



Stellungnahme Vorprüfungsbericht

Quartierplanung Gärbi

Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
41.00101

Datum
20.07.2022

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Langenbruck
Krähweg 1, 4438 Langenbruck

Rudolf und Lina Wirz-Stiftung
Gartenstrasse 8, 4410 Liestal

Wohnbaugenossenschaft Raurach
Leisenbergstrasse 24, 4410 Liestal

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 Andreas Ballmer

Inhalt

- 1 Vorprüfungsverfahren4**
- 1.1 Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahren..... 4
- 2 Kantonale Stellungnahme.....5**
- 2.1 Stellungnahme Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung 5

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	baa	05.05.2022	Entwurf
1.1	baa	20.07.2022	Beschlussfassung

Stellungnahme Vorprüfungsbericht

1 Vorprüfungsverfahren

1.1 Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahrens

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

Die Unterlagen zur Quartierplanung Gärbi bestehend aus:

- Quartierplan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume» 1:500
- Quartierplan «Schnitte» 1:500
- Quartierplanreglement
- Zugehöriger Planungsbericht

wurden am 22.11.2021 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 22.03.2022.

2 Kantonale Stellungnahme

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

2.1 Stellungnahme Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung

Stellungnahme vom **22.03.2022**

1. Baubewilligungsverfahren

Hinweis Das Baubewilligungswesen, sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung sind im RBG und RBV abschliessend geregelt. Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen.

Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, erfordern weder eine Bewilligung noch eine Zustimmung des Gemeinderats. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderates liegen lediglich die Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV. Zudem legt die RBV die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Der Gemeinderat kann keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Wenn es für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig ist, kann der Gemeinderat die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

Das Quartierplanreglement ist in diesem Sinne zu bereinigen.

Stellungnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Quartierplanreglement wird punktuell bereinigt.

2. Quartierplan, Teilplan Nr. 1 «Bebauung, Erschliessung, Freiräume»

2.1 Baubereiche VI und VII

Zwingende Vorgabe Die vorgesehenen Baubereiche VI und VII mögen den Anforderungen einer genügenden Regelungsdichte nicht ausreichend gerecht werden, da sie gegenüber dem Bebauungskonzept überdimensioniert sind. Dabei besteht für die Platzierung der Hauptbauten ein zu grosser Spielraum innerhalb der Baubereiche.

Die Baubereiche VI und VII sind auf die konkrete Lage der Hauptbauten abzustimmen resp. zu redimensionieren.

Stellungnahme Die Ausdehnung der Baubereiche VI und VII werden angepasst. Die strassenabgewandten Flächen der Baubereiche werden verringert. Zudem wird der Planungsbericht entsprechend ergänzt.

- Hinweis** Für ein Planungsvorhaben, das die hohe Regelungsdichte und Qualität nicht erreichen kann bzw. will, ist das Planungsinstrument der Quartierplanung weder geeignet noch kann es zur Anwendung kommen. Sollte an einer geringen Regelungsdichte innerhalb der Baubereiche VI und VII festgehalten werden, müsste geprüft werden, diese Teile des Areals in die Rahmennutzungsplanung zu überführen.
- Stellungnahme** Da die Baubereiche redimensioniert werden, ist der Hinweis hinfällig.

2.2 Verzicht auf Erschliessungsfläche innerhalb Gewässerraum

- Zwingende Vorgabe** Die Erschliessungsfläche Velo und Fussverkehr liegt teilweise innerhalb des Gewässerraums. Damit besteht ein Widerspruch zu Art. 41c Abs. 1 Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998. Aus diesem Grund ist die Erschliessungsfläche komplett ausserhalb des Gewässerraums anzuordnen.
- Stellungnahme** Die Erschliessungsfläche Velo und Fussverkehr vor dem Hauptbau I wird so redimensioniert, dass sie nicht mehr im Gewässerraum liegt.
- Empfehlung** Die Gewässerraumbreite soll im Plan vermassst werden.
- Stellungnahme** Die Vermassung wird ergänzt.

2.3 Gefahrenzonen

- Empfehlung** Auf die Überlagerung der «Gefahrenzone Überschwemmung erhebliche Gefährdung» darf im Sinne einer arrondierenden Anpassung verzichtet werden. Die erhebliche Gefährdung ist auf das Bachgerinne beschränkt und ist durch den Gewässerraum vor einer Bebauung gesichert. Zudem bestehen im Quartierplanreglement keine spezifischen Bestimmungen zur «Gefahrenzone Überschwemmung erhebliche Gefährdung».
- Darüber hinaus muss der Gewässerraum Schutz vor Hochwasser gewährleisten, weshalb innerhalb des Gewässerraums nicht zwingend Gefahrenzonen Überschwemmung festgelegt werden müssen.
- Stellungnahme** Die Gefahrenzone «erhebliche Gefährdung» sowie die Gefahrenzonen «mittlere und geringe Gefährdung» innerhalb des Gewässerraums werden weggelassen.

3. Quartierplan, Teilplan Nr. 2 «Schnitte»

3.1 Beschriftung Baubereiche

- Redaktionelle Korrektur** Die einzelnen Baubereiche sind wie im Teilplan Nr. 1 mit der entsprechenden Nummer zu versehen.
- Stellungnahme** Die Beschriftung wird ergänzt.

3.2 Einbauten ins Grundwasser

Zwingende Vorgabe	<p>Das Planungsgebiet liegt teilweise im Gewässerschutzbereich Au. Weder in den Schnitten noch im Planungsbericht sind Angaben zu den Koten der unterirdischen Bauteile, des Grundwasserspiegels oder des geologischen Aufbaus zu finden.</p> <p>Die Koten der unterirdischen Bauteile und des mittleren Grundwasserspiegels sind anzugeben. In diesem Zusammenhang ist auch die hydrogeologische Beurteilung im Planungsbericht abzuhandeln.</p>
Stellungnahme	<p>Es wurde ein hydrologisches Gutachten erstellt und die wichtigsten Erkenntnisse im Planungsbericht ergänzt. Zudem wird das hydrologische Gutachten dem Planungsbericht beigelegt.</p>

4. Quartierplanreglement (QR)

4.1 Ziffer 1 QR «Erlass»

Redaktionelle Korrektur	<p>Beim Ingress des Quartierplanreglements handelt es sich nicht um eine Bestimmung und er ist nicht Teil des Beschlussinhalts. Die Formulierung ist deshalb weder mit Ziffer und Absatz noch mit einem Titel zu versehen.</p>
Stellungnahme	<p>Das Quartierplanreglement wird entsprechend angepasst.</p>

4.2 Ziffer 2 Abs. 2 QR «Ziele»

Redaktionelle Korrektur	<p>Die Formulierung «Aufhebung des Gewässerraums nach Übergangsbestimmungen» ist durch folgende Formulierung zu ersetzen: «Umsetzung des Gewässerraums gemäss der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes.»</p>
Stellungnahme	<p>Die Formulierung wird entsprechend angepasst.</p>

4.3 Ziffer 4 Abs. 2 QR betr. «Gestaltungsrichtlinien»

Zwingende Vorgabe	<p>Mit Verweis auf Punkt 1 des Vorprüfungsberichts, kann der Gemeinderat keine behördenverbindlichen Gestaltungsrichtlinien erlassen, welche im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen sind. Gestaltungsvorschriften sind grundsätzlich als Teil der Nutzungsvorschriften in den Quartierplanvorschriften festzulegen (vgl. § 18 RBG).</p> <p>Allfällige Gestaltungsnachweise beschränken sich auf diejenigen Elemente, welche im Quartierplan auch tatsächlich festgelegt sind. Forderungen zur Aussenraumgestaltung werden, soweit der Quartierplan hierzu keine Aussage macht, im Baubewilligungsverfahren nicht geprüft und können damit auch nicht Teil von Gestaltungsrichtlinien sein.</p> <p>Gestaltungsanforderungen zur Aussenraumgestaltung können jedoch im Quartierplanvertrag privatrechtlich geregelt werden. Sollte die Gemeinde sich für diesen Lösungsansatz entscheiden, reicht im Quartierplanreglement die Aufnahme folgender oder einer sinngemässen Bestimmung: «Zur Beurteilung des Baugesuchs beantragt der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde einen Nachweis zur</p>
-------------------	--

Einhaltung der im Quartierplanvertrag festgehaltenen Vereinbarungen zur Aussenraumgestaltung zu verlangen.»

Stellungnahme Die Gestaltungsrichtlinien werden in die Quartierplanvorschriften aufgenommen. Es werden keine privatrechtlichen Regelungen getroffen.

4.4 Ziffer 5 QR «Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten»

4.4.1 Abs. 1 betreffend Lage und Grösse der Baubereiche

Redaktionelle Korrektur Die Bestimmung ist nicht nachvollziehbar und anzupassen. Im Quartierplan werden keine Bauten und Anlagen, sondern Baubereiche für die Erstellung von Bauten und Anlagen festgelegt. Zudem scheint die Bezeichnungen der Absätze 1 und 2 in der linken Spalte vertauscht worden zu sein. Dies ist richtigzustellen.

Stellungnahme Der Absatz wird entsprechend angepasst. Die Bezeichnungen der Absätze 1 und 2 wurden jedoch richtig vorgenommen. Absatz 1 bezieht sich auf die Lage und Grösse der Bauten, Absatz 2 auf die Anordnung der Baubereiche.

4.4.2 Abs. 17 betreffend Soll-Bestimmungen

Zwingende Vorgabe Das QR stellt einen Rechtssatz dar, mit welchem Nutzungsvorschriften und die Gestaltungsvorschriften verbindlich festgelegt werden. Dies ist bei der Wortwahl der Bestimmung zu berücksichtigen. Insofern ist auf beschreibende Formulierungen zu verzichten. Dies gilt auch für analoge Fälle im gesamten Reglement (z.B. Ziff. 7 Abs. 1, 7 und 8 QR).

Der dritte Satz in Abs. 17 ist demnach wie folgt oder sinngemäss anzupassen: «Ein klarer Kontrast zum Hauptbau ist zu suchen.»

Stellungnahme Der Absatz wird entsprechend angepasst. «soll»-Bestimmungen werden generell aus dem Quartierplanreglement gestrichen.

4.5 Ziffer 6 QR «Art und Mass der Nutzung»

4.5.1 Abs. 1 betreffend mässig störende Betriebe

Redaktionelle Korrektur § 21 RBG bezieht sich auf die Zonenvorschriften und nicht auf die Quartierplanvorschriften. Aus diesem Grund ist das Wort «gemäss» durch «im Sinne von» zu ersetzen, um auf § 21 Abs. 2 RBG sowie § 21 Abs. 1 RBG zu verweisen.

Stellungnahme Der Absatz wird entsprechend angepasst.

Zwingende Vorgabe Gemäss § 21 Abs. 3 RBG ist Umfang und Art der mässig störenden Betriebe in den Zonenvorschriften zu bestimmen. Dies gilt in diesem Sinne auch für die Quartierplanvorschriften. Abs. 1 ist entsprechend zu ergänzen.

Stellungnahme Die Quartierplanvorschriften wurden dahingehend angepasst, dass innerhalb der Baubereiche I und II lediglich wenig störende Betriebe zulässig sind. Insofern erübrigt sich die Vorgabe.

4.5.2 Abs. 3 und 4 betreffend «Parzellierung»

Zwingende Vorgabe	Die entsprechenden Bestimmungen beziehen sich nicht auf die Art, das Mass oder die Gestaltung der Nutzung, sondern auf die Regelung der Parzellierung und der Parzellengrösse. Deshalb können die Bestimmungen nicht Teil der Nutzungsplanung sein. Die Absätze 3 und 4 sind entsprechend zu streichen.
Stellungnahme	Die Absätze werden entsprechend gestrichen. Die Parzellierung wird privatrechtlich geregelt.
Hinweis	Die Parzellierungsanforderungen können im Quartierplanvertrag geregelt werden.
Stellungnahme	Die Parzellierung wird privatrechtlich geregelt.

4.5.3 Abs. 5 betr. «Garagenzufahrten in den Baubereich VI und VII»

Zwingende Vorgabe	Im Quartierplan (Teilplan Bebauung / Erschliessung / Freiräume) sind in den Baubereichen VI und VII nur Hauseingänge, jedoch keine Garagenzufahrten festgelegt. In Abstimmung zum Quartierplanreglement sind im Quartierplan die Garagenzufahrten verbindlich festzulegen. Gleichzeitig ist zu prüfen und darzulegen, inwiefern Garagenzufahrten im Baubereich VII mit der geschützten Baumallee vereinbar sind.
Stellungnahme	Es werden entsprechende Bereiche für die Zufahrten, wie auch für die Hauseingänge im Quartierplan festgelegt. Zudem wird im Quartierplanreglement ergänzt, dass die Hauseingänge, sowie die Garagenzufahrten so anzuordnen sind, dass diese die geschützte Baumallee nicht beeinträchtigen.

4.5.4 Abs. 8 betreffend «Grünflächenziffer in den Baubereichen VI und VII»

Zwingende Vorgabe	Gemäss den Äusserungen unter Punkt 2.1 des Vorprüfungsberichts sind die Baubereiche VI und VII zu redimensionieren. In diesem Zusammenhang erscheint die Festlegung einer Grünflächenziffer für die Baubereiche VI und VII als nicht zielführend und ist diesbezüglich zu überprüfen. Wenn die Festlegung einer Grünflächenziffer gerechtfertigt wäre, kann die Formulierung in Abs. 8 nicht akzeptiert werden, da sie einer Abwandlung sowie Erweiterung der in § 48 IVHB RBV definierten «Grünflächenziffer» und «anrechenbaren Grünfläche» entspricht. Eine solche Ergänzung oder Anpassung ist nicht zulässig. In Bezug auf die Definition der Grünflächenziffer resp. Grünfläche müsste damit im Quartierplanreglement auf § 48 Abs. 1 IVHB RBV resp. § 48 Abs. 2 IVHB RBV verwiesen werden.
Stellungnahme	Die Grünflächenziffer wird gestrichen, da sie im Hinblick auf die redimensionierten Baubereiche als nicht zielführend erscheint.

4.6 Ziffer 7 QR «Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes»

4.6.1 Abs. 1 betreffend «Gestaltung»

Zwingende Vorgabe Von im Quartierplan festgelegten Flächen darf nicht abgewichen werden. Im Baubewilligungsverfahren besteht für Quartierplaninhalte, welche als Punktsymbol, Linie oder Bereiche festgelegt wurden, ein beschränkter Spielraum für deren konkrete Platzierung. Dies gilt ohnehin und muss im Quartierplanreglement nicht explizit festgehalten werden. Die Formulierung in Abs. 1 schliesst jedoch auch im Quartierplan festgelegte Flächen (Erschliessungsflächen, Vorzonen etc.) mit ein, von deren Lage nicht abgewichen werden darf. Der 2. Satz in Abs. 1 ist deshalb ersatzlos streichen.

Stellungnahme Der Satz wird nicht gestrichen, sondern wie folgt angepasst: «Von der im Quartierplan festgelegten Lage und Ausdehnung kann in beschränktem Mass abgewichen werden». Ein gewisser Spielraum muss bestehen bleiben.

4.6.2 Abs. 1 betreffend Soll-Bestimmung

Zwingende Vorgabe Der 3. Satz im Abs. 1 ist gemäss dem Punkt 4.4.2 des Vorprüfungsberichts anzupassen.

Stellungnahme Der Satz wird entsprechend angepasst.

4.6.3 Abs. 1 betreffend Gestaltungsrichtlinien

Zwingende Vorgabe Gemäss dem Punkt 4.3 des Vorprüfungsberichts ist der letzte Satz in Abs. 1 zu streichen.

Stellungnahme Der Satz wird entsprechend gestrichen.

4.6.4 Abs. 2 betreffend gestalteter Platzbereich A

Zwingende Vorgabe Gemäss den Äusserungen unter Punkt 4.3 des Vorprüfungsberichts ist der Satz «Die Festlegung [...] erfolgt mit den Gestaltungsrichtlinien [...] zu erstellen sind.» zu streichen

Stellungnahme Der Satz wird entsprechend gestrichen.

4.6.5 Abs. 3 betreffend gestalteter Platzbereich B / Wendeplatz

Zwingende Vorgabe Gemäss den Äusserungen unter Punkt 4.3 des Vorprüfungsberichts ist der letzte Satz in Absatz 3 zu streichen.

Stellungnahme Der Satz wird entsprechend gestrichen.

4.6.6 Abs. 5 betreffend «Vorzone»

Zwingende Vorgabe Der letzte Satz in Abs. 5 ist analog zu den Äusserungen unter Punkt 4.6.1 des Vorprüfungsberichts ersatzlos zu streichen.

Stellungnahme Der Satz wird entsprechend gestrichen. Damit die Vorzonen, wie aber auch die Vorplätze an die zu erstellenden Baukörper angeglichen werden können, werden entsprechende Bereiche festgelegt. Zudem wird eine Formulierung eingefügt, wonach die Vorzonen möglichst zusammenhängend auszubilden sind.

4.6.7 Abs. 6 betreffend den Vorplatz

Redaktionelle Korrektur Das Wort «dargestellten» ist durch «festgelegten» oder sinngemäss zu ersetzen.

Stellungnahme Der Ausdruck wird ersetzt.

4.6.8 Abs. 7 betreffend «Beleuchtungskonzept»

Zwingende Vorgabe Es wird auf Punkt 1 des Vorprüfungsberichts verwiesen. Die Bestimmung ist wie folgt oder in sinngemässem Wortlaut zu ersetzen: «Die Gemeinde kann die Einrichtung eines Beleuchtungskonzepts bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, sofern diese zur Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist.»

Auf unverbindliche Formulierungen ist mit Verweis auf den Punkt 4.4.2 des Vorprüfungsberichts zu verzichten und die Bestimmungen in Abs. 7 sind entsprechend anzupassen

Stellungnahme Der Absatz wird entsprechend angepasst.
Die unverbindlichen Formulierungen werden entsprechend angepasst.

4.6.9 Abs. 8 betreffend Gewässerzugang

Zwingende Vorgabe Auf die Soll-Formulierung ist mit Verweis auf die Äusserungen unter Punkt 4.4.2 des Vorprüfungsberichts zu verzichten.

Die unverbindlichen Formulierungen werden entsprechend angepasst.

Redaktionelle Korrektur Der Begriff «Aufwertung» ist in Bezug auf das Gewässer sehr vieldeutig bzw. kann, im Gegensatz zur Gewässerrevitalisierung sehr unterschiedlich verstanden werden. Deshalb ist der Begriff «Aufwertung» mit «Revitalisierung» zu ersetzen.

Stellungnahme Der Begriff wird entsprechend ersetzt.

4.6.10 Abs. 9 betreffend Bäume

Zwingende Vorgabe Auf die Formulierung «richtungsweisender Charakter» ist mit Verweis auf die Äusserungen in Punkt 4.6.1 des Vorprüfungsberichts zu verzichten. Im Quartierplan werden die Einzelbäume zudem im orientierenden Planinhalt aufgeführt und sind daher nicht verbindlich.

Die Sicherstellung einer verbindlichen Anzahl Baumpflanzungen ist im Rahmen der Quartierplanung zu gewährleisten. Folgende Vorgehensweisen werden vorgeschlagen:

1. Jeder Einzelbaum wird im Quartierplan mit einem entsprechenden Symbol verbindlich festgelegt. Im Baubewilligungsverfahren kann von dessen Lage nur beschränkt abgewichen werden.
2. Im Quartierplanreglement wird eine Mindestanzahl an zu pflanzenden Einzelbäumen festgelegt. Im Quartierplan würde dabei eine orientierende Darstellung der Einzelbäume genügen. Jedoch sollte dabei die im Reglement festgelegte Mindestanzahl nicht unterschritten werden.

Stellungnahme Es wird eine Mindestanzahl im Quartierplanreglement festgelegt. Die orientierende Darstellung im Quartierplan wird beibehalten.

- Empfehlung** Zur langfristigen Sicherung der Baumbepflanzungen wird empfohlen, die Pflanzung und Pflege der Bäume im Quartierplanvertrag zu regeln. Dies kann zum Beispiel nach den Grundsätzen der modernen Baumpflege (Bund Schweizer Baumpflege) erfolgen, so dass deren langfristiger Erhalt gesichert ist.
- Stellungnahme** Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

4.6.11. Abs. 9 betreffend Gestaltungsrichtlinien

- Zwingende Vorgabe** Auf die Verweise zu den Gestaltungsrichtlinien ist gemäss dem Punkt 4.3 des Vorprüfungsberichts zu verzichten.
Des Weiteren ist im Sinne des Punkts 4.4.2 des Vorprüfungsberichts, die Formulierung «vorgesehen» im 2. Abschnitt unter Abs. 9 mit «vorzusehen» oder einer sinn gemässen Formulierung zu ersetzen.
- Stellungnahme** Die Verweise werden entsprechend gestrichen.
Die unverbindlichen Formulierungen werden entsprechend angepasst.

4.6.12 Abs. 10 betreffend Umgebungsplan

- Zwingende Vorgabe** Mit Verweis auf den Punkt 1 des Vorprüfungsberichts sind die Bestimmungen in Abs. 10 entsprechend anzupassen.
- Stellungnahme** Die Bestimmung zum Umgebungsplan wird belassen. Die Gemeinde erachtet es als zwingend notwendig, dass Festlegungen im Quartierplan zum Aussenraum mittels eines Umgebungsplans im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft werden können.

4.6.13 Abs. 13 betreffend «Bemusterung und Materialisierung»

- Zwingende Vorgaben** Mit Verweis auf den Punkt 1 des Vorprüfungsberichts sind die Bestimmungen in Abs. 13 entsprechend anzupassen. Der letzte Satz ist zu streichen.
- Stellungnahme** Der Absatz wird belassen und analog der Bestimmung zum Umgebungsplan formuliert. Die Gemeinde erachtet es als zwingend notwendig, dass Festlegungen im Quartierplan zur Bemusterung und Materialisierung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft werden können.

4.6.14 Abs. 14 betreffend Aufschüttungen und Abgrabungen

- Zwingende Vorgabe** Die Abstände von Aufschüttungen und Abgrabungen zu Nachbargrundstücke ist in § 93 RBG abschliessend geregelt. Die Formulierung «Zur Grenze ist ein Abstand von 0.60 m einzuhalten.» ist in Abs. 14 zu streichen
- Stellungnahme** Der Satz wird entsprechend gestrichen.

4.6.15 Abs. 17 betreffend Änderungen der Umgebungsgestaltung

- Zwingende Vorgabe** Spätere Änderungen, welche Auswirkungen auf den verbindlichen Inhalt der Quartierplanvorschriften haben und damit einer Abweichung von diesen gleichkommen, sind bereits unter Ziffer 14 QR geregelt.
Eine spätere Änderung benötigt eine Baubewilligung und, sofern sie über das Gesamtkonzept hinausgeht, eine ordentliche Mutation der Quartierplanvorschriften.

Stellungnahme Die Bestimmung bezieht sich nicht auf Änderungen, welche einer Abweichung zum Quartierplan gleichkommen, sondern um Änderungen, welche Auswirkungen auf den Quartierplan haben und somit von der Gemeinde überprüft werden müssen. Vorbehalten bleibt selbstverständlich das Baubewilligungsverfahren. Es handelt sich jedoch auch um Änderungen, welche beispielsweise bewilligungsfrei sind, jedoch trotzdem Auswirkungen auf den Quartierplan haben (z.B. Ersatzpflanzungen von Bäumen o.ä.). Die Bestimmung wird demnach belassen.

4.7 Ziffer 8 QR betreffend Erschliessung und Parkierung

4.7.1 Abs. 1 betreffend Lage und Ausdehnung der Erschliessungsflächen

Zwingende Vorgabe Mit Verweis auf Punkt 4.6.1 des Vorprüfungsberichts ist der 2. Satz in Abs. 1 ersatzlos zu streichen.

Stellungnahme Der Satz wird nicht gestrichen, sondern wie folgt angepasst: «Von der im Quartierplan festgelegten Lage und Ausdehnung kann in beschränktem Mass abgewichen werden». Ein gewisser Spielraum muss bestehen bleiben.

4.7.2 Abs. 3 betreffend «Veloabstellplätze»

Empfehlung Im Sinne einer erschliessungsmässig guten Überbauung empfehlen wir neben konkreten Vorgaben für die Schaffung und Anordnung von Veloabstellplätzen auch Bestimmungen zu deren Ausgestaltung aufzunehmen.

Stellungnahme Die Bestimmung wird insofern ergänzt, wonach Veloabstellplätze überdacht sein müssen.

4.7.3 Abs. 4 betreffend «Mobilitätskonzept»

Zwingende Vorgabe Sofern im Rahmen einer Quartierplanung das Parkraumangebot gemäss § 70 Abs. 2^{bis} RBV reduziert werden soll, ist ein entsprechender Nachweis der angewendeten Reduktionsfaktoren im Rahmen eines Mobilitätsgutachtens zu erbringen und als zwingender Bestandteil der Genehmigungsunterlagen der Quartierplanung beizulegen. Zudem ist die Umsetzung des zur Parkplatzreduktion führenden Nutzungskonzept in den Quartierplanvorschriften sicherzustellen. Dieser Nachweis wurde in der vorliegenden Planung bisher nicht erbracht, weshalb Art. 8 Abs. 4 QR in dieser Form nicht akzeptiert werden kann.

Stellungnahme Ein Mobilitätsgutachten wird nicht erstellt. Es werden die Reduktionsfaktoren gemäss RBV angewendet.

4.8 Ziffer 9 Abs. 1 QR betreffend Soll-Bestimmung

Zwingende Vorgabe Die Bestimmung unter dem 4. Ausführungspunkt ist gemäss dem Punkt 4.4.2 des Vorprüfungsberichts anzupassen.

Stellungnahme Die Bestimmung wird entsprechend angepasst.

4.9 Ziffer 11 QR betreffend Lärm-Empfindlichkeitsstufen

Redaktionelle Korrektur Das Wort «ersichtlich» im 2. Satz unter Abs. 1 ist mit «festgelegt» zu ersetzen.

Stellungnahme Der Begriff wird entsprechend angepasst.

4.10 Ziffer 12 Abs. 3 und 4 QR betreffend Umsetzung Naturgefahrenkarte

Empfehlung Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Definition «geringe Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre)» fehlinterpretiert werden kann. Es wird daher empfohlen, bei einer Festlegung des Schutzziels auf «geringe Eintretenswahrscheinlichkeit» die Wiederkehrperiode neu mit «(Jährlichkeit 300 Jahre)» zu beschreiben.

Stellungnahme Die Absätze werden entsprechend angepasst.

4.11 Ziffer 13 QR betreffend «Realisierung, Quartierplanvertrag»

4.11.1 Abs. 1 betreffend Quartierplanvertrag

Empfehlung Da der Quartierplanvertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG Genehmigungsvoraussetzung ist und deshalb bereits zum Zeitpunkt der Genehmigung vorliegen muss, ist die Bestimmung in Abs. 1 bereits erfüllt, weshalb empfohlen wird, diesen Absatz zu streichen.

Stellungnahme Der Absatz wird entsprechend gestrichen.

4.11.2 Abs. 2 betreffend Parzellierung

Zwingende Vorgabe Der letzte Satz in Abs. 2 ist mit Verweis auf Punkt 4.5.2 des Vorprüfungsberichts zu streichen.

Stellungnahme Der Satz wird entsprechend gestrichen.

4.11.3 Ziffer 15 Abs. 1 betreffend Quartierplanvertrag als Genehmigungsvoraussetzung

Empfehlung Der Sachverhalt ist bereits in § 46 Abs. 2 RBG geregelt. Zudem muss der Quartierplanvertrag bereits vorliegen, wenn die Planung rechtskräftig ist. Aus diesem Grund wird die Streichung von Absatz 1 empfohlen.

Der Absatz wird entsprechend gestrichen.

5. Planungs- und Begleitbericht

5.1 Kapitel 4.2.8 betreffend Lage und Ausdehnung der Aussenraumfestlegungen

Zwingende Vorgabe Der Satz «Deren Lage und Ausdehnung haben richtungsweisenden Charakter [...] besteht.» ist mit Verweis auf den Punkt 4.6.1 des Vorprüfungsberichts zu streichen.

Stellungnahme Der Satz wird nicht gestrichen, sondern gemäss Ziffer 4.6.1 dieses Berichts angepasst.

5.2 Kapitel 4.2.9 Erschliessung und Parkierung

Zwingende Vorgabe	<p>Neue Parkierungsanlagen dürfen gemäss Art. 7 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) die Planungswerte nicht überschreiten. Die Planungswerte richten sich nach der jeweils gültigen Lärm-Empfindlichkeitsstufe in Anhang 6 der LSV.</p> <p>Mit einem Lärmschutznachweis ist der Beurteilungspegel (Lr) gemäss Kapitel 3 bis 7 und Anhang 6 LSV aufzuzeigen. Es ist nachzuweisen, dass die Planungswerte eingehalten sind.</p>
Stellungnahme	Der entsprechende Nachweis wurde erbracht und im Planungsbericht ergänzt.

5.3 Kapitel 4.2.10 betreffend «Zusätzliches Verkehrsaufkommen»

Zwingende Vorgabe	<p>Für die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen bzw. die Ermittlung der Parkplatz-Anzahl ist der in der zulässigen BGF maximal plausible, am meisten Verkehr erzeugende Fall bezüglich Anzahl Wohnungen und weiteren Nutzungen zu Grunde zu legen. Allein auf ein Richtprojekt darf nicht abgestützt werden. Es erschliesst sich nicht, auf welcher Grundlage die zur Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens genutzten 37 Wohneinheiten basieren und ob damit der in der zulässigen BGF am meisten Verkehr erzeugende Fall abgedeckt ist. Der entsprechende Nachweis ist zu erbringen.</p> <p>Gestützt auf Art. 1 Abs. 1 RPG muss eine Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr vorgenommen werden. Eine entsprechende Betrachtung auf das umliegende Kantonsstrassennetz wurde vorgenommen. Sollte sich bei einer allfälligen Anpassung der Parkplatz-Anzahl Änderungen im erwarteten Fahrtenaufkommen ergeben ist die Einschätzung entsprechend anzupassen. Weiter fehlen Überlegungen zu den Auswirkungen auf das ÖV-Netz. Eine Ergänzung dazu in ein paar wenigen Sätzen dürfte im vorliegenden Fall jedoch ausreichend sein.</p>
Stellungnahme	Für die Berechnung des zusätzlichen Verkehrs wird der am meisten Verkehr erzeugende Fall zugrunde gelegt. Zudem wird die Abschätzung der Auswirkungen auf das ÖV-Netz vorgenommen.

5.4 Kapitel 4.2.15 betreffend «Gewässerraum»

Hinweis	<p>Die nachvollziehbaren Erläuterungen zum Gewässerraum bzw. zur Berechnung der Gewässerraumbreite wird begrüsst.</p> <p>Für die Gestaltung des Gewässerraums ist das Merkblatt D2 (Nutzung von Aussenräumen) der kantonalen Arbeitshilfe Gewässerraum zu beachten. Sollte das Gewässer im Rahmen des Bauprojekts revitalisiert werden, wird empfohlen, vor der Einreichung des Bauprojekts die Ufergestaltung bzw. Ausgestaltung des Gewässerraums inkl. Zugang vorgängig mit der Abteilung Kantonsplanung des Amts für Raumplanung zu besprechen.</p>
Stellungnahme	Die Hinweise zum Merkblatt D2 und zum vorgängigen Miteinbezug der Abteilung Kantonsplanung werden zur Kenntnis genommen.

5.5 Kapitel 5.4.6 betreffend «Naturgefahren»

- Hinweis** 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, sind diese mit den Quartierplanvorschriften zu sichern. Es wird gebeten, die Erkenntnisse der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss im Planungs- und Begleitbericht zu ergänzen und die Folgerungen daraus zu erläutern.
- Stellungnahme** Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

6. Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

- Hinweis** Es wird auf die «Allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung» verwiesen. Diese sind Bestandteil der kantonalen Vorprüfung und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.
- Stellungnahme** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.