

Quartierplanung "Buch-Hain II"

Planungs- und Begleitbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV bzw. § 39 RBG

Planaufgabe



Impressum

Verfasst Namens des Gemeinderates Reinach.

Auftraggeber Degelo Architekten, Basel

Verfasser  Sterli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Tel: 061 926 84 30

Bearbeitung Ralph Christen

Datei-Name 55068_QP_BuchHain_II_PLANUNGSBERICHT_Planauflage

Inhalt

1	EINLEITUNG	5
1.1	Projektkennzahlen und Eigentumsverhältnisse	5
1.2	Ausgangslage und Ziele.....	5
1.4	Ziele für die Quartierplanung "Buch-Hain II"	10
2.	BEBAUUNGS- UND AUSSENRAUMKONZEPT	11
2.1	Bebauungs- und Aussenraumkonzept.....	11
2.2	Wohnungsmix	12
2.3	Beurteilung durch die kantonale Arealbaukommission	13
3.	ORGANISATION UND ABLAUF DER QUARTIERPLANUNG	13
3.1	Beteiligte	13
3.2	Planungsablauf (Ablauf im vereinfachten Verfahren)	14
4.	BESTANDTEILE DER QUARTIERPLANUNG	14
4.1	Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente.....	14
4.2	Privat-rechtlicher Vertrag.....	14
4.3	Orientierende Dokumente.....	14
5.	SCHWERPUNKTE DER QUARTIERPLANUNG	14
5.1	Nutzung der Bauten	14
5.2	Bebauung	15
5.3	Aussenraum.....	17
5.4	Erschliessung und Parkierung.....	21
5.5	Energie	23
5.6	Lärmschutz.....	23
6.	BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANERISCHEN RANDBEDINGUNGEN	24
6.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG).....	24
6.2	Planungsvorgaben der Gemeinde für die Quartierplanung	25
6.3	Verkehr	28
6.4	Natur, Umwelt und Archäologie	30
6.5	Sicherheit	35
6.6	Abstände.....	36
7.	AUSWIRKUNG DER QUARTIERPLANUNG.....	37
7.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	37
7.2	Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde.....	37
8.	PRIVATRECHTLICHER REGELUNGSBEDARF	38
8.1	Grundsätzliches.....	38
8.2	Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Buch-Hain II".....	38
9.	QUARTIERPLANVERFAHREN	38
9.1	Kantonale Vorprüfung	38
9.2	Mitwirkungsverfahren.....	39
9.3	Beschlussfassungsverfahren.....	39
9.4	Auflageverfahren	39
10.	GENEHMIGUNGSANTRAG	39

Abbildungen

- Abbildung 1** Lage des Quartierplan-Areals (Quelle Geoview BL, 2021)
- Abbildung 2** Ausschnitt des Zonenplans Siedlung Teilplan 1/2
- Abbildung 3** Bebauungs- und Aussenraumkonzept (Degelo Architekten / Fontana Landschaftsarchitektur, 15. August 2023)
- Abbildung 4** Bebauungs- und Aussenraumkonzept (Degelo Architekten / Fontana Landschaftsarchitektur, 15. August 2023)
- Abbildung 5** Vermuteter Terrainverlauf (rote Linien)
- Abbildung 6** Strassennetzplan Siedlung (Stand: Regierungsratsbeschluss 14. April 2015)
- Abbildung 7** Ausschnitt aus Liniennetz Birsstadt Süd Zielkonzept 2029 mit verlängerter Buslinie 58 bis nach Reinach Dorf (Fachbericht "Buskonzept Birsstadt Süd", INFRAS, 9. Februar 2024)
- Abbildung 8** Gefährdung durch Oberflächenabfluss (Quelle: GeoViewBL, Konsultation, 17. April 2024), rote Umrandung = QP-Areal

Anhang

- Anhang 1** Auszug Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission vom 8. September 2022
- Anhang 2** Protokoll Besprechung Abteilung Feuerwehr und Rettung vom 10. Oktober 2019
- Anhang 3** Zusammenstellung Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung sowie Stellungnahme / Reaktion der Gemeinde

Beilagen

- Beilage 1** Randbedingungen Quartierplanung Buch-Hain (Vereinfachtes QP-Verfahren), Stierli + Ruggli AG, 20. April 2023
- Beilage 2** QP Buch-Hain II, Verkehrsgutachten, Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, 3. Dezember 2025
- Beilage 3** Lärmschutznachweis Autoeinstellhalle, Gartenmann Engineering AG, 8. Dezember.2025
- Beilage 4** Mitwirkungsbericht, Gemeinde Reinach, 21. Oktober 2025

1 Einleitung

1.1 Projektkennzahlen und Eigentumsverhältnisse

Arealfläche	9'226 m ² (bestehend aus Parzellen Nr. 1065, 8929 und 8930)
Eigentümerschaft (alle Parzellen)	Fagus Immobilien AG, Luzern
Bruttogeschossfläche (BGF)	4'982 m ²
Ausnützungsziffer	54 %
Bebauungsziffer	24.8 %
Naturschutzzonen (inkl. Uferschutzzone)	ca. 3'840 m ² (entspricht ca. 42 % der Arealfläche)
Wohnungen	39
Anzahl Parkplätze (inkl. Besucher)	51

1.2 Ausgangslage und Ziele

1.2.1 Lage des Planungsgebiets

Das Quartierplan-Areal umfasst die Parzellen Nrn. 1065, 8929 und 8930, mit einer Fläche von insgesamt 9'226 m². Es liegt am nordwestlichen Siedlungsrand unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Therwil.

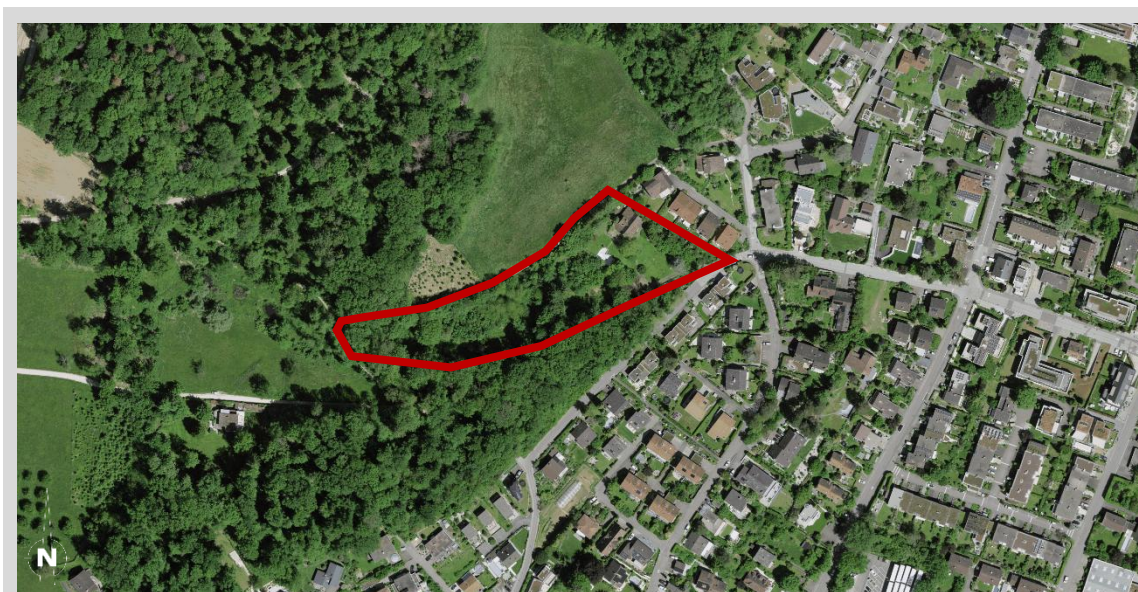


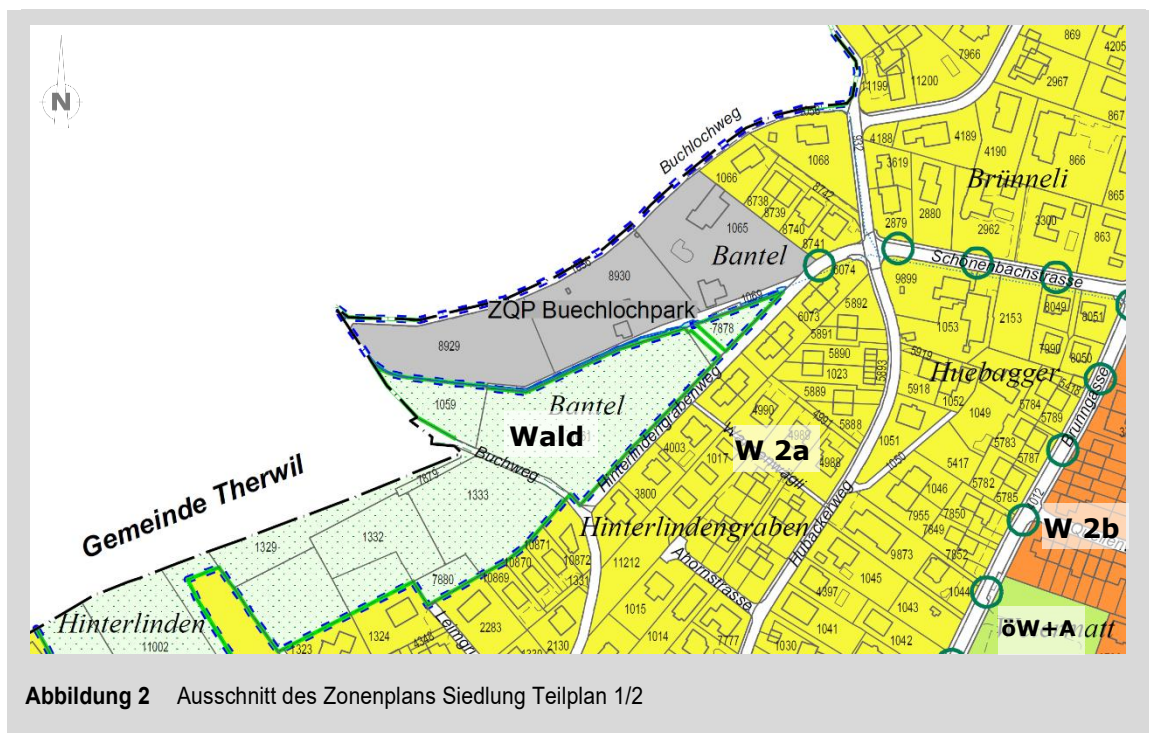
Abbildung 1 Lage des Quartierplan-Areals (Quelle Geoview BL, 2021)

Das Areal ist durch das südlich gelegene und leicht erhöhte Waldareal grösstenteils vom benachbarten Siedlungsraum abgetrennt. Nur im Nordosten schliesst das Quartierplanareal direkt an das Siedlungsgebiet an. Entlang des Waldareals bzw. im Süden des Areals verläuft der Schönenbach noch als offen fliessendes Gewässer. Erschlossen ist das Areal über einen kurzen Anschluss an den Hinterlindengrabenweg ganz im Osten.

Das Waldareal, die südöstlich geneigte topographische Situation sowie die gestreckte Form des Areals, das in Therwil liegende angrenzende Amphibienlaichgebiet nationaler Bedeutung und die direkte Lage zum Landschaftsraum bilden die wesentlichen örtlichen Rahmenbedingungen, welche in der vorliegenden Quartierplanung berücksichtigt werden.

1.2.2 Zonenvorschriften

Das Quartierplan-Areal liegt in der Zone mit Quartierplanpflicht "Buechlochpark". Für eine Neubebauung des Areals muss demnach zuvor eine Quartierplanung erlassen werden. Die umgebenen Zonen können der **Abbildung 2** entnommen werden.



1.2.4 Absichten der Gemeinde für die Zone mit Quartierplanpflicht «Buechlochpark»

Mit dem kommunalen Richtplan von 2005 hat sich die Gemeinde Reinach das Ziel gesetzt, die Einwohnerzahl mindestens zu halten. Dafür ist aber ein zusätzliches und zeitgemässes Wohnungsangebot notwendig, denn pro Person wird schweizweit immer mehr Wohnfläche beansprucht. Damit die Landschaft nicht immer weiter zersiedelt wird, sollen die noch vorhandenen Baulandreserven im bereits bestehenden Siedlungsgebiet möglichst gut genutzt werden. Daher wurden im neuen Zonenplan Siedlung (2015) verschiedene geeignete Flächen als "Zonen mit Quartierplanpflicht" ausgewiesen. Dank dem Quartierplanverfahren können Quartiere dichter als mit der Regelbauweise bebaut werden, so dass auf der gleichen Fläche mehr Leute Wohnraum finden. Dabei müssen solche Quartierplanungen vielen Qualitätsstandards gerecht werden, u.a. betreffend Gestaltung, Aussenraum, Parkierung oder Energiestandard.

Beim vorliegenden Areal handelt es sich um eine dieser Zonen mit Quartierplanpflicht. Im Zonenreglement wird unter § 28 Abs. 4 für diese Quartierplanpflicht definiert, dass die Quartierplanung im ordentlichen Verfah-

ren wie auch im vereinfachten Verfahren erlassen werden kann. Die im Zonenreglement Siedlung festgeschriebenen Randbedingungen an die Zone mit Quartierplanpflicht "Buechlochpark" gelten im ordentlichen und im vereinfachten Quartierplanverfahren. Unter § 28 Abs. 3 lit. d des Zonenreglements sind folgende Randbedingungen aufgelistet:

- a. Art der Nutzung: Wohnen
- b. Einpassung der Bebauung an den Siedlungsrand
- c. Umgang mit dem nahe gelegenen Wald und dessen entsprechenden ökologischen Funktionen
- d. besondere Beachtung von (auch weiträumigen) Sichtbeziehungen und landschaftliche Einbettung

Sowohl der kommunale Richtplan 2005 als auch die Zonenvorschriften Siedlung 2015 wurden von der Gemeinde Reinach entwickelt und vom Einwohnerrat beschlossen. Damit steht der Souverän der Gemeinde hinter der festgelegten Siedlungsstrategie. Die Gemeinde ist bei ihrer weiteren Planungstätigkeit an diese Beschlüsse gebunden.

1.2.3 Vorgängerplanungen Quartierpläne "Buechlochpark" und "Buch-Hain"

Von 2010 bis 2013 lief auf dem Areal der Planungsprozess zur Quartierplanung "Buechlochpark". Diese Quartierplanvorschriften sahen eine Bebauung mit einem Hochhaus mit 12 Geschossen und einer weiteren 3-geschossigen Baute vor. Der Einwohnerrat unterstellte seinen Beschluss dem Behördenreferendum, mit welchem die Quartierplanung automatisch der Stimmbevölkerung zur Urnenabstimmung unterbreitet werden musste. Diese lehnte am 18. Mai 2014 die Quartierplanung "Buechlochpark" ab. Hauptgründe der Ablehnung waren in erster Linie das Hochhaus am Siedlungsrand und der mit der Bebauung resultierende Mehrverkehr.

Seit 2016 hat das Areal eine neue Eigentümerin, die FAGUS Immobilien AG. Sie hat die Neuplanung des Areals in Angriff genommen. Bei der Entwicklung der neuen Bebauung war es der Eigentümerin und der Gemeinde wichtig, dass einerseits die Anliegen der Bevölkerung frühzeitig erkannt werden und andererseits die Bevölkerung frühzeitig über die Ziele und Motivation von Eigentümerin und Gemeinde informiert ist. Dazu fanden im Januar und März 2018 zwei Dialog-Veranstaltungen statt. Ziel des Dialogs war es, dass alle Teilnehmenden die drei Sichtweisen – Eigentümerin, Gemeinde und Bevölkerung – auf das Areal kennen und sich über Beweggründe, Rahmenbedingungen und Anliegen der jeweils anderen Perspektive austauschen konnten. Die Eigentümerin hat ein Bebauungskonzept erarbeitet und dieses im September 2018 an einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt. Diese neue Quartierplanung mit dem Namen "Buch-Hain" wurde am 31. August 2020 vom Einwohnerrat beschlossen. Gegen den Beschluss des Einwohnerrats wurde das Referendum ergriffen und damit konnte eine Abstimmung erwirkt werden. An der Abstimmung vom 7. März 2021 wurde auch diese Quartierplanung mit 57 % abgelehnt.

1.3.4 Anpassung des Bebauungskonzeptes auf die Rahmenbedingungen des vereinfachten Verfahrens für eine Quartierplanung

Nach diversen Abklärungen hat sich die Eigentümerschaft im Nachgang zur Abstimmung entschieden, das Bebauungskonzept so anzupassen, dass die Rahmenbedingungen für eine Quartierplanung im vereinfachten Verfahren eingehalten werden. Aufgrund der Anpassungen erhält die vorliegende Quartierplanung den Namen QP "Buch-Hain II". Gemäss den Bestimmungen unter § 28 Abs. 4 im Zonenreglement der Gemeinde

Reinach kann für das Areal Buch-Hain auch das vereinfachte Quartierplan-Verfahren angewendet werden (**siehe Erläuterungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens unter Ziffer 1.3.5**). Im Unterschied zu normalen bzw. ordentlichen Verfahren wird beim vereinfachten Verfahren die Quartierplanung nur durch den Gemeinderat beschlossen. Die maximal zulässigen Abweichungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind im Zonenreglement explizit für dieses Areal festgelegt, welche der Einwohnerrat mit dem Erlass der Zonenvorschriften definiert hat. Somit entfällt im vereinfachten Verfahren die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat und infolgedessen gibt es auch keine Referendumsfrist, mit welcher eine Abstimmung erwirkt werden könnte. Im Anschluss an die Beschlussfassung durch den Gemeinderat folgt im nächsten Schritt die Planaufgabe.

Der Gemeinderat hat seinerseits die Bedingungen für eine Quartierplanung im vereinfachten Verfahren mit Schreiben vom 17. Mai 2021 der Eigentümerschaft mitgeteilt. In Ergänzung dazu wurden betreffend Naturwerten weitere Rahmenbedingungen für die Quartierplanung vom Gemeinderat festgelegt.

1.3.5 Erläuterungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens

Aufgrund der Systematik des Zonenreglements Siedlung und der enthaltenen Formulierungen könnte das Reglement hinsichtlich der Anwendung von § 27 ZRS zum vereinfachten Quartierplanverfahren unterschiedlich interpretiert werden. Die Historie über die zusätzliche Möglichkeit, für die ZQP Buechlochpark auch das vereinfachte QP-Verfahren anzuwenden, ist jedoch eindeutig und lässt keine Interpretationsspielräume mehr zu.

Hintergrund der Festlegung des vereinfachten QP-Verfahrens für den ZQP «Buechlochpark»

Mit Einwohnerratsvorlage Nr. 1069/13 legte der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Zonenvorschriften Siedlung zur Beschlussfassung vor. Mit den neuen Zonenvorschriften sollte das Areal von der Wohnzone neu in eine Zone mit Quartierplanpflicht überführt werden. Die Vorschriften wurden am 24. Juni 2013 an die einwohnerrätliche Kommission «Bau, Umwelt, Mobilität BUM» zur vertieften Beratung überwiesen.

Am 25. November 2013 beschloss der Einwohnerrat den QP «Buechlochpark» und ergriff danach das Behördenreferendum. Am 18. Mai 2014 lehnte das Stimmvolk den Quartierplan «Buechlochpark» ab. Die Zonenvorschriften Siedlung wurden in der BUM beraten, während der Abstimmungskampf rund um den QP «Buechlochpark» lief.

Dass für die ZQP «Buechlochpark» auch das vereinfachte QP-Verfahren angewendet werden darf, wurde als Antrag der einwohnerrätlichen Kommission BUM im Rahmen der Beratung im Einwohnerrat eingereicht und vom ER am 12. Mai 2014 beschlossen (6 Tage vor der Abstimmung zum QP Buechlochpark).

Auszug aus dem Bericht der BUM zur Vorlage 1069/13: «ZQP sind allseitig bindend, d.h. in einer solchen Zone kann ausschliesslich mit einem QP gebaut werden. Für die Bebauung grösserer Areale schreibt die neue Raumplanung des Kantons und das Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) zwingend eine ZQP vor. Diese Anforderung muss auch in unserer Agglomerationsgemeinde erfüllt werden. Eine im Zonenplan beschlossene ZQP kann nur mit einer Zonenplanmutation rückgängig gemacht werden. Somit ist eine Vorgehensweise „wenn der QP nicht durchkommt, bauen wir nach Regelbauweise“ für ZQP nicht möglich.

Als Alternative bietet sich die Zuweisung zu einer Zone mit vereinfachtem Quartierplanverfahren an. Für dieses ist keine Zustimmung des Einwohnerrats nötig und es untersteht auch nicht dem Referendum. Somit ist dieses Verfahren einfacher, schneller und weniger risikobehaftet. Aber es erlaubt lediglich 8% Nutzungsbonus gegenüber der zugrunde gelegten Regelbauzone.»

Weiter ist zum Änderungsantrag bei der ZQP Buechlochpark im Bericht festgehalten: *«Für dieses Areal ist bereits ein QP ausgearbeitet. Die BUM beantragt deshalb, dieses Areal dem vereinfachten Quartierplanverfahren zuzuweisen auf der Basis von W2.*

→ *Antrag 14: Der ZQP Buechlochpark wird als ZQP mit vereinfachtem QP-Verfahren auf der Basis von W2 definiert»*

Auch an der Einwohnerratssitzung vom 12. Mai 2014 erläutert der Vize-Präsident der BUM zum Antrag 14, dass die ZQP «Buechlochpark» zusätzlich auch im vereinfachten Verfahren geplant werden darf. Sinngemässe Übersetzung ins Hochdeutsche: *«Bei diesem Antrag geht es auch um ein Areal, das alle sehr gut kennen und über das vielleicht bereits abgestimmt wurde und zwar um die Zone mit Quartierplanpflicht «Buechlochpark». Der Quartierplan ist bereits ausgearbeitet, er ist quasi «erledigt». Die BUM findet, da das vereinfachte QPV eine leicht reduzierte Nutzung vorsieht (Bem. KB: vermutlich gegenüber der zu diesem Zeitpunkt dem Referendum unterstellte QP «Buechlochpark, der eine AZ von 65% aufwies), der ZQP «Buechlochpark» auch dem vereinfachten QPV unterstellt werden soll. Dies bedeutet, dass auf der Basis der Zone W2a die Überbauung im vereinfachten QPV als Limite die Zone W2a hätte plus einen Nutzungsbonus von 8%.»* (Tonprotokoll Nr. 424 vom 12. Mai 2014, Traktandum 6, Antrag 14)

Als weitere Anmerkung hält der Vize-Präsident der BUM fest, dass die Zuweisung ins vereinfachte Verfahren mehr oder weniger Makulatur wird, sofern am 18. Mai 2014 das Reinacher Stimmvolk den Quartierplan «Buechlochpark» gutheisst. Der Quartierplan wurde jedoch vom Stimmvolk abgelehnt.

Der Einwohnerrat hat dem Antrag der BUM zugestimmt und wie folgt beschlossen: *«Der ZQP Buechlochpark wird als ZQP mit vereinfachtem QP-Verfahren auf der Basis von W2a definiert. Somit wird auch § 28.4 entsprechend angepasst.»* Der Einwohnerrat hat somit das vereinfachte QP-Verfahren für die ZQP «Buechlochpark» beschlossen. Im Antrag wurde dazu explizit auf die Inhalte des ZRS § 27 Vereinfachtes Quartierplanverfahren, Bezug genommen. Als Basis, resp. als Referenz für die Grundzone gemäss § 27, wird die umliegende Zone W2a definiert. Die Anwendung des Nutzungsbonus von 8% wie auch die Erhöhung des Gebäudeprofils ist im Sinne der Auslegung des Einwohnerrats, also der beschlussfassenden Behörde.

Wieso im ZRS § 28, Abs. 4 die Formulierung gegenüber der Beschlussfassung verändert wurde, lässt sich nicht mehr eruieren. Die Präzisierung hatte vermutlich zu Ziel, die Formulierung an den § 42 des kantonalen RBG anzugleichen. Da eine ZQP nicht als Grundzone angewendet werden kann, wurde die Zone W2a als Grundzone definiert. Berücksichtigt man bei der Interpretation der Zonenvorschriften jedoch die Beratung im Einwohnerrat, so ist die Auslegung eindeutig und § 27 ZRS kommt zur Anwendung.

Nutzungsbonus im vereinfachten Verfahren

Planungsverfahren gemäss Quartierplan resp. im vereinfachten Quartierplanverfahren stellen sicher, dass der Gemeinderat, resp. der Souverän ein grosses Gestaltungs- und Mitspracherecht erhält. Abgegolten wird dies

gegenüber der Bauherrschaft mit einem Nutzungsbonus und indem dem Kriterium der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität Rechnung getragen wird. Im vereinfachten Verfahren nach § 27, Abs. 2, lit. b ZRS kann der Gemeinderat einen Nutzungsbonus von maximal 8% (relativ) gewähren. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass dieser Bonus beim Areal Buch-Hain vollumfänglich angewendet werden kann. In der W2a gilt eine AZ von 50% und eine BZ von 23%. Der Nutzungsbonus entspricht einer Ausnützungsziffer von 54% und einer Bebauungsziffer von 24.84%.

Zusätzliches Geschoss und Anzahl Wohneinheiten

Zweck einer QP ist gemäss § 37 RBG die «haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung». Eine QP sieht eine Verdichtung vor. Gemäss kantonalem Richtplan liegen die Schwerpunkte der räumlichen Entwicklung u.a. in den Verdichtungsräumen der inneren Korridore. Innere Nutzungsreserven sollen konsequent mobilisiert werden, durch planerische Massnahmen sollen überbaute und unüberbaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen verdichtet werden (KRIP S 1.2 und S 2.1). Mit der Festlegung von Verdichtungsgebieten im kommunalen Richtplan 2005 und von Zonen mit Quartierplanpflicht im Rahmen der Zonenplanrevision wurde das Areal «Buechlochpark» als Gebiet zur inneren Verdichtung ausgeschieden.

Mit dem Nutzungsbonus von 8% im Rahmen des vereinfachten QP-Verfahrens und dem per se vorliegenden Grundsatz zur Verdichtung des Areals kann der Gemeinderat auch ein zusätzliches Geschoss gegenüber der W2a gewähren. Auch ist mit der Nutzungserhöhung und dem zusätzlichen Geschoss angezeigt, die Anzahl Wohneinheiten pro Baukörper nicht zu regulieren.

Quartierpläne haben den Vorteil, dass sie eine massgeschneiderte Bebauung festlegen und somit verschiedene Interessen an den Raum bestmöglich berücksichtigen. Aufgrund der Topographie und der Lage (u.a. der Nähe zum Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung) ist eine Überbauung zweckmässig, die sich im nordöstlichen Bereich des QP-Areals konzentriert. Das im 2022 erstellte Naturinventar zum Areal Buechloch bestätigt diese Konzentration der Überbauung im nordöstlichen Teil, resp. dass die südwestliche Parzelle 8929 möglichst unangetastet bleibt.

Das vorliegende Bebauungskonzept sieht eine Überbauung mit 5 Baukörpern mit jeweils 6 bis 9 Wohneinheiten vor. Weiter ist lediglich ein drittes Vollgeschoss vorgesehen, auf ein Attikageschoss wurde verzichtet. Das Bebauungskonzept unterscheidet sich in der Geschossigkeit daher gegenüber der angrenzenden W2a nur darin, dass anstelle eines Attikageschosses ein drittes Vollgeschoss vorgesehen wird.

1.4 Ziele für die Quartierplanung "Buch-Hain II"

Auf dem Quartierplan-Areal "Buechlochpark" soll eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung mit maximal 39 Wohneinheiten entstehen.

Konkret werden im Quartierplan-Reglement folgende Ziele für das Areal festgeschrieben (§ 1 Abs. 2 QPR):

- a. Realisierung einer der topografisch und landschaftlich speziellen Situation angepassten Bebauung unter Berücksichtigung der weiträumigen Einsehbarkeit;

- b. Umsetzung der kommunalen Richtplan-Inhalte durch Realisierung einer Überbauung mit massvoller Nutzungserhöhung und hoher Siedlungs-, Wohn- und Aussenraumqualität;
- c. Erhaltung und Schaffung von naturnahen, grossflächigen und zusammenhängenden Aussenräumen durch die spezielle Bebauungs- und Aussenraumkonzeption;
- d. Berücksichtigung von Wald- und Gewässerstrukturen mit deren entsprechenden ökologischen Funktionen im Einflussbereich des Quartierplanareals;
- e. Berücksichtigung und räumliche Reaktion auf das Amphibien-Laichgebiet von nationaler Bedeutung "Buechloch" und dessen Vernetzungsachsen;
- f. Realisierung von hochwertigem Wohnraum;
- g. Aussenräume frei von motorisiertem Verkehr;
- h. Energetisch nachhaltiger Standard für die Überbauung.

2. Bebauungs- und Aussenraumkonzept

2.1 Bebauungs- und Aussenraumkonzept



Abbildung 3 Bebauungs- und Aussenraumkonzept (Degelo Architekten / Fontana Landschaftsarchitektur, 15. August 2023)

Das Bebauungs- und Aussenraumkonzept schafft mit den attraktiven und grosszügigen Aussenräumen und der flexiblen Anordnung der Bauten ein eigenständiges Ensemble mit hohem Identifikationspotential. Das Gelände soll auf seinen ursprünglichen Verlauf, vor den Veränderungen für die heutigen Nutzungen, wiederhergestellt werden. Entlang dem Schönenbach und im Westen zum Amphibienlaichgebiet hin soll ein möglichst natürlicher Übergang zum Freiraumbereich der Siedlung entstehen. Der Bach soll aufgewertet und mit einem Teich ergänzt werden. Die Freiraumbereiche sollen zusammenhängend und naturnah gestaltet werden. Sie vermitteln zwischen der Landschaft und dem Siedlungsgebiet. Daher ist der Anteil an versiegelten Flächen so

gering wie möglich zu halten. Im Osten wird das Areal ans Strassennetz angeschlossen. Die Einfahrt für die Einstellhalle erfolgt möglichst bald, sodass das Areal, abgesehen von Besucherparkplätzen und Ausnahmefahrten, vom Verkehr frei bleiben kann. Zu den Bauten führen geschwungene Wege. Die Bauten weisen eine ovale Grundform auf. Dadurch erscheinen sie in der Breite nicht so massig und sind eine Anspielung auf die Form der Baumstämme. Um diesen Effekt weiter zu verstärken, sind die Fassaden mit einer Lamellenverkleidung geplant. Der Abstand zu den bebauten Parzellen im Osten wird mittels einer Hecke verstärkt. Nebenbauten sind nur sehr zurückhaltend erlaubt.

Gegenüber der an der Abstimmung vom 7. März 2021 abgelehnten Quartierplanung wurden am Bebauungs- und Aussenraumkonzept folgende Anpassungen vorgenommen:

- Reduktion Nutzungsmass (Ausnützungsziffer) von 60 % auf 54 %
- Reduktion Gebäudeprofilhöhen mit Einführung einer der maximalen Fassaden- und Gebäudehöhe von 10.3 m bzw. 13.3 m
- Beschränkung der Anzahl Wohneinheiten auf 39 Wohnungen
- Verzicht auf die bisher vorgesehenen Attikageschosse
- Integration von zu erhaltenden Naturwerten (gestützt auf ein erstelltes Naturfachgutachten und damit verbundenen vom Gemeinderat verabschiedeten Rahmenbedingungen)

Die ersten vier Punkte stehen im Zusammenhang mit den Rahmenbedingungen für das vereinfachte Verfahren. Der letzte Punkt mit der Aufnahme von Bestimmungen zur Erhaltung von Naturwerten erfolgte auf der Grundlage des erstellten Naturfachgutachtens und den damit verbundenen vom Gemeinderat für die Quartierplanung verabschiedeten Rahmenbedingungen.

2.2 Wohnungsmix

Mit einem Angebot von maximal 39 Wohnungen in unterschiedlichen Grössen und Grundrissen, wird eine durchmischte Bewohnerschaft angestrebt. Der Wohnungsmix sieht in etwa folgende Wohneinheiten (WE) vor:

- 3 x 2.5 Zimmer-Wohnungen mit rund 8 % Anteil am WE-Total
- 18 x 3.5 Zimmer-Wohnungen mit rund 46% Anteil am WE-Total
- 18 x 4.5 Zimmer-Wohnungen mit rund 46% Anteil am WE-Total

Total: maximal 39 Wohneinheiten (WE) = 100%

Im Verkehrsgutachten wurde für die Berechnung und Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen von 39 Wohnungen ausgegangen. Dies ist damit begründet, dass für die Berechnung und Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen seitens Kantons der maximal ungünstige plausible Fall angenommen werden muss. Mit der Begrenzung der Anzahl Wohnungen auf maximal 39 Wohnungen und dem Ausschluss von nicht störenden Betriebsnutzungen im Reglement sowie der Begrenzung von maximal 72 Parkplätzen im Areal bildet dies der maximal ungünstigste Fall.

2.3 Beurteilung durch die kantonale Arealbaukommission

Das Bebauungs- und Aussenraumkonzept wurde der kantonalen Arealbaukommission (ABK) zur Beurteilung und Stellungnahme unterbreitet. Die Behandlung durch die ABK erfolgte am 8. September 2022. Nachfolgend sind die Hauptaussagen der Erwägungen aufgeführt:

- Eine Überbauung in diesem Landschaftsraum wird unterstützt, der Naturraum wird dadurch nicht geschwächt. Der offene und naturbezogene Charakter des Perimeters soll beibehalten werden.
- Die Idee einer belebten Verandaschicht innerhalb der Baukörper ist gut nachvollziehbar. Die ovalen Form sind gut vorstellbar.
- Der Aussenraum soll dem Gedanken der naturnahen Gestaltung folgen.
- Die Minimierung und Integration der Einstellhalleneinfahrt in die Gestaltung des Aussenraums ist nach Möglichkeit anzustreben.
- Die Begleitung der Weiterbearbeitung des Projekts durch das Begleitgremium der Gemeinde Reinach wird begrüsst.

Im Beschluss empfahl die ABK eine Weiterbearbeitung im Sinne der Erwägungen. Das Beschlussprotokoll ist im **Anhang 1** enthalten.

3. Organisation und Ablauf der Quartierplanung

3.1 Beteiligte

Landeigentümerin	Fagus Immobilien AG, Cysatstrasse 23a, 6004 Luzern (Parz. Nrn. 1065, 8929 und 8930)
Auftraggeberin	Fagus Immobilien AG, Cysatstrasse 23a, 6004 Luzern
Architekt	Degelo Architekten, St. Jakobsstrasse 54, 4052 Basel
Landschaftsarchitekt	Fontana Landschaftsarchitektur GmbH, Murbacherstr. 34, 4056 Basel
Raumplaner	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Verkehrsplaner	Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Neue Bahnhofstr. 160, 4132 Muttenz
Fachplaner Lärmschutz	Gartenmann Engineering AG, St. Jakobs-Strasse 54, 4052 Basel
Verwaltung Gemeinde	Technische Verwaltung Reinach, Hauptstrasse 10, 4153 Reinach BL
Fachkommission Kanton	Arealbaukommission
Beschlussfassende kommunale Behörde	Gemeinderat
Fachstellen Kanton	Amt für Raumplanung u. a.

3.2 Planungsablauf (Ablauf im vereinfachten Verfahren)

Verabschiedung des städtebaulichen Konzepts durch den Gemeinderat für Ausarbeitung einer Quartierplanung im vereinfachten Verfahren	23. August 2023
Mitteilung Ergebnisse der Prüfung durch die Technische Verwaltung Reinach	23. November 2023 und 16. Februar 2024
Freigabe Gemeinderat für kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung	12. März 2024 / 23. April 2024
Öffentliches Mitwirkungsverfahren	29. April bis 29. Mai 2025
Eingang Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	3. Juli 2025
Beschlussfassung Gemeinderat	
Auflageverfahren	

4. Bestandteile der Quartierplanung

4.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500)

4.2 Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG (**siehe Kapitel 8.2**)

4.3 Orientierende Dokumente

- Planungs- und Begleitbericht (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG)
- QP Buch-Hain II, Verkehrsgutachten, Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, 3. Dezember 2025
- Lärmschutznachweis Autoeinstellhalle, Gartenmann Engineering AG, 8. Dezember 2025
- Randbedingungen Quartierplanung Buch-Hain (Vereinfachtes QP-Verfahren), Stierli + Ruggli AG, 20. April 2023
- Mitwirkungsbericht (Berichterstattung gemäss § 2 RBV), Gemeinde Reinach, 21. Oktober 2025

5. Schwerpunkte der Quartierplanung

5.1 Nutzung der Bauten

5.1.1 Nutzungsart

Für die Quartierplanung wird gestützt auf die Vorgaben der Zone mit Quartierplan-Pflicht sowie gestützt auf das Bebauungskonzept die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG festgelegt. Nach § 21 Abs. 1 RBG wären auch nicht störende Betriebsnutzungen zulässig. Im Reglement wird dazu präzisiert, dass nicht störende Betriebe nicht zulässig sind. Damit ist die Quartierplanung ausschliesslich dem Wohnen vorbehalten.

5.1.2 Nutzungsdefinition

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) nach § 49 Abs. 2 und Abs. 3 RBV und der Bebauungsziffer nach § 47 Abs. 1 und 2 RBV ermittelt. Das Quartierplan-Reglement definiert zudem abschliessend, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche und nicht zur Bebauungsziffer gezählt werden.

5.1.3 Nutzungsmass

Baubereich	BGF städtebauliches Richtprojekt Grundlage: Angaben Degelo Architekten 15. August 2023
Gebäude A:	1'062 m ²
Gebäude B:	898 m ²
Gebäude C:	1'062 m ²
Gebäude D:	898 m ²
Gebäude E:	1'062 m ²
BGF gem. QP-Reglement	4'982 m²

Für das vereinfachte Verfahren wird das maximal zulässige bauliche Nutzungsmass als Nutzungsbonus mit den Zonenvorschriften vorgegeben. Nach § 27 Abs. 2b ZRS kann der Gemeinderat ein Nutzungsbonus von maximal 8 % (relativ) der Grundnutzung gewähren, wenn die unter § 26 Abs. 5 ZRS aufgeführten Kriterien und Randbedingungen beachtet werden und eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt ist.

Der Gemeinderat ist gemäss Schreiben vom 17. Mai 2021 bereit, einen Nutzungsbonus von max. 8% zu gewähren. Damit kann eine maximale Bebauungsziffer von 24.8 % und eine maximale Ausnützungsziffer von 54.0 % beansprucht werden. Ausserdem gestattet der Gemeinderat gegenüber der Grundzone die Erhöhung des Gebäudeprofils um ein zusätzliches Vollgeschoss. Die Gebäudehöhe darf max. 3.0 m höher sein als nach W2a. Dies ergibt eine Fassadenhöhe von 10.3 m und eine Gebäudehöhe von 13.3 m.

Am 23. August 2023 wurde das überarbeitete Bebauungs- und Freiraumkonzept beim Gemeinderat vorgestellt. Der Gemeinderat hat die Überarbeitung des Bebauungs- und Freiraumkonzepts gutgeheissen und für die Ausarbeitung einer Quartierplanung im vereinfachten Verfahren verabschiedet.

5.2 Bebauung

5.2.1 Baubereich für Hauptbauten

Der ovalen Grundform folgend, wurden auch ovale Baubereiche ausgeschieden. Um der gewünschten Flexibilität für die präzise Anordnung und genaue Ausrichtung der Bebauung im Rahmen der Detailprojektierung bzw. Baugesuchbearbeitung nachzukommen, wurden die Baubereiche mit entsprechendem Spielraum ausgestattet. Der Spielraum wurde jedoch überall dort begrenzt, wo ein gesetzlich einzuhaltender Abstand besteht. Dies betrifft den Mindestabstand von 4.0 m gegenüber der nordöstlichen Arealgrenze, die neue Baulinie entlang des Buchlochwegs und die bestehende Waldbaulinie.

Zudem darf eine vorgelagerte Verkleidung die Baubereichsbegrenzung nicht überschreiten.

In Ergänzung dazu sind verschiedene Grundsätze definiert worden, welche zu einer ästhetisch ansprechenden und harmonischen Bebauung führen und die auf das nachbarliche Siedlungs- und Landschaftsbild Rücksicht nehmen.

- Es sind 5 Hauptbauten zu erstellen.
- Die Hauptbauten müssen untereinander einen Mindestabstand von 6 m auf die BGF-bezogene Geschossflächen aufweisen.
- Symmetrische ovale Grundform, welche als durchgehend ovaler Baukörper mit Pultdach auszubilden ist.
- Die Ausrichtung der Pultdächer orientiert sich an der Hanglage.

5.2.2 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauteile treten gegen aussen nicht in Erscheinung und sind daher für die Ausscheidung in der Quartierplanung nicht von Belang. Es wurde festgelegt, dass unterirdische Bauten und Bauteile so zu konzipieren sind, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten und dass sie das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen. Im Weiteren wurde definiert, dass die Einstellhalle die oberirdische Waldbaulinie nicht überschreiten darf. Dies bildet eine zusätzliche Einschränkung, da das QP-Areal im Wirkungsbereich einer vorbestandene unterirdischen Waldbaulinie liegt. Die bauliche Ausdehnung der Einstellhalle kann damit nicht in den sensibleren unteren Bereich des Geländes zu liegen kommen.

5.2.3 Messweise Fassaden- und Gebäudehöhen

Im Zusammenhang mit einer Quartierplanung im vereinfachten Verfahren wurde die Definition der Messweise zur Fassaden- und Gebäudehöhen aus dem Zonenreglement übernommen. In den Schnitten im Plan ist die Messweise abgebildet. Für die Messweise ist immer das effektive Baugesuch (mit/ohne/verschobene Splitlevels) massgebend.

Die Fassadenhöhe wurde auf 10.3 m begrenzt und die Gebäudehöhe auf 13.3 m, dies entspricht dem Zugeständnis des Gemeinderats (**siehe Kap. 5.1.3**) bzw. den Höhenbegrenzungen der W2a-Zone + 3.0 m (+ 1 Geschoss).

5.2.4 Gestaltung der Hauptbauten

Die Gebäudearchitektur hat unter Berücksichtigung der speziellen topografischen Situation und der landschaftlichen Umgebung zu erfolgen. Die Baukörper der Hauptbauten sind mit gerundeten, fließenden Konturen auszubilden, sodass sie kompakt und filigran erscheinen. Die Fassaden der Hauptbauten sollen eine durchgehend vertikale Wirkung aufweisen und mit Holz, holzähnlichen oder erdfarbenen Materialien gestaltet werden.

Zur Sicherstellung der Gestaltung ist dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches das Bebauungskonzept inklusive Materialisierung und Gebäudesetzung zur Begutachtung einzureichen. Dieser zieht das Fachgremium für Stadtentwicklung in geeigneter Weise zur Beratung bei. Die schriftliche Zustimmung dieses Gemeinderates ist Bestandteil der Baugesuchsunterlagen.

5.3 Aussenraum

5.3.1 Aussenraumtypen

Die unterschiedlichen Aussenraumtypen erfüllen folgende Funktionen:

Raum	Funktion
Freiraumbereich	Freifläche zwischen den Bauten
Naturschutzzone Feuchtgebiet (N1)	Sicherstellung Lebensraum für Amphibien
Naturschutzzone Ökologisch gestalteter Puffer- und Schonbereich (N2a / N2b)	Puffer- und Schonbereich zwischen Feuchtgebiet bzw. Uferbereich und der extensiven Aussenraumgestaltung
Naturschutzzone Uferbereich (N3) + Gewässerraum	Natürliches Gewässer erhalten / wiederherstellen sowie Hochwasserschutz
Erschliessungsflächen	Zufahrt Areal – ESH Parkierung

Nicht durch Bauten oder Erschliessungsflächen beanspruchte Flächen sind als **Freiraumbereich** anzulegen. Der Freiraumbereich umfliesst als offene Wiese als Fortführung des Wieslandes jenseits des Buchlochwegs die Punktbauten. Einzelne Feldgehölzgruppen und Strauchpflanzungen strukturieren den Freiraum um die Gebäude. Dementsprechend ist der Freiraum als extensiv genutzte und gepflegte Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzen und Baumpflanzungen zu erstellen und entsprechend zu unterhalten. Der Einsatz von Bioziden ist untersagt.

Die Beanspruchung des Freiraumbereichs für private Aussensitzplätze wurde auf 12 m² pro Baubereich beschränkt. Damit verbunden wurden verschiedene Vorgaben aufgenommen, mit welchen eine Beeinträchtigung des Freiraumbereichs durch diese wohnungsbezogenen Aussenraumnutzung vermieden werden soll. Zudem wird verlangt, dass die Aussensitzplätze anhand eines Gesamtkonzeptes zu gestalten sind.

Die **Naturschutzzone Feuchtgebiet (N1)** dient der Erhaltung der Feuchtstandorte und der Förderung folgender gehölzfreier Lebensräume und deren charakteristischen Lebensgemeinschaften: Feuchte krautige Pflanzengesellschaften u.a. Feuchtwiesen (Calthion), Hochstaudenflur (Filipendulion), Krautsäume (Aegopodion und Alliaarion). Rückzugsgebiete und Kleinstrukturen für besondere Arten sind zu fördern. Die Vernetzung zum Amphibienlaichgebiet in Therwil (aufgeführt im "Inventar Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung IANB") ist zu erhalten und zu fördern. Eine Verbuschung und das Eindringen von Neophyten sind zu verhindern. Die Hecke zum Buchlochweg ist als vielfältige Hecke zu erhalten und aufzuwerten.

Die feuchten und krautigen Pflanzengesellschaften sind extensiv zu bewirtschaften ohne Anwendung von Düngemitteln. Mäharbeiten sind auf das Verhindern einer Verbuschung auszurichten. Mähaufbereiter sind nicht zugelassen. Das Schnittgut ist wegzuführen. Es sind abwechslungsweise Altgrasstreifen stehen zu lassen (ca. 30 %). Neben dem Mähen sollen regelmässige Jätdurchgänge vorsehen und Problempflanzen (u.a. Neophyten und Brombeeren) entfernen.

Das Mosaik von verschiedenen Lebensräumen ist bei der Pflege (Mähzeitpunkt und -Häufigkeit) zu berücksichtigen. Im Speziellen sind die Schutzobjekte (Erdlöcher, Hecke, Einzelbäume) und deren Schutz- und Pflegemassnahmen zu beachten.

Stellenweise soll eine Aufwertung der Artenzusammensetzung und Ergänzung durch Kleinstrukturen erfolgen. Es sind keine entwässernden Massnahmen zugelassen (keine Drainagen, keine Entwässerungsrinnen etc.). Störungen durch Menschen und Hunde sind durch geeignete Massnahmen zu verhindern (Besucherlenkung, keine Durchwegung, keine Zugänge).

Die **Naturschutzzone Ökologisch gestalteter Puffer- und Schonbereich (N2)** dient der Förderung eines wertvollen Puffer- und Schonbereich mit folgenden Lebensräumen: Krautsaum, Gehölzgruppen, extensive Wiese (Arrhenatherion). Arten der vernässten Stellen sind zu erhalten. Die Hecke zum Buchlochweg ist als vielfältige Hecke zu erhalten und aufzuwerten. Durch eine zielgerichtete Gestaltung des Puffer- und Schonbereichs (krautige Pflanzengesellschaften, bestockte Abschnitte etc.) ist ein Zugang zu den angrenzenden Schutzgebieten (Feuchtgebiet, Uferbereich) zu verhindern.

Der Puffer- und Schonbereich ist extensiv zu bewirtschaften ohne Anwendung von Düngemitteln. Mäharbeiten sind auf das Verhindern einer Verbuschung auszurichten und nehmen Rücksicht auf unterschiedliche Lebensräume. Mähauflbereiter sind nicht zugelassen. Das Schnittgut ist abzuführen. Es sind abwechslungsweise Altgrasstreifen stehen zu lassen. Die vernässten Stellen sind möglichst zu belassen und keine entwässernden Massnahmen vorzusehen. Beeinträchtigte Stellen sind so zu gestalten, dass sie wieder vernässen können. Weitere Strukturelemente sind regelmässig zu pflegen. Im Speziellen sind die Schutzobjekte (Erdlöcher, Hecke, Einzelbäume) und deren Schutz- und Pflegemassnahmen zu beachten. Einzäunungen sind nur zugelassen, sofern sie dem Amphibienschutz und dem Artenschutz dienen. Sie müssen für Kleintiere passierbar sein.

Um für die bauliche Realisierung eine mögliche Beanspruchung des Bereichs der N2 entlang der Uferschutzzone zu gewährleisten, wurde im Reglement diese Beanspruchung zugestanden. Damit verbunden wurde die Naturschutzzone N2 aufgeteilt in eine Naturschutzzone N2a und N2b. Eine Beanspruchung für die Baurealisierung ist ausschliesslich bei der Naturschutzzone N2b zulässig. Im Reglement wurde dazu definiert, dass durch die Beanspruchung die angrenzende Naturschutzzone Uferbereich (N3) nicht beeinträchtigt werden darf und die anschliessende geforderte Umsetzung der Schutzziele und Schutzmassnahmen durch diese Beanspruchung nicht beeinflusst werden.

Die **Naturschutzzone Uferbereich (N3)** dient der Erhaltung der standortgerechten Bestockung mit Traubenkirschen-Eschenwald. Die Förderung der folgenden Lebensräume ist Pflicht: typische Auengehölze und offene Bereiche mit Hochstaudenfluren. Es ist keine Beeinträchtigung des naturnahen Zustands des Baches und der Begleitvegetation gestattet. Die Pflege der Uferbereiche hat regelmässige und fachgerechte zu erfolgen. Eine auf die Bedürfnisse der Amphibien ausgerichtete Pflege und Aufwertung der Uferbereiche ist vorzusehen. Pflegemassnahmen sind abschnittsweise vorzunehmen (Zahnlückenprinzip, Abschnitte von ca. 20 m). Schnitt sind nur während der Vegetationsruhe erlaubt. Langsam wachsende und dornentragende Sträucher sind bei der Pflege zu schonen. Bei Abgang der Eschen ist ein Ersatz mit Schwarzerlen, Weiden, Schwarzpappeln oder ähnliche Arten vorzusehen. Der naturnahe Zustand des Baches ist inklusive Gewässerraum in keiner Art und Weise zu beeinträchtigen. Deshalb sind auch keine Zugänge zum Schönenbach zugelassen (auch kein Einbau für erleichterte Einstiege etc.). Hochstaudenfluren sind zu fördern. Diese gehölzfreien Bereiche sind

nach dem Versamen der Gefässpflanzen abschnittsweise zu mähen. Es sind entsprechende Altgrasstreifen stehen zu lassen. Der Uferbereich ist mit geeigneten Kleinstrukturen für Amphibien zu ergänzen.

Entlang des Schönenbachs wird im Quartierplanareal ein durchgehend 7 Meter breiter Uferbereich ausgeschieden. In Ergänzung dazu wird auch der Gewässerraum festgelegt. An den Uferbereich schliesst nordseitig im oberen Abschnitt die Naturschutzzone N1 und für den restlichen Abschnitt die Naturschutzzone N2b an.

Für die Amphibienwanderung wurden spezifische Bestimmungen formuliert, welche eine sichere Wanderung mit Zugangsmöglichkeit zum Schönenbach gewährleisten. Zur Lenkung der Amphibien ist ein Amphibienleitsystem bei Belüftungs- und Lichtschächten, Strassenschächten, Einfahrten, Kellerabgängen usw. Ausstiegshilfen bei sämtlichen Dolen vorzusehen.

Im Aussenraum gelten folgende weitere Schutzbestimmungen aus dem Naturinventar 2022 (**siehe 6.4.8**) bzw. aus den "Randbedingungen Quartierplanung Buch-Hain (Vereinfachtes QP-Verfahren)" (**siehe Beilage 1**):

- Bei der Planung ist sorgfältig zu prüfen, welche Bäume nach Möglichkeit erhalten werden können, insbesondere diejenigen auf der Parzelle 1065. Diese sind in der Bauphase besonders zu schützen, damit sie möglichst wenig beeinträchtigt werden. Zusätzlich sind in der Anordnung der Gehölze ihre Funktionalität als lichtarme Flugkorridore für Fledermäuse zu gewährleisten. Dies kann durch ergänzende Pflanzung auch von Heckenstrukturen (z.B. entlang des Buchlochweges) und weiteren Bäumen verbessert werden.
- Innerhalb des QP "Buch-Hain" sollte eine ganzflächige Gestaltung ausschliesslich mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen und Bäumen erfolgen (Hinweis: Mit der Pflanzenauswahl stellenweise vorhandene Staunässe einbeziehen).
- Anlage von diversen, grosszügigen Kleinstrukturen wie Holzhaufen, Wurzelstrunkhaufen, allenfalls Trockensteinmauern, Wieselburg etc. als Lebensraum von Amphibien, Reptilien und anderen Kleintieren. Mindestanzahl 10 Stück auf dem gesamten Areal, Richtgrösse jeweils mind. 6 m² und mind. 2 m³ Volumen. Solche Kleinstrukturen bieten für die vorhandenen Amphibien und andere Kleintiere wichtige Lebensräume und Verbindungselemente für Wanderungen.
- Beeinträchtigung des Grundwasserstromes ist im gesamten Perimeter des QP "Buch-Hain" so gering wie möglich zu halten. Entsprechend sind dazu bauliche Massnahmen wie Umströmung der Bauten und ihrer unterirdischen Anlagen zu gewährleisten. Sauberwasser soll nach Möglichkeit vor Ort versickern können und nicht schnellstmöglich in den Bach geleitet werden. Dadurch soll der natürliche, jetzt bestehende Wasserhaushalt möglichst wenig beeinträchtigt werden. Durch geschickte Anlage der Versickerungsflächen können auch neue feuchte Lebensräume geschaffen werden.
- Auf möglichst der ganzen Parzelle 8929 keine entwässernden Massnahmen (Drainagen; Rückbau bestehender Leitungen und Entwässerungsrinnen); bauliche Massnahmen wie Versiegelung, unterirdische und oberirdische Bauten wie Häuser, Einstellhallen, Keller sowie andere Bodeneinbauten sind nach Möglichkeit zu unterlassen oder nur ganz am östlichen Rand der Parzelle zuzulassen.
- Die Uferschutzzone im speziellen, wie das gesamte Areal des QP "Buch-Hain" ist von sämtlichen invasiven Neophyten freizuhalten (inkl. Armenische Brombeere, Robinien, Sommerflieder usw.).
- Auf Parzelle 8929 und entlang Schönenbach sind artenreiche Hochstaudenfluren zu fördern, welche frei von Gehölz zu halten sind.

5.3.2 Terrainmodellierung

Das Gelände soll an den vermuteten ursprünglichen Terrainverlauf angeglichen werden. Die bestehende Terrassierung des Geländes bei den Bestandesbauten soll rückgängig gemacht werden.

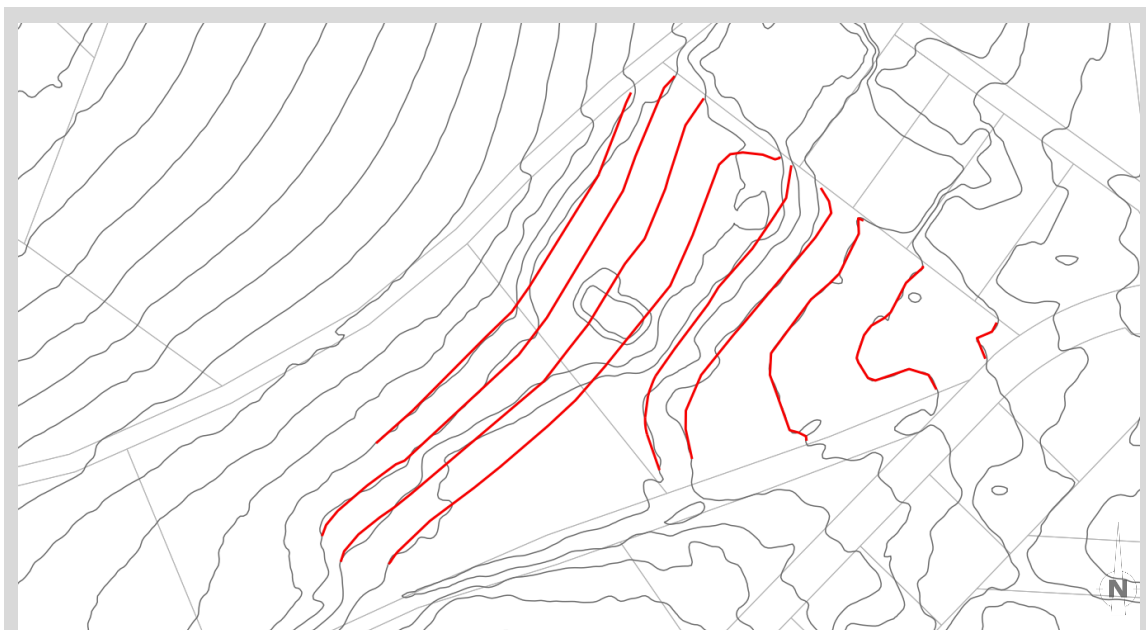


Abbildung 5 Vermuteter Terrainverlauf (rote Linien)

Von dem in den Schnitten dargestellten Terrain kann abgewichen werden. Diese Abweichung ist damit begründet, dass für den Quartierplan noch kein Bauprojekt vorliegt und sich die genaue Lage und Ausrichtung der Bauten innerhalb der Baubereiche gegenüber dem Richtprojekt, das als Grundlage für die Quartierplanung dient, noch ändern kann. Damit für die definitive Lage und Ausrichtung der Bauten im Terrainverlauf betreffend Gestaltung und Höhenlage ein zweckmässiger Spielraum gewährleistet ist, wurde eine entsprechende Abweichung festgelegt.

5.4 Erschliessung und Parkierung

5.4.1 Zufahrtsmöglichkeit

Die Erschliessung des Quartierplan-Areals für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den Hinterlindengrabenweg. Dies entspricht auch dem kommunalen Strassennetzplan, welcher die Arealerschliessung für den motorisierten Individualverkehr über den Hinterlindengrabenweg vorsieht. Eine andere Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist nicht möglich, da das Areal im Nordosten an private Parzellen grenzt und ansonsten von Wald oder Landwirtschaftszone umschlossen ist.

Die Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Auto-Einstellhalle ist im definierten Bereich, gemäss Quartierplan, anzuordnen. Die Zufahrtsfläche zur Einstellhalle bietet auch auf der südlichen Seite zudem Platz für maximal 6 Besucherparkplätze. Ausnahmefahrten sind bis vor die Gebäudeeingänge vorgesehen.

5.4.2 Auto-Parkierung

Die Berechnung des Parkplatzbedarfs richtet sich nach Anhang 11/1 "Grundwerte für Berechnungen des Grundbedarfes für Autoparkplätze" der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)). Dabei handelt es sich um Mindestwerte, die Erstellung von zusätzlichen Parkplätzen ist möglich. Im Verkehrsgutachten wird der erforderliche Parkplatzbedarf ermittelt. Die für die Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen relevante Annahme des plausibel ungünstigsten Falles ergibt sich durch die im Quartierplan enthaltene Wohnungsbegrenzungszahl mit 39 Wohnungen. Damit ergibt sich ein Minimalbedarf von 39 Stamm-Parkplätzen und von 12 Besucher-Parkplätzen. Projektiert wird jedoch mit 60 Stamm-Parkplätze, was somit einen Bedarf von insgesamt 72 Parkplätzen ergibt. Damit das Verkehrsaufkommen durch die Quartierplanung begrenzt und damit auch beurteilt werden kann, wurde neben der Begrenzung der Anzahl Wohneinheiten und dem Ausschluss von nicht störenden Betrieben auch die maximale Anzahl Parkplätze gemäss Projektierung begrenzt. Im Aussenbereich wird im Quartierplan festgelegt, dass maximal 6 Besucher-Parkplätze erstellt werden dürfen. Die Eigentümerschaft ist sich bewusst, dass bei 39 Wohnungen zumindest 6 Besucher-Parkplätze neben den maximal 60 Stamm-Parkplätzen in der Einstallhalle angeordnet werden müssen.

Die Parkierung umfasst eine unterirdische Sammelparkierungsanlage, an welcher alle 5 Bauten direkt angeschlossen sind und eine einzelne gemeinsame Zu- und Ausfahrt mit Anschluss an den Hinterlindengrabenweg aufweist. So wird der Aussenraum nur von den erwähnten maximal 6 oberirdischen Parkplätzen beansprucht.

5.4.3 Verkehrsaufkommen

Durch das Verkehrsingenieurbüro Rudolf Keller & Partner (**siehe Beilage 2**) wurde der Mehrverkehr, welcher durch die Quartierplanüberbauung entsteht, untersucht. Für die Beurteilung wird dabei vom Kanton der "plausibel ungünstige Fall" verlangt. Dieser "Fall" lässt sich durch die mit der Quartierplanung definierten Parameter eindeutig eingrenzen. Neben der Begrenzung auf maximal 39 Wohneinheiten wurde die zulässige Nutzungsart auf eine reine Wohnnutzung begrenzt bzw. mässig störende Betriebe werden explizit ausgeschlossen. Zudem wurde die Anzahl der maximalen Anzahl Parkplätze auf insgesamt 72 Parkplätze plafoniert. Im Mitwirkungsbericht wurde ausgeführt, dass im QP-Reglement keine Aussagen gemacht werden, wie viele Parkplätze maximal realisiert werden. Im Rahmen der Bearbeitung der Vorprüfung betreffend des Verkehrsgutachtens hat sich aber herausgestellt, dass es zur Beurteilung des Verkehrsaufkommens hinsichtlich des plausibel ungünstigen Falls zweckmässig ist, eine maximale Begrenzung der Parkplätze vorzunehmen.

In den Morgen- und Abendspitzenstunden ist von einem Verkehrsaufkommen von 36 Fahrten bzw. 25 Fahrten pro Stunde auszugehen. Dies bedeutet für den Knoten Schönenbachstrasse/Baselstrasse eine Zusatzbelastung von gut 1 %, was aber gut abgewickelt werden kann. Allerdings werden die Wartezeiten und die Staulängen leicht zunehmen. Die heutige Verkehrsbelastung der Schönenbachstrasse West (westlich Knoten Brunngasse) liegt in der Morgenspitzenstunde bei rund 40 Motorfahrzeugen pro Stunde, in der Abendspitzenstunde bei rund 60 Motorfahrzeugen pro Stunde (Querschnitt). Das erhobene Belastungsniveau entspricht einer typischen Erschliessungsstrasse. Die Verkehrserschliessung der Quartierplanüberbauung wird als unproblematisch und machbar beurteilt.

5.4.4 Velo-Parkierung

Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach dem Gemeinderatsbeschluss vom 22. August 2023. Demnach sind pro Wohneinheit mindestens 2.5 hochwertige (d.h. möglichst gedeckte, sich in guter Lage zu den Wohnungen befindenden, teilweise übergrosse) Velo-Abstellplätze zu erstellen." Die Räume sind so zu dimensionieren, dass ausreichend Platz für Velos, Kinderwagen, Veloanhänger und fahrzeugähnliche Geräte vorhanden ist. Diese Vorgaben sind ins Quartierplan-Reglement aufgenommen worden.

5.4.5 Fusswegerschliessung

Das Quartierplan-Areal ist über den Hinterlindengrabenweg als Haupteerschliessung auch zu Fuss erreichbar. Im Weiteren führt ein interner Fussweg von den Besucherparkplätzen innerhalb des Freiraumbereichs zu den Hauseingängen. Über den arealinternen Fussweg sind auch mit Ausnahme der östlichsten Baute alle anderen vier Bauten erschlossen (Gebäudezugänge).

Eine Fusswegverbindung an den Buchlochweg wird im Quartierplan nicht in der Lage festgelegt. Im QP-Reglement wird jedoch festgehalten, dass eine Fusswegverbindung mit Anschluss an den Buchlochweg mit Verlauf innerhalb bzw. zwischen den Bauten möglich ist.

5.5 Energie

Als Energiestandard kommen die Anforderungen an die Minergie-Kennzahl (MKZ)¹ für Minergie-P zu Anwendung. Dabei sind die gesetzlichen Anforderungen mindestens einzuhalten. Zudem wurde festgelegt, dass der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser zu mindestens 70 % durch erneuerbare Energiequellen zu decken ist.

5.6 Lärmschutz

5.6.1 Zuweisung Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV und § 12 USG BL festzulegen. Das Quartierplan-Areal ist gemäss den Zonenvorschriften Teilplan 2/2 "Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Gefahrenzonen" (Genehmigung Regierungsrat vom 14. April 2015) der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen.

5.6.2 Einhaltung Grenzwerte für Autoeinstellhalle

Aufgrund der Vorgaben der LSV bildet die Autoeinstellhalle die massgebende Anlage zur Beurteilung der Einhaltung der Lärmschutzgrenzwerte. Die Lärmemissionen neuer ortsfester Anlagen, wie neue Autoeinstellhallen, müssen so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen dürfen die Planungswerte nicht überschreiten.

¹ Die Minergie-Kennzahl MKZ ist die Summe der Minergie-Teilkennzahlen HLK (Heizung, Lüftung, Klimatisierung), Warmwasser, Beleuchtung, Geräte und allgemeine Gebäudetechnik sowie Eigenstromerzeugung; letzteres mit negativem Vorzeichen. Sie stellt den Gesamtbedarf an gewichteter Endenergie bezogen auf die Energiebezugsfläche dar. Aktuell beträgt der Wert für Minergie-P bei Neubauten-MFH 50 kWh/(m²a) (Quelle Produktreglement zu den Gebäudestandards MINERGIE®/MINERGIE-P®/MINERGIE-A® Version 2017.2)

Mit dem Lärmschutznachweis für die Autoeinstellhalle wurde nachgewiesen, dass die Planungsgrenzwerte bei den massgebenden Beurteilungspunkten eingehalten werden (**siehe Beilage 3**). Zwingende Massnahmen zur Einhaltung der Planungsgrenzwerte auf Stufe Quartierplanung sind nicht erforderlich. Mit einem Lärmschutznachweis im Rahmen des Baugesuchsverfahrens sind zur Einhaltung des Planungsgrenzwerts allfällige Massnahmen vorzusehen.

6. Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen

6.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

6.1.1 Bebauung

Mit dieser Quartierplanung erfolgt eine Optimierung der baulichen Nutzung und der lagespezifischen Anordnung der Bebauung für ein bestimmtes Areal innerhalb des überbauten Siedlungsgebietes. Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

- Haushälterische Nutzung des Bodens;
- Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten;
- Schonung der Landschaft bzw. Begrenzung des Siedlungsgebietes;
- Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen (Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterung);
- Schaffung von Siedlungen mit viel Grünflächen und Bäumen.

6.1.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgedehnt werden.

Das Areal ist im Zonenplan der Gemeinde als Zone mit Quartierplanpflicht "Buechlochpark" ausgewiesen. Im dazugehörenden Reglement wird als Art der Nutzung Wohnen definiert. Der Quartierplan ändert daran nichts und so findet weder eine Einzonung noch eine Nutzungsänderung statt.

6.1.3 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan

Das Planungsgebiet bzw. die Quartierplanung ist von folgenden Planungsgrundsätzen aus den Objektblättern des kantonalen Richtplans betroffen:

Planungsvorgaben	Verweis	Umsetzung in der Quartierplanung
Siedlungsentwicklung nach innen (Optimierung der Nutzung).	S2.1-PG-b	Generell mittels Quartierplanung.
Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	L1.3-PG-b	(siehe KAPITEL 6.5.1)
Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	(siehe KAPITEL 5.5)

6.2 Planungsvorgaben der Gemeinde für die Quartierplanung

6.2.1 Übersicht

Die Gemeinde legte für die Quartierplanung im Rahmen der Zonenvorschriften Siedlung die Planungsvorgaben fest sowie Kriterien, die bei der Ausarbeitung von Quartierplänen zu beachten sind:

Vorgaben für sämtliche Quartierplanungen (§ 26 Abs. 5 Zonenreglement Siedlung)	Umsetzung in der Quartierplanung
Haushälterische Nutzung des Bodens	Ausnützungsziffer von 54 % im Vergleich zur angrenzenden Wohnzone W2a, welche eine AZ von 50 % gem. Zonenvorschriften Siedlung aufweisen. Mit der Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist die Anhebung der baulichen Nutzung auf maximal 8 % (relativ) begrenzt.
Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität	<p>Mit der neuen Bebauung wird eine qualitativ sehr hoch stehende Aussenraumgestaltung miterstellt. Der westliche Teil sowie entlang des Schönenbachs werden drei Naturschutzzonen ausgeschieden. Die befestigte Zufahrt ist konzentriert im Osten gehalten. Der übrige Bereich ist, sofern frei von Hauptbauten und Wegen, als naturnaher Aussenraum zu gestalten. Die Gestaltung des Aussenraums hat nach umfangreichen Bestimmungen zur Erreichung einer hohen Aussenraumqualität zu erfolgen. Neben den Naturschutzzonen werden verschiedenen Naturschutzzeitzobjekte sowie Anpflanzungen von neuen Hecken mit der Quartierplanung sichergestellt. Damit verbunden werden spezifische Schutzziele und -massnahmen festgelegt.</p> <p>Die Hauptbauten haben hohe Anforderungen zu erfüllen und müssen vom Gemeinderat unter Einbezug des Fachgremium für Stadtentwicklung geprüft werden. Für die Typologie des architektonischen Ausdrucks der Bauten sind im Reglement entsprechende Darstellungen enthalten, welche richtungsweisend sind. In Ergänzung dazu wurden zur Gestaltung verschiedene Vorgaben ins Reglement aufgenommen, um die richtungsweisende Darstellung für die Beurteilung zu konkretisieren.</p>
Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild	(siehe KAPITEL 2.1 UND 6.2.2)
gute Verkehrserschliessung für Strassen- und Langsamverkehr	(siehe KAPITEL 6.3.1 UND 6.3.3)
Anbindung an den öffentlichen Verkehr	(siehe KAPITEL 6.3.2)
optimierte Parkierungsanordnung	(siehe KAPITEL 5.4.2)
Energiekonzept (mit Zielen wie Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Optimierung der Gebäudehüllen etc.)	(siehe KAPITEL 5.5)
zweckmässige Entsorgung (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.)	Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Reinach. Diesbezüglich wurden keine spezifischen Bestimmungen in die Vorschriften aufgenommen.
Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich	(siehe KAPITEL 5.3.1 UND 6.4.1)
zweckmässige Etappierung	Eine etappierte Realisierung ist aufgrund des dem Quartierplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes nicht vorgesehen.

**Vorgaben für vereinfachtes Quartierplanverfahren
(§ 27 Zonenreglement Siedlung)**

Mindestfläche von 2'000 m ²	Fläche des Quartierplanareal beträgt 9'818 m ²
Art der Nutzung gemäss Grundzone	Grundzone ist W2a nach Vorgabe § 28 Abs. 4 ZR bzw. mässig störende Betriebe werden ausgeschlossen
Nutzungsbonus von maximal 8 % (relativ), unter Beachtung der Kriterien nach § 26 Abs. 5 und wenn eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt ist.	(siehe Vorgaben für sämtliche Quartierplanungen, obenstehend, und Vorgaben für Quartierplanung Buechlochpark, untenstehend, sowie KAPITEL 1.3.5) → Nutzungsbonus wurde zugestanden
Einpassung Gebäude und Umgebung in benachbartes Siedlungsbild. Zulassung von maximal einem zusätzlichen Vollgeschoss.	(siehe Vorgaben für sämtliche Quartierplanungen, obenstehend, und Vorgaben für Quartierplanung Buechlochpark, untenstehend sowie KAPITEL 1.3.5) → Zusätzliches Vollgeschoss wurde zugestanden
Verkehrsmässige Anbindung gemäss Strassennetzplan; Anbindung und Ergänzung zweckmässiger öffentlicher Fusswegverbindungen zum Fusswegnetz	(siehe KAPITEL 6.3.1 UND 6.3.3)

**Besondere Vorgaben für Quartierplanung "Buechlochpark"
(§ 28 Abs. 3 lit. d und Abs. 4 Zonenreglement Siedlung)**

Art der Nutzung: Wohnen	Es wird die Wohnnutzung gem. § 21 Abs. 1 RBG festgelegt.
Einpassung der Bebauung an den Siedlungsrand	(siehe KAPITEL 2.3, 5.2.4 UND 6.2.2)
Umgang mit dem nahe gelegenen Wald und entsprechenden ökologischen Funktionen	(siehe KAPITEL 6.4.2)
Besondere Beachtung (auch weiträumiger) Sichtbeziehungen und landschaftliche Einbettung	(siehe KAPITEL 6.2.2)
Anwendung des vereinfachten Verfahrens, wenn Art und Mass der Nutzung sich im Rahmen der Zone W2a bewegt und die Verkehrserschliessungssituation sinnvoll geklärt werden kann.	(siehe KAPITEL 1.3.4 BETREFFEND ART UND MASS DER NUTZUNG) Das Verkehrsgutachten (siehe Beilage 2) kommt zur Schlussfolgerung, dass die Verkehrserschliessung für den Quartierplan Buch-Hain II unproblematisch ist.

Weitere Vorgaben aus dem Zonenreglement Siedlung

§ 44 Erhalt / Ergänzung Baumreihen / Alleen entlang kommunaler Strasse	Im Bereich zwischen der geplanten Arealzufahrt und der östlichen Grenze ist heute bereits angrenzend zum Hinterlindengrabenweg eine Baumbepflanzung vorhanden. Zur Gewährleistung der Sichtweiten muss eventuell diese Baumbepflanzung entfernt werden. Am nordöstlichen Rand des Quartierplan-Areals ist gegenüber den angrenzenden Bauparzellen eine durchgehende Hecke (QP-Reglement: Naturschutzeinzelobjekt H3) anzulegen.
--	---

6.2.2 Einbindung QP in die Umgebung

Ausgangslage

Der QP "Buch-Hain II" (im vereinfachten Verfahren) ist bereits der 3. Anlauf für die Quartierplanung auf diesem Areal. 2014 wurde der damalige QP "Buechlochpark" in einer Urnenabstimmung abgelehnt. Hauptgrund für die Ablehnung war das geplante 12-geschossige Hochhaus.

Durch die Lage am äussersten Rand des Siedlungsgebietes, direkt am Wald und angrenzend an die W2a Zone galt der Ausgestaltung und Höhenentwicklung der Bauten ein besonderes Augenmerk. Westlich des Quartierplanareals befindet sich das Amphibienlaichgebiet Buchloch, welches in den Zonenvorschriften Landschaft der Gemeinde Therwil als Naturschutzzone von kantonaler Bedeutung festgelegt wird und im Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung enthalten ist.

Die auf ein neues Bebauungskonzept (ohne Hochhaus) angepasste Quartierplanung "Buch-Hain" wurde jedoch ebenfalls an der Abstimmung im März 2021 abgelehnt.

Mit der Anwendung des vereinfachten Verfahrens musste das Bebauungskonzept insbesondere betreffend baulichem Nutzungsmass und die Fassaden- und Gebäudehöhe so weit angepasst werden, dass dies mit den zulässigen Abweichungen gegenüber der östlich angrenzenden Zone W2a in Übereinstimmung gebracht werden konnte. Dies hatte u.a. zur Folge, dass die Fassaden- und Gebäudehöhen bis zu 4 m reduziert werden mussten, was auch eine Reduktion der Geschossigkeit bedeutete.

Architektur

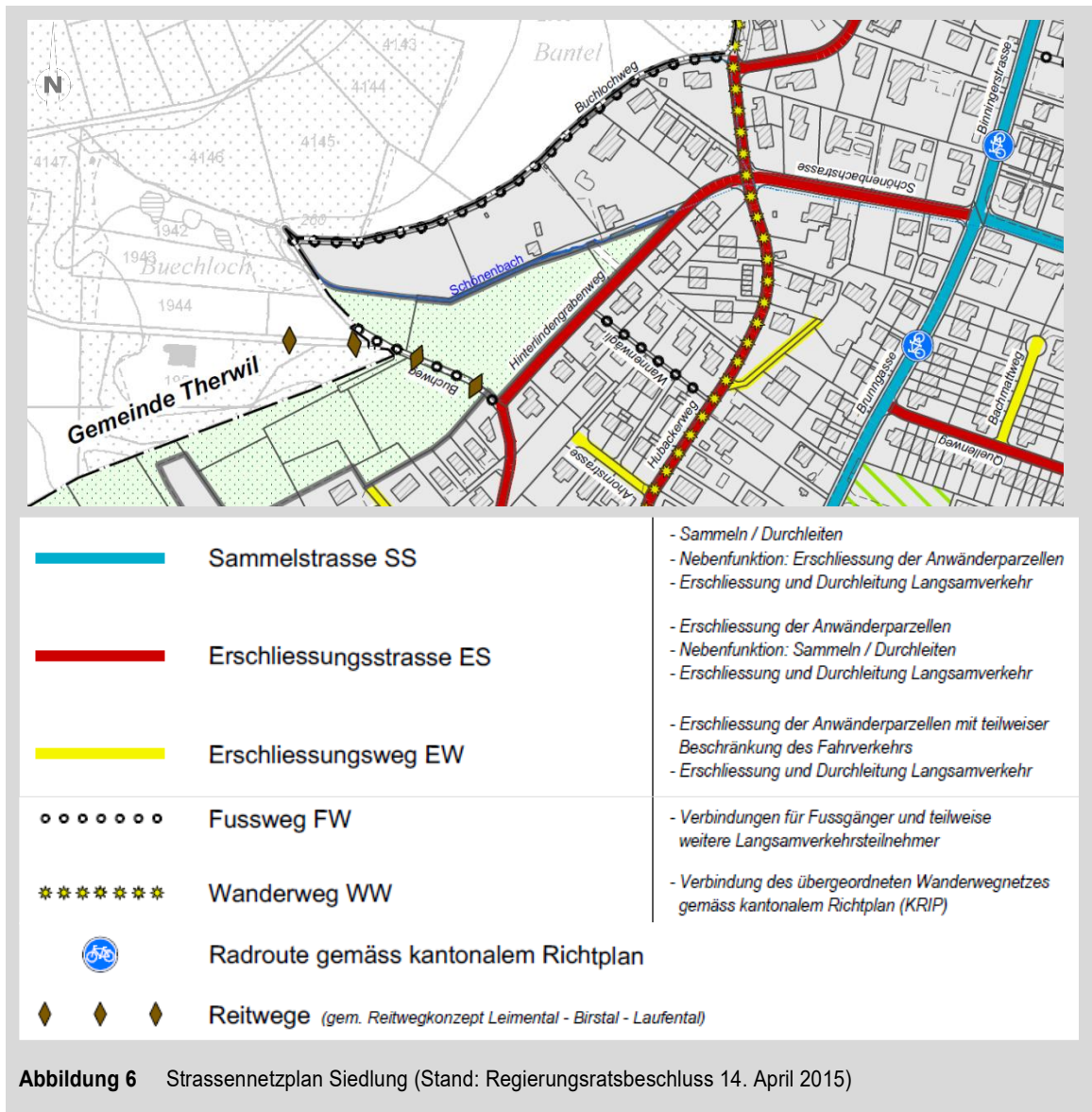
Durch die maximalen Fassaden- und Gebäudehöhen von 10.30 m bzw. von 13.30 m fügen sich die Bauten gut in die umliegende Bebauung und die umliegenden Baumbestände ein (~35 m gemäss Geometeraufnahmen 2012) und sind von weitem so nicht direkt erkennbar. Die Baukörper sind mit gerundeten, fließenden Konturen auszubilden, sodass sie kompakt und filigran erscheinen. Die Baukörper müssen bei der Fassadengestaltung durchgehende und allseitige vertikale Strukturierung aufweisen und imitieren dadurch die Struktur des Waldes.

Aussenraumgestaltung

Die Quartierplanbestimmungen nehmen die naturschützerischen Rahmenbedingungen im Sinne der Sicherstellung des erweiterten Lebensraumes für Amphibien sowie der Amphibienwanderungen auf. Diese und weitere Rahmenbedingungen wurden aus dem Naturinventar 2022 (**siehe 6.4.8**) bzw. aus den "Randbedingungen Quartierplanung Buch-Hain (vereinfachtes QP-Verfahren)" (**siehe Beilage 1**) übernommen. Gegenüber der abgelehnten Quartierplanung wurde der Umfang der Naturschutzzone um 300 m² erweitert und zudem auch die schützenswerten Objekte und Strukturen über die Quartierplanung gesichert.

6.3 Verkehr

6.3.1 Strassennetzplan



Das Areal ist über den Hinterlindengrabenweg an das kommunale Strassennetz angeschlossen. Eine weitere bzw. andere Zufahrt ist nicht möglich, da das Areal im Nordosten an private Parzellen angrenzt und ansonsten von Wald oder Landwirtschaftszone umschlossen ist. Nördlich verläuft der Buchlochweg, welcher gemäss Strassennetzplan ein kommunaler Fussweg bildet. In dem die Arealerschliessung ausschliesslich über den südlich liegenden Hinterlindengrabenweg erfolgt, wird eine Störung der ökologisch sensiblen Randbereiche insbesondere im Norden bzw. entlang des Buchlochwegs ausgeschlossen. In der vorhandenen Situation entspricht die strassenverkehrsmässige Anbindung des Areals den Erschliessungsfestlegung des kommunalen Strassennetzplans.

Der Anschluss an den übergeordneten Verkehrsträger (Baselstrasse) erfolgt über die Schönenbachstrasse. Die Schönenbachstrasse ist ab der Einmündung der Brunngasse und der Binningerstrasse als Sammelstrasse klassiert. Die Fahrdistanz vom Quartierplan-Areal bis zum Anschluss der Schönenbachstrasse an die Baselstrasse beträgt rund 580 m.

6.3.2 Öffentlicher Verkehr

Das Quartierplan-Areal liegt heute noch ausserhalb der Einzugsbereiche von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Die am nächsten gelegenen ÖV-Haltestellen sind die beiden Tramhaltestellen "Lochacker" und "Landhof". Diese beiden Tramhaltestellen befinden sich auf der Tramlinie 11 und E11. Mit der Umsetzung des 10. Generellen Leistungsauftrags (GLA) wird mit dem Fahrplanwechsel im Dezember 2025 die Buslinie 58 neu als kantonales Angebot im Halbstundentakt verkehren. Sie verbindet den Bahnhof Münchenstein und Uptown Arlesheim durch Reinacher Wohnquartiere, via Zentrum mit dem Kägen. Im Einzugsbereich des Areals entstehen zwei neue Bushaltestellen «Mischeli» am der Binningerstrasse, Höhe Niederbergstrasse und «Weiermatten» an der Brunngasse, Höhe Egertenstrasse. Die Anbindung an den ÖV für eine Quartierplanung verbessert sich somit ab Dezember 2025. Die neue Buslinie ist vorerst ein Pilot und wird die Linie von genügend Fahrgästen benützt, finanziert sie der Kanton im künftigen 11. GLA weiter.

Weiter sind Massnahmen zur Verbesserung der Fussgängerverbindung auf der Schönenbachstrasse sowie beim Knoten Hinterlindengrabenweg – Hubackerweg – Schönenbachstrasse durch die Gemeinde vorgesehen. Damit ändert sich zwar an der Lage ausserhalb der ÖV-Haltestellen-Einzugsbereichs nichts, jedoch wird damit die Qualität bzw. die Sicherheit der Fusswegverbindung zur Verbesserung der Erreichbarkeit zur ÖV-Haltestelle verbessert.

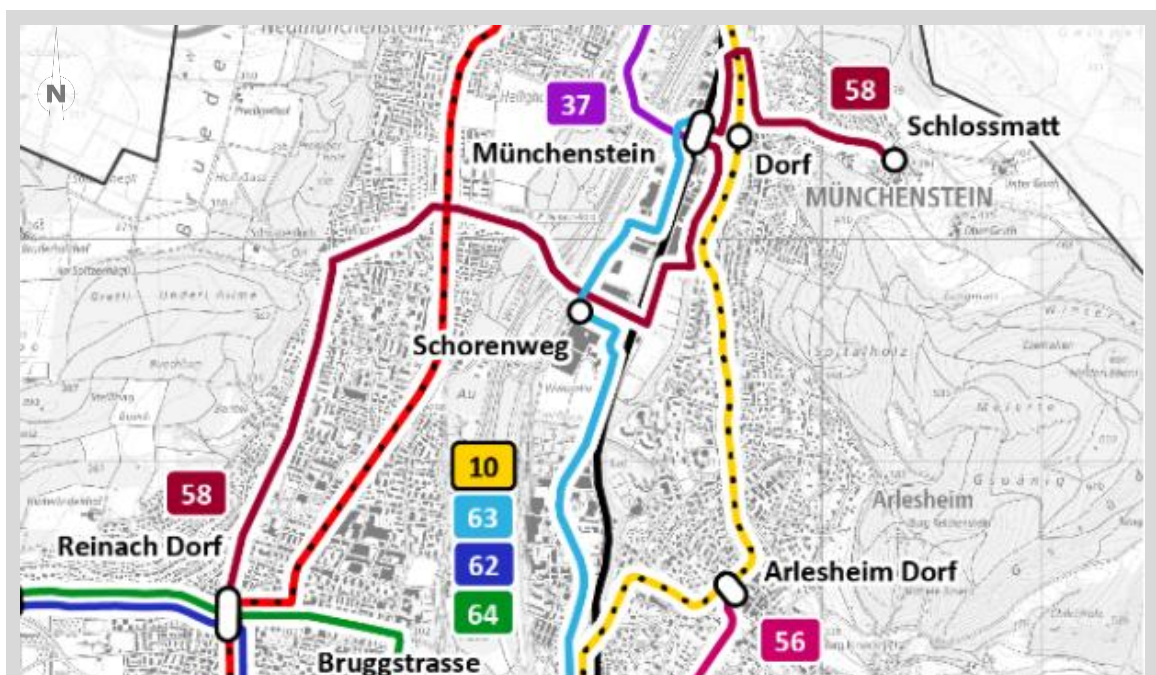


Abbildung 7 Ausschnitt aus Liniennetz Birsfelden Süd Zielkonzept 2029 mit verlängerter Buslinie 58 bis nach Reinach Dorf (Fachbericht "Buskonzept Birsfelden Süd", INFRAS, 9. Februar 2024)

6.3.3 Anbindung an Fuss- und Radwegnetz

Eine Wanderwegverbindung führt über den Hubackerweg ins Zentrum von Reinach. Der Hubackerweg liegt nur rund 35 m vom Anschluss des Quartierplan-Areals an den Hinterlindengrabenweg entfernt. Im Weiteren ist für das gesamte Siedlungsgebiet, mit Ausnahme des Ortskerns (Begegnungszone) sowie des Gewerbegebietes Kägen, die Tempo-30-Zone eingeführt worden.

Über die Brunnengasse in Richtung Reinacher Zentrum sowie über die Binnerstrasse in Richtung Norden verläuft eine kantonale Radroute. Das Quartierplan-Areal ist somit in einer Fahrtstrecke von rund 170 m an das kantonale Radwegnetz angebunden.

6.3.4 Feuerwehrezufahrt und Stellflächen

Die Feuerwehrezufahrt sowie die Standorte von erforderlichen Stellflächen wurden mit der Abteilung Feuerwehr und Rettung der Gemeinde Reinach besprochen (**siehe Anhang 2**). Die Vorgaben gelten auch für das Bebauungskonzept der Quartierplanung Buch-Hain II.

6.4 Natur, Umwelt und Archäologie

6.4.1 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

Gestützt auf § 9 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und den Landschaftsschutz (NLG) sorgen die Gemeinden für die Förderung der Vernetzung sowie für den ökologischen Ausgleich innerhalb von Siedlungen.

Die Vernetzung und der ökologische Ausgleich wurden in der Quartierplanung wie folgt berücksichtigt:

- a. Ausscheidung des Gewässerraum für den gesamten offen fliessenden Gewässerabschnitt des Schönenbachs;
- b. Ausscheidung von drei unterschiedlichen Naturschutzzonen;
 - Naturschutzzone N1: Feuchtwiese
 - Naturschutzzone N2b und N2b: Ökologisch gestalteter Puffer- und Schonbereich
 - Naturschutzzone N3: Uferbereich
- c. Ausscheidung von Naturschutzobjekten
 - Objekt E1 – E3: Einzelbäume
 - Objekt D1 – D3: Erdlöcher (eingebrochene Stellen)
 - Objekt H1 - H3: Hecken
 - Objekt W1: Weiher
- d. Festlegung von Schutzziele und Schutz- und Pflegemassnahmen zu den Naturschutzzonen und den Naturschutzobjekten;
- e. Gestaltung und Strukturierung bzw. Gliederung der Grün- und Freiflächen mit verschiedenen Bepflanzungselementen (Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen);
- f. Bepflanzung mit ausschliesslich einheimischen und standortgerechten Arten;
- g. Verbot invasiver Neophyten sowie Verbot Einsatz von Bioziden;
- h. Vorgabe, dass nicht durch Bauten oder Erschliessungsflächen beanspruchte Flächen als Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzen und Baumpflanzungen anzulegen sind;
- i. Vorgabe, dass bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten eine Überdeckung mit Bodensubstrat von mindestens 1.0 m zu gewährleisten ist;
- j. Vorgabe, dass dies Gestaltung des Aussenraums in ihrer Struktur, Durchlässigkeit und Qualität den Lebensraum der Amphibien und weiterer auf den Feuchtstandort angepassten in der Umgebung heimischer Flora und Fauna, berücksichtigt;

Mit der Ergänzung der Hecke entlang des Buchlochweg (H2) sowie entlang der östlichen Arealgrenze (H3) werden wertvolle Grünraumstrukturen geschaffen, welche zudem neue und wichtige Elemente zur Vernetzung bilden.

Die Naturschutzzone umfassen mit den minimalen Flächenvorgaben insgesamt rund 3'840 m². Dies entspricht bezogen auf die Arealfläche rund 42 %. Hinzu kommen noch die Fläche der bestehenden Hecke ausserhalb der Naturschutzzone sowie die anzupflanzende Verlängerung dieser Hecke. Zusammen mit den Bestimmungen zu den Schutz- und Pflegemassnahmen für die Naturschutzzone und die Naturschutzobjekte und den Bestimmungen zur Gestaltung von nicht durch Bauten oder Erschliessungsflächen beanspruchten Flächen wird dem ökologischen Ausgleich Rechnung getragen. Gegenüber dem heutigen Zustand des Areals ist auch mit einer baulichen Nutzung von einer Verbesserung der ökologischen Gesamtbilanz auszugehen. Zudem wird dies mit der Quartierplanung planungsrechtlich eingefordert und gesichert.

Die Unterteilung der Naturschutzzone N2 in eine Naturschutzzone N2a und N2b erfolgt daher, dass für den Bereich in der Naturschutzzone N2b die Flächen für die Realisierung der Bauten aufgrund der räumlichen Platzverhältnisse beansprucht werden dürfen. Nach Abschluss der Realisierung sind diese Flächen wieder nach Sinn und Zweck der entsprechenden Naturschutzzone herzustellen. Die Beanspruchung bei der Realisierung darf jedoch nicht dazu führen, dass die Ausbildung dieser Naturschutzzone dadurch beeinträchtigt wird. Der daran anschliessende Bereich in der Uferschutzzone darf durch diese Beanspruchung nicht beeinträchtigt werden. Von der Beanspruchung vollständig ausgenommen sind hingegen die Flächen im Bereich der Naturschutzzone N2a.

6.4.2 Waldareal

Auf dem Quartierplanareal befinden sich keine Waldflächen mit Sinne der Waldgesetzgebung. Im nordwestlichen sowie im südlichen Bereich grenzen Waldflächen an das Quartierplanareal. Diese Waldflächen werden von der Nutzung durch die Quartierplanung nicht tangiert. Das Quartierplanareal liegt im Süden und ganz im Westen im Einflussbereich von Waldbaulinien. Die Anordnung der Bebauung bzw. die Baubereichsdefinition berücksichtigt die bestehenden Waldbaulinien. Mit der Einhaltung des Waldbaulinienabstands sowie dem vorwiegend als Naturschutzzone ausgeschiedenen Bereich angrenzend an die Waldfläche sind keine negativen Auswirkungen auf die südlich angrenzende Waldfläche zu erwarten. Die nordwestlich angrenzende Waldfläche ist mit dem räumlichen Abstand von über 40 m der Bebauung und den ebenfalls dazwischenliegenden Naturschutzzone nicht beeinträchtigt.

Die südliche Waldfläche ist zudem im Zonenplan Landschaft als Naturschutzzone N 3.1 (Waldareal und Begleitvegetation Schönenbach" festgelegt. Diese Naturschutzzone beschränkt sich genau auf die Waldfläche, ohne das Gewässer des Schönenbachs. Die für diese Waldfläche definierten Schutzziele werden durch die Quartierplanung nicht beeinträchtigt. Mit den Bestimmungen zur Naturschutzzone Uferbereich und den Vorgaben für die Amphibienwanderung werden die Schutzziele der Naturschutzzone für die Waldfläche in das Quartierplanareal übertragen. Damit kann die eigentlich u. a. beabsichtigte Erhaltung der Gewässerstruktur und eine damit verbundene Gewährleistung der Amphibienwanderung gesichert und umgesetzt werden.

6.4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen mit einer potenziell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden.

Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplan-Areal bei weitem nicht erreicht (vgl. Anhang V-UVP, Nr. 11.4). Weitere Anlagen, welche im Anhang zur V-UVP aufgeführt sind, sind im neuen Quartierplan nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

6.4.4 Bodenschutz (Altlasten)

Das Areal der Quartierplanung ist nicht im Kataster der belasteten Standorte ausgewiesen².

6.4.5 Gewässerschutz / Gewässerraum

Von Westen bzw. von Therwil her fliesst entlang des südlichen Randes des Quartierplan-Areals der Schönenbach als offenes Gewässer. Vor dem Hinterlindengrabenweg erfolgt noch die Eindolung des Schönenbachs auf dem Quartierplan-Areal.

Der auszuscheidende Gewässerraum wird gemäss der aktuellen Gewässerraumplanung der Gemeinde Reinach übernommen und im orientierenden Planinhalt dargestellt. Auf eine Festlegung des Gewässerraums im Quartierplan wird somit verzichtet. Diese Vorgehensweise, indem der Gewässerraum bei Quartierplanungen im orientierenden Inhalt dargestellt wird, entspricht der von der Gemeinde gewählten Handhabung. Damit verbunden wird auf eine Herleitung in diesem Planungsbericht verzichtet bzw. diesbezüglich auf den Planungsbericht zur Gewässerraumplanung verwiesen.

6.4.6 Genereller Entwässerungsplan

Die Entwässerung des Quartierplan-Areals erfolgt gemäss den Festlegungen des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Reinach.

Die Gefährdung aufgrund der "wiederkehrenden Überschwemmung", welche im Bereich Bantel angegeben ist, kann im Zusammenhang mit der Überbauung "Buch-Hain" behoben werden. Im GEP der Gemeinde ist der Bereich Bantel als GEP-Massnahme definiert. Der Schmutz-/Mischwasserkanal ist entsprechend auszubauen.

Die Entwässerung wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens von der Gemeinde geprüft und es werden dem GEP entsprechende Vorgaben gemacht. Im Quartierplan sind daher keine Festlegungen zur Entwässerung vorzunehmen.

² Abfrage auf www.geoview.bl.ch "Kataster belasteter Standorte", abgerufen am 14. April 2023

6.4.7 Grundwasserschutz

Das Quartierplan-Areal befindet sich nicht in einer Grundwasserschutzzone und auch nicht im Grundwasserschutzbereich für unterirdische Gewässer (Au) noch in einem entsprechenden Zuströmbereich (Zu). Der Grundwasserschutz wird durch die Quartierplanung bzw. durch die damit verbundenen baulichen Absichten nicht beeinträchtigt.

6.4.8 Naturinventar Buchloch, Reinach BL (2022)

Im Jahr 2022 wurde ein Naturinventar durch das Fachbüro MerNatur Naturschutzbiologie GmbH, Therwil im Auftrag der Gemeinde Reinach erstellt. Ziel des Gutachtens waren Untersuchungen zu den Naturwerten im zu überbauenden Perimeter Buch-Hain inklusive angrenzenden Gebieten (Naturschutzgebiet, Wald und Offenland, gemeindeübergreifend Reinach / Therwil). Die Feldarbeiten starteten im Februar 2022 und endeten im Oktober 2022. Die Ergebnisse sind in einem umfassenden Bericht dargestellt.

Die nachfolgenden Auszüge aus dem Naturinventar berücksichtigen einerseits das gesamte Betrachtungsgebiet und andererseits den Perimeter der vorgesehenen Quartierplanung im Speziellen.

Die vielseitigen Betrachtungen durch die angestellten Untersuchungen lassen aus naturschutzbiologischer Sicht folgende Schlussfolgerungen für das gesamte Betrachtungsgebiet des Naturinventars zu:

- Das untersuchte Gebiet Buchloch ist eine typische Landschaft fürs Bruderholz und Sundgau und deshalb grundsätzlich erhaltenswert. Solche Landschaften finden wir im Birstal nicht mehr häufig und daher ist sie grundsätzlich in all ihren Funktionen zu erhalten. Ihr kommt deshalb eine kommunale Bedeutung zu, da viele ähnliche Räume seit langem überbaut sind.
- Die Landschaft im Betrachtungsperimeter wird durch ihre Geologie und Wasserführung geprägt. Solche feuchten, unmeliorierten Flächen sind am wertvollsten, weil fast alle ähnlichen Flächen bereits entwässert und damit zerstört sind.
- Die Biodiversität im Offenland ist unterdurchschnittlich und regional nicht von Bedeutung. Die Wiesen sind nicht allzu artenreich, Ausnahme bildet das eigentliche Naturschutzgebiet Buchloch (auf Therwiler Boden) mit seinen Weihern und weiteren wechselfeuchten Wiesenbeständen.
- Die Naturwerte im Gesamten betrachtet, sind unterdurchschnittlich bis durchschnittlich. Nur in einzelnen Bereichen wie Amphibien und Fledermäusen ist sie von regionaler Bedeutung.
- Trotzdem kann dem ganzen Perimeter insgesamt kein singular regional bedeutender Status zugesprochen werden, sondern es ist ein wertvoller Verbundstein für die ganze Biodiversität auf dem Bruderholz. Die Überbauung der Bauparzellen innerhalb der ZQP "Buechlochpark" muss aber auf die vorhandenen Werte des gesamten Betrachtungsperimeters sorgfältig abgestimmt werden.
- Der untersuchte Perimeter würde von umfassenden Aufwertungen im naturschützerischen Bereich profitieren. Dazu gehören botanische und strukturelle Aufwertungen, der Neubau weiterer Weiher angrenzend an das NSG Buchloch, verbesserte Pflege sowie naturnahe Umgebungsgestaltung möglicher neu überbauter Gebiete mit hohem Blütenangebot.

Nach Fertigstellung des Naturinventars legte die Gemeinde Reinach für die vorliegende Quartierplanung "Buch-Hain" (im vereinfachten QP-Verfahren nach § 42 RBG) die relevanten naturbezogenen Randbedingungen fest. Diese wurden zwingend in die Quartierplanvorschriften aufgenommen bzw. berücksichtigt. Dabei

handelt es sich um allgemeine verbindliche Festlegungen im QP-Reglement und im Spezifischen um die Auscheidung von Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte (siehe QP-Plan u. QP Reglement Anhang 1).

Die Randbedingungen (**siehe Beilage 1**) basieren auf der Grundlage des Naturinventars und weiteren kommunalen und kantonalen Vorgaben.

In den Randbedingungen werden zusätzlich auch Empfehlungen gemacht, welche ausserhalb der Quartierplanung von Bedeutung sind:

- Fortführung Wald auf Parzelle 1059 und 1061 als Hochwald zur Erhaltung der alten, grosskronigen Bäume; keine forstlichen Eingriffe zur Verminderung Höhe und damit besserer Sonneneinstrahlung auf das Areal QP "Buch-Hain". Sicherheitsholzerei selbstverständlich zulässig, aber jeweils vorgängig von Baumspezialisten sorgfältig zu prüfen (Vermeidung Schlagbegehrlichkeiten wegen vermeintlicher, aber nicht effektiver Sicherheitsmängel wie gewisser natürlicher Anteil Totholz in alten Eichen usw.).
- Kein weiterer Ausbau des Buchlochweges, Beibehaltung als Mergel-Fussweg.
- Hauskatzen sollen möglichst als Wohnungskatzen gehalten werden. Hinweis: Leinenzwang für Hunde zur Brut- und Setzzeit beginnt unmittelbar an der Peripherie des QP "Buch-Hain", resp. mit der neuen NS-Zone und der Uferschutzzone bereits innerhalb des QP-Perimeters.

6.4.9 Kaltluftleitbahnen

Das Areal der Quartierplanung befindet sich unterhalb des Kaltluftentstehungsgebiets im Gebiet Bantel. Über das Quartierplanareal erfolgt in der heutigen Situation ein flächenhafter Kaltluftabfluss. Das Strömungsfeld beträgt auf dem Areal > 0.5 bis 1.0 m/s. Durch eine bauliche Nutzung des Quartierplanareals wird das Kaltluftentstehungsgebiet nicht tangiert. Im mittleren und östlichen Teilbereich des Quartierplanareals wird mit der Bebauung der bisherige flächige Kaltluftabfluss beeinträchtigt. Durch die verteilte Anordnung mit räumlichen Abständen zwischen den Bauten wird jedoch keine geschlossene Wand erzeugt, welche ein Durchfliessen der Kaltluft verhindern würde und eine "Umlenkung" auf andere benachbarte Grundstücke zu Folge hätte.

Das Durchfliessen zwischen den Bauten wird mit der ovalen Gebäudegrundform zudem begünstigt. Im westlichen Teilbereich ist keine Bebauung möglich. Damit bleibt in diesem Abschnitt ein flächiges Abfliessen des Kaltluftstroms gewährleistet. Der Luftstrom kann dann durch die südliche Waldfläche weiter talwärts in das Siedlungsgebiet abfliessen. Mit dem räumlichen Abstand der Bebauung gegenüber dem Schönenbach und den vier auf kurzer Distanz zwischen den Bauten liegenden Freiräumen mit minimalem Abstand an der engsten Stelle von 6.0 m ist unterhalb der Bebauung nicht davon auszugehen, dass durch den Kaltluftabfluss starke Windströmungen entstehen. Indem die Neigung der Dachform sich am Terrainverlauf zu orientieren hat, wird für die Luftmassen im Bereich der Dachflächen keine zusätzliche Barriere gebildet.

6.4.10 Archäologie

Das Quartierplan-Areal ist von keiner archäologischen Schutzzone betroffen³.

³ Abfrage auf www.geoview.bl.ch "Archäologie", abgerufen am 14. April 2023

6.5 Sicherheit

6.5.1 Naturgefahren (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag)

Im Rahmen einer Quartierplanung sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen.

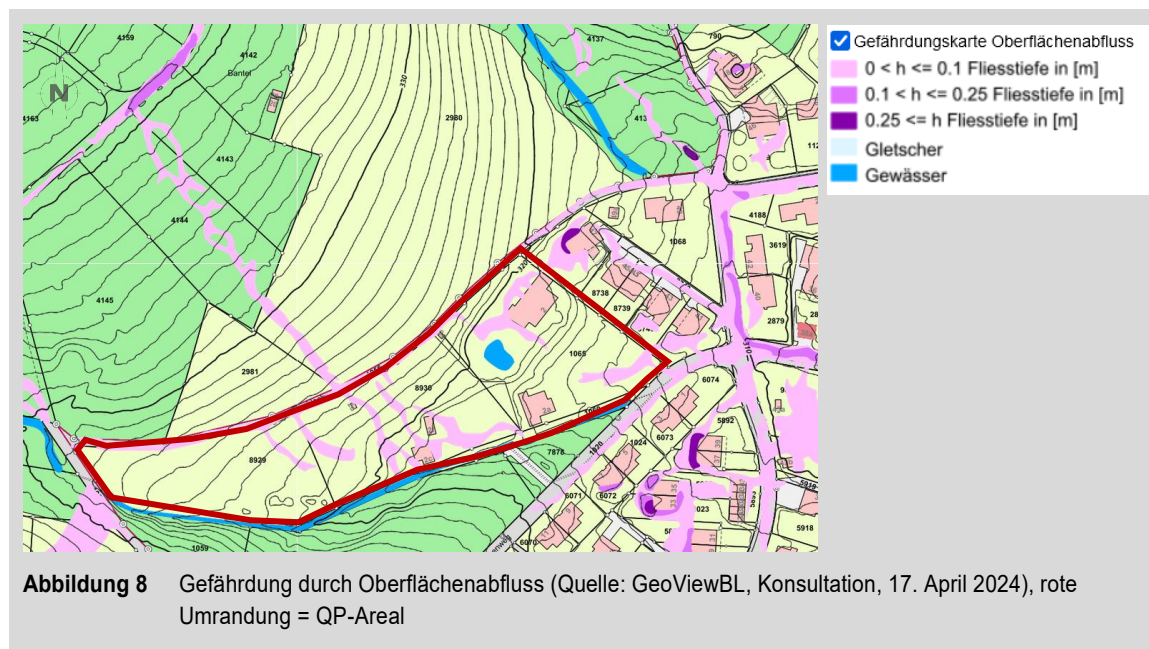
Gemäss den Gefahrenkarten der Gemeinde Reinach ist das Quartierplan-Areal sowohl von geringer Gefährdung durch Rutschung als auch von geringer Gefährdung durch Überschwemmung betroffen.

Von der Rutschungsgefährdung ist das ganze Areal betroffen. Im Quartierplan wird dementsprechend für das ganze Areal eine Gefahrenzone Rutschung (geringe Gefährdung) ausgeschieden.

Die Zufahrt ins Areal wird 5 m tief von der Gefährdung durch Überschwemmung betroffen. Auf eine Ausscheidung der Zone wird im Quartierplan verzichtet. Der betroffene Bereich dient der Arealerschliessung bzw. Bauten und Aufenthaltsnutzungen sind darin nicht vorgesehen. Zudem ist das Gelände in diesem Bereich nach Osten hinabfallend. Ein weitergehender Rückfluss ins Quartierplan-Areal ist aufgrund der topografischen Verhältnisse ausgeschlossen.

6.5.2 Oberflächenabfluss

Oberflächenabfluss ist Regenwasser, das bei starken Niederschlägen nicht versickert, sondern über das offene Gelände abfließt und so Schäden anrichten kann. Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU gibt Hinweise auf Gebiete, die bei seltenen bis sehr seltenen Starkregenereignissen (Wiederkehrperiode grösser als 100 Jahre) potenziell einer Gefährdung durch Oberflächenabfluss ausgesetzt sind.⁴



⁴ Es handelt sich um eine Hinweiskarte mit Anwendungsmassstab 1:10'000 - 15'000, welche auf Grundlage einer schweizweiten Modellierung ohne Überprüfung im Gelände entstand. Im Siedlungsgebiet ist zu berücksichtigen, dass Kleinstrukturen wie z.B. Randsteine, Mauern etc. im Terrainmodell kaum erfasst sind, daher wird ihre wasserleitende Wirkung in der Modellierung nicht abgebildet.

Im Bestand beschränken sich die Hinweise auf kleine verteilte Flächen innerhalb des Areals. Dabei handelt es sich um Flächen mit einer Fliesstiefe von ≤ 0.1 m. Verursacht wird dies in erster Linie durch ein Überlaufen einer Wasseransammlung beim nördlich liegenden Buchlochweg. Da die geneigte Terrainsituation beibehalten wird, bzw. auf die vermutete Ursprungssituation zurückgeführt werden soll (mit Rückbau die heutige Terrassierung beim Hinterlindengrabenweg 2) und mit der Bebauungsanordnung keine geschlossene Bauungsstruktur hergestellt wird, ist davon auszugehen, dass sich keine Verschärfung der Gefährdung durch den Oberflächenabfluss bei starken Niederschlagsereignissen auf dem Areal sowie bei der benachbarten Bebauung ergibt. Mit der Neubebauung werden nur wenige befestigte Aussenraumflächen erstellt. Dabei muss Regenwasser nach Möglichkeit versickert oder allenfalls gezielt in Feuchtgebiete abgeleitet werden. Bei der Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle ist der Gefährdung durch starke Niederschlagsereignisse Rechnung zu tragen.

6.5.3 Störfall

Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz bei der angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen.

Das Quartierplan-Areal ist weder von einer Strasse oder Bahnlinie mit Transportrisiken noch von einem Störfallbetrieb direkt betroffen⁵. Für das Quartierplan-Areal sind daher keine Massnahmen zu ergreifen.

6.5.4 Geologische Untersuchungen

Für das Areal wurde eine Baugrunduntersuchung vorgenommen. Die Baugrunduntersuchung erfolgte mit 5 Bohrungen, 8 Rammsondierungen und 6 Baggerschlitzen zwischen dem 7. und 10. August 2023.

Der Bodenaufbau besteht aus einer Schicht Lösslehm und darunter folgt Molassefels (Elsässer Molasse). Aufgrund der Untersuchungen und den damit verbundenen Beurteilungen hat sich gezeigt, dass die Erde zwar feucht ist, jedoch keine hohen Wassermengen bzw. Wasserflüsse zu erwarten sind. Die genauen hydrologischen Messungen und entsprechenden Auswertungen sind noch ausstehend. Die Ergebnisse Untersuchungen müssen erst für das Baugesuchsverfahren vorliegen.

6.6 Abstände

6.6.1 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwegen), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien übersteuert werden.

Für das südlich angrenzende Waldareal sind Baulinien festgelegt worden, welche auf das Quartierplan-Areal einwirken. Die bestehenden Waldbaulinien (unterirdisch, oberirdisch, provisorisch) wurden in der Quartierplanung berücksichtigt und sind orientierend dargestellt.

⁵ Abfrage auf geoview.bl.ch "Risiken Chemie" vom 14. April 2023

Entlang des nördlich zum Quartierplan-Areal verlaufenden Buchlochweges (Fussweg) wurde im Zusammenhang mit der Baubereichsdefinition eine neue Baulinie festgelegt. Damit wird die Bebaubarkeit des Areals bis auf einen Abstand von 4.0 m zum Buchlochweg ermöglicht, anstelle der Grenzabstandsregelung nach § 95 Abs. 1 lit. f. Mit dem Baukonzept wird dies jedoch nur von 3 der 5 Bauten beansprucht und durch die ovale Grundform dabei auch nur partiell.

6.6.2 Grenzabstände

Gegenüber Bauparzellen kommen die Grenzabstandsregelungen nach § 90 RBG zur Anwendung. Mit Näher- und Grenzbaurechten kann auf privatrechtlicher Basis von diesen gesetzlichen Abstandsregelungen abgewichen werden. Die Sicherstellung von Näher- und Grenzbaurechten bei Quartierplanungen erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag nach § 46 Abs. 2 RBG.

Nur im Osten grenzen Bauparzellen an das Quartierplan-Areal an. Aufgrund der räumlichen Verteilung der geplanten Bebauung auf dem Quartierplan liegt nur der Baubereich E im Nahbereich zur östlich angrenzenden Nachbarbebauung mit entsprechenden Bauparzellen. Die übrigen Baubereiche liegen nicht im Einflussbereich von Grenzabstandsregelungen gegenüber an das Areal angrenzenden Bauparzellen. Der Baubereich E wurde so angeordnet, dass keine Näherbaurechte erforderlich sind.

7. Auswirkung der Quartierplanung

7.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenliniennpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen.

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Buch-Hain" werden für das Areal der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend und von den übrigen Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) vollständig abgekoppelt.

Durch die Inkraftsetzung der Vorschriften zur Quartierplanung "Buch-Hain" werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung vom 14. April 2015 inkl. dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan (RRB Nr. 571) vollständig ausser Kraft gesetzt. Hingegen werden die bestehenden Waldbaulinien mit der Quartierplanung berücksichtigt (vgl. **Kapitel 6.6.1**).

Weitere rechtskräftige kommunale oder kantonale Planungen werden durch die Quartierplanung nicht tangiert.

7.2 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2016" als erschlossen und unbebaut. Der öffentlichen Hand entstehen zur Herstellung der Baureife (Strassen- und Werkleitungerschliessung) somit keine Kosten.

8. Privatrechtlicher Regelungsbedarf

8.1 Grundsätzliches

Zur Sicherstellung der Bebauungsrealisierung sowie der Funktionalität der Quartierplanüberbauung können ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG, mit welchem auch die Grundlagen für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt werden.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt in der Regel nur dann, wenn die allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Vereinbarungen und Vertragsinhalte in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt und notariell beurkundet sind.

8.2 Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Buch-Hain II"

Für die Quartierplanung ist u.a. folgender Regelungsbedarf auf privat-rechtlicher Ebene zwischen den Grundeigentümerinnen, der Investorin und der Gemeinde Reinach vorhanden):

- Allgemeine Dienstbarkeiten zur Sicherstellung der Quartierplan-Funktionalität
- Erstellung und Unterhalt der Quartierplan-Infrastruktur
- Durchleitungsrechte
- Landabtretungen (u.a. Naturschutzzone)
- Anhörung MerNatur (Naturschutzbüro für hochwertige Naturschutzprojekte in der Region Basel) vor Baugesuchseingabe betreffend Umgebungsplan
- Infrastrukturbeitrag
- Baustellenverkehr
- u.a.m.

Gegenüber den östlichen Bauparzellen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Dementsprechend werden Dienstbarkeiten für Näherbaurechte nicht erforderlich bzw. bewusst darauf verzichtet.

9. Quartierplanverfahren

9.1 Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung "Buch-Hain II " wurde mit Schreiben des Gemeinderates vom 21. März 2024 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit Schreiben vom 3. Juli 2025 durch das Amt für Raumplanung dem Gemeinderat Reinach mitgeteilt.

Die Vorprüfungsergebnisse sind bei den zwingenden Vorgaben umgesetzt worden. Die Anwendung der Quartierplanung im vereinfachten Verfahren und der damit verbundenen Nutzungsboni wurde vom Amt für Raumplanung im Vorprüfungsbericht bestätigt. Die geforderten Erläuterungen zur Anbindung des Areals an den öffentlichen Verkehr ist im Kap. 6.3.2 des Planungs- und Begleitberichts enthalten. Im Weiteren hat sich das Amt für Raumplanung zum Einbezug der Parzelle 1069 in die Quartierplanung positiv geäußert. Der Gemeinderat hat sich jedoch aufgrund des Mitwirkungsverfahrens gegen den Einbezug der Parzelle 1069 entschieden. Ebenso wurden verschiedene Empfehlungen aus der kantonalen Vorprüfung berücksichtigt.

Im Anhang 3 sind die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung zusammen mit den Stellungnahmen des Gemeinderates aufgeführt.

9.2 Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 führte die Gemeinde Reinach für die Quartierplanung "Buch-Hain II" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch.

Detaillierte Angaben dazu sind dem Mitwirkungsbericht des Gemeinderates zu entnehmen (siehe Beilage 4).

Informationsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none">• Informationsveranstaltung vom 29. April 2024• Einsichtnahme Planungsunterlagen auf Gemeindeverwaltung• Einsichtnahme Planungsunterlage auf Homepage der Gemeinde Reinach
Publikation Mitwirkungsverfahren	<ul style="list-style-type: none">• Kantonales Amtsblatt Nr. 32 vom 25. April 2024• Wochenblatt Birseck und Dornach Nr. 17 vom 24. April 2024• Homepage Gemeinde Reinach: www.reinach-bl.ch
Mitwirkungsfrist	vom 29. April bis 29. Mai 2024
Mitwirkungseingaben	13 Eingaben
Auflage Mitwirkungsbericht	30. Oktober bis 28. November 2025
Publikation Auflage Mitwirkungsbericht	<ul style="list-style-type: none">• Kantonales Amtsblatt Nr. 88 vom 3. November 2025• Wochenblatt Birseck und Dornach Nr. 44 vom 30. Oktober 2025• Homepage Gemeinde Reinach: www.reinach-bl.ch

9.3 Beschlussfassungsverfahren

Der Gemeinderat hat die Quartierplanung "Buch-Hain II" am 13. Januar 2026 beschlossen. Da es sich um eine Quartierplanung im vereinfachten Verfahren nach § 42 RBG handelt, erfolgt keine Beschlussfassung durch den Einwohnerrat.

9.4 Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert

10. Genehmigungsantrag

..... erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes

Gemeinde Reinach,

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Geschäftsleiter:

Ferdinand Pulver

Stefan Haller

DEGELO ARCHITEKTEN

Quartieplanung Buch-Hain Reinach_ Feuerwehzufahrt und Stellflächen

Protokoll vom 10.10.2019

Teilnehmer:

Christian Wildhaber	Gemeinde Reinach, Leiter Schutz und Rettung
Heinrich Degelo	Degelo Architekten
Julia Specker	Degelo Architekten

Feuerwehzufahrt:

Die Feuerwehzufahrt muss eine Breite von 3.5m haben, kann jedoch auch teilweise mit Schotterrassen ausgeführt werden.

Stellflächen:

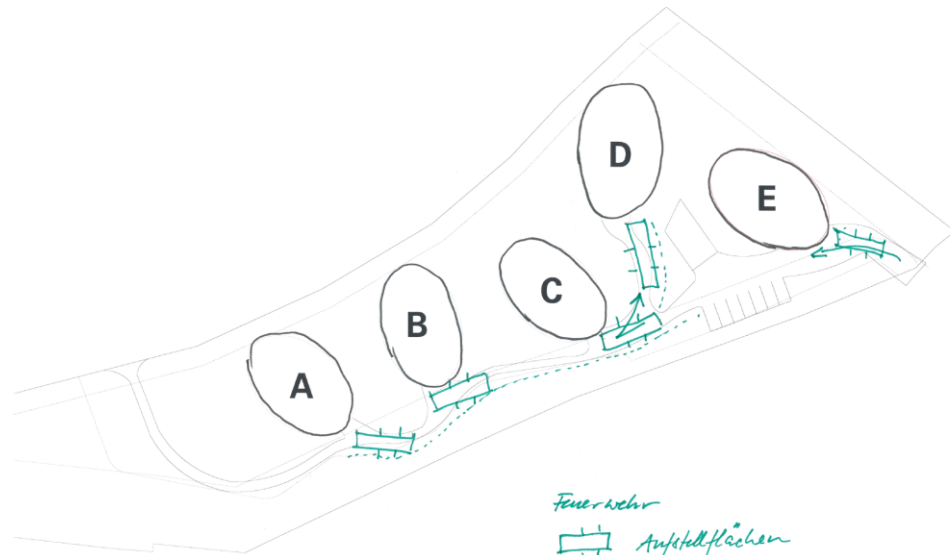
Vor jedem Gebäude muss eine Stellfläche mit 7x12m geplant werden, wobei die Ecken angeschnitten sein dürfen. Die Stellflächen können ein Gefälle von 6% haben.

Die Stützenteller können auch auf einer kleinen Mauer oder dahinter aufgeschüttetem Gelände platziert werden.

Es ist darauf zu achten, dass der Untergrund in einem Bereich von 70 x 70 cm je Stützenteller dem punktuellen Auflagerdruck standhält.

Der Abstand zwischen dem Fahrzeug und dem Gebäude kann 6m betragen.

11.10.2019 Julia Specker



Feuerwehr



Aufstellflächen



definierte Fläche z.B. Schotterrassen



Zufahrt kann rückwärts sein

Bepr. 10.10. m. Hr. Wildhaber

ST. JAKOBSSTRASSE 54 4052 BASEL T 061 317 40 50 www.degelo.net

Anhang 3 Zusammenstellung Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung sowie Stellungnahme / Reaktion der Gemeinde

Art: **Z** = zwingende Vorgabe, **H** = Hinweis, **E** = Empfehlung, **R** = redaktionelle Korrekturen

Umsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten, **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt, **z. K.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Thema	Anliegen gemäss Vorprüfungsbericht	Art	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
1.	Allgemeines				
1.1	Mass der Nutzung	<p>§ 27 Zonenreglement Siedlung (ZRS) der Gemeinde Reinach regelt die Anwendung des vereinfachten Quartierplanverfahrens und legt mehrere Grundsätze für dessen Anwendung fest. Das vereinfachte Quartierplanverfahren ist – wie auch der Kommentar zum § 27 ZRS darauf hinweist – auf Grundzonen beschränkt, welche ein Nutzungsmass aufweisen. In Zonen mit Quartierplanpflicht (§ 28 Abs. 3 ZRS) ist somit das ordentliche Verfahren anzuwenden. Eine Ausnahme bildet dabei die Zone mit Quartierplanpflicht «Buechlochpark» (§ 28 Abs. 3 lit. d ZRS).</p> <p>Gemäss § 28 Abs. 4 ZRS kann der Gemeinderat Reinach in der Zone mit Quartierplanpflicht «Buechlochpark» die Quartierplanung nach dem vereinfachten Verfahren erlassen, wenn sich Art und Mass der Nutzung im Rahmen der Wohnzone W2a bewegt und die Verkehrserschliessungssituation sinnvoll geklärt werden kann.</p> <p>Im ergänzten Planungsbericht (Stand 13. Mai 2025) sind die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sowie die Gewährung des Nutzungsbonus gut begründet und nachvollziehbar erläutert.</p>	H	Kenntnisnahme	z.K.
1.2	Verkehrerschliessung	<p>Wie vorstehend im Kapitel 1.1 dieses Berichtes bereits ausgeführt, ist mit dem Quartierplan «Buch-Hain II» die Situation der Verkehrerschliessung sinnvoll zu klären. § 26 Abs. 5 ZRS fordert bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften u. a. die besondere Beachtung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr (ÖV).</p> <p>Im Planungsbericht Kapitel 6.3.2 wird richtigerweise ausgeführt, dass die Anbindung an den ÖV für eine Quartierplanung «nicht optimal» ist und dass sich mit der Quartierplanung «das ÖV-Angebot resp. die Anbindung an den öffentlichen Verkehr nicht verbessert».</p> <p>Aktuell liegt das Gebiet in der ÖV-Güteklasse D (Berechnungsmethodik des Bundesamts für Raumentwicklung ARE), es handelt sich also um ein Gebiet mit geringer ÖV-Erschliessung. Wir müssen daher konstatieren, dass die Anbindung an den ÖV für eine Quartierplanung nicht optimal ist.</p> <p>Im Weiteren wird im Planungsbericht ausgeführt, dass für Teile des Siedlungsgebiets von Reinach, inklusive Quartierplan-Areal «Buch-Hain II», eine Verbesserung des ÖV-Angebots mit einer neuen Buslinie vorgesehen ist. Die geplante Verbesserung der Anbindung des Quartierplan-Areals «Buch-Hain II» an den öffentlichen Verkehr wird sehr begrüsst.</p> <p>Im weiteren Verlauf der Quartierplanung wird im Planungsbericht zwingend aufzuzeigen sein, wie der im ZRS geforderten besonderen Beachtung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr in ausreichender Weise entsprochen wird. Sprich, es ist darzulegen, wie eine betreffend ÖV erschliessungsmässig gute Qualität der Überbauung realisiert und sichergestellt werden kann.</p>	Z	Planungsbericht wird diesbezüglich ergänzt.	✓
1.3	Einbezug der Parzelle Nr. 1069 GB Reinach	<p><u>Zur Frage</u> der Gemeinde Reinach betreffend die Möglichkeit, die Fläche der Parzelle Nr. 1069 in den Quartierplan nach vereinfachtem Verfahren einzubeziehen, halten wir Folgendes fest:</p>	H	Kenntnisnahme, die Parzelle Nr. 1069 wird jedoch aufgrund des	z.K.

Art: **Z** = zwingende Vorgabe, **H** = Hinweis, **E** = Empfehlung, **R** = redaktionelle Korrekturen

Umsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten, **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt, **z. K.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Thema	Anliegen gemäss Vorprüfungsbericht	Art	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
		<p>§ 27 ZRS regelt, dass in jeder Bauzone das vereinfachte Quartierplanverfahren auf dafür geeigneten Arealen möglich ist. Die Mindestfläche von solchen Quartierplanungen beträgt 2'000 m². In Zonen mit Quartierplanpflicht ist das vereinfachte Quartierplanverfahren nicht möglich, weil dort keine Grundnutzung festgelegt ist. Ausnahme bildet – wie vorstehend bereits erwähnt – die Zone mit Quartierplanpflicht «Buechlochpark», welche mit vorliegendem Quartierplan bearbeitet wird.</p> <p>Das fragliche Grundstück, Parzelle Nr. 1069, befindet sich innerhalb des Perimeters des Zonenplans Siedlung (ZPS). Eine Bau- bzw. Nutzungszone ist nicht ausgeschieden, vielmehr ist die Parzelle als Strasse bezeichnet. Ob diese Bezeichnung als Strasse korrekt ist, kann in Frage gestellt werden, ist vorliegend aber u. E. nicht relevant. Das Grundstück ist ausserdem vom Gewässerraum belegt, könnte also baulich nicht genutzt werden.</p> <p>Es gibt keine Rechtsgrundlage, die es untersagt, ein Gebiet, das mit einer Quartierplanpflicht belegt ist, durch angrenzende Grundstücke zu erweitern. Ein Problem könnte sich allenfalls unter dem Aspekt der Planbeständigkeit ergeben. Wenn also die Nutzungsplanung noch relativ neu ist.</p> <p>In diesen Fällen wäre zu prüfen, ob eine Integration einer Fläche bzw. eines Grundstücks in den Quartierplanperimeter zulässig wäre. Das kann dann angenommen werden, wenn sich die Nutzung gemäss Quartierplan nicht grundsätzlich gegenüber der Nutzungsplanung ändern wird. Umgekehrt würde entsprechend die Planbeständigkeit tangiert, wenn die Nutzung des in die Quartierplanung integrierten Grundstücks dadurch grundsätzlich ändern würde.</p> <p>Soweit wir das den Unterlagen zum Quartierplan entnehmen können, wird das Grundstück in die Planung integriert, ohne allerdings die Grundstücksfläche bei der baulichen Nutzung in Anschlag zu bringen, was richtig scheint. Ausserdem wird das Grundstück im Sinne des Gewässerraums ökologisch aufgewertet werden. Somit sind wir der Meinung, dass die Integration des Grundstücks Nr. 1069, GB Reinach, zulässig ist.</p>		Mitwirkungsverfahrens <u>nicht</u> in die Quartierplanung einbezogen.	
2.	Quartierplan				
2.1.1	Verbindlicher Planinhalt	Im Gegensatz zur Aussage im Planungsbericht in Kap. 4.1 «Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente» (S. 12) fehlt im Quartierplan (QP) die Darstellung von Schnitten. Schnittpläne mit verbindlichen Festlegungen zu den Baubereichen sowie zur Terraingestaltung sind zwingend im QP zu ergänzen mit entsprechenden Höhenbezügen.	Z	Quartierplan wurde mit Schnittdarstellungen und entsprechenden Angaben ergänzt. Die Form der Schnittdarstellung wurde vom Amt für Raumplanung als zweckmässig beurteilt.	✓
2.1.2a	Verbindlicher Planinhalt	Gemäss naturschützerischem Gutachten (Naturinventar) vom 6. Februar 2023 wird empfohlen, bei der Planung sorgfältig zu prüfen, welche Bäume nach Möglichkeit erhalten werden können, insbesondere diejenigen auf der Parzelle Nr. 1065. Diese sind in der Bauphase besonders zu schützen, damit sie möglichst wenig beeinträchtigt werden. Zusätzlich sind in der Anordnung der Gehölze ihre Funktionalität als Flugkorridore für Fledermäuse zu gewährleisten. Dies kann	E/H	Kenntnisnahme	z.K.

Art: **Z** = zwingende Vorgabe, **H** = Hinweis, **E** = Empfehlung, **R** = redaktionelle Korrekturen

Umsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten, **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt, **z. K.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Thema	Anliegen gemäss Vorprüfungsbericht	Art	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
		durch ergänzende Pflanzung auch von Heckenstrukturen (z. B. entlang des Buchlochweges) und weiteren Bäumen verbessert werden. Die Empfehlungen aus dem Naturinventar Buchloch werden im Quartierplan wie folgt umgesetzt: - H2: neu anzulegende Hecke entlang Buchlochweg - H3: neu anzulegende Hecke entlang der nordöstlichen Parzellengrenze - E4: erhaltenswerte Einzelbäume - N2: ökologisch gestalteter Puffer- und Schonbereich			
2.1.2b	Verbindlicher Planinhalt	Da davon ausgegangen werden muss, dass die erhaltenswerten Einzelbäume E4 infolge Lage und Ausdehnung des Baubereichs E weder erhalten noch am selben Standort ersetzt werden können, sind bei der Überarbeitung der Quartierplanung im Zusammenhang mit dem Naturschutzobjekt E 4 Überlegungen zu Um- oder Neupflanzungen anzustellen und im Quartierplan festzulegen.	E/H	Objekt E4 wurde als Objekt entfernt. (siehe auch 3.3.4).	X
2.1.3	Verbindlicher Planinhalt	Eine Quartierplanung hebt die bisherige Grundnutzung auf und stellt ein eigenständiges Planungsinstrument dar. Daher muss im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung auch der Gewässerraum neu festgelegt werden (so wie im Planungsbericht im zweiten Abschnitt auf Seite 17 ausgeführt). In der Quartierplan-Legende ist der Gewässerraum vom orientierenden Inhalt in den verbindlichen Planinhalt zu verschieben. Im Legendentext ist hinter dem Ausdruck «Gewässerraum» der Text <u>(gemäss Art. 36a Gewässerschutzgesetz, GSchG)</u> zu ergänzen.	Z	Im Quartierplan werden die Gewässerraumfestlegung und die Korrektur des Legendentextes vorgenommen.	✓
3.	Quartierplanreglement				
3.1.1a	§ 2 Art und Mass der baulichen Nutzung	In § 2 Abs. 1 Quartierplanreglement (QR) wird Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG, SGS 400) zugelassen. Entsprechend sind auch nicht störende Betriebe zulässig. Dies ist im Verkehrsgutachten zu berücksichtigen (vgl. nachstehende Bemerkungen zum Verkehrsgutachten unter Kap. 5 dieses Berichtes).	Z	Die Nutzung wird auf eine reine Wohnnutzung beschränkt. Damit verbunden wird eine Bestimmung aufgenommen, mit welcher nicht störende Betriebe nicht zugelassen werden.	✓
3.1.1b	§ 2 Art und Mass der baulichen Nutzung	Im vorliegenden QR werden Begriffe wie «überbaubare Fläche» und «rekonstruiertes Terrain» verwendet, die weder im RBG noch in der dazugehörigen Verordnung RBV oder in den Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Reinach vorkommen. Das QR ist diesbezüglich gesamthaft zu überarbeiten.		Die Quartierplanung wurde diesbezüglich gesamthaft überarbeitet.	✓
3.1.2	§ 2 Art und Mass der baulichen Nutzung	Im Sinne einer Vereinfachung empfehlen wir, anstelle der Festlegung sowohl einer maximal «überbaubaren Fläche» wie auch der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) BGF und Baubereiche derart zu definieren, dass die	E/H	Wird nicht umgesetzt	X

Art: **Z** = zwingende Vorgabe, **H** = Hinweis, **E** = Empfehlung, **R** = redaktionelle Korrekturen

Umsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten, **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt, **z. K.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Thema	Anliegen gemäss Vorprüfungsbericht	Art	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
		zulässige Bebauungsziffer eingehalten ist. Der Nachweis, dass die gemäss ZRS zulässige Bebauungsziffer nicht überschritten wird, ist so dann im Planungsbericht zu erbringen.			
3.2.1a	§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	Absatz 3: Im ersten Satz von § 3 Abs. 3 QR ist der Begriff «Waldbaulinien» zu ergänzen: «Nebenbauten können in Beachtung der Strassenbaulinien, <u>der Waldbaulinien</u> und der Grenzabstände... platziert werden.»	Z	Ergänzung wird umgesetzt.	✓
3.2.1b	§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	In § 3 Abs. 3 QR ist zu präzisieren, dass Nebenbauten nicht überall im gesamten Quartierplan-Perimeter platziert werden können, sondern nur innerhalb der Freiraumbereiche und auf den Erschliessungsflächen.	Z	Präzisierung wird umgesetzt	✓
3.2.2	§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	Im zweiten Satz von § 3 Abs. 7 QR ist das Komma nach «Die Dächer sind» im Sinne einer redaktionellen Korrektur zu streichen.	E/H	Redaktionelle Korrektur wird umgesetzt	✓
3.2.3	§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	Die Nutzung der Sonnenenergie ist kantonal abschliessend geregelt (§ 104b RBG). Regelungen im QR zu Photovoltaikanlagen sind deshalb wegzulassen. In § 3 Abs. 8 QR sind die ersten beiden Sätze zu streichen und mit folgender Bestimmung zu ersetzen: «Unterhalb von Installationen zur Energiegewinnung ist ebenfalls eine extensive Begrünung vorzusehen.» Die neue Bestimmung kann auch zu § 3 Abs. 7 QR verschoben werden, wo die Dachnutzung und -begrünung geregelt werden. Wegen der kantonalen Regelung betreffend Nutzung der Sonnenenergie sind auch der dritte, vierte und fünfte Satz in § 3 Abs. 9 QR zu streichen.	Z	Anpassungen werden mit Ausnahme der Verschiebung umgesetzt.	✓
3.2.4a	§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	Der Begriff «Bauten» in der Marginalie zu § 3 Abs. 10 QR ergibt keinen Sinn und kann u. E. gestrichen werden.	E/H	Streichung wird umgesetzt.	✓
3.2.4b	§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	Wir empfehlen die Ergänzung des Absatzes mit Auflagen zur Förderung von höhlen- und nischenbrütenden Vogel- und Fledermausarten, z. B. durch das Anbringen von Nisthilfen an oder durch das Integrieren derselben in die Gebäudefassaden. Beispiele für direkt in Bauten integrierte Massnahmen zur Förderung von Fassadenbrütern sowie von bodenbewohnenden Kleintieren finden sich unter Animal Aided Design - Baubeispiel München, S. 18 ff.	E/H	Wird nicht berücksichtigt.	X

Art: **Z** = zwingende Vorgabe, **H** = Hinweis, **E** = Empfehlung, **R** = redaktionelle Korrekturen

Umsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten, **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt, **z. K.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Thema	Anliegen gemäss Vorprüfungsbericht	Art	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
3.2.5	§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	Da für die Hauptgebäude Pultdächer vorgesehen sind, weisen wir darauf hin, dass dies die Möglichkeiten für die Retention von Regenwasser auf dem Dach in der Regel erheblich einschränkt. Das Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) fordert primär einen möglichst weitgehenden Rückhalt von Regenwasser, bevor es abgeleitet wird. Es empfiehlt sich daher, eine Regelung in den Quartierplanvorschriften zum Rückhalt resp. zur Speicherung von Regenwasser von Dach- und Verkehrsflächen mit aufzunehmen (Schwammstadt-Elemente), auch aus Gründen der Planungssicherheit.	E/H	Anliegen des Rückhalts von Regenwasser wird mit Ergänzung bei den Bestimmungen unter § 4 Abs. 11 aufgenommen zudem wird Kommentar mit Verweis auf GEP ergänzt.	✓
3.2.6	§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	Die Aufzählung in § 3 Abs. 9 QR «Technische Bauteile auf dem Dach» kann als abschliessend und folglich Anlagen zur Versorgung mit Mobilfunkdiensten (Mobilfunksendeanlagen) ausschliessend betrachtet werden. Sollte deshalb der Betrieb von Mobilfunksendeanlagen auf den Gebäudedächern in Zukunft nicht möglich sein, empfehlen wir die Prüfung auf Übereinstimmung mit § 52a RBG und nötigenfalls entsprechende Textanpassungen.	E/H	Anpassung wird vorgenommen.	✓
3.3.1a	§ 4 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraums	Im zweiten Satz von § 4 Abs. 1 QR wird die Möglichkeit von «Abweichungen» geregelt, «sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird». Da «Abweichungen» und «Ausnahmen» in § 8 QR scheinbar synonymisch verwendet werden und Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften abschliessend in § 7 RBV geregelt sind, ist in § 4 Abs. 1 QR zu präzisieren, dass es sich bei den Abweichungen von der Gliederung des Aussenraumes nur um Abweichungen geringfügigen Ausmasses handeln kann. Der zweite Satz ist daher wie folgt zu ergänzen: « <u>Geringfügige</u> Abweichungen sind möglich, sofern ...».	Z	Anpassung wird vorgenommen.	✓
3.3.1b	§ 4 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraums	Neben dem Anpflanzungs-Verbot von invasiven Neophyten ist auch deren fachgerechte Bekämpfung wichtig, um deren Ausbreitung einzudämmen bzw. zu verhindern. In § 4 QR ist diesbezüglich eine für das ganze Quartierplanareal geltende Bestimmung zu ergänzen.		Anpassung wird nicht vorgenommen (siehe 3.3.2).	X
3.3.2	§ 4 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraums	Da in § 4 Abs. 2 lit. b zur Umgebungsbepflanzung ausschliesslich einheimische, standortgerechte Arten gefordert werden, erübrigt sich u. E. das Pflanzverbot für invasive Neophyten in § 4 Abs. 2 lit. d QR. Hinzukommt, dass die Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911) bereits den Umgang mit bestimmten gebietsfremden invasiven Pflanzen (und Tieren) verbietet, die sich besonders effizient ausbreiten und meist auch noch gesundheitliche oder ökonomische Schäden anrichten.	E/H	Aufgrund den übergeordneten bzw. bundesrechtlichen Bestimmungen wird auf eine entsprechende Bestimmung im QP-Reglement vollständig verzichtet.	X
3.3.3	§ 4 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraums	Der zweite Satz in § 4 Abs. 2 lit. d QR ist bezüglich Pflege / Unterhalt wie folgt anzupassen: «Es sind mindestens 10 Kleinstrukturen ... vorzusehen, und zu pflegen <u>und wenn notwendig mit geeignetem Ast-, resp. Steinmaterial zu ergänzen zwecks Erhaltung der Funktionsfähigkeit.</u> »	Z	Anpassungen werden vorgenommen.	✓

Art: **Z** = zwingende Vorgabe, **H** = Hinweis, **E** = Empfehlung, **R** = redaktionelle Korrekturen

Umsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten, **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt, **z. K.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Thema	Anliegen gemäss Vorprüfungsbericht	Art	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
		In den Quartierplanvorschriften muss das massgebende, gestaltete Terrain verbindlich festgelegt werden. Der erste Satz von § 4 Abs. 3 lit. b QR ist wie folgt anzupassen: «Das Terrain wird auf den vermuteten ursprünglichen Verlauf rekonstruiert. Für die Terraingestaltung sind die Schnitte im Quartierplan massgebend.»			
3.3.4	§ 4 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraums	Wie unter Kap. 2.1 dargelegt, muss davon ausgegangen werden, dass die erhaltenswerten Einzelbäume E4 (zwei grosse Hasel) weder erhalten noch am gleichen Standort ersetzt werden können. Anstelle einer planerischen Festlegung im Quartierplan kann auch eine Regelung in § 4 Abs. 3 lit. g QR vorgenommen werden – mit einer Erhöhung der Anzahl neu zu pflanzender Bäume: «Im Aussenbereich (ohne Schutzzonen) sind zusätzlich zu den geschützten Bäumen 6 8 standortheimische hochstämmige Bäume anzupflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.»	E/H	Anpassung wird vorgenommen.	✓
3.3.5	§ 4 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraums	Da der Freiraumbereich in Teilen auch zwischen Waldrand und der Waldbaulinie liegt, weisen wir an dieser Stelle darauf hin, dass die in § 4 Abs. 5 QR erwähnten privaten Aussenbereiche nur möglich sind, wenn sie üblichen Gartengestaltungsmassnahmen gemäss § 62 RBV entsprechen.	E/H	Kenntnisnahme	z.K.
3.3.6	§ 4 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraums	§ 4 Abs. 6 QR listet unter Schutzvorschriften sinnvollerweise Massnahmen auf, welche innerhalb der Schutzzonen und der Schutzobjekte untersagt sind, da sie den Schutzziele widersprechen. Die Auflistung ist um weitere Massnahmen zu ergänzen, die ebenfalls dazu dienen, unerwünschte Veränderungen zu vermeiden, welche dem Zweck der Schutzzonen und -objekte zuwiderlaufen: Der dritte Satz des Abschnitts «Schutzvorschriften» in § 4 Abs. 6 QR ist wie folgt anzupassen: «Gefährdungen aller Art, wie z.B. das Errichten von Bauten, Lagerplätzen, <u>Spiel- und Freizeitanlagen</u> , <u>Terrainveränderungen</u> , insbesondere <u>Abgrabungen und Bodenverdichtungen</u> im Wurzelbereich von Gehölzen, dem Schutzzweck widersprechende Nutzungen und Pflegemassnahmen sind untersagt.»	Z	Anpassungen werden vorgenommen.	✓
3.3.7	§ 4 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraums	Wir empfehlen, den Zweck für Einzäunungen allgemeiner zu formulieren. Der vierte Satz im Abschnitt «Schutzvorschriften» von § 4 Abs. 6 QR ist wie folgt zu ändern: «Einzäunungen sind nur zugelassen, sofern sie dem Amphibien- <u>Naturschutzzwecken</u> dienen.»	E/H	Anpassung wird vorgenommen.	✓
3.3.8	§ 4 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraums	Lage und Grösse des ökologisch gestalten Puffer- und Schonbereichs (Naturschutzzone Nr. N2) ergeben sich aus der verbindlichen Festlegung im Quartierplan. Ein Abweichen davon mit reglementarischen Bestimmungen ist nicht möglich. Möglich ist die Regelung einer Flächen-Ergänzung innerhalb des angrenzenden Freiraumbereichs mit geschwungenem Verlauf entlang der Gebäudeerschliessungsflächen. Der entsprechende Text im Abschnitt «Schutzvorschriften» von § 4 Abs. 6 QR ist zu streichen oder anzupassen.	Z		

Art: **Z** = zwingende Vorgabe, **H** = Hinweis, **E** = Empfehlung, **R** = redaktionelle Korrekturen

Umsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten, **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt, **z. K.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Thema	Anliegen gemäss Vorprüfungsbericht	Art	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
3.3.9	§ 4 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraums	In § 4 Abs. 7 QR wird der Fokus auf den Amphibienschutz gelegt. Da das Areal auch anderen Kleintieren wie Reptilien und Kleinsäugetern Lebensraum bietet, empfehlen wir die Schutzvorkehrungen auf möglichst viele Kleintiere auszudehnen. Der dritte Satz in § 4 Abs. 7 QR ist wie folgt anzupassen: «Alle Bauten und Bauteile ... sodass keine Amphibien- <u>Kleintierfallen</u> entstehen.»	E/H	Anpassung wird vorgenommen.	✓
3.3.10	§ 4 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraums	Wir weisen darauf hin, dass ein Konzept – wie in § 4 Abs. 8 QR genannt – nur als Nachweis der Umsetzung von Vorgaben in den Quartierplanvorschriften eingefordert werden kann. Verbindliche Regelungen betreffend Schutz, Erhalt, Pflege und Ersatz von schützenswerten Naturobjekten sind zwingend in den Quartierplanvorschriften festzulegen.	Z	Kenntnisnahme, siehe auch Nr. 3.3.11	z.K.
3.3.11	§ 4 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraums	Gemäss Planungsbericht ist das Konzept mit der Baugesucheingabe einzureichen und es soll ein Naturinventar, Schutzmassnahmen sowie Vorgaben zur Besucherlenkung und Pflegemassnahmen umfassen. Ein Naturinventar (aus dem Jahre 2022) existiert bereits. Schutz- und Pflegemassnahmen werden zu Recht verbindlich im Anhang 1 des Quartierplanreglements festgelegt. Uns ist deshalb nicht klar, wozu ein zusätzliches Konzept dienlich sein soll, das «nur» die Besucherlenkung neu regelt. Vorstellbar wäre unseres Erachtens die Erarbeitung eines Pflege- (und Besucherlenkungs-)Konzeptes, das Folgendes regelt: - spezifische Pflegemassnahmen für die Umgebung, insbesondere der Naturschutzzonen N1-3 und weiterer Natur-schutzobjekte (Hecken, Bäume, Nistkästen/Fledermauskästen etc., Grundlage bilden die verbindlichen Vorgaben im Anhang 1 des QR) sowie - Zuständigkeiten und Finanzierung (Gemeinde, Eigentümer, evtl. weitere). Idealerweise erfolgt die Ausarbeitung eines solchen Konzeptes durch die Eigentümerschaft gemeinsam mit den zuständigen kommunalen Behörden.	E/H	Passus zur Konzepterarbeitung wird in den Quartierplan-Vertrag aufgenommen.	✓
3.3.12	§ 4 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraums	Im zweiten Satz von § 4 Abs. 9 QR wird die Pflanzung eines Einzelbaumes gefordert, falls die bestehende Bepflanzung ersetzt werden muss. Es ist mit einer Objekt-Beschreibung zu präzisieren, um welche bestehende Bepflanzung es sich handelt.	Z	Präzisierung wird vorgenommen.	✓
3.3.13	§ 4 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraums	In § 4 Abs. 9 QR wird gefordert, dass entlang der nordöstlichen Parzellengrenze eine Hecke (H3) anzulegen ist. Wir gehen davon aus, dass mit der «nordöstlichen Parzellengrenze» die nordöstliche Areal-Grenze der Quartierplanung gemeint ist, welche die Grenze zu den Wohnhäusern Hubackerweg 41-47 bildet. Da das Quartierplanareal vier Parzellen beinhaltet und um Missverständnisse zu vermeiden, ist die Ortsangabe im QR zu präzisieren und der erste Satz in § 4	E/H	Anpassung wird vorgenommen.	✓

Art: **Z** = zwingende Vorgabe, **H** = Hinweis, **E** = Empfehlung, **R** = redaktionelle Korrekturen

Umsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten, **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt, **z. K.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Thema	Anliegen gemäss Vorprüfungsbericht	Art	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
		Abs. 9 QR wie folgt anzupassen: «Es ist eine Hecke (H3) entlang der nordöstlichen Parzellengrenze <u>Grenze</u> des Quartierplanareals anzulegen, ...».			
3.3.14	§ 4 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraums	Ein Umgebungsplan, wie er § 4 Abs. 13 QR gefordert wird, kann nur als Nachweis der Umsetzung von Vorgaben in den Quartierplanvorschriften eingefordert werden kann. Verbindliche Regelungen betreffend Sichtschutz (§ 4 Abs. 9 QR), private Erschliessungsflächen (§ 5 Abs. 1 QR) Umgebungsgestaltung und -bepflanzung, Terrain etc. sind zwingend in den Quartierplanvorschriften festzulegen.	Z	Kenntnisnahme	z.K.
3.4.1	§ 5 Erschliessung und Parkierung	Mit Verweis auf Kap. 3.3 dieses Berichtes ist der zweite Satz von § 5 Abs. 1 QR wie folgt zu ergänzen: « <u>Geringfügige</u> Abweichungen sind möglich, sofern ...».	Z	Anpassung wird vorgenommen.	✓
3.4.2	§ 5 Erschliessung und Parkierung	Der dritte Satz von § 5 Abs. 1 QR «Die genaue Lage und ... im Detail nachzuweisen» kann gestrichen werden, da dieselbe Forderung bereits in der Bestimmung von § 4 Abs. 13 lit. b QR enthalten ist. Im ersten Satz von § 5 Abs. 3 QR fehlt am Satzende nach «3.5» eine Masseinheit. Sie ist zu ergänzen. Die Bestimmungen im dritten Satz («müssen nicht auf der ganzen Breite befestigt sein.») und im vierten Satz («sind so anzulegen, dass die erforderliche Traglast gewährleistet») von § 5 Abs. 3 QR stehen u. E. zueinander im Widerspruch. Wege und Aufstellflächen können die erforderliche Traglast (für Ausnahmefahrten) nur gewährleisten, wenn sie befestigt sind. Hier ist eine Präzisierung nötig. Wir schlagen vor zwischen <u>befestigten</u> (und gleichzeitig bewuchsfähigen) sowie <u>versiegelten</u> Wegen bzw. Wegabschnitten zu unterscheiden.	E/H	Anpassungen werden vorgenommen. Anstelle der vorgeschlagenen Präzisierung wurde der Passus mit dem	✓
3.4.3	§ 5 Erschliessung und Parkierung	Die «plangrafische» Festlegung von (oberirdischen) Auto-Abstellplätzen hat verbindlich im Rahmen der laufenden Quartierplanung zu erfolgen und kann nicht ins Baugesuchverfahren verschoben werden. Im zweiten Satz ist deshalb «und plangrafisch festzulegen bzw. auszuweisen.» zu streichen. In der Kommentarspalte ist der zweite Satz «Zu beachten ... (November 2004).» ganz zu streichen. Die erwähnte Wegleitung ist nicht mehr gültig.	Z	Anpassungen werden vorgenommen.	✓
3.5.1a	§ 7 Realisierung	Neben der Naturschutzzone N1 ist auch die Uferschutzzone N3 als «Ausschluss-Fläche» für Baustelleninstallationen und -erschliessungen aufzuführen. Der Rückbau diverser bestehender Bauten innerhalb von Schutz zonen ist als Spezialfall zu betrachten und bleibt selbstverständlich möglich.	Z	Anpassungen werden vorgenommen.	✓
3.5.1b	§ 7 Realisierung	Die Regelung im zweiten Satz von § 7 Abs. 2 QR betreffend ökologische Baubegleitung ist als Teil privatrechtlicher Belange zu betrachten und im Quartierplanvertrag zu berücksichtigen. Der zweite Satz ist dementsprechend anzupassen.		Passus zur Baubegleitung wird in den Quartierplan-Vertrag aufgenommen.	✓

Art: **Z** = zwingende Vorgabe, **H** = Hinweis, **E** = Empfehlung, **R** = redaktionelle Korrekturen

Umsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten, **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt, **z. K.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Thema	Anliegen gemäss Vorprüfungsbericht	Art	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
3.6	§ 8 Abweichungen / Ausnahmen	<p>Die Baubewilligungsbehörde kann gemäss § 7 RBV Ausnahmen von den Quartierplanvorschriften zulassen (die geringfügige Abweichungen von den Vorschriften betreffen). Insofern bitten wir Sie, in § 8 Abs. 1 QR die übliche Formulierung zu verwenden: «In Abwägung ... kann die Baubewilligungsbehörde Abweichungen <u>Ausnahmen</u> von diesen Quartierplanvorschriften zulassen.»</p> <p>Der Grund für die Formatierung mit den Aufzählungspunkten a. und b. in § 8 Abs. 1 QR ist nicht klar. Wir empfehlen diese zu streichen und den Zeilen-Eintrag aufzuheben.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass es sich bei den Abweichungen gemäss § 8 Abs. 2 QR sinngemäss um Ausnahmen handelt und dass für diese Ausnahmen die Voraussetzungen gemäss § 8 Abs. 1 QR erfüllt sein müssen. Dies ist im QR zu präzisieren.</p> <p>Aufzählungspunkt e. in § 8 Abs. 2 QR scheint kein eigentliches Kriterium zur Gewährung einer Ausnahme zu sein. Aufzählungspunkt «e.» ist zu streichen und der Zeilen-Eintrag aufzuheben.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass im letzten Satz von § 8 Abs. 3 QR auf § 8 Abs. 2 QR verwiesen werden soll: «Renovationen, spätere Änderungen ... analog zu § 8 Abs. 3 QR <u>§ 8 Abs. 2 QR.</u>»</p>	Z	Anpassungen werden vorgenommen.	✓
3.7.1a	Anhang 1	<p>Naturschutzzone Nr. N1 – Feuchtgebiet: Wir empfehlen im Abschnitt «Schutz- und Pflegemassnahmen» die regelmässigen Jätdurchgänge verbindlicher zu regeln zwecks Vermeidung unerwünschter Verunkrautung: « ... Neben dem Mähen sind sollen regelmässige Jätdurchgänge <u>vorzunehmen</u> vorgesehen werden und Problempflanzen... »</p>	E/H	Anpassungen werden vorgenommen.	✓
3.7.1b	Anhang 1	<p>Weiter empfehlen wir die geforderte stellenweise Aufwertung der Artenzusammensetzung und Ergänzung durch Kleinstrukturen zu präzisieren mit Angaben von prioritären Pflanzenarten sowie von zu fördernden Kleinstrukturen.</p>	E/H	Präzisierung wird nicht vorgenommen.	X
3.7.2	Anhang 1	<p>Naturschutzzone Nr. N2 – ökologisch gestalteter Puffer- und Schonbereich: Zwecks einheitlicher Formulierung im QR empfehlen wir im Abschnitt «Schutz- und Pflegemassnahmen» zur Naturschutzzone Nr. N2, ökologisch gestalteter Puffer- und Schonbereich, den Zweck möglicher Einzäunungen allgemeiner zu formulieren, analog zu den Ausführungen zu § 4 Abs. 6 QR im Kap. 3.3 dieses Berichtes. Der zweitletzte Satz im genannten Abschnitt ist wie folgt zu ändern: «Einzäunungen sind nur zugelassen, sofern sie dem Amphibienschutz und dem Artenschutz <u>Naturschutzzwecken</u> dienen.»</p>	E/H	Anpassung wird vorgenommen.	✓

Art: **Z** = zwingende Vorgabe, **H** = Hinweis, **E** = Empfehlung, **R** = redaktionelle Korrekturen

Umsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten, **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt, **z. K.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Thema	Anliegen gemäss Vorprüfungsbericht	Art	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
4.	Planungs- und Begleitbericht				
4.1	Kapitel 5 Schwerpunkt der Quartierplanung	5.2.3 Messweise Fassaden- und Gebäudehöhen Gemäss Prinzipschema in Abbildung 4 auf Seite 14 sollen geneigte Dächer möglich sein. Wir weisen darauf hin, dass dies die Möglichkeiten für die Retention von Regenwasser auf dem Dach in der Regel erheblich einschränken würde. Der GEP ist eine Grundlage des GSchG, das generell einen möglichst weitgehenden Rückhalt von Regenwasser fordert, bevor Abwasser abgeleitet wird. Es empfiehlt sich daher im Quartierplan eine Regelung zum Rückhalt resp. zur Speicherung von Regenwasser von Dach- und Verkehrsflächen mit aufzunehmen (Schwammstadt-Elemente), auch aus Gründen der Planungssicherheit.	E/H	Ergänzung im QP-Reglement wird vorgenommen (siehe auch Ziffer 3.2.5).	✓
4.1a	Kapitel 5 Schwerpunkt der Quartierplanung	5.4.2 Auto-Parkierung Hier wird explizit darauf hingewiesen, dass es sich bei der Parkplatzberechnung nach Anhang A1/S. 11 RBV um eine Mindestanzahl handelt und eine höhere Anzahl Parkplätze erstellt werden darf. Formell ist dies korrekt. Falls aber bereits heute klar ist, dass mehr Parkplätze als die Mindestanzahl erstellt werden, muss dies in der Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen berücksichtigt werden. Dort ist der maximal plausible «ungünstigste» (also am meisten Verkehr erzeugende) Fall bezüglich Anzahl Wohnungen und weiteren Nutzungen sowie zugehörigen Parkplätzen zu Grunde zu legen (vergleiche Bemerkungen zum Verkehrsgutachten im Kapitel 5 dieses Berichtes).	Z	Im Reglement wird zusätzlich zu Begrenzung der maximalen Wohnungszahl neu auch die maximale Anzahl Parkplätze sowie auch der Ausschluss von Nicht-Wohnnutzung festgelegt. Damit sind eindeutige Parameter zur Ermittlung des maximal plausible «ungünstigste» Falls bezüglich des Verkehrsaufkommens vorhanden. Diese Parameter wurden im Verkehrsgutachten berücksichtigt.	✓
4.1b	Kapitel 5 Schwerpunkt der Quartierplanung	5.6 Lärmschutz Autoeinstellhalle: Mit einem Lärmschutznachweis ist der Beurteilungspegel (Lr) gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41) Kapitel 3 bis 7 und Anhang 6 aufzuzeigen. Es ist nachzuweisen, dass die Planungswerte eingehalten sind.	Z	Nachweis Lärmschutz wird erstellt.	✓
4.2	Kapitel 6 Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen	6.5.1 Naturgefahren (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag) Im Bericht wird korrekt festgehalten, dass für das Quartierplanareal geringe Gefährdungen infolge der Gefahrenprozesses Rutschung und Wasser bestehen. Die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen sind nachvollziehbar. Die im Rahmen der Quartierplanvorschriften erfolgte Umsetzung zur Sicherstellung des Schutzes vor Naturgefahren entspricht den Empfehlungen der Wegleitung «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» (ARP,	E/H	Ergänzung wird vorgenommen.	✓

Art: **Z** = zwingende Vorgabe, **H** = Hinweis, **E** = Empfehlung, **R** = redaktionelle Korrekturen

Umsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten, **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt, **z. K.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Thema	Anliegen gemäss Vorprüfungsbericht	Art	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
		Juni 2011). Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (vgl. GeoView BL) auf potenziell durch Oberflächenabfluss bedrohte Gebiete im Quartierplanareal hindeutet. 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. Wir bitten, die Erkenntnisse der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss im Planungs- und Begleitbericht zu ergänzen und die Folgerungen daraus zu erläutern.			
4.2a	Kapitel 6 Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen	Wir weisen darauf hin, dass bezüglich Abständen gegenüber Gewässern gemäss § 95 RBG diese mit der Gewässer-raumfestlegung aufgehoben werden (§ 12a RBG).	E/H	Kenntnisnahme	z.K.
4.2b		Wir empfehlen, an dieser Stelle auch auf die gesetzlichen Bestimmungen zur Nutzung bzw. Pflege des Gewässerraums hinzuweisen (Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201)).	E/H	Ergänzung wird vorgenommen.	✓
5.	Verkehrsgutachten	Für die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen ist der maximal plausible «ungünstigste» (also am meisten Verkehr erzeugende) Fall bezüglich Anzahl Wohnungen und weiteren Nutzungen sowie zugehörigen Parkplätzen zu Grunde zu legen. Entsprechend müssen sowohl mögliche gewerbliche Nutzung (§ 2 Abs. 1 QR) sowie die im Planungsbericht explizit erwähnte (und allenfalls geplante?) höhere Anzahl an Parkplätzen bei der Prüfung berücksichtigt werden. Uns erschliesst sich nicht, wie die Herleitung des spezifischen Verkehrspotentials (SVP) der Morgenspitze (Anhang 2) zustande kommt. Wir bitten um Klärung dieses Sachverhaltes.	Z	Verkehrsgutachten wird ergänzt.	✓
6.	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.	H	Kenntnisnahme	z.K.

