Abteilung Ortsplanung
Roger Schneider
Kreuzbodenweg 2
4410 Liestal
T 061 552 55 67
roger.schneider2@bl.ch
www.arp.bl.ch

BASEL LANDSCHAFT
BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Bau- und Umweltschutzdirektion, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal

Gemeinderat Reinach
Hauptstrasse 10
4153 Reinach

Liestal, 17. Januar 2024
BUD/ARP/50703/e

Gemeinde Reinach, Quartierplanvorschriften, «QP Mischeli-Center»
Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 27. Juli 2023 haben Sie uns die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach einer Rechtmässigkeitskontrolle und Prüfung der raumplanerisch relevanten Inhalte können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

1. Quartierplan

1.1 Verbindlicher Planinhalt

Zwingende Vorgabe:
Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Reinach weist im Quartierplanperimeter mittlere («blau») bis geringe («gelb») Gefährdungen des Gefahrenprozesses «Wasser» aus. Im Quartierplan sind die ausgewiesenen Gefahrengebiete mit Gefahrenzonen nach § 30 RBG zu überlagern, damit der Geltungsbereich der im QR aufgeführten Reglementbestimmungen (§ 7 Naturgefahren) verbindlich definiert ist.
Wir verweisen diesbezüglich auf die Wegleitung «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» (ARP, Juni 2011).
Grundlage der Forderung bildet der Kantonale Richtplan (KRIP), nach welchem die Gemeinden die Gefahrenkarten bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen und die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Nutzungsplänen festzulegen haben (Objektblatt L1.3, Planungsanweisung a).
Empfehlung:
Die Schnitte A-A und B-B zeigen die Dimensionen der Baubereiche A, B1 und B3. Der Baubereich B2 wird im Schnitt B-B nur projiziert dargestellt. Um Missverständnisse zu vermeiden empfehlen wir den Schnitt B-B so zu legen, dass auch der Baubereich B2 geschnitten und in der gleichen Signatur dargestellt wird wie die Baubereiche B3 im Schnitt A-A und B1 im Schnitt B-B.

2. Quartierplanreglement

Hinweis:
Sowohl im «Erlass» und dessen Kommentarspalte als auch unter § 1 Abs. 1 QR wird für die Quartierplanung mit «Zentrum Mischeli» bezeichnet. Wir empfehlen im Sinne der Einheitlichkeit in allen Dokumenten nur den Begriff «Mischeli-Center» zu verwenden.

2.1 § 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung

Zwingende Vorgabe:
Der Zweck von Quartierplänen ist in § 37 Abs. 1 RBG festgelegt. Wenn dieser im QR dargestellt werden soll, ist mindestens der Aspekt der «erschliessungsmässig gute[n]» Überbauung mit zu erwähnen.

2.2 § 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Hinweise:
Abs. 5 Dachform
Dachbegrünung und Anlagen zur Energiegewinnung lassen sich gut miteinander kombinieren. Aufgrund der kühlenden Wirkung erhöht die Dachbegrünung den Ertrag einer Solaranlage. Wir schlagen daher folgende Anpassung des zweiten Satzes in Abs. 5 vor:
«Die Dachflächen der Hauptbauten sind zu begrünen, soweit sie nicht als gemeinschaftliche Aussenraumfläche gemäss § 4 Abs. 8 QR dienen ~~oder für technische Bauteile gemäss § 3 Abs. 7 QR genutzt werden~~. Begrünte Dachflächen können zur Erstellung von Anlagen zur Energiegewinnung genutzt werden.»

Abs. 7 Technische Bauteile auf dem Dach
Aus dem Kommentar / Hinweis zu Abs. 7 QR *«Infrastrukturen für gemeinschaftliche oder private Aussenraumnutzungen auf der Dachfläche gelten nicht als technische Bauteile. Sie dürfen die max. Gebäudehöhe resp. den fertigen Dachrand überragen.»* geht nicht klar hervor, ob Anlagen zur Versorgung mit Mobilfunkdiensten (Mobilfunkanlagen) den fertigen Dachrand überragen dürfen.
Falls nicht, dürfte der Betrieb von Mobilfunkanlagen auf den Gebäudedächern in Zukunft nicht möglich sein. Deshalb empfehlen wir die Prüfung auf Übereinstimmung mit § 52a RBG und nötigenfalls die entsprechenden Textanpassungen.

2.3 § 4 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Zwingende Vorgaben:
Abs. 3 Grundsätze Bepflanzung und Gestaltung
Gemäss Art. 11 des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes (USG, SGS 814.01) sind Einwirkungen, die für Menschen, Tiere, Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften oder Lebensräume schädlich oder lästig werden könnten, im Sinne der Vorsorge frühzeitig zu begrenzen. Die Massnahmen zur Reduktion von Lichtemissionen werden anhand des Siebenpunkteplans der «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des Bundesamtes für Umwelt (BAFU, 2021) beurteilt. Aufgrund der wachsenden Aufmerksamkeit und Sensibilisierung zum Thema Lichtimmissionen hat der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein SIA im März 2013 die Norm SIA 491 (SN 586 491) «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» in Kraft gesetzt. Diese Norm dient

allen an der Planung, Erstellung, Instandhaltung und dem Betrieb von Aussenbeleuchtungen beteiligten Akteuren als Grundlage für einen haushälterischen Umgang mit der Lichtnutzung in Aussenräumen.
Diese Norm kommt bei Neuerstellung, Erneuerung und Ersatz von Anlagen zur Anwendung, um eine angepasste Beleuchtung des Aussenraumes bei gleichzeitiger Minimierung der lästigen oder schädlichen Auswirkungen der Lichtimmissionen zu gewährleisten.
Wir empfehlen daher Abs. 3 lit. g. wie folgt anzupassen:
Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind ~~auf das Notwendige zu beschränken und Lichtkegel nach oben abzuschirmen~~ in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken.

Abs. 11 Erhaltenswerte Einzelbäume
Für das Fällen erhaltenswerter Einzelbäume wird eine Fällbewilligung des Gemeinderates gefordert. Die Absicht der Gemeinde, die im Quartierplan festgelegten Bäume erhalten zu wollen, ist nachvollziehbar. Ein Verfahren zur Fällbewilligung erhaltenswerter Bäume ist in der übergeordneten Gesetzgebung nicht vorgesehen. «Fällbewilligung» ist daher durch «Zustimmung» zu ersetzen.
Im Falle einer unumgänglichen Beseitigung eines erhaltenswerten Baumes ist zwingend für Ersatz zu sorgen. Im QR ist deshalb eine Bestimmung zur Regelung des Ersatzes zu ergänzen. Der Satz «Der Gemeinderat kann eine Ersatzpflanzung verlangen.» ist zu ändern oder zu ersetzen.
Empfehlung:
Schottergärten
Wir begrüssen die verschiedenen Massnahmen zur Aufwertung des Aussenraums aus klimatischer und ökologischer Sicht (mittels Fassadenbegrünung, Flachdachbegrünung, Bäumen etc.). Wir empfehlen dennoch zusätzlich eine Bestimmung zur Verhinderung von Schottergärten/Steingärten ohne jegliche Bepflanzung aufzunehmen. Auch in den Grünrabatten mit Bäumen (gemäss Aussenraumkonzept) soll ein Bewuchs mit krautigen Pflanzen (Stauden) im Unterwuchs möglich sein und gefördert werden.

Hinweis:
Abs. 1 Gliederung
Der Quartierplan wird mit «Situation und Schnitte, 1:500» bezeichnet. Wir empfehlen die Bezeichnung im Reglement anzupassen.

Abs. 12 Umgebungsplan
f. «Sicherstellung der Flächen für die Ausnahmefahrten, ...»

2.4 § 5 Erschliessung und Parkierung

Hinweis:
Abs. 4 Bereich für Anlieferung
Den Baubereich mit der Bezeichnug «A1» gibt es nicht.

2.5 § 7 Naturgefahren

Zwingende Vorgabe:

Bei den massgebenden Reglementbestimmungen betreffend Naturgefahren wird unter Kommentar / Hinweis erwähnt, dass die Naturgefahrenkarte durch die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung erarbeitet wird. Diese Aussage ist falsch und entsprechend zu korrigieren.

Hinweis:
Gemäss § 7 Naturgefahren ist der Schutz von Gebäuden und haustechnischen Anlagen vor möglichen Hochwasserereignisse mit einer mittleren Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit <= 100 Jahre) definiert. Dies entspricht der Vorgabe nach § 10 des Brand- und Naturgefahrenpräventionsgesetzes (BNPG, SGS 761). An dieser Stelle weisen wir auf die Norm SIA 261/1 hin und empfehlen, das Schutzziel an die Norm SIA 261/1 anzupassen, da die Norm Schutzziele definiert, die grösser sind als das in § 7 Abs. 1 QR gewählte Schutzziel.
Die Norm SIA 261/1 ist massgebend für Neubauten und definiert die Schutzziele über die Bauwerksklassen I-III (SIA 261:2020). Ausgehend von einer Erstellung der Gebäude nach den Regeln der Baukunde, sollten die Schutzzielvorgaben der Norm SIA 261/1 bereits in der hiesigen Quartierplanung berücksichtigt werden. Analoges gilt für den Schutz vor Oberflächenabfluss, der ebenso in dieser Norm behandelt wird.

3. Planungs- und Begleitbericht

3.1 Kap. 6 Schwerpunkte der Quartierplanung

Empfehlung:
6.3.3 Umgang mit bestehenden Bäumen
Innerhalb des Quartierplan-Perimeters oder in unmittelbarer Umgebung sind markante Einzelbäume als auch Baumreihen vorhanden.
Es ist eine konsequente und nachvollziehbare Einteilung / Bezeichnung von erhaltenswerten und schützenswerten Objekten anzuwenden (sowohl im Bericht als auch in den QP-Vorschriften).
Für die Baumreihe entlang der Niederbergstrasse ist die Bezeichnung «zu erhalten / zu ergänzen» der Begriff, welcher mit § 44 ZRS Reinach übereinstimmt.

3.2 Kap. 7 Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen

Zwingende Vorgabe:
Im Kapitel 7.5.1 «Naturgefahren (Wasser, Rutschung und Steinschlag)» werden die Erkenntnisse aus der Naturgefahrenkarte der Gemeinde Reinach für die im Quartierplanperimeter vorhandenen Gefährdungen korrekt erwähnt. Die Aussage, dass im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 571 vom 14. April 2015) auf Grundlage der Naturgefahrenkarte entsprechend die «Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung durch Überschwemmung» ausgeschieden wurde, ist jedoch falsch und entsprechend zu korrigieren. Richtig ist, dass im Zonenplan Siedlung «Teilplan 2 von 2: 2: Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Gefahrenzonen» die Gefahrenzonen «Gefahrenzone mit geringer Gefährdung durch Überschwemmung» und «Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung durch Überschwemmung» ausgeschieden wurden.
Massgebend für das Quartierplan-Areal ist die «Gefahrenzone mit geringer Gefährdung durch Überschwemmung» gemäss Zonenplan Siedlung, «Teilplan 2 von 2: Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Gefahrenzonen». Diese Zone ist in den QP-Vorschriften zu übernehmen.
Weiter wird im Planungsbericht auf den Seiten 30f. der Entscheid erläutert, weshalb in der vorliegenden Quartierplanung auf die Ausscheidung einer Gefahrenzone verzichtet wird. Wir möchten darauf hinweisen, dass es keine Weisung gibt, die besagt, dass ein Verzicht zulässig ist. Die Planungsanweisung a in Objektblatt L 1.3 des Kantonalen Richtplans verlangt nach wie vor, dass die Gemeinden die Gefahrenkarten bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen haben. Sie

legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Nutzungsplänen fest. Dementsprechend ist die Festlegung der Gefahrenzonen vorzunehmen (vgl. zwingende Vorgabe zum Quartierplan) und der Bericht anzupassen.

Hinweis:
Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (vgl. GeoView BL) deutet auf potenziell durch Oberflächenabfluss bedrohte Gebiete im Quartierplan-Areal 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 QP-Vorschriften zu sichern. Es wird gebeten, die Erkenntnisse der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss im Planungs- und Begleitbericht zu ergänzen und die Folgerungen daraus zu erläutern.

4. Verkehrsgutachten

Zwingende Vorgaben:
Generell:
Die Herangehensweise des Verkehrsgutachtens ist gut nachvollziehbar. Allerdings wird für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens auf ein Richtprojekt abgestützt. Das ist nicht zulässig. Für die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen ist der in der zulässigen BGF maximal plausible «ungünstigste» (also am meisten Verkehr erzeugende) Fall bezüglich Anzahl Wohnungen und weiteren Nutzungen sowie zugehörigen Parkplätzen zu Grunde zu legen. Die Annahmen sind transparent darzulegen (aktuell sind die zugrunde gelegten BGF nur per «Rückwärtsrechnung» herauszufinden) und zu begründen.
Das Verkehrsgutachten ist in diesem Sinne zu überarbeiten. Es wird dringend empfohlen, die Ergebnisse der überarbeiteten Beurteilung vor der Fertigstellung der Quartierplanung und der Einreichung zu Genehmigung mit dem kantonalen Tiefbauamt bzw. der Abteilung Öffentlicher Verkehr zu koordinieren.

Kap. 7.4 Leistungsfähigkeit ÖV-System Projekt Mischeli-Center:
Im Kanton Basel-Landschaft besteht kein Amt für Mobilität, dessen Grenzwerte einzuhalten sein könnten.

5. Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

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

[1] www.arp.bl.ch > Ortsplanung > Vorprüfung > «Allgemeine Bedingungen zur Vorprüfung»

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Freundliche Grüsse

Roger Schneider

Kopie per E-Mail:
- Stierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Kantonale Denkmalpflege
- Kantonsarchäologie
- Kantonsplanung
- Lärmschutz
- Lufthygieneamt beider Basel
- Natur und Landschaft
- Naturgefahren Elementarschadenprävention
- Öffentlicher Verkehr
- Tiefbauamt