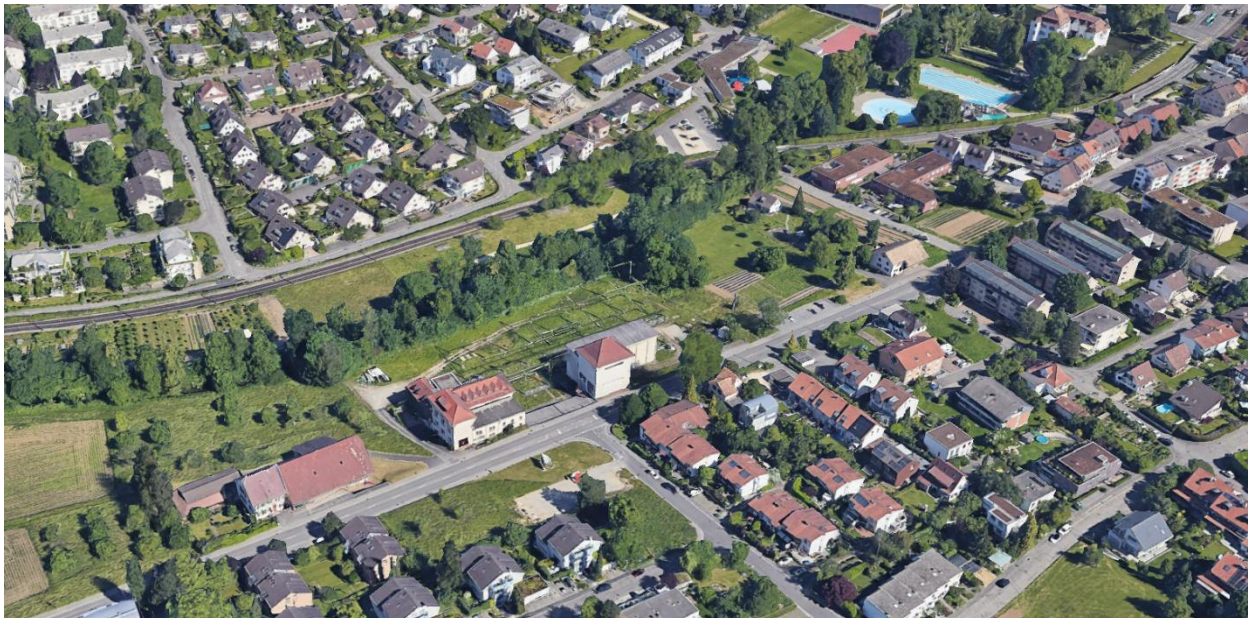
---

## 1 Einleitung

### 1.1 Planungsabsicht

Die Räumlichkeiten des Werkhofs sind zu klein für die heutigen Bedürfnisse. Neben dem Hauptquartier an der Therwilerstrasse 15 werden noch vier andere Standorte für Lager etc. genutzt. Die Betriebsabläufe sind daher umständlich. Die Gemeinde beschäftigt sich seit geraumer Zeit mit der Suche nach einem geeigneten Ersatzstandort für den Werkhof. 2008 wurde eine Standortevaluation durchgeführt. Die Erstellung eines gemeinsamen Werkhofs mit Binningen oder Oberwil wurde ebenfalls abgeklärt.

Die Gemeinde hat, basierend auf der Standortevaluation, in einem ersten Schritt den Standort Weichselmatten favorisiert. Leider kam es zu keiner gütlichen Einigung mit der Grundeigentümerschaft, weshalb der Gemeinderat beschlossen hat, den neuen Werkhof am Standort Löchlimatten zu planen.



**Abbildung 1**

Lage des Planungsgebiets

(Quelle: Google Earth, GeoBbasis-DE ©2009)

### 1.2 Zonenrechtliche Regelung

Das Areal befindet sich in einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen (Objektnummer 18) im Zonenplan Siedlung mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit, Feuerwehr und Wohnheim. Für eine Realisierung des Werkhofs am Standort ist eine Mutation der Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Ergänzung der Zweckbestimmung Werkhof notwendig.

## 2 Bestandteile und Organisation der Mutation

### 2.1 Bestandteile der Mutation

#### 2.1.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

- Zonenplan Mutation

#### 2.1.2 Orientierende Dokumente

- Planungsbericht
- Planungsbericht – Beilagen: - Standortevaluation Werkhof (Raumplanung Holzemer /17.03.2008)
- Mitwirkungsbericht (noch ausstehend)

### 2.2 Organisation und Planungsbeteiligte

#### 2.2.1 Gemeindebehörde

Die Mutation wurde durch den Gemeinderat begleitet, der als vollziehende Planungsbehörde die Planungsergebnisse verabschiedet. Die Abteilung Raumplanung, Bau und Umwelt hat zusammen mit dem Planungsbüro die Grundlagen erarbeitet und den Gemeinderat phasengerecht über den Stand der Planung informiert.

Mitglieder des Gemeinderates zum Zeitpunkt der Planungsarbeiten bzw. Beschlussfassung:

Christian Caderas	Gemeindepräsident
(aktuell vakant)	Vizepräsident
Robert Weller	Stellvertreter Vizepräsident
Ernst Bringold	Gemeinderat
Andreas Faller	Gemeinderat
Lucia Mikeler Knaack	Gemeinderätin
Matthias Richter	Gemeinderat
Caroline Stähelin	Gemeinderätin

Mitarbeitende Gemeindeverwaltung:

Judith Oesch	Raumplanung- und -entwicklung
--------------	-------------------------------

#### 2.2.2 Planungsbüro

Mutation	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen; Projektleitung + Bearbeitung Brigitte Bauer
----------	--

## 2.2.3 Ablauf der Planung

	<i>Standort Weichselmatten</i>
August 2023	Start Planungsarbeiten für Standort Weichselmatten
	Klärung der Randbedingungen mit dem Amt für Raumplanung
2022 - 2025	Klärung Grundeigentümerschaften – keine Einigung
	<i>Standort Löchlimatten</i>
Januar 2024	Start Planungsarbeiten für Standort Löchlimatten
Mai 2026	definitiver Standortentscheid Werkhof Löchlimatten
<i>ausstehend</i>	<i>kantonale Vorprüfung</i>
<i>ausstehend</i>	<i>öffentliche Mitwirkung</i>
<i>ausstehend</i>	<i>Gemeinderatsbeschluss</i>
<i>ausstehend</i>	<i>Gemeindeversammlungsbeschluss mit Referendumsfrist</i>
<i>ausstehend</i>	<i>Planaufgabe und Einspracheverfahren</i>
<i>ausstehend</i>	<i>Regierungsrätliche Genehmigung</i>

### 3 Details zur Planung

#### 3.1 Ausgangslage

Der Werkhof von Bottmingen wurde vor ca. 35 Jahren als Provisorium in den heutigen Räumlichkeiten an der Therwilerstrasse 15 im Ortszentrum eingerichtet. Bestehende Gebäude wurden dafür umgebaut und umgenutzt. Dieses Provisorium hat bis heute Bestand, obwohl die Situation nicht befriedigend ist. Die Räumlichkeiten des Werkhofs sind zu klein und oft nicht optimal auf die Nutzung zugeschnitten (z.B. Waschplatz im Freien). Zudem ist der Werkhof auf verschiedene Räumlichkeiten an fünf Orten verteilt. Fahrten zwischen diesen Orten benötigen Zeit und sind daher kostenintensiv. Des Weiteren entsprechen mehrere Räumlichkeiten nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben (z.B. Werkstatt).



**Abbildung 2**

Heutiger Werkhofstandort, Therwilerstrasse 15  
(Quelle: Standortevaluation Werkhof 17.03.2008)

#### 3.2 Standortentscheid Löchlimatten

Im Rahmen einer Nutzwertanalyse hat die Gemeinde 2008 verschiedene Standorte gegeneinander abgewogen. Basierend auf diese Standortevaluation erwies sich der Standort Löchlimatten als zweitbestener Standort nach dem Standort Weichselmatten (Details sind der Nutzwertanalyse zu entnehmen). Zuerst wurde der Standort

Weichselmatten als Ersatz für den Werkhof priorisiert. Die Gemeinde konnte mit der Eigentümerschaft in der Weichselmatten aber keine Einigung finden, weshalb der Werkhof am Standort Löchlimatten erstellt werden soll. Dafür sollen die gemeindeeigenen Parzellen Nrn. 586, 1934, 1938 und 2080 genutzt werden.

Die Gemeindeparzellen Nrn. 586 sowie 1934/2080 werden aktuell durch eine private Zufahrt zur Parzelle Nr. 1160 unterbrochen: Die Eigentümerschaft der Privatparzelle Nr. 1160 hat aber einem Landabtausch mit der Gemeinde zugestimmt, wodurch die Privatparzelle zum Löchlimattweg hin erweitert und im Gegenzug die Gemeindeparzellen Nrn. 1934/2080 (ganze Parzellen), der private Zufahrtsbereich sowie die Parzellen Nrn. 586 (ganze Parzelle) und 1938 (Teilabschnitt) zu einer Parzelle vereinigt werden können. Der Werkhof wird auf dieser neu zu bildenden, vereinigten Gemeindeparzelle im Eckbereich Löchlimattweg/Therwilerstrasse zu stehen kommen. Folgende Vorteile ergeben sich am Standort Löchlimatten:

- Zentrale Lage
- Gute Erschliessung über Therwilerstrasse und Löchlimattweg
- Keine Störung von Wohnquartieren
- Gemeindeeigene Parzelle
- Zusammenlegung verschiedener Werkhofstandorte (Brennstelle Friedhof, Feuerwehmagazin, Lager Therwilerstrasse 36, Keller MiBo-Haus und Grüngutumschlag und Abfall-Presscontainer Känelmatt)

In den Jahren 2021 und 2022 evaluierte die Gemeinde den Bedarf an öffentlichen Nutzungen und somit an Zonen für öffentliche Werke und Anlagen. Dabei wurde auch die Möglichkeiten einer überkommunalen Zusammenarbeit für den Werkhof geprüft. Eine Anfrage bei der Gemeinde Binningen in früheren Jahren sowie eine aktuelle Anfrage bei der Gemeinde Oberwil verliefen negativ. Die Evaluation hat zudem ergeben, dass weitere innerhalb der Siedlung liegenden, gemeindeeigenen, unvollständig genutzten Parzellen für eine Werkhofnutzung nicht in Frage kommen (siehe Kapitel 3.5). Es handelt sich dabei um folgende Standorte:

- Bertschenagger: Die OeWa-Zone im Bertschenagger weist heute die Zweckbestimmung "Quartiertreff" auf. Begegnungsorte werden heute von der Gemeinde im Zentrum vorgesehen und die Fläche könnte anderweitig verwendet werden. Aufgrund der peripheren Lage in einem Wohngebiet eignet sich das Areal nicht für den Werkhof.
- Tal: Die OeWa-Zone im Tal weist die Zweckbestimmung "Alteswohnungen" auf. Diese Nutzung könnte auch anderweitig realisiert werden. Die Anordnung des Werkhofs ist aufgrund der peripheren Lage in einem Wohngebiet nicht sinnvoll.

### 3.3 Erschliessung

Die Erschliessung soll direkt auf die Therwilerstrasse sowie über den Löchlimattweg erfolgen. Für die Direkterschliessung über die Therwilerstrasse ist eine Absprache mit dem Tiefbauamt des Kanton Basel-Landschaft notwendig.

### 3.4 Planungsinstrument der Mutation

Heute liegen die Parzellen Nrn. 583, 586, 1160, 1934, 1938 und 2080 in einer OeWa-Zone mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit, Feuerwehr und Wohnheim innerhalb des Zonenplans Siedlung.

Aufgrund weiterer Planungsvorhaben im Zentrum von Bottmingen hat die Realisierung eines Ersatzstandorts für den Werkhof Dringlichkeit erhalten: Im Rahmen des Ausbaus des Busbahnhofs durch den Kanton ist der ersatzlose Abbruch des ehemaligen Postgebäudes an der Schlossgasse 10 vorgesehen, was eine Verlegung der dortigen Gemeinde-Bibliothek unumgänglich macht. Diese Nutzung ist geeignet, die von der Gemeinde langjährig geplante Belegung des unternutzten Areals im Zentrum von Bottmingen zwischen der Schulanlage Hämisgarten/Talholz und der Therwilerstrasse voranzutreiben. Es ist daher geplant, dass die Bibliothek in das Werkhofgebäude umzieht.

Aufgrund des Zeithorizonts der Realisierung des Busbahnhofs (Baustart ca. 2028) und der notwendigen Vorarbeiten für den Werkhof ist ein Abwarten der laufenden Ortsplanungsrevision kein gangbarer Weg. Die bestehende Zone für öffentliche Werke und Anlagen (Objektnummer 18) mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit, Feuerwehr und Wohnheim soll deshalb mit einer neuen Zweckbestimmung Werkhof ergänzt werden.

Eine allfällige Wochenendnutzung der Werkhof-Parkplätze für das Gartenbad erachtet die Gemeinde im Rahmen von § 24 Abs. 2 RBG ohne zusätzliche Zweckbestimmung zulässig.

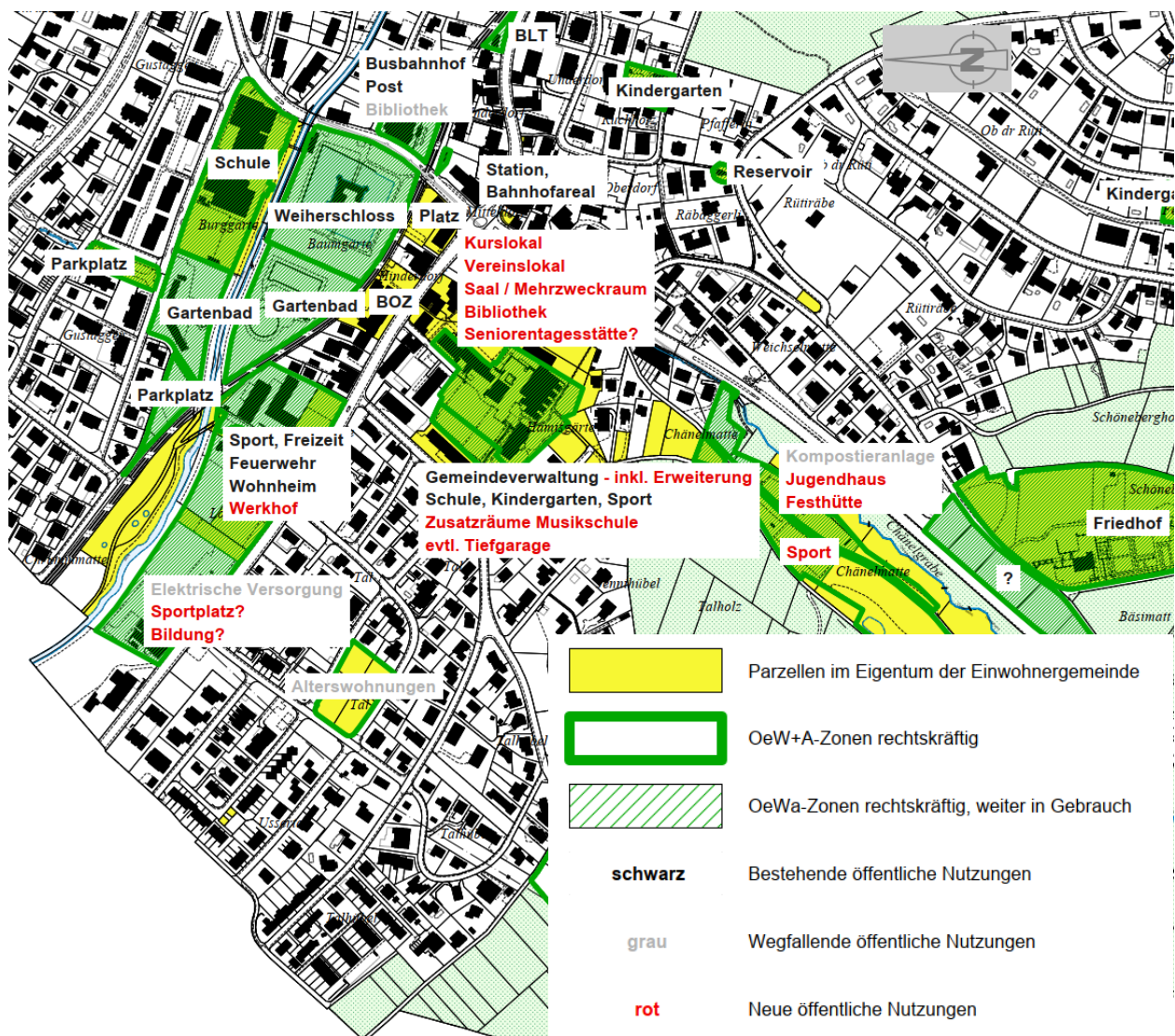
### 3.5 Bedarf an Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

Im Rahmen mehrerer Klausur-Anlässe des Gemeinderats evaluierte die Gemeinde zusammen mit den zuständigen Personen der Verwaltung in den Jahren 2021 und 2022 den Bedarf an öffentlichen Nutzungen und deren Verortung. Diese Auflistung wurde mit den neuen Erkenntnissen aktualisiert.

Nutzung	Bemerkungen	Verortung OeWa-Zone
<i>Verwaltung, Ver-/Entsorgung/technische Infrastruktur, Verkehr</i>		
Verwaltungsgebäude	Erweiterung notwendig	bestehender Standort Talholz
Regionale Verwaltungseinrichtungen, z.B. Fachstelle Alter	Koordination Region Leimental+ Bedarf aktuell zu unklar, keine OeWa-Zone notwendig	---
Werkhof + Abfallsammelstelle	neuer Standort notwendig	neuer Standort Löchlimatten
Feuerwehr	abhängig von kantonaler Planung, Regionalfeuerwehr, nicht in Bottmingen	bestehender Standort
Tiefgarage	Koordination mit Projekt Erweiterung Verwaltung	---
Busbahnhof	kantonale Planung	bestehender Standort Dorf
Elektrische Versorgung Löchlimatt	kein Bedarf mehr	---
<i>Bildung und Kultur</i>		
Primarschule	langfristig Möglichkeit für 3. Schulstandort sichern	neuer Standort Löchlimatten
Kindergarten	zusätzlicher Kindergartenstandort notwendig	neuer Standort QP Wuhrmatt
	Reserve-Standort notwendig	neuer Standort Bertschenagger

Nutzung	Bemerkungen	Verortung OeWa-Zone
		bestehende Standorte Blauen, Felixhägli, Talholz, Ruchholz
Musikschule	Erweiterung notwendig	Schulhaus Talholz
Kurslokal	Auszug aus Postgebäude aufgrund Projekt Busbahnhof	neuer Standort Unterbringung im Schulhaus
Vereinslokal	aktuell verschiedene dezentrale Standorte	?
Saal / Mehrzweckraum	zusätzliche Räumlichkeiten notwendig	Neuer Standort Erweiterung Schulhaus Talholz
Jugendzentrum	kein zusätzlicher Bedarf	bestehender Standort Känelmatten
Bibliothek	Auszug aus Postgebäude aufgrund Projekt Busbahnhof	neuer Standort Therwilerstrasse 15 (bisher: Werkhof)
Weiherschloss	kein zusätzlicher Bedarf	bestehender Standort
<i>Gesundheit und Soziales</i>		
Beschäftigungs- und Wohnheim "Am Birsig"	Erweiterungsbau geplant	bestehender Standort Löchlimatten
Altersheim	Kapazitätsengpass APH Oberwil; evtl. Pflege-Wohnungen durch Aufstockung Beschäftigungs- und Wohnheim "Am Birsig" mit Pflegeplätzen.	neuer Standort Löchlimatten
Altersgerechte Wohnungen Familienwohnungen / preisgünstiger Wohnungsbau	durch aktive Landpolitik oder bei QPs Spielraum schaffen für Realisierung, keine OeWa-Zone notwendig	keine OeWa-Zone QPs
Alterswohnungen	Bedarf an lokaler Lösung (aktuell regional in Ettingen)	OeWa-Zone Im Tal
Friedhof	kein zusätzlicher Bedarf	bestehender Standort Schöneberg
Spital	kein zusätzlicher Bedarf	bestehender Standort Bruderholz
<i>Erholung und Sport</i>		
Sportinfrastruktur	lokaler und regionaler Bedarf an Sportplatz / Fussballplatz	Aufwertung bestehender Freizeitplatz Känelmatt

Nutzung	Bemerkungen	Verortung OeWa-Zone
		bestehende Schulsport-Anlagen Hämisgarten/Talholz und Burggarten
Gartenbad mit Parkplätzen	kein zusätzlicher Bedarf	bestehender Standort Baumgärten
Familiengärten	kein zusätzlicher Bedarf	bestehender Standort Chnebelagger








**Abbildung 3**  
Bedarf Zonen für öffentliche Nutzungen im Zentrum

## 4 Raumplanerische Randbedingungen

### 4.1 Kantonaler Richtplan (KRIP)



-  KRIP Wohngebiet; Wohn-Mischgebiet; öffentliche Bauten und Anlagen; übrige Nutzungen (kantonale / ausserkantonale)
-  KRIP-Objektblatt S 1.1 Siedlungsgebiet
-  KRIP-Objektblatt S 2.2 Entwicklungsgebiete
-  KRIP-Objektblatt L 1.1 Aufwertung Fließgewässer
-  Künftiger Werkhofstandort

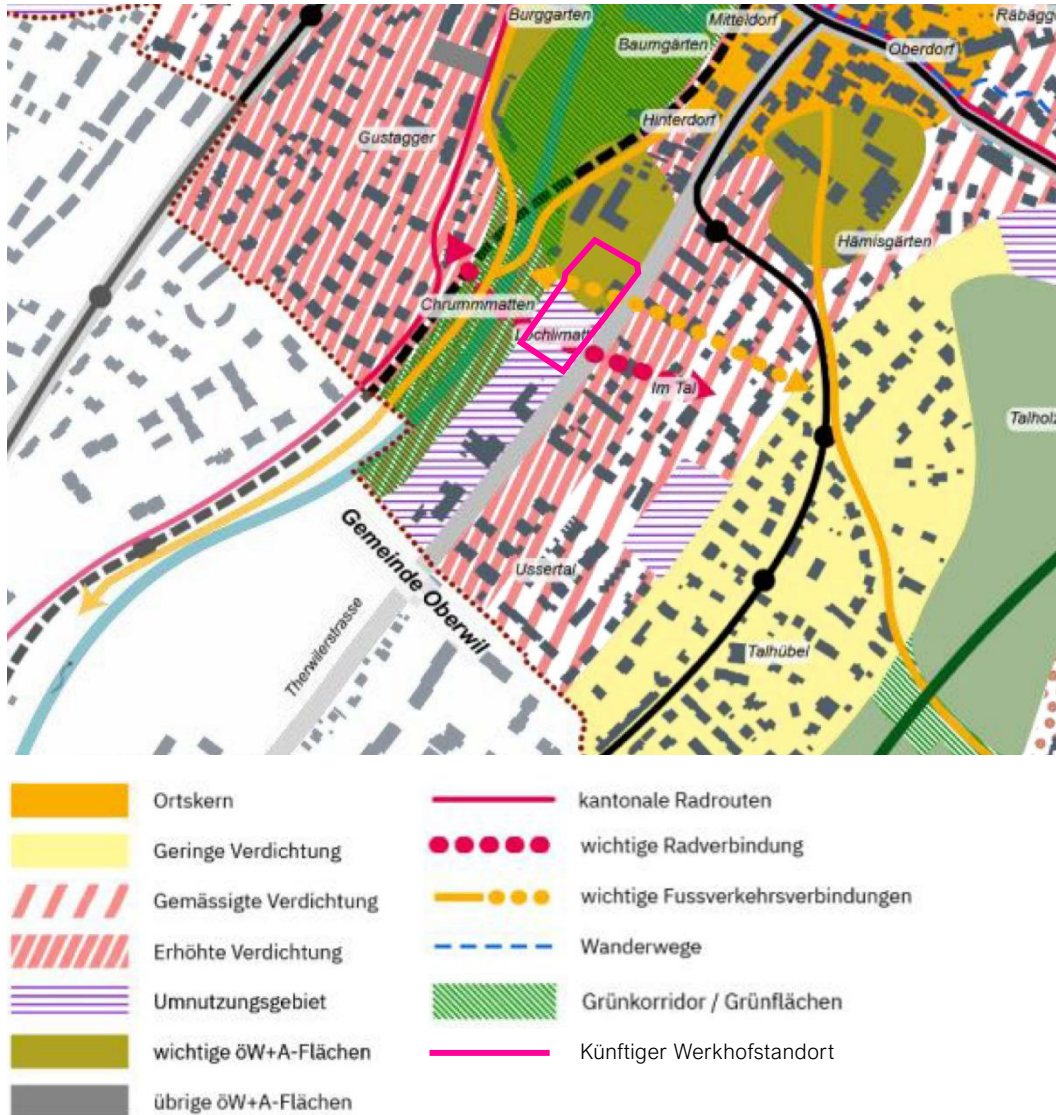
**Abbildung 4**

Ausschnitt Richtplan-Gesamtkarte  
(Quelle: geoview.bl.ch, abgerufen am 07.03.2024)

Das Mutationsareal liegt innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Auf dem Gebiet der Zone für öffentliche Werke (Objektnummer 18) mit Zweckbestimmung Sport, Freizeit, Feuerwehr, Wohnheim und neu Werkhof trifft der kantonale Richtplan keine speziellen Aussagen.

## 4.2 Kommunale Planungsgrundlagen

### 4.2.1 Räumliches Entwicklungskonzept Gemeinde Bottmingen



**Abbildung 5**

Räumliches Entwicklungskonzept, Ausschnitt Gesamtkarte  
(Quelle: Räumliches Entwicklungskonzept, Anhang 1)

Das Mutations-Areal ist im Räumlichen Entwicklungskonzept als Umnutzungsgebiet verzeichnet. Das REK macht dazu folgende Aussage (S. 33 REK):

*"Areale, deren Nutzung ausgelaufen ist, mittelfristig auslaufen wird oder für deren angedachte Nutzung zukünftig keine Verwendung vorhanden ist, werden als sogenannte Umnutzungsgebiete bezeichnet. Die zukünftigen Nutzungen und Nutzungsintensitäten dieser Gebiete sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu überdenken bzw. neu festzulegen."*

*"Die ehemals auf der öW+A-Zone Löchlimatt untergebrachten Anlagen zur elektrischen Versorgung werden nicht mehr benötigt. Aufgrund der guten Lage nahe des ÖV-Umsteigeknotens eignet sich das Areal für eine verdichtete Nutzung. In diesem Zusammenhang ist zu klären, inwiefern sich eine allfällige Verdichtung mit dem Thema Gewässerraum sowie den Ansprüchen an Grün- und Naherholungsraume im Siedlungsraum vereinbaren lässt. "*

Ebenfalls ist das Mutations-Areal teilweise im Gebiet von wichtigen öW+A Flächen verzeichnet. Das REK macht dazu folgende Aussage (S. 32 REK):

*"Der Nutzungsdruck auf die öffentlich genutzten Flächen in den öW+A- Zonen wird sich zukünftig aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und des daraus entstehenden Raumbedarfs zur Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben (Bildungswesen, Gesundheitswesen) verstärken. Die öW+A-Flächen bieten sich an, um seitens Gemeinde flexibel auf derartige Entwicklungen zu reagieren. Dafür gilt es, die für die zukünftige Erfüllung öffentlicher Aufgaben relevanten öW+A-Flächen zu eruieren und zu sichern. Für nicht benötigte öW+A-Flächen ist hingegen eine Umnutzung denkbar (vgl. Kapitel 5.7). "*

*"Das Beschäftigungs- und Wohnheim "Am Birsig" beansprucht einen grossen Teil der öW+A-Fläche Löchlimatt und wird diesen Standort voraussichtlich beibehalten. In Ergänzung zum Beschäftigungs- und Wohnheim sind weitere Nutzungen wie bspw. ein Gemeindewerkhof oder Sportanlagen denkbar. "*

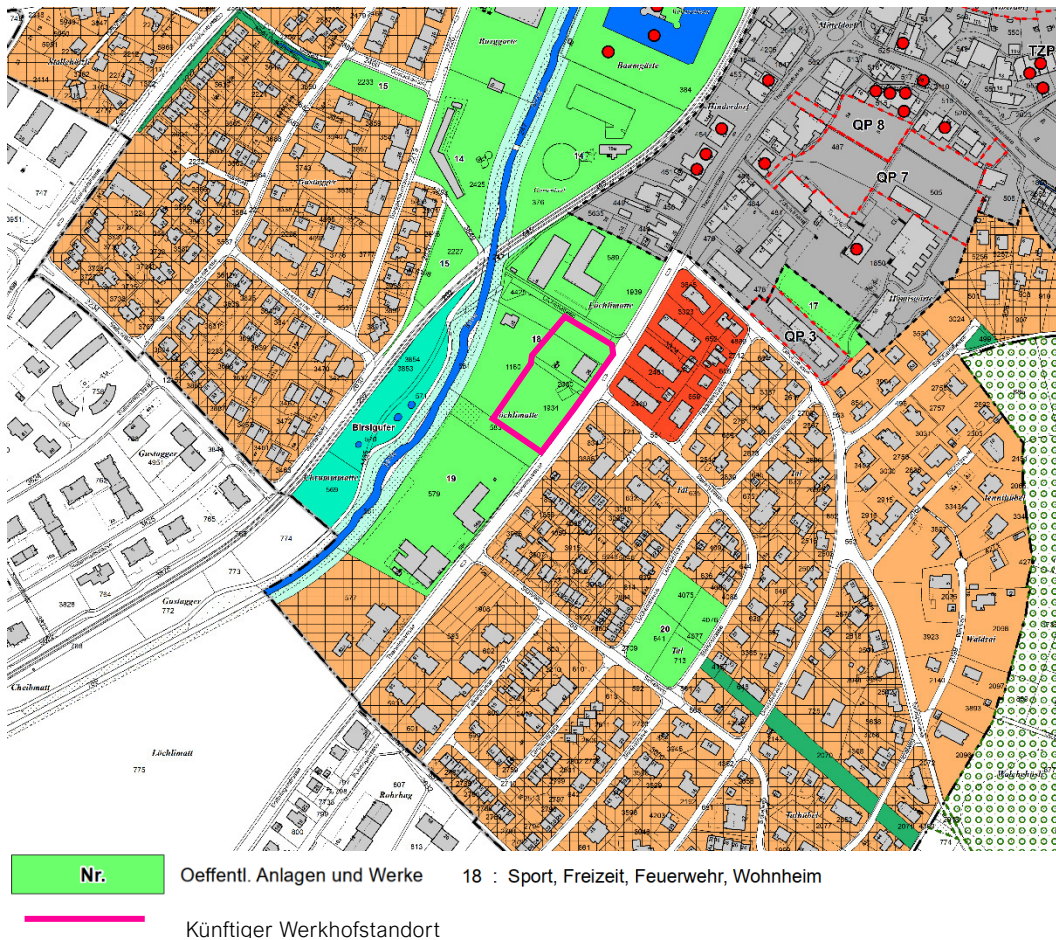
Diese Mutation legt in Abstimmung mit dem Bedarf an Zonen für öffentliche Werke und Anlagen der Gesamtgemeinde die Nutzung für das Areal im Sinne des REKs fest.

Auf dem Mutation-Areal definiert das REK eine wichtige Radverbindungen und wichtige Fusswegverbindungen. Diese Verbindungen erfolgen bereits über den anliegenden Löchlimattweg.

#### 4.2.2 Gesamtstrategie Gesamtrevision Ortsplanung

Die von der Gemeinde erarbeitete Gesamtstrategie für die Gesamtrevision der Ortsplanung berücksichtigt den Werkhofneubau in der Löchlimatten (Stand 12.03.2026, z.H. öffentliche Mitwirkung).

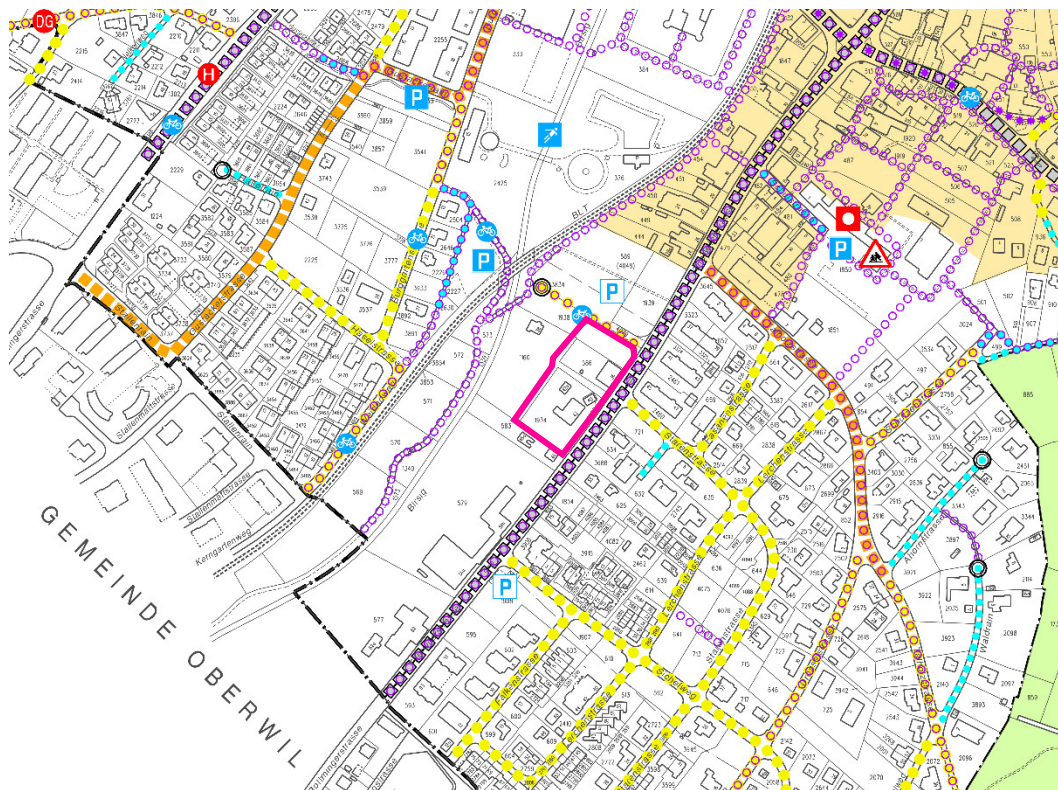
4.2.3 Zonenvorschriften Siedlung



**Abbildung 6**  
Zonenplan Siedlung  
(Quelle: Stand Nachführung RRB 643 vom 14.05.2019)

Das Mutations-Areal liegt bereits auf einer Zone für öffentliche Werke und Anlage mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit, Feuerwehr und Wohnheim. Mit der Mutation wird lediglich neu die Zweckbestimmung Werkhof ergänzt. Es gibt in diesem Sinn keine erhebliche Nutzungsänderung, welche die umliegenden Nutzungen stören könnten.

4.2.4 Strassennetzplan





- |   |                              |   |  |
|---|------------------------------|---|--|
|  | Erschliessungsstrasse ES     |  | Kantonsstrasse Versorgungsroute, Typ 2 |
|  | Fussweg/Fusswegverbindung FW |  | Radroute gemäss Regionalplan Radrouten |
|  | Wendeanlage                  |  | Privater Parkplatz                     |
|  | Künftiger Werkhofstandort    |   |  |

Abbildung 7

Strassennetzplan Gemeinde Bottmingen

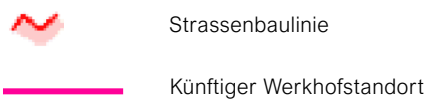
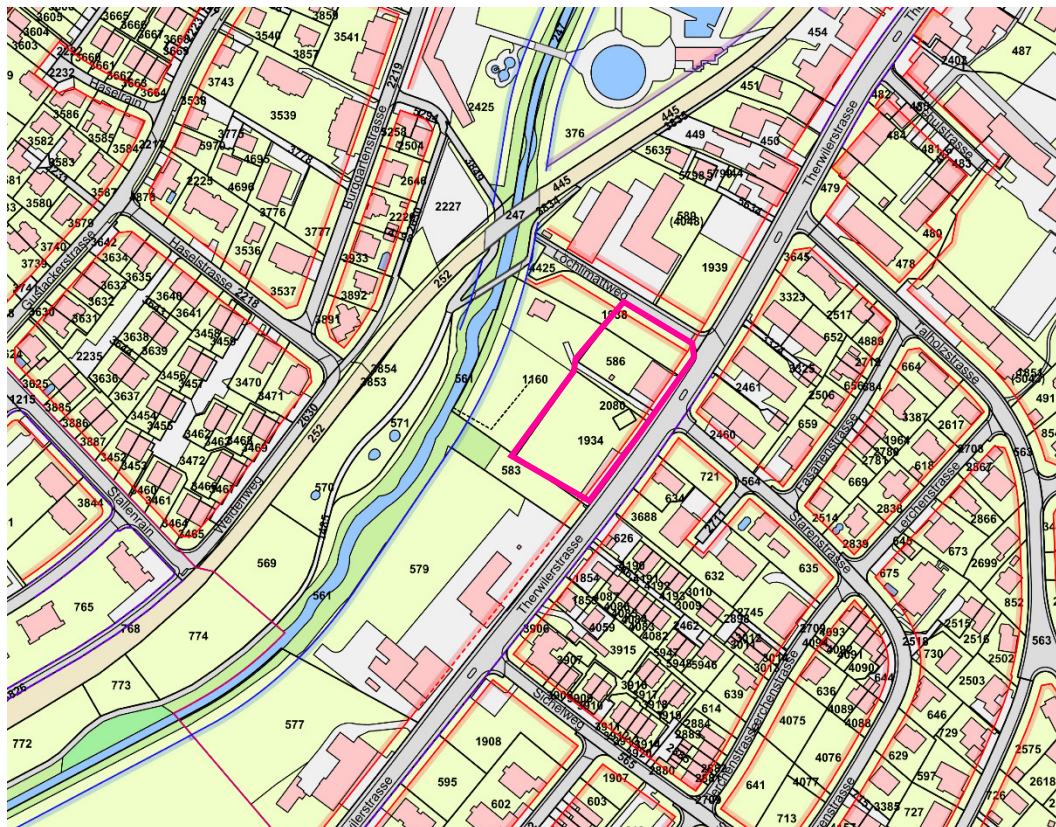
(Quelle: Strassennetzplan Siedlung Gemeinde Bottmingen, 17. April 1997)

Die Erschliessung in dem Mutations-Areal entsprechen den Bestimmungen im Strassennetzplan.

### 4.3 Abstandsvorschriften

#### 4.3.1 Abstände gegenüber Verkehrswegen, Gewässern, Waldrändern etc. (§ 95 RBG) beziehungsweise Baulinien (§ 96 Baulinien)

Gegenüber der Therwilerstrasse und Löchlimattweg sind kantonale und kommunale Strassenbaulinien vorhanden, welche die Abstände gem. § 95 RBG übersteuern. Nebst dem sind keine Minimalabstände in unmittelbarer Nähe.



**Abbildung 8**

Bau- und Strassenlinien  
(Quelle: geoview.bl.ch, abgerufen am 07.03.2024)

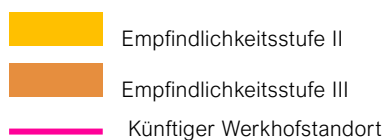
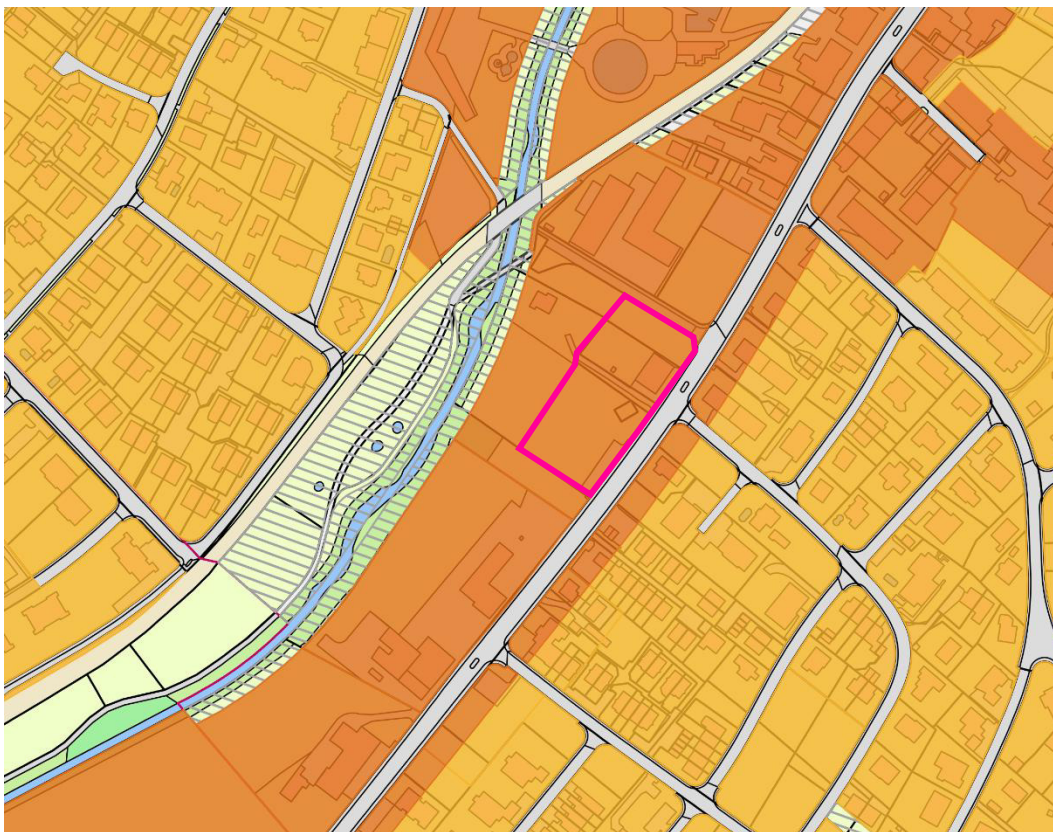
#### 4.3.2 Grenzabstände

Die Grenzabstände für Bauten und Anlagen sind einzuhalten (§§ 90 ff RBG / §§ 52 ff RBV).

## 4.4 Lärmschutz

### 4.4.1 Lärmempfindlichkeitsstufen

Nutzungszonen sowie auch Quartierplan-Areale sind der Nutzung entsprechenden Empfindlichkeitsstufen zuzuordnen (Art. 43 Abs. 1 LSV). Die Empfindlichkeitsstufe bestimmt die Höhe der maximal zulässigen Lärmbelastung. Das Areal für den Werkhof liegt gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan in der LES III. Dies ist für die Werkhofnutzung passend.



**Abbildung 9**

Lärmempfindlichkeitsstufenplan  
(Quelle: geoview.bl.ch, abgerufen am 11.03.2024)

### 4.4.2 Lärmbelastung Strasse

Das Areal ist Lärmimmissionen durch die Therwilerstrasse ausgesetzt. Der Beurteilungs-Emissionspegel beträgt tags 80.4 dB und nachts 71.9 dB. Der Immissionskataster 2020 gemäss GeoView BL (Stand 10.01.2024, abgerufen

am 07.05.2026) weist auf dem bestehenden Gebäude im Areal eine Strassen - Lärmbelastung von 70.5 dB tags und 62.0 dB nachts aus.

Für Betriebsräume gilt tagsüber ein Immissionsgrenzwert von 70 dB, dieser wird knapp nicht eingehalten (Anhang 3 LSV, Art. 42 Abs. 1 LSV). Durch architektonische Massnahmen können die Immissionsgrenzwerte problemlos eingehalten werden.

## 4.5 Grundwasser

Die Gemeinde Bottmingen befindet sich im sogenannten "übrigen Gebiet" üB der kantonalen Gewässerschutzkarte, d.h. es ist im Untergrund kein potentiell nutzbares Trinkwasser vorhanden. Das Areal liegt somit nicht im Perimeter einer Grundwasserschutzzone oder eines Gewässerschutzbereichs Au/Ao und es gelten keine spezifischen planerischen Vorschriften zum Schutz des Grundwassers. Zu berücksichtigen sind jedoch die flächendeckenden Schutzbestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, insbesondere die Bestimmungen zur quantitativen Erhaltung der Grundwasservorkommen gemäss Art. 43 Abs. 4 GSchG: Demgemäss dürfen das Speichervolumen und der Durchfluss nutzbarer Grundwasservorkommen durch Einbauten [im Grundwasser] nicht wesentlich und dauerhaft verringert werden.

Die kantonale Gesetzgebung präzisiert, dass Bauten und Grabungen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels in der Regel nicht gestattet sind. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn ein öffentliches Interesse oder ein anderer wichtiger Grund besteht und entsprechende Schutz- und Kompensationsmassnahmen getroffen werden (§ 21 Abs. 1-2 der kant. Verordnung über die Wasserversorgung sowie die Nutzung und den Schutz des Grundwassers).

Der niedrigste Abstandswert des Grundwasserflurabstands Mittelwasser in diesem Areal, gemäss GeoView BL (abgerufen am 07.05.2026), ist 5 m. Mit dem minimalen Wert von 5 m kann problemlos 1 Untergeschoss realisiert werden.

## 4.6 Naturgefahren

### 4.6.1 Naturgefahrenkarte

Im Rahmen einer Mutation sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen. Die Naturgefahrenpotenziale umfassen Überschwemmung, Rutschungen sowie Steinschlag.

Gemäss der kantonalen Naturgefahrenkarte bestehen im Planungsgebiet keine Naturgefahrenpotenziale. In der Nutzungsplanung sind keine spezifischen Inhalte auszuscheiden (Kanton Basel-Landschaft (2011): Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung, S. 11).

### 4.6.2 Oberflächenabfluss

Das Areal ist kaum von Oberflächenabflüsse betroffen. Es sind keine baulichen Massnahmen zu berücksichtigen.

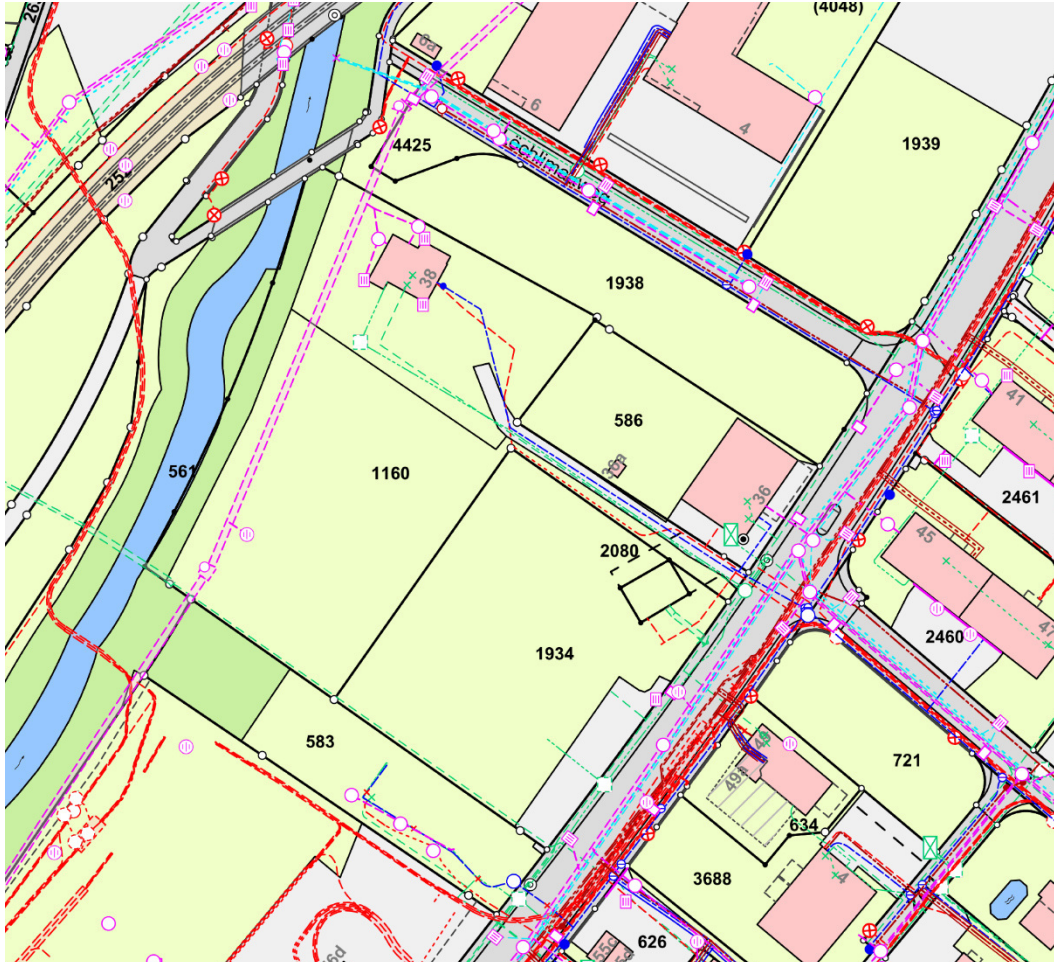
### 4.6.3 Risiken Chemie

Artikel 10 des eidgenössischen Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu

schützen. Bei einem bestimmten Gefahrenpotential können durch einen Brand (Hitze, toxische Brandgase), eine Explosion (Druck, Trümmerwurf) oder die Freisetzung von gefährlichen Substanzen Personen oder die Umwelt gefährdet werden. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist entsprechend das Störfallrisiko bei der angestrebten Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Das Areal liegt nicht in einem Konsultationsbereich Raumplanung der Störfallvorsorge. Betreffend Strassenverkehr liegt die Schwelle für einen Störfallbetrieb bei 20'000 Fahrzeugen. Mit einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von 18'500 Fahrzeugen, gemäss Zählstelle Bottmingen Therwilerstrasse von 2010 des Kantons Basel-Landschaft, liegt die Therwilerstrasse noch unterhalb des Schwellenwerts von 20'000 Fahrzeugen. Zudem weist das Szenario Hoch des Gesamtverkehrsmodells des Tiefbauamtes für das Jahr 2024 einen durchschnittlichen Werktagverkehr (DWV) von 19'400 Fahrzeugen aus, welcher ebenfalls unter dem Schwellenwert liegt.

## 4.7 Dienstbarkeiten

### 4.7.1 Werkleitungen



	Abwasser		Elektrizität
	Wasser		Kommunikation
	Gas		

**Abbildung 10**

Werkleitungen

(Quelle: geoview.bl.ch, abgerufen am 11.03.2024)

Die bestehende Erschliessung inkl. Werke der privaten Parzelle 1160 wird aufgrund des Landabtauschs neu über den Löchlimattweg geführt. Die neuen Weg- und Leitungsführungen sind aktuell in Planung.

#### 4.7.2 Grundbuch

Die Parzellen im Areal sind von folgenden Dienstbarkeiten belastet:

Parzelle	Grundeigentum	Dienstbarkeit
583	Einwohnergemeinde Bottmingen	Diverse Dienstbarkeiten Zugunsten Bottmingen und Kanton Basel-Landschaft
586	Einwohnergemeinde Bottmingen	Keine
1160	Elisabeth Kungler-Plattner	Diverse Dienstbarkeiten Zugunsten Bottmingen, Swisscom (Schweiz) AG und Kanton Basel-Landschaft → Bereinigung in Zusammenhang mit dem Landabtausch
1934	Einwohnergemeinde Bottmingen	Diverse Dienstbarkeiten Zugunsten Bottmingen, Einwohnergemeinde Bottmingen, Swisscom (Schweiz) AG und Kanton Basel-Landschaft
1938	Einwohnergemeinde Bottmingen	Diverse Dienstbarkeiten Zugunsten Kanton Basel-Landschaft
2080	Einwohnergemeinde Bottmingen	Dienstbarkeit Zugunsten Einwohnergemeinde Bottmingen

Die Mehrheit der Parzellen gehören bereits der Einwohnergemeinde Bottmingen mit Ausnahme der Parzelle 1160. Hier ist ein Landabtausch vorgesehen. Die vorhandenen Dienstbarkeiten zu Lasten der Grundeigentümer tangieren diese Mutation voraussichtlich nicht. Eine Detailabklärung ist zu empfehlen.

#### 4.8 Weitere Themen

Folgende Themen wurden geprüft und sind für das Areal nicht von Bedeutung (Abfrage geoview.bl.ch vom 11.03.2024):

- Archäologie
- Kulturobjekte
- Lebensräume (BLN Objekte, Inventar der geschützten Naturobjekte, Ornithologisches Inventar, Reptilieninventar, TWW-Objekte, Aueninventar, Amphibieninventar)
- Schutzgebiete
- Gewässerraum
- Kataster belasteter Standorte

## 5 Planungsprozess

### 5.1 Dialog Grundeigentümerschaften

...wird nach Ablauf des Verfahrens ergänzt.

### 5.2 Kantonale Vorprüfung

...wird nach Ablauf des Verfahrens ergänzt.

### 5.3 Mitwirkungsverfahren

...wird nach Ablauf des Verfahrens ergänzt.

### 5.4 Beschlussfassungsverfahren

...wird nach Ablauf des Verfahrens ergänzt.

### 5.5 Auflage

...wird nach Ablauf des Verfahrens ergänzt.



## 6 Genehmigungsantrag

...wird nach Ablauf des Verfahrens ergänzt.

Bottmingen, .....

<b>Namen des Gemeinderates</b>	
Der Präsident	Der Gemeindeverwalter

**Anhang 1:**  
**Bedarf Zonen für öffentliche Nutzungen**

