**Gemeinde Reigoldswil**
Kanton Basel-Landschaft

# Stellungnahme Vorprüfungsbericht

## Zonenvorschriften Siedlung

## Mutation Bolstelmatt



Abb. 1: Alters- und Pflegeheim Moosmatt (Quelle: Moosmatt)

**Planungsstand**
Beschlussfassung

**Auftrag**
41.00219

**Datum**
04.11.2026

**Impressum**


| | |
|---|---|
| Auftraggeber | Gemeinde Reigoldswil<br>Dorfplatz 2, 4418 Reigoldswil |
| Auftragnehmer | jermann<br>Geoinformation<br>Vermessung<br>Raumplanung |
| Projektleitung | Cedric Glanzmann, Gina Boner |

**Jermann Ingenieure + Geometer AG**
Altenmatteweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 706 93 93
www.jermann-ag.ch

# Inhalt

**1 Vorprüfungsverfahren ..... 5**

1.1 Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahren ..... 5

**2 Kantonale Stellungnahme ..... 6**

**1. Allgemeines ..... 6**

**2. Planungs- und Begleitbericht ..... 6**

2.1 Bauzonenbedarf ..... 6

2.2 Abstimmung von Siedlung und Verkehr ..... 7

2.3 Naturgefahren ..... 7

**3. Zonenplan und Zonenreglement Siedlung ..... 8**

3.1 Nutzungsvorschriften ..... 8

3.2 Naturgefahren ..... 9

| Version | Verfasser | Datum | Inhalt/Anpassungen |
|---|---|---|---|
| 01 | moj | 24.06.2026 | Entwurf |
| 02 | bog | 06.08.2026 | Entwurf |
| 03 | glc | 04.11.2026 | Ergänzung nach Rückmeldung Kanton zu Rückfragen nach Vorprüfung |

# Stellungnahme Vorprüfungsbericht

# 1 Vorprüfungsverfahren

## 1.1 Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahren

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 Mutation Bolstelmatt bestehend aus:

→ Zonenplan Siedlung, Mutation Bolstelmatt
→ Zonenreglement Siedlung, Mutation Bolstelmatt
→ Zugehöriger Planungsbericht

wurden am 14.04.2026 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 23.06.2026.

# 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.

Stellungnahme vom **23.07.2026**

**1. Allgemeines**

Der Planungsbericht beschreibt das Vorhaben klar und benennt die dafür wesentlichen Punkte. Das bestehende Alters- und Pflegeheim (APH) «Moosmatt» soll durch einen Neubau auf der «Bolstelmatt» ersetzt werden. Die Zweckbestimmung sieht lediglich «Betreutes Wohnen» vor. Diese Diskrepanz ist zu präzisieren.

Stellungnahme Vgl. Stellungnahme zu Punkt 3.1

Die vorgesehene Mutation soll der anstehenden Ortsplanungsrevision vorgezogen werden. Die Gründe dafür werden im Planungsbericht jedoch nicht in konsolidierter Form dargelegt. Dies ist erforderlich, andernfalls ist die Planung des APH gesamthaft im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu beurteilen.

Stellungnahme Vgl. Stellungnahme zu Punkt 2.1

Kann die Mutation der Ortsplanungsrevision vorgezogen werden, bedeutet dies nicht, dass die heutige OeWA-Zone des APH anschliessend automatisch einer Wohn-, Misch- oder Zentrumszone zugewiesen werden kann. Dies wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu beurteilen sein. Dabei wird von einem allgemeinen Reduktionsbedarf ausgegangen. (Vgl. Stellungnahme vom 07.12.2022 zur Bauzonendimensionierung)

Stellungnahme Vgl. Stellungnahme zu Punkt 2.1

**2. Planungs- und Begleitbericht**

**2.1 Bauzonenbedarf**

Zwingende Vorgabe Aus den Planungsunterlagen kann nicht hinreichend entnommen werden, weshalb ein zeitlicher Druck besteht, die vorliegende Teiländerung der anstehenden Ortsplanungsrevision vorzuziehen. Die Ortsplanungsrevision bietet die Gelegenheit, die raumplanerischen Fragestellungen in einem gesamtheitlichen Ansatz zu betrachten und geeignete Lösungen zu finden. Nur wenn ein hinreichender Grund besteht, kann diese Teiländerung vorgezogen werden. Der Planungsbericht ist diesbezüglich zu ergänzen und die Abhängigkeit zur anstehenden Revision ist zu schärfen.

Stellungnahme Die Argumentation wird geschärft.

Eine zeitnahe Modernisierung des APH ist zwingend notwendig. Durch die Modernisierung kann den Bewohner/innen weiterhin qualitativer Wohnraum geboten und die Attraktivität des APH als Dienstleister in der Region gesichert werden. Das Personal wiederum erhält einen zeitgerechten Arbeitsplatz mit effizienteren Wegen und angepasstem Raumprogramm. Diese Massnahmen sichern die Konkurrenzfähigkeit des APH.

Detaillierte Abklärungen haben gezeigt, dass in der bestehende Gebäudestruktur des APH die angestrebte Modernisierung nicht umsetzbar ist. Die Zeit drängt, an einem neuen Standort ein modernes APH, welches die Bedürfnisse der Bewohner/innen und des Personals erfüllt, realisieren zu können. Der Handlungsbedarf des APH steht in Konflikt mit den langwierigen Prozessen der Ortsplanungsrevision. Zumal keine Widersprüche zu den geltenden übergeordneten Grundlagen, insbesondere der kommunalen Richtplanung, bestehen, ist der Vorzug der Mutation Bolstelmatt angezeigt.

Zwingende Vorgabe

In diesem Zusammenhang wird verschiedentlich eine Projektstudie für Wohnen am bestehenden «Moosmatt»-Standort erwähnt. Diese Studie liegt weder den Planungsunterlagen bei, noch besteht daraus ein Anspruch, dass die beabsichtigte Folgenutzung so realisiert werden kann. Art und Mass der Nutzung müssen in einem Gesamtkontext überprüft, abgestimmt und festgelegt werden. Die Umsetzung von Artikel 15 Bundesgesetz über die Raumplanung wird eine Herausforderung darstellen.

Stellungnahme

Die Projektstudie wird im letzten Absatz im Kapitel 4.6 behandelt. Die Mutation beschäftigt sich nicht mit der zukünftigen Nutzung der jetzigen Parzelle, da dies im übergeordneten Kontext betrachtet werden muss.

### 2.2 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Zwingende Vorgabe

In der Berichterstattung fehlt eine Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr. Hierzu sind u. a. die erwartete Verkehrserzeugung der geplanten Siedlungsentwicklung sowie ihre Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz und ÖV-Netz darzustellen und die Verträglichkeit dieser Auswirkungen ist zu beurteilen.

Stellungnahme

Eine Abstimmung von Siedlung und Verkehr wird vorgenommen.

### 2.3 Naturgefahren

Zwingende Vorgabe

Unter dem Titel «Naturgefahren» (Kapitel 5.2.11 Standortspezifische Interessen) wird ausgeführt, dass die Naturgefahrenkarte in jedem Fall umgesetzt und die Vorschriften bei der Erstellung der Bauten und Anlagen berücksichtigt werden müssten.

In Kapitel 4.4.3 «Naturgefahren» wird darauf verwiesen, dass die Umsetzung der Naturgefahrenkarte im Rahmen der Erarbeitung der Gewässerraumfestlegung erfolge, dass die Auswirkungen der Hochwasserschutzmassnahmen an der Hinteren Frenke in der Naturgefahrenkarte jedoch noch nicht berücksichtigt seien. Aus

diesen Gründen werde auf eine Festlegung der Gefahrenzonen mit der vorliegenden Mutation verzichtet.

Die zeitliche Genehmigungsabfolge der verschiedenen in Arbeit befindlichen resp. Anstehenden Nutzungsplanungen der Gemeinde Reigoldswil ist ungewiss. Dennoch ist zu gewährleisten, dass die Naturgefahrenkarte bei den Nutzungsplanungen der Gemeinde nicht unberücksichtigt bleibt. Entsprechend ist bis zum Vorliegen einer aufgrund der Hochwasserschutzmassnahmen an der Hinteren Frenke aktualisierten Gefahrenkarte «Wasser» grundsätzlich die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft gemäss dem GeoView BL massgebend und zu berücksichtigen. Es wird auf die diesbezüglichen zwingenden Vorgaben zum Zonenplan Siedlung und zum Zonenreglement Siedlung verwiesen. Der Planungsbericht ist entsprechend zu bereinigen.

Stellungnahme Der Planungsbericht wird entsprechend angepasst. Wie die Gefährdung durch Wasser in den Zonenvorschriften umgesetzt wird, ist Teil der Stellungnahme unter Punkt 3.2

Zwingende Vorgabe Die Parzelle Nr. 1845 liegt im Bereich einer Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Gemäss revidiertem Wasserbaugesetz und der entsprechenden Verordnung werden Überschwemmungen durch ausufernde Gewässer, Oberflächenabfluss definiert. Auch wenn noch keine Gefährdungszonen für den Prozess Oberflächenabfluss vorhanden sind, ist der Prozess des Oberflächenabflusses im Planungsbericht zu ergänzen und in der Zonenplanung mitzuberücksichtigen.

*Zwingende Vorgabe (gemäss Rückfragen nach Vorprüfung vom 04.11.2025)* Gemäss Bundesgesetz über den Wasserbau (WBG) und Wasserbauverordnung (WBV) gehört der Prozess Oberflächenabfluss zu den Hochwassergefahren. Die Gemeinden haben ihn deshalb bei der Überarbeitung ihrer Nutzungsplanungen angemessen zu berücksichtigen. Die kantonale Naturgefahrenkarte wird derzeit überarbeitet. Dabei wird auch eine Gefahrenkarte Oberflächenabfluss erarbeitet. Bis diese vorliegt, ist die bestehende Gefährdungskarte Oberflächenabfluss bzw. die jeweils verfügbaren kantonalen Grundlagen als Planungs- und Beurteilungsgrundlage beizuziehen. Bis zum Vorliegen der Gefahrenkarte Oberflächenabfluss ist keine separate Gefahrenzone Oberflächenabfluss auszuscheiden. Zudem sind im Planungsbericht unter Abschnitt 4.4.4 «Naturgefahren» die Ausführungen zum Oberflächenabfluss zu überarbeiten.

Stellungnahme Die Ausführungen zur Gefährdung durch Oberflächenabfluss werden im Planungsbericht ergänzt. Wie der Prozess in den Zonenvorschriften berücksichtigt wird, ist Teil der Stellungnahme unter Punkt 3.2

## 3. Zonenplan und Zonenreglement Siedlung

### 3.1 Nutzungsvorschriften

Zwingende Vorgabe Plan und Reglement legen die Zweckbestimmung «Betreutes Wohnen» fest und bestimmen weitere Anforderungen dazu. Da primär das Alters- und Pflegeheim umzieht, sollte die Zweckbestimmung «Alters- und Pflegeheim» lauten. Die Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten für betreutes Alterswohnen scheint damit

nicht ausgeschlossen, zumal ein direkter Bezug zum Altersheim sichergestellt werden kann. Sollte dennoch ein höheres Mass an Umsetzungssicherheit erforderlich sein, lautet die Zweckbestimmung «Alters- und Pflegeheim mit betreutem Alterswohnen». Die entsprechenden Anforderungen an das betreute Alterswohnen blieben in diesem Fall im Zonenreglement festzulegen. Die Bestimmungen können hierbei an die Situation in Reigoldswil angepasst werden. So kann beim Ausbaustandard z.B. eine gewisse Pflegestufe (https://www.espacesuisse.ch/de/im-fokus/raum-fuer-wohnen-im-alter-auch-zonen-fuer-oeffentliche-bauten) ins Auge gefasst werden (und damit die Schwelle zum Übertritt in das eigentliche Alters- und Pflegeheim). Die für eine Zweckbindung erforderlichen Elemente (Eintrittsschwelle, Vermietung, etc.) sind festzulegen, ebenso die Nutzung von Infrastruktur und Serviceleistungen des Alters- und Pflegeheims. Ergänzend kann auch ein Betriebskonzept eigefordert werden.

Stellungnahme

Die Zweckbestimmung wird als «Alters- und Pflegeheim» festgelegt.

Das APH bietet Pflege und Betreuung für alle 12 gesetzlichen Pflegestufen. Im betreuten Wohnen sollen ebenfalls alle Stufen (A bis D, gemäss Obsan) betreut werden. Nach der Stufe A kann, wenn dies notwendig ist, ein Übertritt in die Pflegeabteilung erfolgen. Eine Zwingende Übertrittsschwelle soll jedoch nicht festgelegt werden.

Zwingende Vorgabe

Die Festlegung «Strasse innerhalb ZPS» erfolgt auf Kantonsstrassenareal und ist deshalb zu streichen. Massgebend ist der rechtskräftige kantonale Nutzungsplan.

Stellungnahme

Die Festlegung bildet den rechtskräftigen kantonalen Nutzungsplan ab, führt die kommunale Nutzungsplanung jedoch lediglich nach. Die Signatur «Strasse innerhalb ZPS» wird aus dem Plan Teil «Mutation» gelöscht. Orientierend wird der Perimeter kantonaler Nutzungsplan dargestellt.

### 3.2 Naturgefahren

Zwingende Vorgabe

Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft weist für die Parzelle Nr. 1845 Gefahrengebiete «Wasser» (Überschwemmung) aus. Die Gefahrengebiete werden durch Ausuferungen von Hochwasser der Hinteren Frenke sowie des Wolbächli verursacht. Mit der Erneuerung der Kantonsstrasse wurden Hochwasserschutzmassnahmen an der Hinteren Frenke umgesetzt. Eine aktualisierte Gefahrenkarte «Wasser» liegt aktuell nicht vor. Inwiefern die Hochwasserschutzmassnahmen an der Hinteren Frenke die Gefährdung auf der Parzelle Nr. 1845 reduzieren, ist derzeit offen. Da Teile der Gefahrengebiete auf der Parzelle Nr. 1845 von Ausuferungen des Wolbächli verursacht sind, muss davon ausgegangen werden, dass diese in Gefahrengebieten verbleiben. Entsprechend sind die Aussagen der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft gemäss dem GeoView BL massgebend und zu berücksichtigen, bis diese von einer aktualisierten Gefahrenkarte «Wasser» abgelöst oder durch eine fachlich qualifiziert Beurteilung (z.B. Fachgutachten) widerlegt werden. Die ausgewiesenen Gefahrengebiete sind in der Mutation «Bolstelmatt» des Zonenplans Siedlung mit Gefahrenzonen nach § 30 des Raumplanungs- und Baugesetzes zu überlagern. Hilfestellung dazu bietet die Wegleitung «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» (ARP, Juni 2011).

Aufgrund der neuen Gefahrenzonenüberlagerung sind die bestehenden Schutzbestimmungen zu den Gefahrenzonen im Zonenreglement Siedlung (Art. 59a und Art 59b) auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen und allenfalls anzupassen. Hilfestellung dazu bietet die Wegleitung «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» (ARP, Juni 2011).

Stellungnahme

Die Naturgefahrenkarte wird in der Mutation umgesetzt. Es werden die bestehenden Schutzbestimmungen übernommen und die entsprechenden Fliesstiefen und Gefahrenstufen im Mutationsplan ergänzt.

Die gesamthafte Überprüfung der Bestimmung im Zonenreglement sowie die Festlegung im restlichen Gemeindegebiet wird in der laufenden Mutation Gefahrenzonen und Gewässerraum erfolgen. Die Planung befindet sich im Stand Überarbeitung nach öffentlicher Mitwirkung und kantonaler Vorprüfung.

Zwingende Vorgabe

In diesem Zusammenhang ist auch der Oberflächenabfluss mitzuberücksichtigen und in den Zonenvorschriften anzusprechen.

Grundlage der Vorgabe bildet der Kantonale Richtplan Basel-Landschaft, nach welchem die Gemeinden die Gefahrenhinweiskarte und die Gefahrenkarten bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen und die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Nutzungsplänen festzulegen haben (Objektblatt «L1.3 Naturgefahren», Planungsanweisung a).

Stellungnahme

Bezugnehmend auf das Dokument «Rückfragen nach Vorprüfung zur Mutation «APH Bolstelmatt» ist bis zum Vorliegen der Gefahrenkarte Oberflächenabfluss keine separate Gefahrenzone Oberflächenabfluss auszuscheiden.

Der Planungsbericht wird entsprechend überarbeitet.