

Stellungnahme Vorprüfungsbericht

Quartierplanung

Zentrum

Mutation Zonenplan Siedlung

Zone für öffentliche Werke und Anlagen «Zentrum»

Planungsstand

Beschlussfassung

Auftrag

41.00153

Datum

8. Juli 2024

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Birsfelden
Hauptstrasse 77 | 4127 Birsfelden

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmattweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 709 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Joël Suhr

Inhalt

Vorprüfungsverfahren.....	5
Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung	6
1. Allgemeines.....	6
2. Quartierplan – Situationsplan.....	10
2.1 Rechtsverbindlicher Inhalt.....	10
2.2 Orientierender Inhalt	11
3. Quartierplan – Schnittpläne und Nutzung	12
3.1 Rechtsverbindlicher Inhalt.....	12
4. Quartierplanreglement	14
4.1 § 3 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	14
4.2 § 4 Art und Mass der Nutzung	15
4.3 § 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen	16
4.4 § 6 Gestaltung und Nutzung des Aussenraums	18
4.5 § 7 Erschliessung und Parkierung	21
4.6 § 8 Nachhaltigkeit, Ver- und Entsorgung.....	26
4.7 § 9 Lärmschutz	27
5. Teilzonenreglement Siedlung	27
5.1 Reglements-Bestimmungen (orientierend).....	27
5.2 Mutation (rechtsverbindlich).....	28
5.3 Erlass	28
5.4 § 1 Geltungsbereich	28
5.5 § 2 Nutzungsart.....	28
5.6 § 3 Gestaltung der Bauten.....	28
5.7 § 4 Erhaltenswerte Gebäude	29
5.8 § 5.1 Bäume und Hecken.....	29
5.9 § 7 Lärmempfindlichkeitsstufe (LES).....	29
5.10 § 8 Aufhebung früherer Beschlüsse	30
6. Mutation «Parzelle Nr. 96 und Nr. 578» zum Zonenplan Siedlung	30
6.1 Rechtsverbindlicher Inhalt.....	30
7. Planungs- und Begleitbericht.....	31
7.1 Kapitel 4 Rahmenbedingungen.....	31

7.2 Kapitel 5 Inhalte der Planung	32
7.3 Kapitel 6 Interessenermittlung	33
7.4 Kapitel 7 Planungsverfahren.....	34
8. Verkehrsgutachten.....	34
8.1 Kapitel 1 Einleitung	34
8.2 Kapitel 2 Lage und Ausgestaltung Gesamtareal	35
8.3 Kapitel 4 Parkplatzbedarf Quartierplan.....	35
8.4 Kapitel 5 Motorisierter Individualverkehr	35

Version	Verfasser	Datum	Stand
3.0	suja	08.07.2024	Beschlussfassung

Stellungnahme Vorprüfungsbericht

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 bestehend aus:

- Quartierplan Zentrum «Situationsplan»
- Quartierplan Zentrum «Schnittpläne und Nutzung»
- Quartierplanreglement Zentrum

- Teilzonenplan Zentrum «Mutationsplan»
- Teilzonenreglement Zentrum

- Mutationsplan Zonenplan Siedlung «Mutation Parzelle Nr. 96 und Nr. 578»

- Planungsbericht (über alle Planungsinstrumente)
- Anhang zum Planungsbericht
 - OeWA-Zonen – Analyse und Bedarf der Jermann Ingenieure + Geometer AG vom 13. April 2023
 - Verkehrsgutachten der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG vom 12. Mai 2023

wurden am 17.05.2023 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 14.08.2023.

Wesentliche Änderungen aufgrund der Vorprüfung:

- Mutation BSP «Teilgebiet Nord 1» und «Teilgebiet Nord 2»
 - Die Mutation der Bau- und Strassenlinien findet in einer separaten Mutation des entsprechenden Bau- und Strassenlinienplans (BSP) statt. Die neue Situation wird in den Plänen der vorliegenden Planung lediglich orientierend dargestellt.
- Mutation der OeWA-Zone in den Zonenvorschriften Siedlung anstelle eines Erlasses eines Teilzonenplans Zentrum
 - Entsprechend wird im Gegensatz zum Planungsstand der kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkung nicht mehr vom Teilzonenplan Zentrum sondern von einer Mutation der Zonenvorschriften Siedlung gesprochen.

Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung

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.

1. Allgemeines

Zwingende Vorgabe

Die Gemeinde beabsichtigt, das abgeänderte städtebauliche und aussenräumliche Konzept für das Zentrumsgebiet mittels einer Quartierplanung und eines Teilzonenplans in die kommunale Nutzungsplanung umzusetzen. Gemäss Aussagen im Planungsbericht sollen damit im südlichen Bereich eine qualitätsvolle Verdichtung und im nördlichen Bereich eine möglichst hohe Flexibilität in der Nutzung und der räumlichen Gestaltung der Schulbauten bei sich änderndem Bedarf ermöglicht werden. Aus den vorliegenden Unterlagen erschliesst sich uns allerdings nicht, weshalb für letzteres die Ausarbeitung bzw. der Erlass einer Teilzonenplanung notwendig und eine Anpassung bzw. Ergänzung der bestehenden Zonenvorschriften Siedlung nicht ausreichend sein sollte.

Die Regelungsdichte in den vorliegenden Teilzonenvorschriften ist dem im Bericht genannten Ziel der hohen Flexibilität entsprechend sehr gering (der Bereich für Natur und Parklandschaft ist lediglich Teil des orientierenden Inhalts). Sie beinhalten keine besonderen Vorschriften (§ 18 Absatz 1 Raumplanungs- und Baugesetz [RBG]), welche nicht in die bestehenden Zonenvorschriften Siedlung aufgenommen werden könnten. Zudem befindet sich das Areal bzw. die Parzelle Nr. 96 gesamthaft im Besitz der Gemeinde. Über die Nutzung und Gestaltung der Neubauten und des Aussenraums, die erforderlichen Ersatzpflanzungen und die Abstimmung mit dem südlichen Areal kann sie entsprechend selbständig bestimmen. Eine Sicherstellung im Rahmen eines formellen Planungsinstruments ist nicht zwingend notwendig.

Auch die Arealbaukommission hielt diesbezüglich in ihrem Protokoll vom 4. April 2023 entsprechend fest, dass die Umsetzung des Konzepts mit einer Teilzonenplanung nicht schlüssig ist und empfahl für den nördlichen Teil die Regelung im Sinne der Regelbauweise. Weiter wurde empfohlen, die Freiräume inkl. Prozess- und Qualitätsanforderungen in einem Leitbild zu sichern.

- Es ist daher auf den Erlass einer Teilzonenplanung für das nördliche Areal zu verzichten. Stattdessen sind die zur Umsetzung des vorliegenden Konzepts notwendigen Anpassungen der rechtsgültigen Nutzungsplanung mittels einer Mutation zu den Zonenvorschriften Siedlung vorzunehmen.
- Der Schutz der erhaltenswerten Bauten und Bäume ist durch eine Aufnahme in den Zonenplan Siedlung mit den dazugehörigen Bestimmungen im Reglement sicherzustellen. Es ist durchaus üblich, dass gesamtheitliche Zonenvorschriften auch Schutzaussagen zu einzelnen Bauten beinhalten.
- Ergänzend empfehlen wir, für den nördlichen Bereich das vorhandene Konzept oder ein konkretisiertes Leitbild der Gemeindeversammlung zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Stellungnahme

Die Planung wurde dahingehend angepasst, als dass die Zone für öffentliche Werke und Anlagen durch eine Mutation der Zonenvorschriften Siedlung angepasst

werden. Die Schutzbestimmungen für Gebäude und Bepflanzung sowie die Einpassungskriterien für Bebauung und Aussenraum (Abstimmung mit QP Zentrum und dem Synthesepan des Städtebaulichen Konzepts) werden ins Zonenreglement Siedlung übertragen. An der Regelungsdichte und der Art der Regelung ändert sich nichts.

Zwingende Vorgabe

Gemäss § 37 Absatz 1 RBG können Quartierpläne über ein zusammenhängendes Teilgebiet der Bauzonenfläche erlassen werden. Vorliegend umfasst der Quartierplanperimeter zwei räumlich voneinander getrennte Areale, was dieser Vorgabe im Grundsatz widerspricht. In Anbetracht dessen, dass jedoch auch die Möglichkeit bestünde, über beide Areale eine separate Planung zu erlassen, wäre das vorliegende Vorgehen dennoch denkbar. Allerdings müssten beide Areale die Anforderungen an eine Quartierplanung erfüllen. Diese verlangen eine städtebaulich, architektonisch, wohnhygienisch und erschliessungsmässig gute sowie umweltgerechte Arealüberbauung, die sich harmonisch in ihre Umgebung einfügt. Während der Perimeter Teilplan A diese Vorgaben zu erfüllen vermag, werden aufgrund der Vorschriften für den Perimeter Teilplan B die geforderten erhöhten Qualitäten bezüglich Städtebau, Erschliessung und Aussenraum jedoch nicht erbracht. Aufgrund der kleinen Fläche, die der Perimeter umfasst, und der vorgesehenen Nutzung, ist auch nicht absehbar, dass diese noch erbracht werden können. Entsprechend können wir eine Genehmigung des Quartierplans im Perimeter Teilplan B nicht in Aussicht stellen.

→ Insofern ist für die vorgesehene Wohnüberbauung mit Kindergarten an der Kirchstrasse stattdessen eine passende Regelbauzone mittels einer Mutation zu den Zonenvorschriften Siedlung zu erlassen (sinnvollerweise zusammen mit der vorgenannten Mutation bezüglich Schulareal). Auch die Arealbaukommission ist gemäss Protokoll vom 4. April 2023 zu dieser Schlussfolgerung gekommen.

Stellungnahme

Am 31. August 2023 fand eine Sitzung zwischen Vertretern des Amtes für Raumplanung und der Gemeinde Birsfelden statt. Im Rahmen dieser Sitzung wurde sich auf folgendes Vorgehen geeinigt:

- Aufgrund einer Änderung im Aussenraum- und Bebauungskonzepts in Teilplan B kommt es zu einer leichten Erhöhung der Regelungsdichte. So wird im 1. Vollgeschoss der Baubereiche B1 und B2 ein Luftgeschoss vorgeschrieben. Der Aussenraum wird nicht mehr dem Kindergarten (diese Nutzung entfällt für den Teilplan B) vorbehalten, sondern als öffentlicher Aussenraum definiert. Zusätzlich werden 7 Bäume auf dem Areal vorgeschrieben.
- Die besondere Nutzung und die hohen Ansprüche an die Ausgestaltung der Aussenräume und insbesondere der Bauten bzw. der Ausbildung der städtebaulichen Einheit im Gesamtperimeter kann im Rahmen der Zonenvorschriften Siedlung nicht sichergestellt werden.
- Um die spezielle Nutzung (Luftgeschosse in Baubereich B1 und B2, welche als Verlängerung des Pausenplatzbereichs genutzt werden können) und die städtebauliche Einheit mit Teilbereich A sicherzustellen, wird Teilgebiet B weiterhin im Quartierplan entwickelt.

In einer Stellungnahme des Amtes für Raumplanung vom 9. Oktober 2023 zu einem eingereichten Lösungsvorschlag wurde dem Vorgehen seitens des ARP zugestimmt. Aus der ARP-internen Vernehmlassung hat sich ergeben, dass die Teilpläne in

«Teilbereiche» umbenannt werden sollen. Dies wird in den Planungsunterlagen umgesetzt.

Zwingende
Vorgabe

Die Quartierplanung (Planung und Realisierung) muss mit dem Projekt «Neue Ortsdurchfahrt Birsfelden (NOB)» koordiniert werden (u.a. die Zufahrten von der Kantonsstrasse auf das Areal). Entsprechend ist auch die Bauzeit mit dem Kanton abzugleichen. Wir bitten diesbezüglich um Kontaktaufnahme mit dem kantonalen Tiefbauamt. Zudem können die mittlerweile aktuellen Grundlagen des NOB-Projekts bereitgestellt werden.

Stellungnahme

Die aktuellen Grundlagen der NOB sind in den Plänen beachtet. Für die weitere Abstimmung der Projekte nimmt die Gemeinde mit den kantonalen Fachstellen Kontakt auf.

Zwingende
Vorgabe

Der Quartierplan oder Teile davon liegen im Gewässerschutzbereich Au. In diesem Bereich dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen (Anhang 4 Ziffer 211 Absatz 2 Gewässerschutzverordnung [GSchV]). Wir bitten Sie, in den Planungsunterlagen darzulegen, dass das dem Quartierplan zugrundeliegende Bebauungskonzept mit der Gewässerschutzgesetzgebung vereinbar respektive umsetzbar ist.

Wir empfehlen zudem, Bestimmungen zu unterirdischen Bauten und Bauteilen inklusive den Foundationen in den Quartierplanvorschriften festzulegen. Massgebend ist dabei die Gewässerschutzgesetzgebung. Ein Anspruch für eine Ausnahmegewilligung von Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel besteht nicht, selbst wenn dies im Quartierplan so festgesetzt sein sollte. Zu empfehlen ist deshalb dringend, im Rahmen der Planung abzuklären, ob und in welchem Umfang Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel vorgesehen sind und ob diese bewilligungsfähig wären.

Stellungnahme

Der Planungsbericht wird mit einer Visualisierung des Bebauungskonzepts in Abhängigkeit zum Grundwasserspiegel ergänzt.

§ 5 Abs. 15 Quartierplanreglement wird wie folgt angepasst:

Untergeschosse sind innerhalb der Baubereiche gemäss Quartierplan zulässig und dürfen in Hanglage maximal 1.2 m und in der Ebene maximal 0.8 m über das massgebende Terrain hinausragen. Das Mittel ergibt sich aus dem Durchschnitt der maximalen Untergeschosshöhe je Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain. ~~und richten sich nach § 52g IVHB RBV.~~

Unterirdische Autoeinstellhallen und Abstellanlagen für Velo / Mofa dürfen auch ausserhalb der Baubereiche, jedoch nicht innerhalb der Baumschutzzone, liegen. Sie dürfen das massgebende Terrain geringfügig überragen, sofern diese nach aussen nicht als oberirdische Bauteile in Erscheinung treten und deren Überdeckung mindestens 1.2 m beträgt. Alternativ zu der Überdeckung sind Auslassungen unter Baumquartieren möglich.

Es dürfen keine **unterirdischen Bauteile und Anlagen** erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel von 250 m. ü. M. liegen. **Hiervon ausgenommen sind Foundationen, die einen Auftrieb des Gebäudes bei Hochwasser verhindern.**

Der höchste im Planungsareal vorkommende Grundwasserspiegel von 250 m. ü. M. ist im Quartierplan (Schnitte) dargestellt.

Hinweis Zu ausserhalb des Quartierplans liegenden Parzellen ist der ordentliche Grenzabstand nach § 90 RBG einzuhalten oder es sind Näher- und Grenzbaurechte gemäss § 94 RBG im Grundbuch einzutragen. Mögliche notwendige Dienstbarkeiten werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Sämtliche notwendigen Dienstbarkeiten innerhalb der Quartierplanung haben sich die Grundeigentümerschaften gegenseitig zu gewähren.

Stellungnahme Die ordentlichen Grenzabstände nach § 90 RBG sind eingehalten.

Hinweis Für die Oberleitung des Trams und die Beleuchtung der Hauptstrasse ist es notwendig, mehrere Abspannungen an den Gebäuden anzubringen. Zudem sind etwaige Maststandorte inklusive Fundamenten und Masten auf Freiflächen zuzulassen.

Stellungnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis Im Moment ist eine unterirdische Trafostation an der bereits vorhandenen, aber ausser Betrieb befindlichen Personenunterführung «Birsstegweg» vorgesehen. Die Treppenanlage der Personenunterführung bleibt gemäss NOB-Projekt zudem in Betrieb.

Stellungnahme Die Trafostation würde der QP Zentrum widersprechen und wurde in der Vorgänger-Planung und den bisherigen Planungsschritten nie erwähnt. Die Gemeinde setzt sich für Alternativen ein.

Hinweis Es wird gebeten, zu prüfen, ob ein Teil des Areals im Sinne einer Zwischennutzung als temporäre Installationsfläche für das NOB-Projekt genutzt werden kann.

Stellungnahme Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis und steht Gesprächen offen gegenüber.

2. Quartierplan – Situationsplan

2.1 Rechtsverbindlicher Inhalt

Zwingende Vorgabe Erhaltenswerte Gebäude/Baubereich oberirdische Bauten/Bestehende kommunale Strassenbaulinie: Das Arbeiterhaus an der Schulstrasse 9 ist im Bauinventar Basel-Landschaft (BIB) als kantonal zu schützendes Objekt eingetragen. Entsprechend ist es zu erhalten und unter Schutz zu stellen (siehe dazu auch die Vorgabe in Punkt 4.3 des vorliegenden Berichts).

- Die Festlegung eines Baubereichs für einen Neubau widerspricht diesem Schutzinteresse, weshalb darauf zu verzichten ist.
- Zudem ist die bestehende Strassenbaulinie anzupassen und um das Gebäude zu führen.
- Wir weisen bezüglich des Arbeiterhauses ferner darauf hin, dass die überarbeiteten Quartierplanvorschriften betreffend Unterschutzstellung der Baute an der Schulstrasse 9 gemäss Protokoll vom 28. März 2023 nochmals der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission vorzulegen sind.

Stellungnahme Die Erhaltung der Baute ist klar im Interesse der Gemeinde. Die Vorgabe wird umgesetzt und der Baubereich A 10 gestrichen. Die Bestimmungen im Quartierplanreglement werden gemäss Stellungnahme zu Punkt 4.3 angepasst.
Die Strassenbaulinie wird im Rahmen der Mutation zu den Bau- und Strassenlinienplänen «Teilgebiet Nord 1 und 2» um das Gebäude gelegt (vgl. folgende Stellungnahmen).
Die Gemeinde informiert die DHK über die Umsetzung der Vorgabe.

Zwingende Vorgabe Bestehende kommunale Strassenbaulinie: Strassenbaulinien, welche bereits bestehen und nicht neu beschlossen oder aufgehoben werden sollen, sind grundsätzlich im orientierenden Inhalt darzustellen.

- Wir empfehlen allerdings, sämtliche kommunalen Baulinien innerhalb des Quartierplanperimeters mit der Quartierplanung neu zu beschliessen. Entsprechend ist die Bezeichnung in der Legende anzupassen.

Stellungnahme vgl. folgende Stellungnahme zur Mutation Bau- und Strassenlinienplan «Teilgebiet Nord 1» und «Teilgebiet Nord 2»

Zwingende Vorgabe Neue kommunale Strassenlinie: Gemäss § 35 Absatz 1 RBG konkretisieren Bau- und Strassenlinienpläne die im kommunalen Strassennetzplan vorgesehenen Verkehrsflächen. Quartierpläne können zwar gemäss § 39 Absatz 1 RBG von der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten. Mit der Anpassung der Strassenlinie entlang der Schulstrasse erfolgt jedoch die Festlegung der Verkehrsfläche in zwei voneinander unabhängigen Planungsinstrumenten, was nicht zweckmässig ist.

- Die neuen Strassenlinien sind daher mittels einer separaten Mutation zum Bau- und Strassenlinienplan «Teilgebiet Nord 2» festzulegen.
- Wir empfehlen zudem, die Strassenlinien entlang der Schulstrasse neu auf den bestehenden Fahrbahnrand zu legen und das Trottoir im Quartierplan der

«Erschliessungsfläche Zubringer, Velo- und Fussverkehr (Rettung)» zuzuweisen. Allenfalls kann für die bestehenden Rabatten ein «Bereich öffentliche Grünfläche» ausgeschieden werden. Entsprechend ist auch der Quartierplanperimeter an den bestehenden Fahrbahnrand zu legen (identisch mit empfohlener Strassenlinie).

Stellungnahme Alle Bau- und Strassenlinien werden in einer separaten Mutation zu den Bau- und Strassenlinienplänen «Teilgebiet Nord 1» und «Teilgebiet Nord 2» aufgehoben bzw. festgelegt. Die Vorgaben werden damit umgesetzt, ohne jedoch den QP-Perimeter aufgrund dessen anzupassen. Die zukünftige Situation der BSP wird im Quartierplan sowie im Mutationsplan ZPS orientierend dargestellt.

Empfehlung Erschliessungsfläche Zubringer, Velo- und Fussverkehr (Rettung): Es ist ein grosser Anteil an versiegelten Erschliessungsflächen vorgesehen. Wir empfehlen daher eine Differenzierung zwischen Hauptverbindungsachsen und Nebenerschliessungen inkl. Vorgaben, welche Wege explizit wasserdurchlässig auszuführen bzw. bewuchsfähig (für Spontanvegetation) zu gestalten sind.

Stellungnahme Laut § 6 Abs. 17 QR sind alle Wegflächen wenn möglich sickerfähig auszugestalten. Entsprechend wird auf die Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebenachsen verzichtet.

2.2 Orientierender Inhalt

Empfehlung Hauptverbindungsachse: Es ist eine hohe Anzahl Hauptverbindungsachsen durch das Areal vorhanden (insbesondere um den Spielplatz).
→ Wir empfehlen, einige Wegverbindungen und Plätze als «untergeordnete» Erschliessung zu definieren, welche zwingend mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten sind und die Achsen in den verbindlichen Inhalt zu übernehmen.

Stellungnahme Bei den Verbindungsachsen handelt es sich um orientierenden Inhalt. Entsprechend der vorangehenden Stellungnahme wird auf eine Differenzierung verzichtet. Die Materialwahl wird über die Kategorie der rechtsverbindlichen Erschliessungsfläche definiert (wo möglich versickerungsfähig).

3. Quartierplan – Schnittpläne und Nutzung

3.1 Rechtsverbindlicher Inhalt

Zwingende Vorgabe Nutzungsverteilung: Gemäss Reglement und Planungsbericht soll die zulässige Nutzung pro Baubereich und Stockwerk vorgegeben werden. Da die vorgesehenen Bauten innerhalb der Baubereiche jedoch lediglich orientierend dargestellt, die Stockwerke nicht beschriftet, die Bauten nicht bis zum Rand der Baubereiche dargestellt und auch nicht alle Bauten komplett sichtbar sind, können die vorliegenden Vorgaben in den Schnittplänen nicht angewendet werden.

→ Entsprechend sind sie anzupassen. Wir empfehlen, auf eine Nutzungsverteilung im Plan gänzlich zu verzichten und die Verteilung stattdessen im Reglement festzulegen. Entsprechend empfehlen wir, eine tabellarische Auflistung der zulässigen Nutzungsarten inkl. Angaben, in welchen Baubereichen und Stockwerken diese zulässig sind, in § 4 Absatz 1 Quartierplanreglement (QR) zu integrieren.

Stellungnahme Die zwingende Vorgabe wird umgesetzt und die Nutzungsverteilung aus dem Quartierplan gestrichen. Die Nutzungsverteilung wird nur noch über § 4 Abs. 3 QR geregelt.

§ 4 Abs. 3 QR Nutzungsverteilung

Im Baubereich A7 sind auf einer Fläche von maximal 450 m² BGFH ausschliesslich temporäre gewerbliche oder kulturelle Nutzungen zulässig.

In den Erdgeschossen der Gebäude in den Baubereichen A1 und A2 sind publikumsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsangebote oder öffentliche Nutzungen wie z.B. Schule, Bibliothek, Kindergarten bis zu einer BGFH von 800 m² zulässig und anzustreben. Die Wohnnutzung ist zulässig. Die Obergeschosse der Baubereiche A1 und A2 sowie die weiteren Baubereiche für oberirdische Bauten sind der Wohnnutzung vorbehalten. Gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten sowie Wohnateliers sind zulässig.

Zwingende Vorgabe Gebäudehöhe in Meter ab massgebendem Terrain:

- Wir bitten, die Abkürzungen «GH» und «GZ» in den rechtsverbindlichen Inhalt aufzunehmen und auszuschreiben.
- Zudem ist der bestehende Legendeneintrag folgendermassen anzupassen. «Gebäudehöhe in Meter ~~ab massgebendem Terrain~~».
- § 52c IVHB Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) regelt abschliessend, wie die Gebäudehöhe zu messen ist.

Stellungnahme Die IVHB wird gemäss Stellungnahme zu Punkt 4 nicht umgesetzt. Jedoch wird die Vorgabe insofern umgesetzt, als dass der Legendeneintrag durch die Abkürzung «GH» sowie die Angabe der «GZ: Geschosszahl» ergänzt wird.

Empfehlung Wir stellen fest, dass die Darstellung der Bauten und Baubereiche in den Schnittplänen nicht immer nachvollziehbar ist. So werden bspw. Bauten, die gemäss

Situation geschnitten werden, in der Ansicht dargestellt und umgekehrt oder es fehlen Untergeschosse in der Darstellung (bspw. Baubereich A6).

→ Wir empfehlen daher, zum besseren Verständnis die Schnitte nochmals zu überprüfen und auf den Situationsplan abzustimmen.

Stellungnahme Die «Schnittlinien» im Situationsplan sowie der Schnittplan wurden angepasst.

4. Quartierplanreglement

Hinweis Wir stellen fest, dass zwar vereinzelt IVHB-Bestimmungen übernommen worden sind, das Reglement jedoch dennoch nicht IVHB-konform ist, da einzelne Vorgaben (bspw. zur Gebäudehöhe) von den abschliessenden IVHB-Bestimmungen gemäss RBV abweichen. Grundsätzlich steht es den Gemeinden noch frei, dieses Vorgehen zu wählen.

→ Wir empfehlen aber dringend, die Reglementsbestimmungen einheitlich zu gestalten, d. h. entweder die IVHB vollständig zu berücksichtigen oder gänzlich darauf zu verzichten.

Vorliegend sollten sämtliche IVHB-Bestimmungen übernommen werden. Daher sind nachfolgend zu einzelnen Bestimmungen diesbezügliche Vorgaben formuliert.

Stellungnahme Die IVHB wird nicht umgesetzt. Stattdessen werden die Definitionen, wo sinnvoll ins QR übernommen. Die Verweise auf die RBV werden gestrichen.

Dies betrifft folgende beiden Absätze:

§ 4 Abs. 4 Definition BGFH

Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:

- a. oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;
- b. alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2.3 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2.0 m beträgt;
- c. Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10 % Fensterfläche, 2.3 m Raumhöhe);
- d. Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.

Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:

- a. mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;
- b. mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze;
- c. Luftgeschosse gemäss § 5 Abs. 4 (exkl. Erschliessungskern).

§ 5 Abs. 13 Unterirdische Bauten und Anlagen (vgl. Stellungnahme zu Punkt 1, Gewässerschutzbereich Au)

4.1 § 3 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

Zwingende Vorgabe Absatz 3: Wir weisen darauf hin, dass in einem Quartierplan ein nachgelagertes Varianzverfahren vorgeschrieben werden kann, wenn damit das Ziel verfolgt wird, die architektonische Gestaltung der Überbauung zu klären. Wird ein «Architekturwettbewerb» durchgeführt, werden die Ergebnisse daraus allerdings nicht Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens oder der Baubewilligung selbst.

→ Die Einhaltung und Umsetzung der Ergebnisse sind privatrechtlich sicherzustellen. Eine öffentlichrechtliche Regelung im Quartierplanreglement, wonach Wettbewerbsergebnisse Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens oder der

Baubewilligung werden, ist entsprechend nicht zulässig, da das Baubewilligungsverfahren und die dafür notwendigen Unterlagen im RBG sowie der RBV abschliessend bestimmt sind.

→ Die Einsitznahme der Gemeinde im Beurteilungsgremium ist zudem im Quartierplanvertrag zu regeln. Entsprechend ist der zweite Satz zu streichen.

Stellungnahme Die zwingende Vorgabe wird wie folgt umgesetzt:

§ 3 Abs. 3 wird geändert:

Zur Qualitätssicherung der architektonischen Gestaltung der Gebäude innerhalb der im Quartierplan festgelegten Baubereiche ist vor Einreichung des Baugesuchs ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

Die Einhaltung und Umsetzung der Ergebnisse des qualitätssichernden Verfahrens ist im Quartierplanvertrag zu regeln.

Ebenfalls wird die Einsitznahme der Gemeinde im QPV geregelt.

Hinweis

Absatz 2: Wir weisen darauf hin, dass die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bzw. Bestimmungen des Quartierplanreglements immer ein Mitspracherecht hat. Dies muss daher nicht explizit im Reglement festgelegt werden. Allerdings sollte sich die Gemeinde ohnehin in erster Linie auf Stufe Quartierplanung mit dem Erlass entsprechender Vorschriften und nicht auf Stufe Bauprojekt einbringen.

Stellungnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4.2 § 4 Art und Mass der Nutzung

Zwingende Vorgabe

Absatz 1 und Absatz 3: Die Nutzungsart wird bereits in Absatz 1 festgelegt.

→ Wir bitten daher, in Beachtung der Vorgabe in Ziffer 3.1 des vorliegenden Berichts, den ersten Satz in Absatz 3 zu streichen.

→ Zudem ist zu präzisieren, was unter «öffentliche Nutzungen» zu verstehen ist (bspw.: «Öffentliche Nutzungen wie Schule, Kindergarten und ähnliches»).

Stellungnahme

Die Vorgabe wird gemäss Stellungnahme zu Ziffer 3.1 (Nutzungsverteilung) umgesetzt.

Redaktionelle Korrektur

Absatz 3:

→ Wir bitten um folgende Anpassung: «... zusätzlich die maximal zulässigen Bruttogeschossflächen für Hauptnutzungen Hauptbauten innerhalb ...».

→ Zudem empfehlen wir, den zweiten Satz und die Tabelle in Absatz 2 zu integrieren.

Stellungnahme

Die Korrektur wird gemäss Stellungnahme zu Punkt 3.1 (Nutzungsverteilung) vorgenommen. Auf die Integration in Abs. 2 wird jedoch verzichtet. Weiter wird die Schul- und Kindergartennutzung gestrichen, da sie Bestandteil der öffentlichen Nutzung ist.

4.3 § 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen

Zwingende Vorgabe	<p>Absatz 1:</p> <p>→ Der zweite Satz ist zu streichen. Er stellt eine Wiederholung der Vorgaben in § 4 Absatz 2 QR und § 5 Absatz 4 QR dar.</p>
Stellungnahme	Der Satz widerspricht den Bestimmungen nicht, wird jedoch trotzdem gestrichen.
Zwingende Vorgabe	<p>Absatz 3: Mit der vorliegenden Formulierung (nach § 96 ff. RBG) wäre unklar, welche Wirkung die Baulinien haben, da mehrere gesetzliche Bestimmungen in Frage kämen und die Bestimmung wäre zu präzisieren.</p> <p>→ Da die Baulinien im Quartierplan jedoch ohnehin als Strassenbaulinien bezeichnet werden und das RBG abschliessend die Wirkung einer Strassenbaulinie festlegt, ist der Absatz ersatzlos zu streichen.</p>
Stellungnahme	Absatz 3 wird gestrichen.
Zwingende Vorgabe	<p>Absatz 4: § 52c IVHB RBV regelt abschliessend, was als Gebäudehöhe gilt bzw. wie sie zu messen ist.</p> <p>→ Entsprechend sind der zweite Satz im ersten Abschnitt sowie der zweite und dritte Abschnitt zu streichen.</p> <p>Grundsätzlich empfehlen wir, auf eine Definition im Reglement zu verzichten und lediglich auf § 52c IVHB RBV zu verweisen.</p>
Stellungnahme	Durch die eigene Definition der Messart werden Höhenunterschiede auf dem QP-Areal ausgeglichen. Da die IVHB nicht umgesetzt wird, wird die Formulierung sinngemäss belassen.
Zwingende Vorgabe	<p>Absatz 7: Sofern bei Hauptbauten nur Flachdächer zulässig sein sollen, so sind Abweichungen davon nur im Ausnahmefall möglich und entsprechend zu beantragen. In § 11 sind die diesbezüglichen Vorgaben aufgeführt.</p> <p>→ Der zweite Satz im ersten Abschnitt ist daher zu streichen.</p>
Stellungnahme	<p>Die Bestimmung wird wie folgt geändert:</p> <p>Generell sind bei Hauptbauten nur Flachdächer vorzusehen zulässig. Bei besonders guter Einpassung gem. § 3 kann der Gemeinderat eine abweichende Dachform beantragen.</p>
Zwingende Vorgabe	<p>Absatz 7: Seit Inkrafttreten der Bestimmungen in § 104b RBG und § 94 Abs. 1 lit. e. sowie § 94a RBV werden alle Belange die Solaranlagen betreffend abschliessend kantonal geregelt.</p> <p>Das heisst, die Gemeinden haben keine Kompetenz, weitergehende Bestimmungen in ihre kommunalen Reglemente aufzunehmen.</p> <p>→ Der letzte Satz im dritten Abschnitt ist daher zu streichen.</p>

Stellungnahme Der betreffende Satz wird gestrichen.

Zwingende Vorgabe Absatz 8: Es ist unklar, was unter «naturnah intensiv» zu verstehen ist. Eine intensive Nutzung wie beispielsweise ein Schnittgras auf einem Dach ist eher unvorstellbar.

→ Das Wort «intensiv» ist daher zu streichen.

Stellungnahme Der Begriff findet in vielen Wegleitungen Verwendung und wird beibehalten. Jedoch wird im Planungsbericht erläutert, dass sich intensiv nicht auf die Nutzung, sondern auf die Vegetation bezieht.

Zwingende Vorgabe Absatz 9: Bei den Vorgaben im zweiten Abschnitt handelt es sich einerseits nicht um Vorgaben zur Dachnutzung und andererseits besteht ein Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan – Schnittpläne und Nutzung. Gemäss Quartierplan sind im Baubereich A6 vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig. Daraus ergibt sich, dass das fünfte Geschoss zurückversetzt sein muss.

→ Wir empfehlen, die Vorgaben für das Attikageschoss in einem separaten Absatz zu formulieren (bspw.: «Das Attikageschoss muss an der Westfassade um das Mass seiner Höhe zurückversetzt sein.»)

→ Zudem ist der zweite Satz folgendermassen anzupassen: «... Dachfläche des ~~dritten vierten OG Vollgeschosses~~ sind ...»

Stellungnahme Es wird kein neuer Absatz eingeführt, die Bestimmung jedoch wie folgt geändert:

Im Baubereich B2 ist die gemeinschaftliche Nutzung der Dachfläche als Dachgarten zulässig. Dabei sind mindestens 75% der Dachfläche zu begrünen. An Attikageschosse angrenzende, begehbare Dachflächen können als Dachterrasse genutzt werden.

Die Zugänge sind jeweils über die direkt angrenzenden, höheren Gebäudeteile vorzusehen. Die Absturzsicherung kann innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe bis zu einer Höhe von 1.1 m als geschlossene Aussenwand gestaltet werden. Darüberhinausgehende Absturzsicherungen sind als Geländer zu gestalten. Auf den begehbaren Dachflächen ~~sind dürfen~~ Pergolen und ähnliche Überdachungen **zulässig den Baubereich um maximal 2.5 m überragen.**

Zwingende Vorgabe Absatz 9: Das Reglement beinhaltet keine Angaben zur zulässigen Fassadenhöhe. Entsprechend kann auch nicht Bezug darauf genommen werden.

→ Es ist entweder im Reglement eine maximal zulässige Fassadenhöhe zu bestimmen oder die Bestimmung im dritten Abschnitt ist anzupassen.

Wir weisen zudem darauf hin, dass mit den vorliegenden Vorgaben Pergolen und ähnliche Überdachungen den Baubereich nicht überragen dürfen.

Stellungnahme Der Absatz wird gemäss vorgängiger Stellungnahme angepasst.

Zwingende Vorgabe Absatz 12: Die im Bauinventar Basel-Landschaft (BIB) aufgeführte und schützenswerte Baute (Schulstrasse 9) ist grundsätzlich zu schützen.

→ Wird die Liegenschaft lediglich wie vorliegend als erhaltenswerte Baute eingestuft, so ist zumindest die Bestimmung aus dem Quartierplanreglement der ersten Quartierplanvorschriften «Zentrum» (Vorprüfungsbericht vom 23. September 2021) zu übernehmen. Dieser Text oder der Text gemäss Musterbestimmungen Teilzonenreglement Siedlung «Ortskern» des Amts für Raumplanung sind denkbar.

Stellungnahme Die Bestimmung wird gemäss Musterbestimmungen Teilzonenreglement Siedlung «Ortskern» angepasst.

§ 5 Abs. 12 Erhaltenswertes Gebäude

Das im Quartierplan festgelegte erhaltenswerte Gebäude ist zu erhalten. Die Lage, das Volumen und die Gliederung sind für den Charakter des Areals von Bedeutung.

Renovationen und Umbauten haben sich harmonisch in die historische Bausubstanz einzufügen. Dabei sind Gebäudeabmessungen, Geschosszahl, Firstrichtung, Dachgestaltung sowie Gliederung und Proportionierung des Baukörpers und der Fassaden des ursprünglichen Gebäudes massgebend. Die wichtigsten Stilelemente sind zu erhalten.

Ersatzneubauten sind nur dann möglich, wenn diese bautechnisch und wohngigienisch erforderlich sind. Für Ersatzneubauten gelten die Anforderungen an Renovationen und Umbauten sinngemäss. Die wichtigsten Stilelemente sind wiederzuverwenden.

Der strassenseitige Vorgarten (privater Aussenraum) ist zu erhalten sowie als Vorgarten zu gestalten.

Empfehlung Absatz 5: Wo die Möglichkeit besteht, sollten im Sinne der Förderung der Biodiversität Nistkästen für Mauersegler oder andere Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mehlschwalben) angebracht werden.

→ Wir empfehlen daher, eine entsprechende Bestimmung ins Reglement aufzunehmen.

Stellungnahme Die Empfehlung wird umgesetzt.

4.4 § 6 Gestaltung und Nutzung des Aussenraums

Zwingende Vorgabe Absatz 2: In einem Quartierplan kann ein nachgelagertes Varianzverfahren vorgeschrieben werden, wenn damit das Ziel verfolgt wird, die Gestaltung zu klären. Nicht zulässig ist hingegen ein Verfahren, welches das Quartierplankonzept (dazu zählen insbesondere Bebauung, Erschliessung und Aussenraum) als solches hinterfragen, die konkrete Lage, Grösse und Nutzung der Bauten und Aussenraumflächen sowie deren Einordnung in die Umgebung erst anschliessend «festlegen» oder diese weiter konkretisieren möchte.

Ein derartiges Verschieben von Aufgaben und Kompetenzen des Quartierplanverfahrens in ein späteres «Varianzverfahren» ist nicht zulässig.

→ Entsprechend sind Art und Mass der Nutzung in den Quartierplanvorschriften abschliessend zu bestimmen und für das Varianzverfahren sind – unter

Berücksichtigung der erforderlichen Regelungsdichte bei Quartierplanungen – detaillierte, genügend konkrete und verbindliche Vorgaben festzulegen.

Dies auch im Hinblick auf potenzielle Einsprechende, denen es im Rahmen der Quartierplanung möglich sein muss, die Planungsmassnahmen zu beurteilen und allenfalls Rechtsmittel gegen Festlegungen ergreifen zu können. Ein Verschieben dieser Möglichkeit auf das Baubewilligungsverfahren ist nicht zulässig, da zu diesem Zeitpunkt die Planung nicht mehr veränderbar ist.

→ Entsprechend sind die ersten beiden Sätze zu streichen.

Wir weisen zudem darauf hin, dass die Ergebnisse des Verfahrens nicht Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens oder der Baubewilligung selbst werden.

→ Die Einhaltung und Umsetzung der Ergebnisse sind privatrechtlich sicherzustellen. Eine öffentlich-rechtliche Regelung im Quartierplanreglement, wonach Wettbewerbsergebnisse Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens oder der Baubewilligung werden, ist ebenfalls nicht zulässig, da das Baubewilligungsverfahren und die dafür notwendigen Unterlagen im RBG sowie der RBV abschliessend bestimmt sind.

Stellungnahme	<p>§ 6 Abs. 2 Gestaltung wird wie folgt umformuliert:</p> <p>Die Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes wird im Quartierplan festgelegt. Von der im Plan dargestellten Lage bzw. Abgrenzung kann in geringem Mass abgewichen werden. Für die Gestaltung des Aussenraumes ist das städtebauliche Konzept im Synthesepan in Anhang 1 zu beachten.</p> <p>Die Aussenraumgestaltung ist mit derjenigen des Teilzonenplans Zentrum abzustimmen und als Teilstück des Freiraum-Korridors Rhein – Birs zu verstehen.</p>
---------------	---

Zwingende Vorgabe	<p>Absatz 6:</p> <p>→ Die Vorgaben im zweiten Abschnitt sind in den Quartierplanvertrag zu übernehmen. Sie können nicht Teil eines Quartierplanreglements sein.</p>
Stellungnahme	<p>Die Vorgabe wird umgesetzt und die Bestimmung wie folgt geändert:</p> <p>Innerhalb der Baumschutzzone sind weder Hochbauten noch unterirdische Bauten zulässig. Erschliessungsflächen innerhalb der Baumschutzzone sind so anzulegen, dass sie die Bäume und deren Wurzelwerk nicht beeinträchtigen.</p> <p>Der Baumbestand ist zu schützen, zu pflegen und vor schädlichen Eingriffen zu bewahren. Detaillierte Massnahmen werden im Quartierplanvertrag festgelegt.</p>

Zwingende Vorgabe	<p>Absatz 8: Mit dem Quartierplanreglement können keine Vorgaben für Gebiete ausserhalb des Quartierplanperimeters gemacht werden.</p> <p>→ Entsprechend ist auf Bestimmungen im letzten Satz zu verzichten.</p>
Stellungnahme	<p>Die Vorgabe werden im QPV geregelt.</p>

Zwingende Vorgabe	<p>Absatz 10: Es ist unklar, was mit «sofern dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist» gemeint ist. Es sind nur Festlegungen zu machen, die miteinander vereinbar sind.</p> <p>→ Wir bitten, dies zu präzisieren oder zu streichen.</p>
-------------------	---

Stellungnahme	Der Hinweis zur Vereinbarkeit mit der geplanten Nutzung wird ersatzlos gestrichen.
Zwingende Vorgabe	<p>Absatz 13: Das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen sind in RBG und RBV abschliessend geregelt. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen, noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Die RBV legt entsprechend auch die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.</p> <p>→ Der zweite Abschnitt ist daher zu streichen bzw. folgendermassen anzupassen: «Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Umgebungsplans sowie eines Entwässerungs- und Beleuchtungskonzepts beantragen.»</p>
Stellungnahme	<p>Der Sachverhalt ist der Gemeinde bekannt. Gestützt auf die Vorlage an den Landrat «Massnahmen zur Reduktion der lokalen Hitzeentwicklung in dicht besiedelten Ortschaften – Teilrevision RBG», welche die folgende Anpassung von § 87 RBV «Unterlagen für die Baueingabe» vorsieht, wird an der Bestimmung festgehalten. Vor dem Genehmigungsverfahren wird der Fortschritt der Vorlage überprüft.</p> <p>Abs. 3 Zusätzlich sind folgende Unterlagen einzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Bei Neu- und Ersatzbauten ein Nachweis zur Umgebungsgestaltung (Umgebungsplan), soweit die Zonen- bzw. Quartierplanvorschriften dies vorschreiben und entsprechende Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung (§ 18 Abs. 4 RBG bzw. § 38 Abs. 2 Bst. a., abis und ater, RBG) enthalten.
Zwingende Vorgabe	<p>Absatz 13: Da im Rahmen des Umgebungsplans die Umsetzung der verbindlichen Vorschriften nachzuweisen ist, sind folglich auch allfällige Abweichungen von den Vorschriften im Plan aufzuzeigen. Diese sind allerdings nur in Ausnahmefällen und in geringfügiger Masse zulässig und ohnehin in jedem Fall im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu begründen.</p> <p>→ Die hierfür erforderlichen Bestimmungen sind in § 11 QR aufgeführt. Der letzte Abschnitt ist zu streichen.</p>
Stellungnahme	<p>Der Umgebungsplan kann in Ausnahmefällen und in geringem Masse Abweichungen von den Vorschriften zum Aussenraum der Quartierplanung beinhalten, sofern diese nicht zu konzeptionellen Änderungen führen. Entsprechende Abweichungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu begründen.</p> <p>Der Absatz wird entsprechend angepasst.</p>
Zwingende Vorgabe	<p>Absatz 16: § 8 IVHB RBV regelt abschliessend, was als massgebendes Terrain gilt. Die Gemeinde kann keine hiervon abweichenden Festlegungen machen.</p> <p>→ Der erste Satz ist daher zu streichen.</p>

Stellungnahme Die IVHB wird nicht umgesetzt. Die Definition ist kommunal und wird belassen.

Zwingende Vorgabe Absatz 17: Es ist nicht klar, ob die Vorgabe zu wasserdurchlässigen Ausführungen von Strassen, Wegen und Plätzen auch für alle gemäss verbindlichem Planinhalt bzw. § 7 QR bezeichneten Erschliessungsflächen gilt. Soll es zudem bezüglich sickerfähigen Belägen eine Differenzierung zwischen Erschliessungsfläche für Zubringer-, Velo- und Fussverkehr und für Plätze geben? Gemäss den Absätzen 4 und 6 in § 7 QR sind nur private Erschliessungsflächen und Veloabstellplätze explizit mit sickerfähigem Material zu gestalten.

→ Wir bitten daher, präziser zu formulieren, welche Wege und Plätze zwingend wasserdurchlässig gestaltet werden sollen.

Stellungnahme Der Absatz wird wie folgt präzisiert:
Öffentliche und private Erschliessungsflächen sowie **sonstige** Freiflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist grundsätzlich vor Ort zu ermöglichen. Der Nachweis ist im Rahmen der Baugesuchsverfahren zu erbringen (siehe §6 Abs. 13).

Zwingende Vorgabe Absatz 19:
 → Da es sich hier um einen orientierenden Inhalt handelt, der nicht von der Gemeindeversammlung beschlossen werden kann, ist der Absatz zu streichen.

Stellungnahme Der Absatz wird gestrichen.

Zwingende Vorgabe Absatz 20: Die RBV legt die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen.

→ Der letzte Satz ist zu streichen.

Stellungnahme Der letzte Satz wird gestrichen.

Empfehlung Zur Vermeidung von Hitzeinseln und Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet sind die Vorgaben zur Fassadenbegrünung, Flachdachbegrünung, Pflanzung von schattenspendenden Bäumen und Sträuchern sowie die Erstellung von unversiegelten Flächen usw. extrem wertvoll. Wir bitten darum, dies auch bei künftigen und weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Stellungnahme Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

4.5 § 7 Erschliessung und Parkierung

Zwingende Vorgabe Absatz 2: Da der Quartierplan mehrere Erschliessungsflächen beinhaltet, bitten wir, den ersten Satz folgendermassen zu ergänzen: «Die im Quartierplan festgelegte

Erschliessungsfläche Zubringer, Velo- und Fussverkehr (Rettung) dient dem Fuss- und Veloverkehr ...»

Stellungnahme Die Vorgabe wird sinngemäss umgesetzt.

Zwingende Vorgabe Absatz 2: Im Quartierplanreglement können keine Festlegungen für das angrenzende, ausserhalb des Quartierplanperimeters liegende Areal gemacht werden. Entsprechend bitten wir den ersten Satz folgendermassen anzupassen: «... durch das Quartierplanareal ~~sowie das angrenzende Teilzonenplan-Areal~~ und als Erschliessung...»

Stellungnahme Die Vorgabe wird umgesetzt.

Zwingende Vorgabe Absatz 2: Beim letzten Abschnitt handelt es sich um polizeiliche Vorgaben, die nicht in einem Quartierplanreglement geregelt werden können. Entsprechend ist dieser zu streichen bzw. allenfalls in den Quartierplanvertrag aufzunehmen.

Stellungnahme Der letzte Abschnitt wurde in den Kommentar verschoben.

Zwingende Vorgabe Absatz 3: Da der Quartierplan mehrere Erschliessungsflächen beinhaltet, bitten wir, die Vorgabe folgendermassen anzupassen: «Die im Quartierplan festgelegte Erschliessungsfläche {Fussverkehr} dient ausschliesslich ...»

Stellungnahme Die Vorgabe wird umgesetzt.

Zwingende Vorgabe Absatz 3: Im Quartierplanreglement können keine Festlegungen für das angrenzende Areal gemacht werden.
→ Entsprechend bitten wir die Vorgabe folgendermassen anzupassen: «... durch das Quartierplanareal ~~sowie das angrenzende Teilzonenplan-Areal~~ und als Erschliessung...»

Stellungnahme Die Bestimmung wurde durch die Vorgabe ersetzt, dass die Erschliessungsflächen mit denjenigen der angrenzenden OeWA abzustimmen sind.

Zwingende Vorgabe Absatz 6: Wir bitten um folgende Anpassung: «... der Hauptbauten, in ~~Nebenbauten~~ Kleinbauten gemäss...»

Stellungnahme Die Vorgabe wird umgesetzt.

Zwingende Vorgabe Absatz 6: Da die übergeordneten Bestimmungen zur Parkierung im RBG sowie in der RBV angepasst worden sind, ist die Wegleitung «Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas» nicht mehr aktuell und auf unserer Webseite nicht mehr verfügbar. Zudem ist prinzipiell auf Verweise auf Wegleitungen zu verzichten.

- Wie bitten daher, den dritten Abschnitt anzupassen und die Bestimmungen zu den Veloabstellplätzen ins Reglement zu übernehmen bzw., sofern notwendig, auf den Anhang der RBV zu verweisen.

Stellungnahme Es wird eine spezifische Regelung formuliert, bei denen sich die Anzahl Stamm-Abstellplätze an den vor Ort Beschäftigten orientiert. Für Besucher-Abstellplätze ist keine eindeutige Lösung im QPR möglich, weil der Bedarf ganz wesentlich von der realisierten Nutzung abhängt. So braucht es für eine gastronomische Nutzung deutlich mehr Abstellplätze als bei Büroarbeitsplätzen.

Zwingende Vorgabe Absatz 6: Die Bestimmung in Abschnitt 4 kann missverstanden werden. Der Reduktionsfaktor kann nicht gewählt werden. Er ergibt sich gemäss Absatz 7 aus der vorhandenen Anzahl Abstellplätze sowie der Anzahl Wohnungen, die erstellt werden sollen.

- Da sich die Vorgabe zur Erstellung von Abstellplätzen für Velo-Sondergrössen zudem ohnehin bereits aus Absatz 7 ergibt, kann der Abschnitt ganz gestrichen werden.

Stellungnahme Der Abschnitt wird ohne den Querverweis auf den Reduktionsfaktor beibehalten.

Zwingende Vorgabe Absatz 7: Ob die Parkplätze unter- oder oberirdisch zu erstellen sind, ist nicht von der Grundeigentümerschaft, sondern von der geplanten Nutzung und Gestaltung des Areals (Konzept, das dem Quartierplan zugrunde liegt) abhängig.

- In Beachtung der nachfolgenden Reglementsbestimmungen in Absatz 7 ist der erste Abschnitt daher folgendermassen anzupassen: «Sämtliche Parkplätze für Personenwagen und Motorräder auf dem Gemeindeareal sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Parkplätze sind lediglich im Bereich «private Erschliessungsfläche» zulässig. Die Ein- und Ausfahrten ...»
- Zudem ist der letzte Abschnitt des Absatzes zu streichen und die ersten beiden Abschnitte sind zusammenzuführen.

Stellungnahme Die Vorgabe wird gemäss Empfehlung angepasst.

Zwingende Vorgabe Absatz 7: In der grundeigentümerverbindlichen Quartierplanung werden verbindliche Festlegungen gemacht. Allenfalls kann festgelegt werden, dass von bestimmten Abgrenzungen in beschränktem Mass (vorzugsweise mit Massangabe) abgewichen werden kann, soweit nicht die Symbolik im Plan bereits eine ausreichende Flexibilität für das Baubewilligungsverfahren beinhaltet. Es kann jedoch nicht festgelegt werden, dass generell von Festlegungen abgewichen werden kann.

- Der letzte Satz im ersten Abschnitt ist daher zu streichen.

Stellungnahme Der Satz wird gestrichen.

Zwingende Vorgabe Absatz 7: Wir bitten, im dritten, vierten und fünften Abschnitt einen klaren Rechtsatz zu formulieren, bspw.: «Für die Baubereiche A1-A3, A6-A9 und die Turnhallennutzung ~~(im benachbarten Teilzonenplan Zentrum) stehen sind~~ im

Zentrumsparkhaus (Einstellhalle Süd) maximal 111 unterirdische Parkplätze ~~zur Verfügung zu erstellen.~~»

Stellungnahme Die Vorgabe wird sinngemäss umgesetzt, zudem wird auch der nachfolgende Abschnitt in diesem Sinne korrigiert.

Zwingende Vorgabe Absatz 7: Die Einstellhallen Zentrumsparkhaus und Mitte sind im Quartierplan verbindlich zu bezeichnen. Ansonsten ist unklar, welche damit gemeint sind und die Bestimmungen können nicht angewendet werden (gilt auch in Bezug auf Absatz 10).

Stellungnahme Da die Einstellhallen im Plan selbst nicht dargestellt sind, kann die Zuordnung nur über die im verbindlichen Inhalt des QP festgelegten Einfahrten erfolgen. Sie werden dementsprechend nummeriert und betitelt.

Zwingende Vorgabe Absatz 8: Die vorliegende Bestimmung ist nur schwer nachvollziehbar und verständlich. Zudem hat sie grösstenteils lediglich beschreibenden Charakter. Die Methode, die der Ermittlung der Anzahl Parkplätze für die Wohnnutzung zugrunde liegt, ist korrekterweise im Planungsbericht und Verkehrsgutachten aufgeführt, jedoch nicht im verbindlichen Inhalt des Quartierplanreglements festzuhalten. Vielmehr ist, in Beachtung der Absätze 7, 10 und 11, in Absatz 8 mit einem klaren Rechtssatz zu formulieren, welche Vorgaben hinsichtlich der zu erstellenden Anzahl Stammparkplätze für die Wohnnutzung gelten.

Aus dem letzten Abschnitt in Absatz 8 sowie dem letzten Abschnitt in Absatz 10 geht hervor, dass für die Berechnung der Anzahl Stammparkplätze für die Wohnnutzung ein Oberwert von 1,0 und ein Unterwert von 0,0 gelten soll. Der effektive Wert kann anhand der maximal zulässigen Gesamtzahl an Parkplätzen (Absatz 7), der notwendigen Anzahl Parkplätze für die Nicht-Wohnnutzung (Absatz 10), der notwendigen Anzahl Besucherparkplätze (Absatz 10) und der vorgesehenen Anzahl Wohnungen (abhängig von der maximal zulässigen BGHF pro Baubereich) hergeleitet werden.

→ Wir bitten daher, den Inhalt von Absatz 8 zu streichen bzw. durch folgenden Text zu ersetzen: «Als Berechnungswerte für die Wohnnutzung in den Baubereichen A1, A2, A3, A6, A7 und A8 gelten ein Oberwert von 1,0 Stamm-PP pro Wohnung und ein Unterwert von 0,0 Stamm-PP pro Wohnung. Im jeweiligen Baubewilligungsverfahren wird der Berechnungswert zwischen dem Ober- und Unterwert festgelegt.»

Stellungnahme Der komplette Absatz wird gestrichen.

Zwingende Vorgabe Absatz 9: Beim ersten und dritten Abschnitt kann es sich nicht um Inhalt eines Quartierplanreglements handeln.

→ Entsprechend sind die Abschnitte in den Quartierplanvertrag aufzunehmen.

Stellungnahme Beide Abschnitte werden im QR gestrichen und in den Vertrag übernommen.

Zwingende Vorgabe Absatz 10: Wir bitten, im Sinne der Einheit der Materie den Absatz in zwei Absätze zu unterteilen (siehe dazu auch die nachfolgende Empfehlung), sodass die Reduktionsfaktoren für die Nicht-Wohnnutzung in einem Absatz und die Vorgaben zu den Besucherparkplätzen für die Wohnnutzung in einem separaten Absatz aufgeführt sind.

Stellungnahme Die Vorgabe wird gemäss Empfehlung angepasst.

Zwingende Vorgabe Absatz 10: Die Vorgaben zur Anzahl Stammparkplätze für die Wohnnutzung sind in Absatz 8 zusammenzufassen.

→ Wir bitten zudem, die Bestimmung hinter dem dritten Pfeil folgendermassen anzupassen: «Als Berechnungswerte für die Wohnnutzung in den Baubereichen A1, A5 und A10 gelten ein Oberwert von 0,55 Stamm-PP pro Wohnung und ein Unterwert von 0,0 Stamm-PP pro Wohnung. Im jeweiligen Baubewilligungsverfahren wird der Berechnungswert zwischen dem Ober- und Unterwert festgelegt.»

Zudem weisen wir darauf hin, dass es sich bei den Vorgaben zu den Parkplätzen für die Wohnnutzung nicht um Reduktionsfaktoren, sondern um Berechnungswerte bzw. die spezifische Anzahl Stammparkplätze pro Wohnung handelt.

Stellungnahme Die Angaben zur Ober- und Unterwerten werden im Sinne des Einwands korrigiert. Die Wortwahl orientiert sich dabei an jener der ersten beiden Spiegelstriche.

Zwingende Vorgabe Absatz 10: In Beachtung der vorangehenden Vorgaben sind die Bestimmungen hinter dem vierten Pfeil sowie im letzten Abschnitt zu streichen.

Stellungnahme Die Vorgabe wird umgesetzt.

Zwingende Vorgabe Absatz 10: Die Tabelle ist in Absatz 11 zu integrieren, da es sich hierbei um Mobilitätsmassnahmen handelt. Zudem ist folgender Satz der Tabelle voranzustellen: «In Abhängigkeit des Berechnungswerts für die Wohnnutzung gemäss Absatz 8 (Anzahl Stammparkplätze pro Wohnung) sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Mobilitätsmassnahmen umzusetzen.» Weiter ist der Satz «Anzuwendender Reduktionsfaktor ...» in der Tabelle zu streichen.

Stellungnahme Die Tabelle wird in Absatz 11 verschoben. Der einleitende Satz wird dem Vorschlag entsprechend umformuliert.

Zwingende Vorgabe Absatz 11: Es handelt sich nicht um Reduktionsfaktoren für Wohnnutzung, sondern um Berechnungswerte bzw. die spezifische Anzahl Stammparkplätze pro Wohnung. Es ist allerdings ohnehin klarzustellen, dass die hier aufgezählten ergänzenden Massnahmen in jedem Fall zwingend umzusetzen sind. Wir bitten daher, die ersten beiden Sätze zu streichen und den Absatz mit folgendem Satz zu ergänzen: «Folgende Mobilitätsmassnahmen sind unabhängig von der Anzahl zu erstellender Parkplätze umzusetzen.»

Stellungnahme Die Vorgabe wird gemäss Vorschlag umgesetzt.

Zwingende Vorgabe Absatz 11: Die Vorgabe hinter dem ersten Pfeil ist nicht im Quartierplanreglement, sondern im Quartierplanvertrag zu regeln.

Stellungnahme Die Vorgabe bleibt im QPR bestehen, wird aber im QPV ergänzt.

Empfehlung Absätze 7 bis 11: Die sorgfältige Ausarbeitung der Überlegungen zu Parkierung und Verkehrserzeugung und entsprechend auch die Bestrebungen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr werden sehr begrüsst. Wir empfehlen allerdings zu besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit der Vorgaben zur Parkierung, diese noch folgendermassen anzupassen:

- Absatz 7 beinhaltet Vorgaben zu unterschiedlichen Themen (Lage der Parkplätze, Lage der Ein- und Ausfahrten zu den Einstellhallen, Lage der Personenzugänge, maximal zulässige Anzahl Parkplätze und schliesslich wieder Lage der Parkplätze). Wir empfehlen daher, den Absatz in mehrere Absätze zu unterteilen, Themen zusammenzufassen und die Absätze mit einer entsprechenden Marginalie zu versehen.
- Die Absätze 8 und 10 beinhalten Aussagen zur Parkplatzberechnung. Der Absatz 9 jedoch nicht. Entsprechend bitten wir, die Reihenfolge der Absätze zu prüfen und anpassen, sodass die Abfolge stringent ist.

Stellungnahme Die Absätze werden neu gegliedert.

Empfehlung In Beachtung des Überarbeitungsbedarfs der Bestimmungen in § 7 QR empfehlen wir dringend, diese vor der Beschlussfassung dem Amt für Raumplanung nochmals zur Prüfung zukommen zu lassen.

Stellungnahme Die Bestimmungen wurden nochmals eingereicht und entsprechend bereinigt.

Redaktionelle Korrektur Absatz 7: Der Quartierplan beinhaltet Baubereiche, jedoch keine Baufelder. Wir bitten, den dritten Satz entsprechend anzupassen.

Stellungnahme Die Bestimmung wird angepasst.

4.6 § 8 Nachhaltigkeit, Ver- und Entsorgung

Zwingende Vorgabe Absatz 3: Für die klimaangepasste Siedlungsentwicklung muss das Niederschlagswasser im Siedlungsgebiet zurückgehalten, verdunstet, gefahrlos abgeleitet und als Gestaltungselement genutzt werden. Diese Vorgabe gilt unabhängig von den im GEP angegebenen Entwässerungssystemen.

- Wir bitten, die Bestimmung entsprechend zu ergänzen.

Stellungnahme Der Satz ist in sich widersprüchlich, das Niederschlagswasser nicht zugleich zurückgehalten, verdunstet und gefahrlos abgeleitet werden kann. Da die Vorgabe, wie

erwähnt, unabhängig vom GEP gilt, wird auf eine diesbezügliche Ergänzung des QR verzichtet.

4.7 § 9 Lärmschutz

Zwingende Vorgabe	<p>Absatz 1: Bei einer Zentrumsnutzung sind mässig störende Betriebe zulässig und es wird die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Die im Quartierplan real geplanten Nutzungen umfassen jedoch keine mässig störenden Betriebe. Somit wird einem grossen Perimeter eine Lärm-Empfindlichkeitsstufe zugeordnet, die nicht der künftig gelebten Nutzung entspricht. Es ist somit eine Verlärmung zulässig, welche die Wohn- und Aufenthaltsqualität wahrnehmbar vermindert. Im vorliegenden Fall ist das umso mehr stossend, da aktuell der vorhandenen ÖWA-Zone die ES II zugeordnet und der Perimeter nicht grossflächig mit Lärm vorbelastet ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> → Es ist deshalb zu begründen, weshalb im Quartierplan keine Nutzung mit der Zuordnung der ES II vorgesehen werden kann oder für das Quartierplanareal ist entsprechend den definierten Nutzungen die ES II festzulegen. → Allenfalls ist eine differenzierte Zuordnung mit der ES III im Bereich der Hauptstrasse zweckmässig, um dem künftigen «Marktplatz» und der Ambition, einen lebendigen Ort mitten im Zentrum zu schaffen, Rechnung zu tragen.
Stellungnahme	Für die Baubereiche A9, A3, A2 und A1 sowie den Zentrumsplatz wird die Zentrumsnutzung mit LES II beibehalten. Der Rest des QP Areals bekommt eine Wohn- und Geschäftsnutzung mit entsprechender LES II.

5. Teilzonenreglement Siedlung

Hinweis	Grundsätzlich verweisen wir auf die Ausführungen unter Ziffer 1 dieses Berichts, gemäss diesen auf den Erlass von Teilzonenvorschriften zu verzichten ist und die Regelungen stattdessen mittels Mutation in die Zonenvorschriften zu integrieren sind. Nichtsdestotrotz haben wir eine Rechtmässigkeitskontrolle und Prüfung der raumplanerisch relevanten Inhalte vorgenommen, die wir Ihnen im Folgenden darlegen, da dies auch für eine Mutation der Zonenvorschriften teilweise massgebend ist.
Stellungnahme	Die Mutationen werden in den Zonenvorschriften Siedlung vorgenommen.

5.1 Reglements-Bestimmungen (orientierend)

Hinweis	Wenn nirgends im Reglementstext auf Fussnoten verwiesen wird, kann auf die entsprechende Textpassage verzichtet werden.
Stellungnahme	Aufgrund der Umsetzung der Planung im Rahmen einer Mutation der Zonenvorschriften Siedlung ist der Hinweis nicht mehr relevant.

5.2 Mutation (rechtsverbindlich)

Hinweis Bei einem Ersterlass von Teilzonenvorschriften handelt es sich nicht um eine Anpassung bzw. Mutation bestehender Vorschriften. Entsprechend wären sie nicht als Mutation zu bezeichnen.

Stellungnahme Aufgrund der Umsetzung der Planung im Rahmen einer Mutation der Zonenvorschriften Siedlung ist der Hinweis nicht mehr relevant.

5.3 Erlass

Hinweis Beim Erlass von Teilzonenvorschriften für ein bestimmtes Areal werden die bisherigen zonenplanerischen Festlegung für dieses Areal komplett aufgehoben. Entsprechend gelten für das Gebiet innerhalb des Perimeters der Teilzonenvorschriften die Vorschriften des Zonenreglements nicht mehr.

Stellungnahme Aufgrund der Umsetzung der Planung im Rahmen einer Mutation der Zonenvorschriften Siedlung ist der Hinweis nicht mehr relevant.

5.4 § 1 Geltungsbereich

Hinweis In diesem Paragraphen sollte formuliert werden, für welchen Bereich im Gemeindegebiet die Teilzonenvorschriften gelten. Die vorliegende Bestimmung macht lediglich Aussagen dazu, aus welchen Dokumenten die Vorschriften bestehen. Dies wird jedoch i.d.R. im Erlass festgehalten.

Stellungnahme Aufgrund der Umsetzung der Planung im Rahmen einer Mutation der Zonenvorschriften Siedlung ist der Hinweis nicht mehr relevant.

5.5 § 2 Nutzungsart

Zwingende Vorgabe Absatz 3: Die Zonenvorschriften Siedlung weisen das Areal bereits heute der Zone für öffentliche Werke und Anlagen zu. Entsprechend ist lediglich die Zweckbestimmung zu mutieren bzw. die Zweckbestimmung aus Absatz 3 in den Zonenplan Siedlung zu übernehmen, die Grundnutzung kann bestehen bleiben.

Stellungnahme Aufgrund der Umsetzung der Planung im Rahmen einer Mutation der Zonenvorschriften Siedlung ist die Vorgabe nicht mehr relevant.

5.6 § 3 Gestaltung der Bauten

Hinweis Absätze 2 und 3: Die Parzelle Nr. 96 ist bereits heute im Besitz der Gemeinde. Da sie auch künftig in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen verbleiben soll, wird dies auch so bleiben. Entsprechend obliegt es ohnehin der Gemeinde, wie die Bauten gestaltet und dass sie als städtebauliche Einheit ausgebildet werden. Es ist nicht notwendig, dies in einem separat erlassenen Reglement festzuhalten bzw. zu

regeln. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde das von ihr erarbeitete Konzept im Syntheseplan bei der Ausarbeitung der Baugesuche ohnehin berücksichtigen wird.

Stellungnahme Hinsichtlich möglicher Änderungen der Zusammensetzung des Gemeinderats und damit einhergehender möglichen Kursänderungen werden die Bestimmungen auch in der Mutation des Zonenreglements Siedlung übertragen.

5.7 § 4 Erhaltenswerte Gebäude

Zwingende Vorgabe Die im BIB aufgeführte, kommunal zu schützende Baute an der Schulstrasse 21 ist im Zuge der Nutzungsplanungsanpassung grundsätzlich zu schützen. Wird die Liegenschaft lediglich als erhaltenswerte Baute eingestuft, so ist zumindest die Bestimmung aus dem Quartierplanreglement der ersten Quartierplanung «Zentrum» (Vorprüfungsbericht vom 23. September 2021) zu übernehmen.

Dieser Text oder der Text gemäss Musterbestimmungen des Teilzonenreglement Siedlung «Ortskern» sind denkbar.

Wir weisen zudem darauf hin, dass die Zonenvorschriften Siedlung bereits geschützte Bauten beinhalten. Mit einer Mutation bzw. Aufnahme der Baute an der Schulstrasse 21 in die Vorschriften wird entsprechend keine neue Schutzkategorie geschaffen, sondern eine bestehende genutzt.

Stellungnahme Für das Gebäude Schulstrasse 21 wird die Bestimmung der geschützten Gebäude gemäss Art. 27 Zonenreglement Siedlung verwendet. Für die drei anderen Bauten (Lavater, Xaver-Gschwind und Museum) wird auf eine Unterschutzstellung verzichtet.

5.8 § 5.1 Bäume und Hecken

Hinweis Bestimmungen zu erhaltenswerten und neu zu pflanzenden Bäumen sowie zu Hecken können grundsätzlich im Rahmen einer Mutation in die Zonenvorschriften Siedlung aufgenommen werden.

Wir weisen allerdings darauf hin, dass die Gemeinde bereits heute die Möglichkeit hat, die Vorgaben und den Syntheseplan umzusetzen, da sie Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 96 ist.

Stellungnahme Die Bestimmungen zu den Hecken werden in die Zusatzbestimmungen zur OeWA Zentrum im Zonenreglement Siedlung verschoben. Für die erhaltenswerten Bäume wird ein eigener Artikel im Zonenreglement Siedlung eingeführt.

5.9 § 7 Lärmempfindlichkeitsstufe (LES)

Zwingende Vorgabe Bei Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (ÖWA) ist grundsätzlich die ES II vorzusehen. Das gilt insbesondere für Gebiete, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind. Lärmempfindliche Räume in Kindergärten und Schulen sollen von einem erhöhten Lärmschutz profitieren. Zudem fördert der Lärmschutz auch die

Aufenthaltsqualität in den Aussenräumen, was im Interesse der Zweckbestimmung «Bildung, Kultur, Natur, Soziales, Sport, Erholung und Freizeit» ist.

Stellungnahme Die LES II wird beibehalten.

5.10 § 8 Aufhebung früherer Beschlüsse

Hinweis Absatz 1: Die baugesetzlichen Abstände gemäss RBG können mit dem Erlass von Teilzonenvorschriften nicht aufgehoben werden. Durch das Festlegen von Baulinien gemäss § 96 RBG kann allenfalls der gesetzliche Mindestabstand einer Baute gegenüber einer Strasse reduziert werden.

Die Baulinie wäre jedoch im rechtsverbindlichen Inhalt des Teilzonenplans zu beschliessen. Die vorliegende Bestimmung wäre in einem Teilzonenreglement daher nicht zu lässig.

Stellungnahme Aufgrund der Umsetzung der Planung im Rahmen einer Mutation der Zonenvorschriften Siedlung ist der Kommentar nicht mehr relevant.

Zwingende Vorgabe Absatz 2: Gemäss § 125 RBG werden Baugesuche nach dem Recht beurteilt, das im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung gilt. Werden Rechtsmittel ergriffen, ist zudem von der Beschwerdeinstanz inzwischen in Kraft getretenes Recht anzuwenden. Hängige Beschwerden können also nicht nach dem alten Recht beurteilt werden.

Stellungnahme Aufgrund der Umsetzung der Planung im Rahmen einer Mutation der Zonenvorschriften Siedlung ist der Kommentar nicht mehr relevant.

6. Mutation «Parzelle Nr. 96 und Nr. 578» zum Zonenplan Siedlung

6.1 Rechtsverbindlicher Inhalt

Zwingende Vorgabe Strasse innerhalb ZPS (orientierend): Die Fläche entlang der Schulstrasse wurde bereits mit dem Bau- und Strassenlinienplan «Teilgebiet Nord 2» der Verkehrsfläche zugeordnet. Entsprechend ist eine Zuordnung mit dem Zonenplan Siedlung nicht mehr notwendig, zumal die Verkehrsfläche, wie in der Legende richtigerweise bemerkt, im Zonenplan Siedlung ohnehin lediglich orientierend dargestellt ist und somit nicht Teil des rechtsverbindlichen Inhalts sein kann.

Stellungnahme Die Mutationen auf den Parzellen 96 und 578 findet neu im Rahmen der Mutation der OeWA «Zentrum» statt. Die Vorgabe hinsichtlich Verkehrsfläche wird darin beachtet.

7. Planungs- und Begleitbericht

7.1 Kapitel 4 Rahmenbedingungen

Zwingende Vorgabe In einem Planungsbericht ist u.a. darzulegen, wie die bestehenden Randbedingungen (Bund und Kanton) bei der Planung berücksichtigt und umgesetzt worden sind. Dies wurde nicht bei allen Themen gemacht. Wir bitten daher, den Planungsbericht mit entsprechenden Erläuterungen zu einzelnen Unterkapiteln noch zu ergänzen.

Stellungnahme Wo sinnvoll wird die Erläuterung ergänzt.

Zwingende Vorgabe Kapitel 4.12 Erschliessung: Die vorliegenden Planungen weichen in diversen Bereichen von den Vorgaben des Strassennetzplanes ab. So werden die Erschliessungsstrassen von der Schul-, Garten- und Hauptstrasse auf das Areal, die Wendepätze, wie auch die unterirdische Erschliessungsstrasse zwischen der Schulstrasse und der Gartenstrasse nicht umgesetzt. Quartierpläne können zwar von der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten (§ 40 Absatz 1 RBG), diese Abweichungen sind jedoch im Planungsbericht zu begründen. Wir bitten um entsprechende Ergänzungen. Zudem ist eine zeitnahe Überprüfung und allenfalls Anpassung des gesamten Strassennetzplans (RRB Nr. 429 vom 1. April 2008) angezeigt.

Stellungnahme Die Begründung wird erbracht. Der Hinweis zur Überprüfung des Strassennetzplans wird zur Kenntnis genommen.

Zwingende Vorgabe Kapitel 4.19.1 Das Naturinventar: Das Naturobjekt N16 ist in den vorliegenden Instrumenten nicht als verbindliches Schutzobjekt eingetragen.
→ Entsprechend ist gemäss Ausführungen im Planungsbericht noch eine Schutzzone für das Objekt auszuscheiden.

Stellungnahme



Der Absatz im Planungsbericht wird angepasst. Im Naturinventar ist die Fläche als Ruderalfläche erfasst. Der heutige Zustand (Naturwiese und Hecke mit Mergelweg) entspricht nicht mehr dem dazumal geschützten Objekt, weshalb auf den Schutz des Objekts verzichtet wird.

Empfehlung Kapitel 4.15 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen: Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss deutet auf potenziell durch Oberflächenabfluss bedrohte Gebiete im Quartierplanareal hin. Es wird empfohlen, der potenziellen Überschwemmungsgefährdung von Bauten und Anlagen durch Oberflächenabfluss frühzeitig

und angemessen bei deren Planung und Ausführung Rechnung zu tragen. Sind raumplanerische (z.B. Abflusskorridore, Freihaltebereiche) oder übergeordnete bauliche Massnahmen (z.B. Terraingestaltung, Leitbauwerke) angezeigt, um den Schutz von Bauten und Anlagen vor der potenziellen Gefährdung zu gewährleisten, sollten diese mit den Quartierplanvorschriften gesichert werden. Wir bitten entsprechend, die Erkenntnisse der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss im Planungsbericht zu ergänzen und die Folgerungen daraus zu erläutern.

Stellungnahme Die Naturgefahrenkarte wird im Planungsbericht abgehandelt. Eine gesonderte Sicherung über ergänzende Vorschriften im QPR erscheint jedoch nicht angemessen.

Hinweis Kapitel 4.11 Bau- und Strassenlinien: Wir weisen darauf hin, dass Bau- und Strassenlinienpläne gemäss § 40 Absatz 2 RBG als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu einem rechtskräftigen Quartierplan stehen.

Stellungnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7.2 Kapitel 5 Inhalte der Planung

Zwingende Vorgabe Kapitel 5.1.7 Erhalt & Umnutzung Birspark 2: Die Erläuterungen widersprechen den Festlegungen in den Quartierplanvorschriften. Im Bereich des Schulhauses Birspark 2 wurde ein Baubereich für einen Neubau ausgeschieden. Das Reglement beinhaltet Vorgaben, wie dieser Neubau zu gestalten ist. Im Bericht ist allerdings die Rede vom Erhalt des heutigen Gebäudes.
→ Wir bitten, diesen Widerspruch zu bereinigen bzw. die Erläuterungen im Bericht zu ergänzen oder anzupassen.

Stellungnahme Die Erläuterung im Bericht wird ergänzt.

Zwingende Vorgabe Kapitel 5.1.9 Einstellhallen unterirdisch: Für die Parkierung ist mit einem Lärmschutznachweis der Beurteilungspegel (Lr) gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) Kapitel 3 bis 7 und Anhang 6 aufzuzeigen. Es ist entsprechend nachzuweisen, dass die Planungswerte eingehalten werden.

Stellungnahme Der Lärmschutznachweis wird nachgeliefert und im Planungsbericht ergänzt. Aufgrund der Überschreitung der Planungswerte in der Nacht werden folgende Auflagen definiert. Rampen sind mit einer lärmabsorbierenden Verkleidung zu versehen. Angrenzend zur Garagenöffnung sind keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen anzuordnen.

Zwingende Vorgabe Kapitel 5.4.8 Gestaltung und Nutzung des Aussenraums: Es ist nicht klar, was unter Hauptverbindungsachse (gemäss orientierendem Planinhalt) zu verstehen ist. Dies ist zu ergänzen, gegebenenfalls unter Berücksichtigung der Vorgaben zur Differenzierung von Haupterschliessung und Nebenschliessung und der zwingenden Vorgabe, welche Wege und Plätze explizit wasserdurchlässig zu gestalten sind.

Stellungnahme Der Eintrag im Plan wird mit «Hauptverbindungsachse Fuss- und Veloverkehr» ergänzt. Wie oben beschrieben, werden die Erschliessungen jedoch nicht weiter unterteilt. Es wird auf die generelle Bestimmung verwiesen, dass Erschliessungsflächen generell wasserdurchlässig zu gestalten sind.

Zwingende Vorgabe Kapitel 5.4.12 Lärmschutz und behindertengerechte Bauweise: Die im Quartierplan real geplanten Nutzungen gemäss Schnittplänen umfassen keine mässig störenden Betriebe. Es ist deshalb zu begründen, weshalb den geplanten Nutzungen nicht die ES II zugeordnet werden kann (siehe dazu auch die Vorgabe in Punkt 4.7 des vorliegenden Berichts).

Stellungnahme Die Nutzungsverteilung im Quartierplan wurde aufgehoben. Die im Quartierplan festgelegten möglichen Nutzungen können potenziell mässig störend sein.

Zwingende Vorgabe Kapitel 5.5.6 Lärmempfindlichkeitsstufe (LES): Bei Zonen für öffentliche Werke und Anlagen ist grundsätzlich die ES II vorzusehen. Das gilt insbesondere für Gebiete, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind. Lärmempfindliche Räume in Kindergärten und Schulen sollen von einem erhöhten Lärmschutz profitieren. Zudem fördert der Lärmschutz auch die Aufenthaltsqualität in den Aussenräumen, was im Interesse der Zweckbestimmung «Bildung, Kultur, Natur, Soziales, Sport, Erholung und Freizeit» ist.

Stellungnahme Die LES II wird beibehalten.

Hinweis Kapitel 5.2 Planunterlagen: Wird ein Teilzonenplan zum ersten Mal erlassen, handelt es sich nicht um einen Mutationsplan. Der Begriff «Mutation» wird bei einer Anpassung von Nutzungsplanungsinstrumenten verwendet.

Stellungnahme Aufgrund der Mutation der ZVS ist der Hinweis nicht mehr relevant.

Hinweis Kapitel 5.4.3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen: Einzelne Baubereiche grenzen an neue oder bestehende kommunale Strassenbaulinien. Wir weisen darauf hin, dass in § 53 Absatz 2 RBV abschliessend geregelt ist, welche Bauteile über Baulinien hervorragen dürfen. Dies gilt unabhängig davon, ob einzelne Bauteile über die Baubereichsabgrenzung hinausragen dürfen.

Stellungnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7.3 Kapitel 6 Interessenermittlung

Zwingende Vorgabe Gemäss Art. 3 Raumplanungsverordnung (RPV) sind die Behörden verpflichtet, in Bezug auf ihre Planungsmassnahmen eine Interessenabwägung vorzunehmen. Die Interessenabwägung ist in der Begründung der Beschlüsse im Planungsbericht darzulegen (Art. 3 Abs. 2 RPV). Dabei sind die Ermittlung, Beurteilung und Abwägung der Interessen sowie die damit verbundenen Argumente und

Entscheidungsgrundlagen für oder gegen eine Planungsmassnahme vollständig darzustellen. Entsprechend sind im Rahmen einer Interessenabwägung folgende Schritte durchzuführen:

Ermittlung der Interessen, Beurteilung der Interessen, Berücksichtigung der Interessen und Offenlegung der Abwägung (siehe dazu auch Raum & Umwelt 1/2020 von EspaceSuisse zum Thema Interessenabwägung).

Vorliegend findet, wie auch als Titel festgehalten, vorwiegend, wenn auch nicht vollständig, eine Interessenermittlung statt. Es ist bspw. unklar, wie die Aussage zustande kommt, dass die Planung nicht im Konflikt mit übergeordneten Planungen oder Schutzinventaren stehe und somit eine detaillierte Abwägung hinfällig sei, wenn gar keine in die Ermittlung aufgenommen werden. Die weiteren Schritte einer Interessenabwägung werden zudem nicht dargelegt, so dass auch aufgrund des gewählten Titels des Kapitels unklar ist, ob die Abwägung tatsächlich durchgeführt worden ist oder nicht. Wir bitten um entsprechende Erläuterungen bzw. Ergänzung mit der erforderlichen Interessenabwägung.

Stellungnahme	Die Interessensermittlung wird in Kapitel 4 sehr ausführlich dargelegt. Ebenfalls in Kapitel 4 wird die Einhaltung der Vorgaben bzw. Umsetzung der ermittelten Interessen beschrieben. In Kapitel 6 findet lediglich die Abwägung statt. Die Formulierung im Planungsbericht wird angepasst. Im Falle von Einsprechen wird eine detaillierte Interessensabwägung nachgeliefert.
---------------	---

7.4 Kapitel 7 Planungsverfahren

Hinweis	<p>Kapitel 7.1 Arealbaukommission: Seit dem 1. Juni 2023 sind die neuen Bestimmungen in § 106 Absatz 5 RBG in Kraft, wonach die Gemeinden in einem Reglement den Abstellplatzbedarf selber regeln können.</p> <p>→ Entsprechend kann nicht geltend gemacht werden, dass die Realisierung von autoarmem Wohnen und die Reduktion der erforderlichen Stellplätze nur auf Grundlage einer Quartierplanung möglich sind.</p> <p>→ Die Gemeinden können dies auch in Regelbauzonen ermöglichen.</p>
---------	--

Stellungnahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---------------	---

8. Verkehrsgutachten

8.1 Kapitel 1 Einleitung

Hinweis	Kapitel 1.4 Grundlagen: Bei der Quelle [15] hat sich offenbar ein Datumsfehler eingeschlichen. Das Dokument wäre sonst aus der Zukunft.
---------	---

Stellungnahme	Das Datum wird bereinigt.
---------------	---------------------------

8.2 Kapitel 2 Lage und Ausgestaltung Gesamtareal

Redaktionelle Korrektur Kapitel 2.4 MIV-Situation und Zufahrten: Die Angabe der Bauzeit der neuen Ortsdurchfahrt ist anzupassen auf voraussichtlich bis 2027.

Stellungnahme Wird angepasst.

8.3 Kapitel 4 Parkplatzbedarf Quartierplan

Zwingende Vorgabe Kapitel 4.2 Zuteilung der Parkplätze auf Gemeindeareal: Es ist noch näher darzulegen, wie sichergestellt wird, dass die Nachfrage durch die Nutzenden dem angebotsorientierten Konzept entspricht und es nicht zu einem Ausweichen auf andere Parkieranlagen in der Umgebung kommt.

Stellungnahme Entsprechendes Kapitel wird mit der mutmasslich abgeschätzten Auslastung der Zentrumsarkhauses sowie den zu treffenden Parkplatz-Managementmassnahmen ergänzt.

Zwingende Vorgabe Kapitel 4.4.2 Nachweis Zentrumsarkhaus: Grundsätzlich ist gegen eine Doppelnutzung bei Besucherparkplätzen nichts einzuwenden. Das hier angestrebte Konzept und die getroffenen Annahmen sind jedoch noch etwas näher zu erläutern. So stellt sich z. B. die Frage, ob sich Nachfragespitzen von Wohnungsbesucher-Parkplätzen und Veranstaltungsbesucher-Parkplätzen (Alte Turnhalle) nicht deutlich überschneiden.

Stellungnahme Siehe oben.

Hinweis Kapitel 4.6 VMP-Bedarf Wohnen: Da die übergeordneten Bestimmungen zur Parkierung im RBG sowie in der RBV angepasst worden sind, ist die Wegleitung «Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas» nicht mehr aktuell und auf unserer Webseite nicht mehr verfügbar. Wir bitten daher, die Wegleitung nicht mehr als Grundlage zu verwenden.

Stellungnahme Wird entsprechend angepasst und die Vorgaben im QP-Reglement rechtlich nicht mehr auf die Wegleitung abgestützt.

8.4 Kapitel 5 Motorisierter Individualverkehr

Zwingende Vorgabe Kapitel 5.1 Verkehrsaufkommen Gemeindeprojekt: Im NOB-Projekt wird mit +60 Quellfahrten und +70 Zielfahrten gerechnet. Im vorliegenden Verkehrsgutachten werden nur 45 bzw. 50 Fahrten angesetzt. Die Angaben und Berechnungen sind aufeinander abzustimmen.

Stellungnahme Die im NOB-Projekt verwendeten Daten müssen – rein vom Berichtsdatum – noch dem vormaligen Stand der Quartierplanung entsprechen und berücksichtigen die vorliegende aktuelle deutliche Redimensionierung der Nutzflächen nicht.

Im Verkehrsgutachten wird ein Vergleich der berechneten Verkehrsmengen aus dem ersten Quartierplan (QP 1.0) und den aktuellen Berechnungen (QP 2.0) mit den Angaben aus dem NOB-Projekt verglichen und kommentiert.

Die im Verkehrsgutachten aufgeführten verkehrstechnischen Grundlagen und Nachweise entstammen dem Projekt NOB, bei welchem RK&P bezüglich der Verkehrsflusssimulationen und der verkehrlichen Nachweise federführend mitgearbeitet hat.

Die bisherigen QP-Planungen wurden auch bezüglich der Erschliessungen bereits in einem frühen Projektstadium mit dem NOB-Projekt koordiniert (siehe Absprachen TBA BL mit Gemeinde).

Hinweis Kapitel 5.1.3 Verkehrsaufkommen des Quartierplans (Einstellhallen): In Teilbereichen der Verkehrsflächen wird mit täglich mehr als 500 Fahrten gerechnet. Folglich muss das Regenabwasser dieser Flächen behandelt werden, bevor es versickert oder in ein Gewässer eingeleitet wird. Für die Behandlung des anfallenden Abwassers ist eine Abwasserbewilligung des Amtes für Umweltschutz und Energie erforderlich. Die entsprechenden Konzepte sind innerhalb des Baubewilligungserfahrens vorzulegen und werden in diesem Rahmen bewilligt.

Stellungnahme Diese Punkte müssen im Rahmen eines Bauprojekts durch Architekten/Bauingenieure näher geprüft werden.