

Quartierplanung „Buch-Hain II“ Mitwirkungsbericht

Öffentliches Mitwirkungsverfahren vom 29. April bis 29. Mai 2024

Gemeinde Reinach, 21. Oktober 2025

Inhalt

Inhalt	2
1. Gesetzliche Grundlage	3
2. Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung	3
3. Durchführung des Mitwirkungsverfahrens.....	3
4. Mitwirkende	3
5. Glossar	3
6. Mitwirkungseingaben.....	4
6.1 Allgemeines.....	4
6.2 Zonenreglement Siedlung: Vorgaben und Kriterien an die Quartierplanung ..	5
6.3 Quartierplan	7
6.4 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung.....	11
6.5 Art und Mass der baulichen Verdichtung	13
6.6 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	17
6.7 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraums.....	22
6.8 Erschliessung und Parkierung	29
6.9 Ver- und Entsorgung	33
6.10 Realisierung.....	34
6.11 Abweichungen und Ausnahmen	36
6.12 Planungs- und Begleitbericht.....	36
6.13 Weiteres.....	44
7. Genehmigung Bericht	47

1. Gesetzliche Grundlage

Die Gemeinden sind gestützt auf die Gesetzgebung zur Raumplanung von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG BL) verpflichtet, die Entwürfe zu den Quartierplänen öffentlich bekannt zu machen. Die Bevölkerung kann zu den Entwürfen Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen. Der Gemeinderat prüft die Einwendungen und Vorschläge, nimmt dazu Stellung und fasst die Ergebnisse im Mitwirkungsbericht zusammen. Dieser Bericht ist öffentlich aufzulegen und die Auflage ist zu publizieren.

2. Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung

Folgende Dokumente waren Bestandteil der öffentlichen Mitwirkung, welche zur Beurteilung und Stellungnahme aufgelegt wurden:

- a) Quartierplan, Massstab 1:500
- b) Quartierplan-Reglement
- c) Planungs- und Begleitbericht (Berichterstattung gem. Art. 47 RPV bzw. § 39 RBG)
Beilage 1: Verkehrsgutachten
Beilage 2: Randbedingungen QP Buch-Hain

3. Durchführung des Mitwirkungsverfahrens

Das Mitwirkungsverfahren zum Quartierplan «Buch-Hain II» fand vom 29. April bis 29. Mai 2024 statt. Das Mitwirkungsverfahren wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. 32 vom 25. April 2025 und im Wochenblatt Birseck und Dorneck (Amtlicher Anzeiger für die Gemeinde Reinach) Nr. 17 vom 24. April 2024 publiziert. Während der Mitwirkungsdauer konnten die Unterlagen zur Quartierplanung im Gemeindehaus und unter www.reinach-bl.ch eingesehen werden.

Weiter fand am 29. April 2024 ein öffentlicher Infoanlass statt, an welchem die Gemeinde zusammen mit den Planern das Bebauungskonzept und den Entwurf der Quartierplanung erläuterte.

4. Mitwirkende

Insgesamt wurden 13 schriftliche Mitwirkungseingaben eingereicht.

- Nachbargemeinde: Therwil
- Natur- und Landschaftsschutzkommission BL
- Verein für Natur- und Vogelschutz Reinach
- Privatpersonen: 10 (Aus Gründen des Datenschutzes werden die Privatpersonen im Mitwirkungsbericht nicht namentlich aufgeführt und als «Privatperson» bezeichnet.)

5. Glossar

AEH	Autoeinstellhalle
ARP	Amt für Raumplanung
GEP	Genereller Entwässerungsplan
RBG	Raumplanungs- und Baugesetz BL
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL
QP	Quartierplan
ZQP	Zone mit Quartierplanpflicht
ZRS	Zonenreglement Siedlung

6. Mitwirkungseingaben

6.1 Allgemeines

Lauf-Nr.	Name	Anliegen	Stellungnahme des Gemeinderats
1	Privatperson	Erwarten, dass alle Mitwirkungseingaben im Originalwortlaut publiziert werden.	Der Gemeinderat hat sich entschieden, einen Mittelweg zu gehen. Viele Eingaben wurde im Wortlaut übernommen. Einige Eingaben wurden jedoch zusammengefasst, da sie sich inhaltlich überschneiden.
2	Privatperson	Auf die Mitwirkungseingaben zur letzten QP wie auch auf die Eingaben zu dieser QP ist im Mitwirkungsbericht einzutreten. Die Anliegen sind zu berücksichtigen und der Bevölkerung ist darüber Bericht zu erstatten. Verweis auf «Planungshilfe Quartierplanungen» BL (Seite 14).	Mit dem vorliegenden Mitwirkungsbericht nimmt der Gemeinderat Stellung zu den zu dieser Quartierplanung «Buch-Hain II» eingereichten Mitwirkungseingaben. Mitwirkungseingaben, die sich als sachdienlich erweisen, werden berücksichtigt. Die Stellungnahme des Gemeinderats zum vorangegangenen Quartierplan «Buch-Hain» sind im Mitwirkungsbericht zur QP «Buch-Hain» festgehalten.
3	Therwil	Aus raumplanerischer Sicht ist das Baugebiet im Buechloch - umgeben von Wald und angrenzend an eine Landschaftskammer des Vorranggebiets Landschaft - sehr anspruchsvoll. Entsprechend herausfordernd ist es eine Überbauung zu planen, die der Situation angemessen ist und die nötige Akzeptanz der Öffentlichkeit findet.	Kenntnisnahme
4	Privatperson	Als positiven Punkt möchte ich zu Beginn lobend die ausführliche Dokumentation und Bereitstellung der Unterlagen auf der Webseite der Gemeinde erwähnen und auch den informativen Anlass zum Beginn des Mitwirkungsverfahrens verdanken.	Kenntnisnahme
5	Privatperson	Die schön-gegrünte Kosmetik mit geschützten Bäumen, Hecken und offenem Bachverlauf macht dieses Projekt nicht besser.	Kenntnisnahme

6.2 Zonenreglement Siedlung: Vorgaben und Kriterien für die Quartierplanung

Lauf-Nr.	Name	Anliegen	Stellungnahme des Gemeinderats
6	Privatperson	Fragen sich, wieso der Gemeinderat das zweimalige, deutliche Nein der Stimmberechtigten nicht umsetzen will. Diese überdimensionierte Überbauung zwischen Naturbiotop, Wald und Bachverlauf stösst in Reinach ganz klar auf Ablehnung. Der Gemeinderat sollte die Anliegen seiner Bürger ernst nehmen und entsprechend umsetzen, anstatt sich hinter dem vereinfachten Quartierplan-Verfahren zu verstecken.	Das Areal liegt in der Bauzone. Mit der letzten Zonenplanrevision wurde dies von der Reinacher Legislative am 12. Mai 2014 bestätigt. Der Einwohnerrat hat für das Areal eine Zone mit Quartierplanpflicht beschlossen. Gemäss den Zonenvorschriften kann die QP für diese Zone mit Quartierplanpflicht sowohl im ordentlichen wie auch im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Zonenvorschriften sind seit dem 14. April 2015 rechtskräftig und entsprechend hat die Eigentümerschaft die Möglichkeit, den QP auch im vereinfachten Verfahren durchzuführen.
7	Privatperson	Die Reinacher Bevölkerung hat die letzten beiden QP klar abgelehnt. Bedauern, dass das Buchloch dennoch verdichtet überbaut werden soll.	
8	Privatperson	Im ZR Siedlung § 26 Abs. 5 sind Kriterien festgehalten, die es bei der Planung besonders zu beachten gilt. Sind der Ansicht, dass 10 der 12 Kriterien nicht erfüllt sind und die Quartierplan-Pflicht zu hinterfragen ist.	Im ZR Siedlung § 26 Abs. 5 steht, dass die aufgeführten Kriterien bei der Planung zu beachten sind. Dies bedeutet, dass zu diesen einzelnen Aspekten eine Auseinandersetzung stattfinden muss. Vgl. dazu insbesondere die Erläuterungen im Planungsbericht in Kapitel 6 (und in den entsprechenden Verweisen) zur Umsetzung der Planungsvorgaben im QP.
9	Privatperson	Folgende Kriterien sind gemäss ZRS § 26, Abs. 5 sind vorliegend nicht erfüllt: a) Ist insbesondere nicht erfüllt durch die zusätzliche, um ein Eftel erweiterte Bodenversiegelung der Baubereichs-Fläche b) Der Aussenraumqualität ist deutlich vermindert durch die zu dicht zusammenstehenden fünf Bauten c) Die Einpassung an die W2a-Nachbarschaft ist nicht gegeben d) die Verkehrserschliessung ist unzureichend; e) die Anbindung an den Öffentlichen Verkehr ist nicht gegeben mit Distanzen um 0.9 km zu den nächsten Haltestellen f) ist nicht gewährleistet g) an dieser Lage unnötig (leider kann der Fluglärm nicht reduziert werden)	


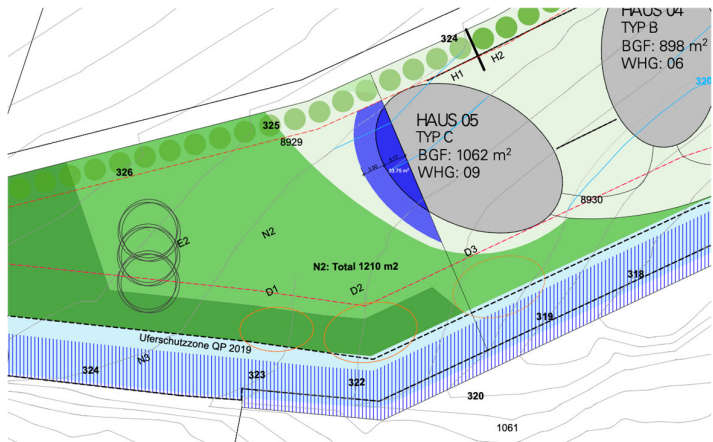
		<p>h) mit dem Bau von Eigentumswohnungen wird weder der gemeinnützige Wohnungsbau noch der Bau von Alterswohnungen an der vom ÖV abgelegenen Hanglage realisiert</p> <p>j) Wertstoffsammelstellen und Kompostierplätze etc. sind im bisherigen Quartierplan und Reglement nicht eingezeichnet und nicht aufgeführt</p> <p>l) Eine Etappierung ist unmöglich wegen einer einzigen Areal-Stichstrasse</p>	
10	Privatperson	<p>Wichtigen Punkten des Zonenreglements Siedlung wurde zu wenig Beachtung geschenkt (ZRS § 26, Abs. 5):</p> <ul style="list-style-type: none"> o Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität o Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild o Gute Verkehrserschliessung für Strassen- und Langsamverkehr o Anbindung an den öffentlichen Verkehr o Optimierte Parkierungsanordnung o Minimierung der Lärmimmissionen o Notwendiger Wohnraum für gemeinnützigen Wohnungsbau sowie für Alterswohnungen 	
11	Privatperson	<p>Stellen fest, dass der Quartierplan Buch-Hain II zahlreiche wichtige Vorgaben, die die Planungshilfe BL vorgibt, nicht einhält:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Erhöhung der Dichten an dafür geeigneten Lagen o Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen haben quartier- und umweltverträglich zu erfolgen o Gute Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung (Siedlungs- und Landschaftsbild) o Niedrige Infrastrukturkosten 	<p>Der Gemeinderat hält fest, dass er durchaus der Ansicht ist, dass diese Punkte in der Planungshilfe durch den Quartierplan erfüllt werden. Das Bauungskonzept wurde auch von der kantonalen Arealbaukommission beurteilt. Vgl. Stellungnahme der Arealbaukommission im Planungsbericht.</p>

12	Privatperson	<p>Eine Bedingung für ein Vereinfachtes Quartierplan-Verfahren in der Zone mit Quartierplanpflicht "Buechlochpark", wie unter § 28 Absatz 4 in ZRS aufgeführt, ist nicht erfüllt, nämlich dass «die Verkehrserschliessungssituation sinnvoll geklärt werden» könne. Die Erschliessung des Quartierplan-Areals ist unzureichend: Es besteht nur eine einzige Zu- und Ausfahrt-Möglichkeit. Die Arealzufahrt ist somit eine Sackgasse oder Stichstrasse. Im Areal besteht auf der abgerundeten Zufahrt für grössere Fahrzeuge (LKW, Stützpunktfeuerwehr) kaum eine Möglichkeit zum Kreuzen. Innerhalb des Areals sind bisher keine Kreuzungsmöglichkeit und keine Warteposition ausgeschieden. Ausserhalb des Areals, im unteren Teil des Hinterlindengrabenwegs gegen die anschliessende Kreuzung ist es sehr eng. Die befahrbare Erschliessungstrasse ist bei der oberen Kreuzungsschwelle nur 4.95 m breit.</p>	<p>Eine einzige Zu- und Ausfahrt-Möglichkeit ist für eine kleinere Überbauung mit 39 Wohneinheiten ausreichend. Eine weitere Zufahrt ist rechtlich nicht möglich und auch nicht nötig. Innerhalb des Areals sind keine Haltebereiche zum Kreuzen von LKW oder auch Autos nötig, resp. im Bereich der oberirdischen Parkplätze und der ESH-Zufahrt ist dies möglich. Die Wege zu den Gebäuden sind nur für spezielle Fahrten vorgesehen, etwa für die Sanität oder bei einem Umzug. Die Feuerwehr benötigt im Falle eines Brandes keine Kreuzungsbereiche.</p> <p>Ausserhalb des Areals ist der Hinterlindengrabenweg im Bereich des Knotens verengt. Dadurch muss der Verkehr abbremsen und FussgängerInnen habe eine kürzere Strassenquerung.</p> <p>Dieser Knoten soll nach dem Erstellen der Überbauung Buch-Hain II überprüft und bei Bedarf für den Langsamverkehr optimiert werden.</p>
----	--------------	--	---

6.3 Quartierplan

Lauf-Nr.	Name	Anliegen	Stellungnahme des Gemeinderats
13	Privatperson	<p><u>Bachparzelle</u>: Die gemeindeeigene Bachparzelle Nr. 1069 wurde weiterhin im QP-Perimeter beibehalten. Die Übergabe einer Parzelle im Volksbesitz an eine private Grundeigentümerschaft sollte rechtlich geprüft werden.</p>	<p>Es war nie geplant, die Parzelle Nr. 1609 im Gemeindebesitz zu veräussern. Aus raumplanerischer Sicht ist es jedoch sinnvoll, die Bachparzelle, die sich im Perimeter des Zonenplans Siedlung befindet, aber nicht Teil der ZQP «Buechlochpark» ist, in eine Grundzone zu überführen. Sie sollte deshalb in den Quartierplan integriert werden.</p>
14	Privatperson	<p><u>Bachparzelle</u>: Fordern, dass der Gemeinderat die im Gemeindebesitz befindliche Parzelle 1069 nicht dem Quartierplan-Perimeter zuweist.</p>	<p>Ob die Bachparzelle Teil des QP-Perimeters sein darf, wurde vom ARP im Rahmen der kantonalen Vorprüfung beurteilt (vollständiger Bericht des ARP im Anhang des Planungs- und Begleitberichts «Buch-Hain II»). Der Kanton kommt zum Schluss, dass die Bachparzelle in den Quartierplan integriert werden kann, da die Grundstücksfläche bei der baulichen Nutzung nicht in</p>
15	Privatperson	<p><u>Bachparzelle</u>: Ein Vereinfachtes Quartierplanverfahren ist nur möglich ohne Parzelle 1069. Der Quartierplan «Buch-Hain II» erfolgt momentan im Vereinfachten Verfahren. Die drei Parzellen 1065, 8930 und 8929 bilden zusammen die Zone mit Quartierplanpflicht «Buechlochpark». Die</p>	

		<p>rechtliche Grundlage für ein Vereinfachtes Verfahren fehlt bei der Parzelle 1069, die sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Reinach BL befindet. Die 592 m² grosse Parzelle liegt ausserhalb der Zone mit Quartierplanpflicht «Buechlochpark». Dieser Punkt muss durch die kantonalen Behörden überprüft werden.</p>	<p>Anschlag gebracht wird. Ausserdem würde das Grundstück im Sinne des Gewässerraums ökologisch aufgewertet werden. Die Integration des Grundstücks Nr. 1069, GB Reinach ist aus Sicht Kanton zulässig.</p> <p>Aufgrund der Kritik der Mitwirkenden gewichtet der Gemeinderat die politische Sicht stärker. Der Gemeinderat hat sich entschieden, die Bachparzelle aus dem Quartierplanperimeter rauszunehmen.</p>
16	Privatperson	<p><u>Pufferbereich N2</u>: Der Lebensraum für Amphibien wird reduziert, insb. die Wanderstrecke zwischen Uferschutzzone und Gebäudeerschliessung/Besucherparkplätze. Stellt infrage, ob die Naturschutzauflagen für den Fortbestand der Amphibienpopulation ausreichend sind. Wünscht, dass dies von einer unabhängigen Fachstelle geprüft wird.</p>	<p>Dies wurde mit der Firma MerNatur Naturschutzbiologie GmbH bei der Erarbeitung der QP am 24. Juli 2023 geprüft. MerNatur beurteilte die Reduktion der N2 als vertretbar. Entscheidender als die Grösse des Lebensraums ist die Materialisierung der Wege, dass das Meteorwasser versickert und dass die Wege für Amphibien passierbar sind. Wichtig ist, dass der Uferbereich N3 und die N2 möglichst naturnah bepflanzt werden und eine staudenreiche Vegetation erzielt werden kann.</p> <p>Der Gemeinderat hat deshalb die gegenüber der letzten QP kleinere Pufferzone N2 gutgeheissen.</p> <p>Mit der Baugesuchseingabe muss im Umgebungsplan aufgezeigt werden, mit welchen Massnahmen die Amphibienlenkung umgesetzt wird (vgl. § 4, Abs. 13d. im QP-Reglement).</p>

<p>17</p>	<p>VNVR</p>	<p><u>Verschieben Baubereich A:</u> Das Grundstück 8929 am östlichen Rand wird durch den ovalen Baubereich A überschritten. Im aktuellen Plan sind es bereits ca. 6.2 m (Im QP „Buch-Hain“ von 2021 waren es nur ca. 3.7 m). Im Naturinventar von 2022 wird empfohlen, das Grundstück 8929 nicht durch Entwässerungen oder bauliche Massnahmen zu belasten.</p> <p>Die spätere, notwendige Baugrube für den Bau der Einstellhalle und der Gebäude, wird um viele Meter grösser sein als die Baubereiche und so das Grundstück 8929 stark belasten bzw. die Bodenstrukturen und die wasserführenden Schichten im Untergrund zerstören. Unter Einhaltung der minimalen Gebäudeabstände von 6 m kann die Baute A problemlos nach Osten verschoben werden. Baubereich A soll das Grundstück 8929 nicht überschreiten, höchstens berühren.</p>	<p>Es ist richtig, dass im Naturinventar 2022 empfohlen wird, das Grundstück 8929 durch die Bebauung nicht zu tangieren. Die Baubereiche konzentrieren sich deshalb auf die Parzellen 1065 und 8930. Die Parzelle 8929 wird grösstenteils neu einer Naturschutzzone zugewiesen.</p> <p>Die Bauherrschaft hat geprüft, ob sie die Parzelle 8929 ganz von Bauten freihalten kann. Dies ist schwierig, weil der mögliche Baubereich durch Waldabstand und Uferschutzzone stark eingeschränkt ist. Aus feuerpolizeilichen Gründen und zur Schaffung einer minimalen Wohnhygiene sind die geplanten austarierten Abstände erforderlich. Eine weitere Verringerung der Gebäudeabstände wäre für die Qualität der Bebauung negativ.</p> <p>Mit den ovalen Grundformen gelingt es, das Bauvolumen optimal ineinander zu verschränken. Damit wird das zulässige Bauvolumen auf einer relativ geringen Arealfläche möglich.</p> <p>Die Parzelle 8929 wird 3,2 Meter tief durch den Fussabdruck des geplanten Gebäudes beansprucht. Der Baubereich der Baute A reicht bis zu 6,2 Meter in die Parzelle.</p>
<p>18</p>	<p>Privatperson</p>	<p><u>Verschieben Baubereich A:</u> Gebäude sollten so erstellt werden, dass sie niemanden stören. Empfehlen, die Bauten nach Westen zu verschieben (<i>Anmerkung: auf Parzelle 8929</i>), damit sie mehr Abstand zu den Nachbarparzellen einhalten.</p> <p>Schlagen zudem vor, das Areal über eine Brücke von Westen her zu erschliessen.</p> 	<p>Der Gemeinderat erachtet die relativ geringe Inanspruchnahme der Parzelle 8929 als vertretbar. Mit dem Quartierplan werden dafür viele vorhandene Naturwerte und -objekte gesichert und sollen aufgewertet werden. Eine neue Zufahrt über durch den Wald hätte höhere Auswirkungen auf die Natur.</p> 

19	Privatperson	<p><u>Terrainverlauf:</u> Im Quartierplan sind die Höhenkurven bzw. der «bestehende Terrainverlauf (Höhenlinien Äquidistanz 1 m)» teilweise inkorrekt eingezeichnet. Sie weichen stark ab von GeoView BL mit den aktuellen «Höhenkurven 2021». Etwa im Bereich der Arealeinfahrt, auf den Parzellen Nrn. 8740, 8741, 6073 und 6074. Auch bei den Erdlöchern sind die Höhenkurven falsch dargestellt.</p>	<p>Mit der Überarbeitung der QP-Vorschriften werden die aktuellen «Höhenkurven 2024» aus dem GeoView BL sowie die geplanten an das ursprüngliche Terrain angepassten Höhenkurven in den Quartierplan übernommen.</p>
20	Privatperson	<p><u>Terrainverlauf:</u> Das natürliche Terrain soll gemäss Quartierplan Reglement an das ehemalige Ursprungsterrain angepasst werden. Dieser Punkt ist zu ungenau formuliert, obwohl er grundlegende Auswirkungen auf das Projekt hat. Der geplante Terrainverlauf ist deshalb im Reglement präzise zu formulieren und mit den entsprechenden Hilfsmitteln zu dokumentieren.</p>	<p>Siehe Antwort zu Eingabe 19.</p>
21	Privatperson	<p><u>Lage Einstellhalle:</u> Fand keine klare Darstellung über Lage und Ausdehnung der Einstellhalle. An der Infoveranstaltung argumentierten die Vertreter der Gemeinde dahingehend, dass dies nicht von prioritärer Wichtigkeit sei, da unter dem Boden. Es scheint aber sehr wichtig, dass diese Lage auf den Plänen klar ersichtlich ist, denn Erdloch Nr. 3, Wasserströme im Gelände und Schönenbach sind dadurch direkt betroffen.</p>	<p>Die Einstellhalle ist im Plan orientierend als grau schraffierte Fläche dargestellt. Die Lage ist jedoch nicht verbindlich. Im Reglement wird ergänzt, dass zum Schutz des Waldes und der Naturschutzzonen und -objekte die unterirdische Einstellhalle nicht hinter die oberirdische Baulinie gebaut werden darf. Dies ist eine Verschärfung gegenüber den geltenden Waldbaulinien. Die rechtskräftigen unterirdischen Waldbaulinien würden auch eine näher an den Wald gebaute unterirdische Einstellhalle zulassen.</p> <p>Erdloch Nr. 3 ist von Baute A betroffen. Wir erwarten, dass durch den Bau von Baute A das Erdloch D3 beeinträchtigt wird. Im Plan ist dieses Erdloch dennoch als erhaltenswertes Erdloch festgelegt und im Reglement ist festgehalten, dass es bei Zerstörung künstlich, oder zumindest als vernässte Stelle, wiederhergestellt werden muss.</p>
22	Privatperson	<p><u>Darstellung Schnitte:</u> Der Quartierplan soll ergänzt werden durch „Schnitte 1:500“. Im Planungs- und Begleitbericht, Kapitel 4.1, sind die Schnitte als Bestandteil aufgeführt.</p>	<p>Der Quartierplan wird durch Schnitte ergänzt.</p>

6.4 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung

Lauf-Nr.	Name	Anliegen	Stellungnahme des Gemeinderats
23	Privatperson	<p><u>Zweck der QP:</u> Wünschen eine Ergänzung des QP-Zwecks: Die Quartierplanung «Buch-Hain II» bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens <u>unter besonderer, vollständiger und jederzeitiger Berücksichtigung der direkt angrenzenden Naturschutz-zonen (Waldschutz, Uferschutz). Sie stellt die Planung einer Wohnüberbauung im Rahmen und unter Beachtung der speziellen Lage und Umgebung mit Schutzwald und Uferschutzzone sicher und gewährleistet eine massvolle sowie</u> umweltverträgliche, wohngygiene-sich, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung unter Befolgung und Umsetzung der Zielsetzungen gemäss QPR § 1 Abs. 2.</p>	<p>Der Gemeinderat kann das Anliegen nachvollziehen. Im QP-Reglement wird deshalb ein neuer Punkt bei den Zielen eingefügt. Die Ziele sollen ergänzt werden um den Punkt: <i>«Berücksichtigung von Wald- und Gewässerstrukturen mit deren entsprechenden ökologischen Funktionen im Einflussbereich des Quartierplanareals;»</i></p>
24	Privatperson	<p><u>Zweck:</u> Sehr wichtige und dringende Anliegen sollten prominent in §1 (Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung) eingefügt werden: In Absatz 1 sollte "umweltverträgliche" ergänzt werden zu "klimaschutzgerechte und umweltverträgliche" Überbauung.</p>	<p>Der formulierte Zweck der QP richtet sich nach § 37 RBG. Die verschiedenen Vorgaben im QP-Reglement zur Versickerung, zu Aussenraumgestaltung, zur Energie etc. stellen sicher, dass die Überbauung klimagerecht gebaut wird.</p>
25	Privatperson	<p><u>Ziele der QP:</u> Wünschen folgende Textänderungen und -ergänzungen bei den QP-Zielen:</p> <p>a. Realisierung einer der topografisch und landschaftlich speziellen Situation <u>mit Schutzwald-Abgrenzung und Uferschutz-Zone direkt am Siedlungsrand</u> angepassten, <u>massvollen und unauffälligen</u> Bebauung unter Berücksichtigung der weiträumigen Einsehbarkeit <u>und der landschaftlichen Einbettung; ZRS S28 Abs. 3 d)</u></p> <p>c. Erhaltung und Schaffung von naturnahen, grossflächigen und zusammenhängenden Aussenräumen durch die spezielle Bebauungs- und Aussenraumkonzeption <u>unter spezieller Berücksichtigung des</u></p>	<p>Die Ziele der QP wurden um einen Punkt ergänzt (siehe Stellungnahme zu Eingabe Nr. 23).</p> <p>Die Ergänzung bei Punkt f erachtet der Gemeinderat nicht als zielführend. Die Aussenräume der Überbauung sollen möglichst autofrei realisiert werden, Erschliessung und Parkierung sind im QP definiert. Ein Gesamtkonzept über das ganze Gemeindegebiet zum Thema Verkehr ist für die Realisierung der verhältnismässig kleinen Überbauung «Buch-Hain II» nicht erforderlich. Ausserdem ist auch das Verkehrsgutachten Teil des Planungsberichts. Dieses berücksichtigt die für die QP relevanten Knoten und ÖV-Haltestellen.</p>

		<p><u>Schutzwaldes sowie des nahegelegenen Waldes und den entsprechenden ökologischen Funktionen; ZRS 528 Abs. 3 d)</u></p> <p>f. Aussenräume frei von motorisiertem Verkehr; <u>Erschliessung und Parkierung aufgrund eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes; ZRS S 26 Abs. 5 f) und d)</u></p> <p><u>h. Weitestgehende Erhaltung des Grüngürtels mit Baumpflanzung im Bereich entlang der Parzellengrenze der nordöstlichen Parzellengrenze (zu den Nachbarsparzellen); ZRS 5 25 Abs. 5 c) und § 28 Abs. 3 d)</u></p>	<p>Auf die Ergänzung von Punkt h wird auch verzichtet. Der Grüngürtel hin zu den Nachbarparzellen ist kein <u>wesentliches</u> Ziel der Quartierplanung.</p>
26	Privatperson	<p><u>Ziele:</u> In Absatz 2 sind weitere, wesentliche Qualitätsziele einzufügen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Umsetzung der Klimaschutzziele und Anpassung der Überbauung an den Klimawandel und die Klimaerwärmung, an Starkregen-Ereignisse und an langanhaltende Trocken- und Hitzeperioden, zum Wohl der Bevölkerung und der Umwelt. ○ Einbezug von «Buch-Hain» Gebietsteilen in eine funktionsfähige ökologische Infrastruktur und Förderung der Biodiversität. <p>Im QPR sollten diese Ziele eingebaut und weiterentwickelt werden. Auch soll im QP dargelegt werden, wie die Ziele umgesetzt werden können.</p>	<p>Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die vorgeschlagenen Ziele nicht die richtige Flughöhe haben für die Zielformulierung der QP. Die im Reglement formulierten <u>wesentlichen</u> Ziele sind ausreichend mit der bereits erwähnten Ergänzung (vgl. Eingabe Nr. 23).</p>

6.5 Art und Mass der baulichen Verdichtung

Lauf-Nr.	Name	Anliegen	Stellungnahme des Gemeinderats
27	Privatperson	<u>Terrassen und Laubengänge</u> : Hinter den vorgehängten Fassaden sind keine Terrassen, Laubengänge oder Loggias zuzulassen.	Auch in der Regelbauweise ist es erlaubt, Terrassen, Laubengänge oder Loggias zu erstellen. Aus Sicht des Gemeinderats ist es sinnvoll, wenn der Raum zwischen den vorgehängten Fassaden und den eigentlichen Gebäuden genutzt wird. Terrassen, Laubengänge und Loggias werden gemäss den Vorgaben im QP-Reglement an die bauliche Nutzung angerechnet und müssen innerhalb der Baubereiche liegen.
28	Privatperson	<u>Anrechenbare Flächen und Bauteile</u> : Befürchten, dass die vorgehängten Fassaden und allfällige Laubengänge die Bauten unnötig vergrössern und sollen deshalb spezifisch geregelt werden. Vorschlag zur Anpassung von § 2, Abs. 6, nicht anrechenbare Flächen und Bauteile: <ul style="list-style-type: none"> • Vorgehängte Fassaden inkl. dazugehöriger Konstruktion bis max. 30 cm Breite Vorschlag zur Anpassung von § 2, Abs. 7, nicht zur Bruttogeschossfläche und zur überbauten Fläche angerechnet werden: <ul style="list-style-type: none"> • Laubengänge bis max. 70 cm Breite. 	Die § 2, Abs. 6 und 7 wurden abgestimmt auf dem Zonenreglement Siedlung festgelegt. Dies mit dem Ziel, dass im Baugesuchsverfahren möglichst eine ähnliche Berechnungsweise wie in der angrenzenden Zone W2a angewandt wird.
29	Privatperson	<u>Verdichtung</u> : Verdichtetes Bauen ist wohl nicht zu vermeiden. Gebäudehöhen werden zwar reduziert, aber die Baukörper vergrössert.	Kenntnisnahme.
30	Privatperson	<u>Verdichtung</u> : Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände (Bauland) und vor allem der beiden Volksabstimmungen erachten wir eine massvolle Überbauung, maximal 3 Gebäude, die maximal 20 Wohnungen enthalten, für sinnvoll. Das Volk will an diesem sensiblen Ort am Siedlungsland keine Grossüberbauung.	Eine Überbauung nach den Vorgaben des vereinfachten Verfahrens, das einen Nutzungsbonus von nur 8% (relativ) zulässt, ist nach Ansicht des Gemeinderats eine massvolle Verdichtung und Überbauung.

31	Privatperson	<u>Verdichtung</u> : nur 4 Bauten mit max. 20 Wohnungen.	Eine solche Vorgabe würde dem Gebot zum haushälterischen Umgang mit dem Boden widersprechen, vielmehr einer Entdichtung entsprechen und weniger Nutzung zulassen als in der umliegenden W2a. Der Gemeinderat unterstützt eine massvolle Verdichtung im vereinfachten Verfahren mit einem Nutzungsbonus von 8%.
32	Privatperson	<u>Verdichtung</u> : Diese Überbauung sollte auf maximal 3 Gebäude und maximal 20 Wohnungen beschränkt werden.	
33	Privatperson	<u>Anzahl Baukörper</u> : Die Anzahl erscheint zu hoch. Das Projekt würde an Attraktivität gewinnen, wenn 1 Baute weniger gebaut würde und die verbleibenden dafür vergrössert würden. So könnte auch der Abstand zu den Nachbarparzellen vergrössert werden.	Die Bauherrschaft hat sich dafür entschieden, 5 Bauten zu realisieren und diese jedoch weniger hoch zu bauen. Auch aus Rücksicht auf die Nachbarschaft wurde auf die Attikageschosse verzichtet. Der Gemeinderat unterstützt das vorliegende Bebauungskonzept.
34	Privatperson	<u>Nutzungsbonus</u> : Sind der Meinung, dass die im Zonenreglement Siedlung, § 26, Abs. 5 aufgeführten Kriterien ungenügend beachtet sind und entsprechend der Gemeinderat den Nutzungsbonus von 8% (relativ) nicht gewähren darf. Schlagen vor, dass im QP eine maximale Ausnutzungsziffer von 50% (analog wie in der W2a) festzulegen sei.	Der Gemeinderat unterstützt einen Nutzungsbonus von 8%. Der Planungsbericht wurde um ein Kapitel ergänzt und die Anwendung des vereinfachten Verfahrens hergeleitet. Hinsichtlich Berücksichtigung der Kriterien, die gemäss § 26 Abs. 5 ZRS bei der QP zu beachten sind verweisen wir auf die Antwort zu Eingabe 8 und 9 und die Erläuterungen in Kapitel 6 im Planungsbericht.
35	Privatperson	<u>Nutzungsbonus</u> : Der Gemeinderat muss den Volkswillen und die Randbedingungen berücksichtigen. Er darf keinen Nutzungsbonus von 8% gewähren.	
36	Privatperson	<u>Nutzungsbonus</u> : Der im ZRS § 27, Abs. 2 unter b) aufgeführte Nutzungsbonus von maximal 8 % (relativ) der Grundnutzung und die unter c) erwähnte mögliche Gestattung eines zusätzlichen Vollgeschosses dürfen nicht gewährt werden, da die meisten der unter § 26 Abs. 5 ZRS aufgeführten Kriterien und Randbedingungen nicht beachtet sind, und auch d) «Anbindung und Ergänzung zweckmässiger öffentlicher Fusswegverbindungen zum Fusswegnetz der Gemeinde» nicht erfüllt ist.	

37	Privatperson	<p><u>Bebauungsziffer:</u> Es ist ein Affront der Bauherrschaft, ein Projekt mit noch grösserem Baukörpervolumen aufzusetzen, wenn nun kein Referendum mehr möglich ist. Profitoptimierung statt umsichtige Integration in die vulnerable Natur im Buchloch, mit dem minimal erforderlichen Bauabstand zur Parzellengrenze und der maximal möglichen Fläche der Bodenversiegelung.</p>	<p>Die ZQP «Buechlochpark» kann sowohl im vereinfachten wie auch im ordentlichen Verfahren realisiert werden. Im vereinfachten Verfahren ist die Möglichkeit, die Nutzung in die Höhe zu realisieren beschränkt, da max. ein zusätzliches Geschoss möglich ist.</p> <p>In der Konsequenz weisen die Bauten nun einen grösseren Fussabdruck auf, sie halten aber die Bebauungsziffer der W2a – unter Berücksichtigung des Nutzungsbonus – ein.</p>
38	Privatperson	<p><u>Bebauungsziffer:</u> Im Vergleich zum alten Projekt ist die Gebäudegrundfläche neu noch grösser. Dadurch werden die geplanten Baukörper noch voluminöser. Diese sind auf das alte Mass (Buch-Hain 1) zurückzustufen.</p>	<p>Die Anwendung des Nutzungsbonus im vereinfachten Verfahren war auch die Intention des Einwohnerrats, als er für die ZQP «Buechlochpark» zusätzlich das vereinfachte QP-Verfahren beschloss (vgl. Erläuterungen in Kapitel 1 im Planungsbericht).</p>
39	Privatperson	<p><u>Ausnutzungsziffer:</u> Die Verdichtung mit einer Ausnutzungsziffer von 54% erscheint ihnen an einem solch sensiblen Ort völlig übertrieben. Die Verdichtung ist am falschen Ort. Verdichtung soll an mehrfach und gut erschlossenen, verkehrsgünstigen, leicht mit ÖV erreichbaren Lagen stattfinden.</p>	
40	Privatperson	<p><u>Vorgehängte Fassade und Fassadenbegrünung:</u> Die Gebäudegrundfläche wurde gegenüber der letzten QP grösser. Die Massigkeit der Bauten bleibt bestehen, welche nicht in die Baustruktur des Einfamilienhaus-Quartiers passt. Damit die Bauten nicht auch noch optisch vergrössert werden, sollte auf die lamellenartige vorgehängte Fassade verzichtet werden. Anstelle ist die Option einer Fassadenbegrünung zu prüfen, die besser in die Waldumgebung passen und auch den ökologischen Fussabdruck der Überbauung verbessern würde.</p>	<p>Das Gestaltungskonzept basiert auf einer vorgehängten Fassade. Die Eigentümerschaft hat die Möglichkeit, im Rahmen des Baugesuchs diese wegzulassen (solange die Vorgaben des QPR eingehalten sind). Da die Überbauung in den Landschaftsraum eingebettet ist und die QP viele Vorgaben zum Aussenraum und zu den Naturschutzzonen macht, verzichtet der Gemeinderat darauf, eine Fassadenbegrünung vorzuschreiben.</p>
41	Privatperson	<p><u>Vorgehängte Fassade und Fassadenbegrünung:</u> Erachten «Vorgehängten Fassaden (inkl. dazugehöriger Konstruktion)» als ungeeignet. Schlagen stattdessen eine vertikale Fassadenbegrünung vor.</p>	
42	Privatperson	<p><u>Fassadenbegrünung:</u> Beantragen eine Fassadenbegrünung, damit die Bauten besser in die Landschaft passen.</p>	

43	Privatperson	<p><u>Vorgehängte Fassaden:</u> Es fehlen Aussagen im Reglement zur Distanz zwischen vorgehängter Verkleidung und der Fassade. Spätestens im Baugesuch ist diese verbindlich zu vermassen und zu visualisieren.</p>	<p>Ja, im Baugesuch müssen die vorgehängten Fassaden vermassst dargestellt werden. Die Fassade wird zudem vorab vom Fachgremium für Stadtentwicklung begutachtet. Vgl. auch Antwort zu Eingabe Nr. 27.</p>
44	Privatperson	<p><u>Photovoltaik:</u> Auf den Pultdächern dürfen aufgeständerte Solarpanels errichtet werden. Diese Aufbauten überragen die Fassadenhöhe deutlich, womit der optische Effekt der Pultdächer, welche sie nach der Hanglage richten, zunichtemacht. Das Wort «aufgeständert» ist zu streichen.</p>	<p>Der Gemeinderat passt die Formulierung im Reglement an. Dieser Absatz im QP-Reglement wurde auch vom ARP im Rahmen der kantonalen Vorprüfung beanstandet. Die Nutzung von Sonnenenergie wird im RBG abschliessend geregelt, kommunale Regelungen (z.B. Aufständering) sind wegzulassen.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Verabschiedung des Mitwirkungsberichts beabsichtigt die Bauherrschaft eine In-Dach-Photovoltaikanlage zu realisieren.</p>
45	Privatperson	<p><u>Photovoltaik:</u> Eine mögliche Fassaden-Blendwirkungen durch Photovoltaik-Elemente (wie z.B. beim Rathaus Im Stühlinger, Freiburg) sollte in jedem Fall verhindert werden.</p>	<p>Durch die Vorgaben in § 3 Abs. 11 zur Wirkung und Gestaltung der Fassade sollte dies verhindert werden können. Fassaden sollen mit Holz, holzähnlichen oder erdfarbenen Materialien gestaltet werden. Ausserdem sind beim aktuellen Projektstand keine Photovoltaik-elemente an der Fassade vorgesehen.</p>

6.6 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lauf-Nr.	Name	Anliegen	Stellungnahme des Gemeinderats
46	Privatperson	<u>Städtebauliche Einpassung</u> : Das vorliegende Bebauungskonzept und deren Umsetzung im QP erfüllen die Vorgaben gemäss ZRS nicht. Wünschen eine Präzisierung von § 3, Abs. 1, u.a. mit Fassadenbegrünung und Vorgaben zu Pflege und Unterhalt der Holzfassaden.	Das Gestaltungskonzept basiert auf einer vorgehängten Fassade. Die Eigentümerschaft hat die Möglichkeit, im Rahmen des Baugesuchs diese wegzulassen. Da die Überbauung in den Landschaftsraum eingebettet ist und die QP viele Vorgaben zum Aussenraum und zu den Naturschutzzonen macht, verzichtet der Gemeinderat darauf, eine Fassadenbegrünung vorzuschreiben. Vorgaben zur Pflege von Bauten und Bauteilen sind nicht Teil einer Nutzungsplanung.
47	Privatperson	<u>Ovale Form</u> : Die ovale Form der Bauten und die Fassadengestaltung des Projekts sind befremdlich. Aber wohl planerische Freiheit?!	Das Gestaltungsprojekt wird auch vom kommunalen Fachgremium Stadtentwicklung und von der kantonalen Arealbaukommission unterstützt.
48	VNVR	<u>Ausrichtung Pultdach</u> : §3 Abs. 2d: Um eine optimale Energiegewinnung auf den Dächern zu ermöglichen, sollte auch eine Ausrichtung der Pultdächer gegen Süden erlaubt werden.	Mit der Ausrichtung der Pultdächer an die Hangneigung passen sich die Bauten in den Raum ein. Die Gebäudehöhe passt sich dem Gelände an. Für die Energiegewinnung könnte die Bauherrschaft eine aufgeständerte Photovoltaikanlage realisieren, die ausgerichtet werden kann. Vgl. auch Antwort zu Eingabe Nr. 44.

49	Privatperson	<u>Mindestabstand Baute E</u> : Wünschen, dass für die Baute E ein Mindestabstand von 7m zur Parzellengrenze der nordöstlichen Nachbarparzellen festgelegt wird.	<p>Da im vereinfachten QP-Verfahren die Bauten weniger hoch sein dürfen, wird der Fussabdruck der Bauten – trotz weniger Bruttogeschossfläche – grösser. Strassenbaulinien, Waldbaulinien, neue Naturschutzzonen legen den Bereich fest, indem Bauten realisiert werden können. Aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse kommt die Baute E im QP «Buch-Hain II» näher an die nordöstliche Parzellengrenze zu liegen als im Vorgänger-QP «Buch-Hain». Die genaue Lage der Baute E innerhalb des Baubereichs E wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.</p> <p>Die ordentlichen Grenzabstände zu den Nachbarparzellen gemäss kantonaler Raumplanungs- und Baugesetzgebung müssen eingehalten werden (auch in einer Quartierplanung gilt RBG § 90).</p>
50	Privatperson	<u>Mindestabstand Baute E</u> : Der minimale Grenzabstand der Baute E ist auf 7 m festzulegen.	
51	Privatperson	<u>Mindestabstand Baute E</u> : Im Quartierplan und Reglement ist der minimale Grenzabstand des Baubereichs E zur nordöstlichen Grenze auf mindestens 10 m zu erhöhen. Aufgrund der Länge, Breite und Höhe der Baute ist nicht nachvollziehbar, wieso im Quartierplan ein Grenzabstand von nur 4 m eingezeichnet ist zwischen dem Baubereich E und der Ostgrenze.	
52	Privatperson	<u>Mindestabstand Baute E</u> : Der minimale Grenzabstand zur nordöstlichen Parzellengrenze ist auf mindestens 10 m ab vorgehängter Fassade festzulegen. Damit ist der unmittelbaren Nachbarschaft Rechnung zu tragen.	
53	Privatperson	<u>Grenzabstände</u> : Wünscht eine Ergänzung, dass beim Gebäude des Baubereichs E kein Gebäudeteil den Mindestgrenzabstand gemäss § 90 RBG unterschreiten darf.	
54	Privatperson	<u>Berechnung des Grenzabstands</u> : Kritisiert, dass die Berechnung der Gebäudelänge nicht der Berechnung gemäss RBV § 52 und dessen Anhang 1 entspricht, sondern neu interpretiert werde und nicht der Berechnung von gerundeten Bauten entspreche (Planungsbericht S. 32).	Der Grenzabstand wird im Baugesuchsverfahren geprüft unter Anwendung der kant. Raumplanungs- und Baugesetzes. Mit dem vorliegenden Baubereich bis 4 Meter an die Parzellengrenze besteht Spielraum für die genaue Platzierung der Baute, selbstverständlich unter Einhaltung der ordentlichen Abstände.
55	Privatperson	<u>Abstand zwischen den Bauten</u> : Auf dem QP-Areal gelten die gleichen Abstandsregelungen zwischen den Bauten wie gegenüber Nachbars-	Der Abstand zwischen den Bauten innerhalb des QP-Perimeters darf geringer ausfallen (RBG § 94) als gemäss den Berechnungen RBV § 52. Voraussetzung dafür ist, dass die Vorgaben zu Wohnhygiene und Brandschutz eingehalten werden.

		grundstücken. Der Kanton solle die Rechtmässigkeit prüfen, ob der Abstand zwischen den Bauten im vereinfachten QP-Verfahren verringert werden darf.	
56	Privatperson	<p><u>Grösse Baute E:</u> Möchten, dass im Reglement die Grösse und Position von Baute E genauer definiert wird. Erachten die Baute E als nicht genügend in das nachbarliche Siedlungsbild eingebettet und befürchten, dass die Erschiessungssituation auf dem QP-Areal zu knapp ist. Ausserdem sei der Schattenwurf zu hoch und beeinträchtige die Leistung der photovoltaik-Anlagen auf den Nachbarliegenschaften. Wünschen dass,</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Baute E kleiner wird und diese in einem anderen Winkel angeordnet wird (15° zur Parzellengrenze), • im QP soll eine Schattenwurfanalyse für die Bauten D und E eingefordert werden. 	<p>Auf Stufe einer Quartierplanung liegt noch kein Bauprojekt vor. Entsprechend müssen die Quartierplanvorschriften einen gewissen Gestaltungsspielraum zulassen. Die Baute muss jedoch die ordentlichen Grenzabstände zu den Nachbarsgrundstücken einhalten.</p> <p>Das kantonale Recht kennt keine Schattenwurfregelung für Bauten, die kleiner als 30 Meter sind. Es gelten die Abstandsregelungen zwischen den Grundstücken. Aus diesem Grund verzichtet der Gemeinderat darauf, eine Schattenwurfanalyse einzufordern.</p> <p>Hinsichtlich Erschiessung ist die Zufahrt auf das Areal ausreichend. Auf dem Areal selbst sollen die Autos in der Einstallhalle parkiert werden, auch ein Teil der Besucherparkplätze befindet sich in der ESH.</p>
57	Privatperson	<p><u>Gebäudegrössen:</u> Die beiden Gebäude 1 und 2 sind zu tauschen, um eine bessere Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung zu gewährleisten.</p>	<p>Die Grundeigentümerschaft hat sich dafür entschieden, dass mit den Bauten A, C und E jeweils grössere Baukörper entstehen sollen und dazwischen mit den Bauten B und D zwei kleinere. Das Bebauungskonzept wurde durch das kommunale Fachgremium Stadtentwicklung beurteilt und auch durch die kantonale Arealbaukommission. Diese bestätigte das vorliegende Bebauungskonzept für die Weiterbearbeitung.</p>
58	Privatperson	<p><u>Gebäuelänge:</u> Die Gebäude- und Fassadenlängen sollen im QP-Reglement ebenfalls maximal festgelegt werden. Dabei soll insb. bei Baubereich E die Gebäuelänge max. 25 Meter betragen dürfen, die Gebäubebreite 16m.</p>	<p>Die maximale Gebäuelänge und -breite ist im Quartierplan festgelegt. Sie beträgt 33.10 Meter und 22.00 Meter. Mit dem QP-Verfahren besteht die Möglichkeit, von der max. Gebäudehöhe und -länge gemäss Zonenplan Siedlung abzuweichen. Dieser Spielraum ist erforderlich und zweckmässig, da auch ein QP im vereinfachten Verfahren das Ziel der Verdichtung nach innen – im Fall des QP «Buch-Hain II» der moderaten Verdichtung – hat.</p>

59	Privatperson	<p><u>Nebenbauten:</u> Nebengebäude sollten nicht näher als 10 Meter an die im Nordosten gelegenen Bauparzellen gebaut werden und dürfen 2,5 Meter Höhe nicht übersteigen.</p>	<p>Für Nebenbauten gelten die gesetzlichen Abstände gemäss kant. Raumplanungs- und Baugesetzgebung. Die Grenzabstände sollten für die Grundeigentümerschaft des Areals «Buch-Hain II» die gleichen sein, wie umgekehrt für die Grundeigentümerschaften der angrenzenden Parzellen. Der Gemeinderat verzichtet daher darauf, für Nebenbauten auf dem QP-Areal spezielle Abstandsvorschriften zu erlassen.</p> <p>Bezüglich der maximalen Höhe der Nebenbauten wird diese auf 2.75 m angepasst. So entspricht die max. Höhe der Nebenbauten derjenigen in der angrenzenden Wohnzone W2a (vgl. Zonenvorschriften Siedlung § 13, Abs. 8).</p>
60	Privatperson	<p><u>Unter-/Sockelgeschoss:</u> Der in §3, Abs. 5 verwendete Begriff «Unter- bzw. Sockelgeschoss» entspricht dem «Untergeschoss» im Zonenreglement Siedlung. Deshalb sei die Höhe, die das Unter-, resp. Sockelgeschoss in Erscheinung treten darf, von 2.8 m auf 1.3 m zu reduzieren.</p>	<p>Die Formulierung im letzten Absatz von QPR § 3, Abs. 8 (in der Mitwirkung Abs. 5) entspricht den Festlegungen in den Zonenvorschriften Siedlung, vgl. §13, Abs. 3. Dort ist festgehalten, dass für Eingänge zusätzliche Abgrabungen ohne Änderung des Messpunkts für Fassaden- und Gebäudehöhe auf einer Fassadenlänge von max. 7.0m gestattet sind. Dabei darf das Unter- bzw. Sockelgeschoss max. 2.8m in Erscheinung treten.</p>
61	Privatperson	<p><u>Unter-/Sockelgeschoss:</u> Das Untergeschoss darf max. 1.3 m in Erscheinung treten. Damit sollen die in ZRS unter § 14 (Geschossdefinitionen) aufgeführten Begriffe in ihrer ursprünglichen Definition verwendet werden. Der Begriff «Sockelgeschoss» ist dort nicht definiert, dafür sind unter Absatz 1 Vollgeschosse und unter Absatz 2 Untergeschosse definiert. In anderen Worten, die Bestimmungen des ZRS sollen nicht durch speziell angepasste Quartierplan-Vorschriften übersteuert werden.</p>	<p>Bisher gefehlt, hat im QP-Reglement jedoch eine Regelung zu den Abgrabungen, wie sie im Zonenreglement Siedlung § 22 festgelegt ist. Das QP-Reglement wird ergänzt mit einem Absatz zu Terrainmodellierungen mit der Festlegung, dass Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen maximal 1.5 m betragen dürfen.</p>
62	Privatperson	<p><u>Unter-/Sockelgeschoss:</u> Die Untergeschosse der Gebäude dürfen maximal mit 1.3 m in Erscheinung treten. Dies ist zwingend im Reglement § 3 Abs. 5 so festzuhalten.</p>	

63	Privatperson	<p><u>Fassadennutzung- und begrünung:</u> Wünschen, dass die Fassaden begrünt werden und keine PV-Elemente an der Fassade angebracht oder in diese integriert werden darf.</p>	<p>Das Projekt sieht keine Photovoltaik-Elemente an der Fassade vor. Durch die Vorgaben in § 3 Abs. 11 zur Wirkung und Gestaltung der Fassade wäre es auch schwierig, dies zu realisieren. Fassaden sollen mit Holz, holzähnlichen oder erdfarbenen Materialien gestaltet werden. Auf eine Vorgabe zu Fassadenbegrünung verzichtet der Gemeinderat. Er ist der Ansicht, dass mit den formulierten Rahmenbedingungen für die QP «Buch-Hain II» zu den Naturwerten genügend Vorgaben gemacht wurden.</p>
64	Privatperson	<p><u>Dachbegrünung:</u> Bemängelt, dass die Dachflächen nicht zwingend begrünt werden müssen. Der Zusatznutzen von begrünten Dachflächen in Bezug auf Natur und Umwelt, Wärme- und Wasserhaushalt ist so hoch, dass dies unbedingt nochmals überdacht werden sollte, ob nicht eine Begrünungs-Pflicht vorzusehen ist. Eine Photovoltaikanlage widerspricht dem nicht – es kommt auf die Ausgestaltung derselben an.</p>	<p>Im QP-Reglement § 3, Abs. 7 ist festgehalten: <i>«Die Dächer der Hauptbauten haben ökologischen Funktionen zu diesen. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung hat mit minimal Basel Mischung zu erfolgen. Eine reine Sedum-Begrünung ist nicht zulässig.»</i> Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn eine In-Dach-Photovoltaikanlage realisiert wird, welche die Dachfläche grösstenteils bedeckt. Eine Dachbegrünung liesse sich hingegen mit einer aufgeständerten Photovoltaikanlage kombinieren.</p>
65	Privatperson	<p><u>Gestaltungsprüfung:</u> Das Bebauungskonzept mit Materialisierung und Gebäudesetzung soll nicht nur dem Gemeinderat vorgelegt werden. Auch die Reinacher Bevölkerung soll miteinbezogen und deren Rückmeldungen sollen berücksichtigt werden.</p>	<p>Bebauungskonzept und Materialisierung sollen durch ein Fachgremium beurteilt werden (QPR §3, Abs. 12). Eine Beurteilung durch die Reinacher Bevölkerung erachtet der Gemeinderat nicht als richtig. Die Beurteilung sollte durch Fachleute vorgenommen werden – sachbezogen, neutral und ohne Partikularinteressen. Deshalb nutzt der Gemeinderat für die Beurteilung auch das Fachgremium als beratende Kommission des Gemeinderats. Das QP-Verfahren ermöglicht bereits eine stärkere Qualitätssicherung als dies in der Regelbauweise möglich ist.</p>
66	VNVR	<p><u>Vogelschutz Bauten:</u> Falls die Gebäude nicht wie in den richtungsweisenden Darstellungen in Anhang 2 mit engmaschigen, senkrechten Holzverstrebungen realisiert werden, muss der Einsatz von entspiegeltem und bemustertem Fensterglas obligatorisch vorgeschrieben werden.</p>	<p>Der Gemeinderat stimmt dem zu. Mit der Vorgabe in § 3, Abs. 10 ist dies abgedeckt.</p>

		Der QP ist von hohen Bäumen und Sträuchern umgeben. Nur so lässt sich der Vogelschlag in den spiegelnden Fensterflächen vermeiden.	
67	VNVR	<u>Vogelschutz Bauten</u> : Im Kommentar sollte die neue Version der Richtlinie "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach von 2022 erwähnt werden.	Der Kommentar wird angepasst.
68	Privatperson	<u>Frischluftkanal</u> : Die Anordnung der fünf Bauten mit nur 6 m Abstand wird sich negativ auf den Frischluftkanal auswirken. Der Kanal sollte erhalten bleiben. Mit Eingabe des Baugesuchs sollte die Veränderung der Frischluftzufuhr modelliert und das Ergebnis der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.	Der Gemeinderat verzichtet darauf, im Baugesuchsverfahren eine Modellierung der Frischluftzufuhr einzufordern. Es gibt heute keine gesetzliche Grundlage, um dies im Baugesuchsverfahren einzufordern.
69	Privatperson	<u>Kaltluftströmungen</u> : Mit der Überbauung durch fünf grosse, eng zusammenstehende Bauten werden die Kaltluftbahnen und -strömungen massiv beeinträchtigt und die Verdunstungs- und Kühlwirkung der momentanen Parklandschaft stark beeinträchtigt.	

6.7 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraums

Lauf-Nr.	Name	Anliegen	Stellungnahme des Gemeinderats
70	NLK	<u>Würdigung</u> : Die NLK begrüsst die detaillierte Untersuchung der vorhandenen Naturwerte und die Ausarbeitung eines darauf zugeschnittenen Konzepts für den Quartierplan.	Die Stellungnahme wird verdankt.
71	Therwil	<u>Würdigung</u> : Das Projekt wurde speziell im Hinblick auf das direkt an die Bauparzelle angrenzende Naturschutzgebiet Buechloch, welches wertvolle Amphibien von nationaler Bedeutung beherbergt, betrachtet. Am Übergang zum Naturschutzgebiet sind ein ökologisch gestalteter Puffer-	Die Stellungnahme wird verdankt.

		<p>und Schonbereich sowie ein Feuchtstandort geplant. Für die Amphibienwanderung wurden spezifische Bestimmungen formuliert, welche eine sichere Wanderung mit Zugangsmöglichkeit zum Schönenbach gewährleisten. Die Vernetzung sowie Rückzugsgebiete bzw. Kleinstrukturen sollen erhalten bzw. gefördert werden. Auch das Naturinventar Buechloch 2022 wird in der Planung berücksichtigt. Es gelten daraus resultierende Schutzbestimmungen. Die Gemeinde Therwil sieht ihre naturschützerischen Interessen gewahrt und hat aufgrund der vorgesehen flankierenden Massnahmen aus Sicht der Umwelt keine Einwände zum Quartierplan.</p>	
72	Privatperson	<p><u>Magerwiesen:</u> Bei der Umgebungsgestaltung sind die bestehenden Wald- und Feuchtgebiete zu berücksichtigen und nicht grundlegend zu verändern. Die Gestaltung in Form von Magerwiesen erscheint uns nicht als sinnvoll.</p>	<p>Magerwiesen sind keine vorgesehen. Im QP-Reglement §4, Abs. 2 ist festgehalten, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Gestaltung berücksichtigt den Lebensraum der Amphibien und weiterer auf den Feuchtstandort angepassten in der Umgebung heimischen Flora und Fauna - Gestaltung ausschliesslich mit einheimischen standortgerechten Arten - Die vorhandene Staunässe ist bei der Pflanzenwahl zu berücksichtigen
73	Privatperson:	<p><u>Private Aussensitzplätze:</u> Der Aussenraum auf den Parzellen 1065 und 8930 wird dicht überbaut und mit Infrastrukturen belegt (Bauten, Zufahrtswegen, Nebenbauten, einem gemeinschaftlichen Begegnungsplatz, allenfalls mit einem Spielplatz). Hinzu kommen zwei private Aussenbereiche pro Haus à 12 m2. Damit werden weitere 120 m2 naturnah gestalteter Vegetationsfläche verhindert. Auf die privaten Aussenbereiche ist zu verzichten.</p>	<p>Das Naturinventar empfiehlt, dass auf private Aussensitzplätze verzichtet wird. Der Gemeinderat hat jedoch auf Antrag der Bauherrschaft beschlossen, dass er private Sitzplätze im begrenzten Mass erlaubt, da sie einem grossen Bedürfnis entsprechen.</p>

74	Privatperson	<p><u>Fledermauspopulation</u>: Es sind verbindliche Erhaltungsmassnahmen für die Fledermauspopulation zu formulieren (Erhalt von Bäumen mit Höhlungen, Erstellen von Brutkästen, etc.) zusätzlich zu den Flugkorridoren (Hecken).</p>	<p>Bäume, die erhalten bleiben sollen, sind im QP festgelegt. Weiter müssen im Freiraumbereich 8 zusätzliche Bäume gepflanzt werden.</p>
75	VNVR	<p><u>Fledermausschutz</u>: Im Naturinventar wurden 12 Fledermausarten nachgewiesen. Somit sollen bei der Gestaltung des Aussenraumes Flugkorridore für Fledermäuse in Form von Hecken und hochstämmigen Bäumen wiederhergestellt werden. Höhlenbäume sind zu erhalten. Lichtverschmutzung ist zu vermeiden oder auf ein Minimum zu verringern.</p>	<p>Der Absatz zur Amphibienwanderung im Reglement wird ergänzt mit einer Formulierung, dass für Fledermäuse Leitstrukturen auszubilden sind, die als Flugkorridore dienen. Der Gemeinderat verzichtet aber darauf, der Bauherrschaft mit dem Quartierplan Vorgaben zu Brutkästen zu machen.</p> <p>Lichtverschmutzung: Im QP-Reglement sind dazu bereits Vorgaben enthalten, damit sich diese auf ein Minimum beschränkt.</p>
76	VNVR	<p><u>Schutzkonzept</u>: Die Aufzählung der Schutzbedürfnisse in § 4, Abs. 8 ist mit "Fledermauskorridore" zu ergänzen.</p>	<p>In der kantonalen Vorprüfung wurde festgestellt, dass ein Konzept nur als Nachweis der Umsetzung der QP-Vorschriften dienen kann. Da das Naturinventar vorliegt und mit Anhang 1 Schutz- und Pflegemassnahmen verbindlich festgelegt werden, ist ein Konzept nicht mehr erforderlich. Der Nachweis zu den Fledermauskorridoren erfolgt mit der Baugesuchseingabe und dem Umgebungsplan. Die Aufzählung, was der Umgebungsplan beinhalten muss, wird entsprechend ergänzt und der Absatz zum Schutzkonzept wird gestrichen.</p>

77	Privatperson	<p><u>Sichtschutz</u>: Wünschen, dass weitere Präzisierungen im QP-Reglement zum Sichtschutz festgelegt werden. So soll der Sichtschutz entlang der nordöstlichen Parzellengrenze während der Bauphase mit der Eigentümerschaft der Nachbarparzellen abgestimmt werden. Der Sichtschutz sei als Bepflanzung zu erstellen und soll ebenfalls mit der Anwohnerschaft - vorgängig zur Baugesuchseingabe - abgestimmt werden.</p>	<p>Der Sichtschutz wird als Hecke angelegt und muss den Vorgaben des Quartierplans hinsichtlich einheimischer standortgerechter Arten entsprechen. Zudem muss die Hecke den Anforderungen als Flugkorridor für Fledermäuse genügen (vgl. auch die Schutzziele und Schutz- und Pflegemassnahmen zu Hecken im Anhang 1 des Zonenreglements).</p>
78	Privatperson	<p><u>Sichtschutz</u>: Die Hecke entlang der nordöstlichen Parzellengrenze ist gesetzeskonform im Verhältnis Höhe-Grenzabstand zu pflanzen und zu unterhalten (mind. 60 cm, dreifacher Grenzabstand zur Höhe).</p>	<p>Neupflanzungen von Bäumen und Hecken müssen die gesetzlichen Abstände gemäss ZGB einhalten. Eine Erwähnung im QP-Reglement ist nicht erforderlich, da das übergeordnete Recht angewandt wird.</p>
79	Privatperson	<p><u>Sichtschutz</u>: Die im Reglement unter Sichtschutz aufgeführte Hecke (H3) an der nordöstlichen Arealgrenze ist gesetzeskonform nach § 130 Absatz 1 des Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) anzulegen und zu unterhalten, der dort aufgeführte Einzelbaum ist gesetzeskonform nach § 131 Absatz 2 und 3 des EG ZGB zu pflanzen. Entsprechende Hinweise sind im Reglement einzubauen.</p>	<p>Es bestehen somit schon verschiedene Vorgaben für die neu zu pflanzende Hecke. Der Gemeinderat begrüsst es, wenn sich Nachbarn bei Projekten untereinander abstimmen, vorschreiben wird er dies über das Instrument des QPs jedoch nicht.</p>
80	Privatperson	<p><u>Naturschutz Einzelobjekte, Einzelbäume</u>: Die Hasel wie auch die Rosskastanie behindern den Bau der geplanten Häuser und werden mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit gefällt. Es ist wünschenswert und vertrauenswürdig, wenn auf unrealistische Schutzmassnahmen verzichtet würde. Dasselbe gilt auch für Erdloch D3.</p>	<p>Auch der Kanton empfiehlt im Rahmen der Vorprüfung, für Naturobjekte, die nicht gehalten werden können, im Plan alternative Standorte festzulegen oder diese ganz wegzulassen und dafür die Anzahl neu zu pflanzender Bäume zu erhöhen. Der Gemeinderat hat sich für letzteres entschieden und im QP-Reglement die Anzahl neu zu pflanzender standortheimischer hochstämmiger Bäume von 6 auf 8 erhöht. Dafür werden die Haseln (E4) im Quartierplan und im Anhang 1 des Reglements entfernt.</p> <p>Die Rosskastanie soll mit Baumschutzmassnahmen in der Bauphase gesichert werden.</p> <p>Erdloch D3 wurde bewusst anders gekennzeichnet als die Erdlöcher D1 und D2. Würde man D3 ganz weglassen, entfällt auch die Vorgabe im Objektblatt.</p>

			Damit an diesem Standort im Minimum wieder eine Vernässung realisiert wird, möchte der Gemeinderat D3 im QP belassen.
81	NLK	<u>Naturschutzzeitzelobjekte</u> : Die Schutz- und Pflegemassnahmen für die Einzelobjekte wie Weiher, Einzelbäume, Hecken etc. werden beschrieben. Dieses Vorgehen empfindet die NLK als wegweisend für andere Baugesuche.	Die Stellungnahme wird verdankt.
82	Privatperson	<u>Uferschutzzone</u> : Die Uferschutzzone soll geprüft werden, ob diese um den sich neu entwickelnden Bachlauf erweitert werden müsste (vgl. dazu historische Karten vor 1920).	Der Gemeinderat hat sich dafür entschieden, dass die Uferschutzzonen sich im Rahmen des Gewässerraumes bewegen. Die Erdlöcher E1 und E2 sind als Einzelobjekte gesichert und befinden sich zudem in der Naturschutzzone N1 Feuchtstandort. Ausserdem ist bei den Erdlöchern derzeit nicht klar, ob der Bachlauf mäandriert oder es sich um Hangwasser handelt. Die QP orientiert sich an den kantonalen Vorgaben und dem kantonal festgelegten Gewässerverlauf.
83	Privatperson	<u>Naturschutzzonen</u> : Findet es sehr gut, dass die Parzelle, welche dem Buchlochweiher und dem Wald am nächsten ist, nun ganz unberührt bleiben soll und dass besonders wertvolle grosse Bäume und bestimmte Baumgruppen geschützt oder mindestens schützenswert sind. Auch dass den Hecken besondere Aufmerksamkeit geschenkt wird und sogar Pflegemassnahmen festgelegt wurden, ist sehr gut.	Kenntnisnahme.
84	NLK	<u>Naturschutzzonen</u> : Die Ausscheidung der verschiedenen Zonen (N1, N2, und der Uferschutzzone N3) ist zielführend. Es ist darauf zu achten, dass diese Zonen dementsprechend ausgestaltet werden und ungestört bleiben.	Kenntnisnahme. Der Gemeinderat wird darauf achten.
85	Privatperson	<u>Retention</u> : Im Quartierplan und im Reglement (wie auch im Begleitbericht) fehlt jeder Hinweis auf eine Retention von Regenwasser. Mit welchen baulichen Massnahmen kann der Niederschlag (vor allen bei Starkregen-Ereignissen) gespeichert, wiederverwendet oder versickert	Abwasseranlagen sind im Abwasserreglement der Gemeinde geregelt. Aussagen macht der Generelle Entwässerungsplan für das Gebiet Bantel. Das Areal Buch-Hain soll als Trennsystem realisiert werden. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens werden die Entwässerungsvorgaben festgelegt und aufgezeigt, wo Retention stattfinden soll.


		werden, und wo kommen entsprechende Retentions- und Versickerungsanlagen zu stehen?	
86	Privatperson	<u>Grundwasser:</u> Der Bau einer grossen Tiefgarage und Kellerräumen mit grossem Aushub wird dazu führen, dass das Hangwasser, Grundwasser sowie das Oberflächenwasser nicht mehr wie ursprünglich abfließen kann. Die Liegenschaften unterhalb müssen damit rechnen, dass z.B. ihre Sickerleitungen verstopfen. Wie wird dies verhindert?	Im QP-Reglement ist festgehalten, dass die Beeinträchtigung des Grundwasserstroms gering gehalten werden muss. So müssen etwa Bauten und auch unterirdischen Anlagen umströmt werden. Weitere Aussagen sind auf Stufe Nutzungsplanung nicht zweckmässig. Der GEP sieht vor, dass die neue Überbauung ihr Meteorwasser über den Sauberwasserkanal entwässert, sofern es nicht versickert.
87	Privatperson	<u>Grundwasser:</u> Die grosse, durchgehende Tiefgarage unter den fünf Blöcken unterhalb eines wasserführenden Hangs, zwischen Biotop und Bach wird massive Auswirkungen auf den Grundwasserverlauf, und damit auf Fauna und Flora haben.	
88	Privatperson	<u>Wasserströme:</u> Die Ausrichtung der Einstellhalle wirkt wie ein Riegel und staut und leitet unterirdische Wasserströme und Hangwasser gegen wie benachbarten, tiefer liegenden Parzellen. Mit einer Ausrichtungs-Änderung der Einstellhalle nach Westsüdwest könnten die unterirdischen Wasserströme und das Hangwasser mehrheitlich Richtung der Naturschutzzonen N1 und N2 geleitet werden. Die AEH sollte in jedem Fall mind. 10 m vor den Parzellengrenzen im Osten enden.	
89	VNVR	<u>Reduktion der Lichtverschmutzung:</u> §4 Abs. 11 ergänzen mit Vorgabe, dass Zeitschaltuhren und Bewegungsmelder die Weg-, Eingangs- und Einfahrtsbeleuchtung auf ein Minimum reduzieren.	Dies ist bereits im Reglement enthalten. Es ist festgehalten, dass permanente Aussenraumbelichtungen nicht gestattet sind. Das Reglement wird präzisiert, dass permanente Beleuchtung während der Nacht nicht gestattet ist.

90	Privatperson	<p><u>Naturgefahren:</u> Die gravitativen Naturgefahren Oberflächenabfluss, Hochwasser und Überschwemmung sind im Reglement auch aufzuführen, zusätzlich zu der Gefahr Erdbeben (§ 4, Abs. 12).</p> <p>«Für uns als einer der unterliegenden Anwohner ist dies bei der Beurteilung von gravitativen Naturgefahren wie z.B. Oberflächenabfluss, Hochwasser und Überschwemmung sehr wichtig. Wie würden Sie reagieren, wenn Sie als Unterlieger die folgenden Sätze aus dem Planungs- und Begleitbericht auf S. 32 unter 6.5.1 Naturgefahren lesen? <i>Die Zufahrt ins Areal wird 5 m tief von der Gefährdung durch Überschwemmung betroffen. ... Zudem ist das Gelände in diesem Bereich nach Osten hinabfallend. Ein weitergehender Rückfluss ins Quartierplan-Areal ist aufgrund der topografischen Verhältnisse ausgeschlossen.</i>»</p> <p>Seit 2018 ist das Brand- und Naturgefahrenpräventionsgesetz (BNPG) in Kraft, seit anfangs 2024 muss dabei auch der Oberflächenabfluss geprüft werden, spätestens beim Baugesuch. Für einen geordneten Oberflächenabfluss (vom Bruderholz Seite herab) sollte der Quartierplan ergänzt werden mit unterschiedlichen, geeigneten Abflusszonen, die zwischen den zu eng nebeneinanderstehenden Bauten liegen sollten.</p>	<p>Die Naturgefahren sind im Planungsbericht ausgeführt. Im Bericht wird festgehalten, dass für das Quartierplanareal geringe Gefährdungen infolge der Gefahrenprozesse Rutschung, Wasser und Oberflächenabfluss bestehen. 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, Juni 2011).</p> <p>Massnahmen zum Umgang mit den Naturgefahren müssen im Rahmen des Baugesuchs vorgelegt werden.</p>
91	Privatperson	<p><u>Terrainveränderungen/Hochwasser:</u> Durch die vorgesehenen Terrainveränderungen wird das an Parzelle (8740) angrenzende Terrain aufgeschüttet. Dadurch erhöht sich die Hochwassergefahr auf dem Grundstück. Infolgedessen müssen die beiden Parzellen 8741 und 8740 speziell baulich gegen die Gefahr von Hochwasser geschützt werden.</p>	
92	Privatperson	<p><u>Naturgefahrenzone:</u> Ist der Meinung, dass es eine Diskrepanz gibt, zwischen «normalen Bauherren» und deren baulichen Auflagen bzgl. Gebäudeverankerung, Entwässerung im Bereich des Schönenbachs (weiter unten) seitens der Baubehörde und jener, welche auf dem QP-Areal zur Anwendung kommen sollen.</p>	<p>Die Vorgaben und Auflagen im Baugesuchsverfahren sind die gleichen. Zum jetzigen Zeitpunkt befindet sich die Planung im Nutzungsplan-Verfahren, es werden zuerst die Zonenvorschriften festgelegt, die als Grundlage für das Baugesuch dienen.</p>

93	VNVR	<u>Umgebungsplan</u> : § 4, Abs. 13 ergänzen mit «Art und Lage von Leitstrukturen und Verbindungskorridoren für Fledermäuse.» (sinngemäss wie auch für Amphibienlenkung aufgeführt)	Der Absatz wird entsprechend ergänzt.
94	Privatperson	<u>Umgebungsplan</u> : Im Quartierplan ist festzuhalten, dass für die Beurteilung der Bebauungs- und Aussenraumgestaltung ein Umgebungsplan erstellt werden muss. Dieser ist zu veröffentlichen.	Der Umgebungsplan ist Bestandteil der Baugesuchsunterlagen. Diese werden öffentlich aufgelegt.
95	NLK	<u>Katzenhaltung</u> : Es wäre wünschenswert, wenn die Empfehlung der Haus-Katzenhaltung als Pflicht für die Haltung der Hauskatzen formuliert würde. In der unmittelbaren Nachbarschaft zum Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung sind freilaufende Hauskatzen nicht zielführend.	Da Hauskatzen einen grossen Bewegungsradius haben, ist der Gemeinderat der Meinung, dass eine Pflicht, diese nicht ins Freie zu lassen, nicht verhältnismässig ist und nicht in ein QP-Reglement gehört. Eine Haus-Katzenhaltung als Vorgabe nützt nur etwas, wenn sich auch die angrenzende Nachbarschaft an diese halten würde.

6.8 Erschliessung und Parkierung

Lauf-Nr.	Name	Anliegen	Stellungnahme des Gemeinderats
96	VNVR	<u>Fusswegverbindung</u> : Die Randbedingung 9 der "Randbedingungen Quartierplanung Buch-Hain" vom 20.4.2023 sind im QP-Reglement nicht aufgenommen worden. Diese ist 1:1 zwingend aufzunehmen. Insbesondere der Satz "Eine Fusswegverbindung innerhalb oder entlang der Naturschutzzone N2 ist nicht zulässig". Alternativ kann aus unserer Sicht auf eine öffentliche Fusswegverbindung zum Buchlochweg verzichtet werden, um so mehr Ruhe ins Quartier zu bringen.	Die Randbedingung 9 ist nach Auslegung des Gemeinderats eingehalten. Die Randbedingung zielt darauf ab, dass eine Fusswegverbindung auf der Grenze zwischen Freiraumbereich und N2 südwestlich der Baute A nicht zulässig ist. Auch eine öffentliche Fusswegverbindung durch das Areal zum Buchlochweg hin ist nicht vorgesehen. Entsprechend sind im Quartierplan keine Fusswege abgebildet. Um dies präziser festlegen zu können, soll die N2 in eine N2a und N2b unterteilt werden. So kann festgehalten werden, dass ein Fussweg entlang der N2a nicht zulässig ist, entlang der N2b jedoch schon. Der Erschliessungsweg zu den Bauten soll die N2b vom Freiraumbereich trennen.

<p>97</p>	<p>Privatperson</p>	<p><u>Arealerschliessung:</u> Die Erschliessung des Areals ist unzureichend. Wenn man bedenkt, dass ca. 50 PWs pro Tag und auch LKWs kreuzen oder wenden müssen.</p> <p>Die Zufahrt ist an einem unübersichtlichen Ort. Sie ist zu nah bei der Kreuzung Hubackerweg/Hinterlindengrabenweg. Die Strasse ist dort bei der Schwelle zu eng. Es würde ziemlich sicher ein Verkehrsproblem geben.</p> <p>Schlagen vor, das Areal über eine Brücke von Westen her zu erschliessen.</p> 	<p>Die Zufahrt am angedachten Standort ist für die Überbauung gross genug. Das Areal ist nur an dieser Stelle an das kommunale Strassennetz und das Baugebiet angeschlossen, eine andere Erschliessung durch den Wald ist nicht zulässig.</p> <p>Es bestehen seitens der Gemeinde Überlegungen, den Knoten Hubackerweg/Hinterlindengrabenweg/Schönenbachstrasse zu optimieren, wenn das Buch-Hain-Areal überbaut wird.</p>
<p>98</p>	<p>Privatperson</p>	<p><u>Besucherparkplätze und Einfahrt AEH:</u> Haben ein grosses Interesse daran, dass keine oberirdische Verkehrsführung stattfindet, das heisst auch die Besucherparkplätze sind unterirdisch anzulegen. Die Einfahrt zur Tiefgarage sollte unmittelbar nach dem Hinterlindengrabenweg unter Terrain führen. Die Entlüftung der Tiefgarage darf keinesfalls in Richtung von bereits bestehenden Wohnhäusern erfolgen.</p>	<p>Es sind lediglich max. 6 Parkplätze oberirdisch erlaubt. Alle weiteren Besucherparkplätze sind in der Einstellhalle.</p> <p>Im Planungsprozess hat die Bauherrschaft die Integration der Einstellhalleneinfahrt in die Baute E geprüft, um die Autos etwas früher ins Erdreich zu leiten. Ergebnis: Aufgrund der Hanglage ist dies schwierig. Der Zugang zur Liegenschaft und auch die Einstellhalleneinfahrt müssten nebeneinander realisiert werden. Dies hätte mehr Abgrabungen am Gebäude zur Folge als in der W2a erlaubt sind. Im QP-Reglement müssten zusätzliche Abgrabungen für die Einstellhallenzufahrt explizit erlaubt werden. Aber aufgrund der Platzverhältnisse würde ein Teil der gedeckten Rampe ausserhalb der Baute E liegen und entlang der Parzellengrenze im Osten realisiert werden müssen, was die Gestaltungsmöglichkeiten des Aussenraums mit Sträuchern und Hecken zur Nachbarschaft hin einschränken würde. Deshalb erachtet der Gemeinderat die ursprüngliche Variante mit der Einfahrt zwischen den Bauten als nachbarschaftsverträglicher.</p>

99	VNVR	<u>Aussen-Abstellplätze</u> : Wir unterstützen die Reduktion auf 6 Besucher-Aussen-Autoabstellplätze ausdrücklich und hoffen, dass diese tatsächlich auf versickerungsfähigem Untergrund gebaut werden, die Spontanvegetation zulassen.	Kenntnisnahme. Neu erstellte Aussenparkplätze müssen im QP Buch-Hain II wie auch im ganzen Gemeindegebiet sickertfähig und für Spontanvegetation geeignet sein (vgl. Zonenreglement Siedlung § 24, Abs. 5).
100	Privatperson	<u>Zuwenig Parkplätze</u> : Es sind zu wenig Parkplätze vorgesehen. Praktisch jeder Haushalt hat heute zwei Autos.	Das QP-Reglement macht keine Aussagen darüber, wie viele Parkplätze maximal realisiert werden dürfen. Festgelegt ist die max. Anzahl Besucherparkplätze, die oberirdisch angeordnet werden können. Alle weiteren müssen in der Einstellhalle realisiert werden. Der Gemeinderat hat auf eine Reduktion oder Festlegung der max. Anzahl Parkplätze auf Wunsch der Bauherrschaft verzichtet.
101	VNVR	<u>Reduktion Parkplätze</u> : §5 Abs. 4: Mit dem aktuellen Raumplanungs- und Baugesetz hat die Gemeinde seit dem 1.2.2023 die Kompetenz, die notwendige Anzahl Parkplätze weiter zu reduzieren. So könnte die von den kantonalen Bestimmungen minimal geforderte Anzahl Parkplätze reduziert und so die Einstellhalle verkleinert werden. An der Informationsveranstaltung vom 29.4. wurde argumentiert, dass die hohen kantonalen Vorgaben für die Anzahl Parkplätze nicht unterschritten werden dürfen.	
102	Privatperson	<u>Mehrverkehr</u> : Die Überbauung wird Mehrverkehr auslösen. Stellen die Frage, wie der Verkehr und die zusätzlich benötigten öffentlichen Parkplätze geregelt werden können.	Zu den Auswirkungen der Quartierplanung auf den Verkehr wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses ist Teil des öffentlichen Planungsberichts und auf der Homepage der Gemeinde einsehbar.

103	Privatperson	<p><u>Baustellenverkehr</u>: Rechnen während der Bauphase mit erheblichen Baustellenverkehr und Behinderungen auf der Schönenbachstrasse, dem Hubackerweg und dem Hinterlindengrabenweg. Wie wird der Baustellenverkehr geregelt? Ist eine Einbahnregelung vorgesehen? Wie wird verhindert, dass LKW die Schönenbachstrasse blockieren?</p>	<p>Vor Baubeginn muss die Baustellenorganisation und der Baustellenverkehr mit der Gemeinde abgesprochen werden (QP-Reglement § 7, Abs. 1). In der jetzigen Planungsphase – Stufe Bebauungskonzept – können noch keine konkreten Aussagen zum Baustellenverkehr gemacht werden.</p>
104	Privatperson	<p><u>Baustellenverkehr</u> Während der Bauphase ist die Anwohnerschaft einem massiven Mehrverkehr und auch Scherverkehr ausgesetzt. V.a. am Tramübergang ist mit Behinderungen zu rechnen. Für die Bauphase ist ein Verkehrskonzept für Baulastwagen zu erstellen und eine Warte – und Parkierungsverbot für Handwerkerautos und Lastwagen auf der Schönenbachstrasse, dem Hubackerweg, dem Hinterlindengrabenweg und dem Pantelweg.</p>	
105	Privatperson	<p><u>Baustellenverkehr</u>: Ferner gilt es sicherzustellen, dass keine Baufahrzeuge und -maschinen die Quartierstrassen blockieren oder auf diesen geparkt werden.</p>	
106	Privatperson	<p><u>Erschliessungskonzept</u>: Sind der Meinung, dass das Areal über den Zugang am Hinterlindengrabenweg nicht ausreichend erschlossen werden kann. Sie möchten, dass die Gemeinde ein Erschliessungskonzept erarbeitet, das aufzeigt, wie der Schutz und die Sicherheit von Fussgänger-, Fahrrad- und Motorfahrzeugverkehr optimiert und wie die Parkplatzsituation gesichert werden kann. Im QP-Reglement soll ergänzt werden, dass von der Gemeinde ein Konzept erstellt wird zur Verbesserung der Verkehrserschliessung ausserhalb des Areals und dies gleichzeitig mit dem Umgebungsplan. Das Konzept soll mit der Anwohnerschaft abgesprochen und koordiniert sein.</p>	<p>Im QP- Reglement können nur Festlegungen gemacht werden zu Aspekten innerhalb des QP-Perimeters.</p> <p>Das Areal kann über den Zugang am Hinterlindengrabenweg ausreichend erschlossen werden. Ein Grossteil der Quartierplan-Überbauungen in Reinach werden über nur eine Einstellhallenzufahrt erschlossen (z.B. Überbauung Hinterkirch mit über 80 Wohnungen).</p> <p>Mit der Realisierung der QP entsteht kein unverhältnismässig hoher Mehrverkehr, der ein zusätzliches Erschliessungskonzept erforderlich macht. Die Auswirkungen der Überbauung hinsichtlich Verkehr sind im Verkehrsgutachten dargelegt.</p>

6.9 Ver- und Entsorgung

Lauf-Nr.	Name	Anliegen	Stellungnahme des Gemeinderats
107	Privatperson	<u>Ver- und Entsorgungsanlagen</u> : Die Standorte der Ver- und Entsorgungsanlagen wie z.B. Container-, Abfall- und Wertstoffsammelplätzen und ähnlichem sollen im Plan eingezeichnet werden und im Reglement aufgeführt.	Die Standorte (Lage, Dimensionierung, Materialisierung) der Entsorgungseinrichtungen werden im Baugesuchsverfahren festgelegt und sind Bestandteil des Umgebungsplanes (vgl. § 4, Abs. 13, Punkt b).
108	Privatperson	<u>Abfall-/Wertstoffentsorgung</u> : Abfall-, Grün- und eventuelle Glascontainer sollen unterirdisch angelegt werden.	Ob Unterflurcontainer statt oberirdischer Container realisiert werden sollen, soll im Baugesuchsverfahren festgelegt werden. Der Gemeinderat macht dazu aber keine Vorschriften im Reglement. Ziel ist es, dass bei QP-Überbauungen vermehrt Unterflurssysteme für die Kehrichtentsorgung zum Einsatz kommen, denn sie sind optisch ästhetischer und hygienischer. Sie haben jedoch den Nachteil, dass für deren Leerung für den Schwenkbereich des Krans viel Fläche und Lichtraum benötigt wird – oft zulasten von Bäumen. Eine öffentliche Recyclingstelle für Glas und Alu ist auf dem Areal der QP Buch-Hain II nicht vorgesehen und auch nicht entlang des Hinterlindengrabenwegs.
109	Privatperson	<u>Wärmeversorgung</u> : Aufgrund der Grösse des Bauprojekts ist von mehreren Erdsonden, verteilt auf eine kleine Fläche, auszugehen. Eine unnatürliche Auskühlung des Bodens ist dadurch wahrscheinlich, was eventuell einen negativen Einfluss auf die Natur und die Tierwelt hat. Für die Erdsonden ist deshalb zwingend ein Regenerationssystem vorzunehmen.	Das Energiegesetz BL regelt die Nutzung von Erdsonden. Erdsonden sind bewilligungspflichtig. Für die Nutzung des untiefen Untergrunds beurteilt der Kanton die Risiken und bezeichnet die geeigneten Gebiete für die Nutzung mit Erdsonden. Ebenso bezeichnet der Kanton Gebiete, in welchen für neue Installationen eine Regeneration geboten ist.

6.10 Realisierung

Lauf-Nr.	Name	Anliegen	Stellungnahme des Gemeinderats
110	Privatperson	<u>Realisierungsvorgehen</u> : Wünschen, dass ergänzt wird, dass die Baustellenorganisation, die Organisation des Baustellenverkehrs und die Bauzeiten auch im Einvernehmen und in Koordination mit der Nachbarschaft erfolgen soll.	Die Baustellenorganisation erfolgt in Absprache mit der Gemeindeverwaltung. Diese stellt sicher, dass ein zweckmässiger Bauablauf und Baustellenverkehr vereinbart wird, der auch die nachbarlichen Interessen (insb. Zufahrten) berücksichtigt. Die Zeiten für Bauarbeiten sind übergeordnet geregelt. Merkblatt des Kantons zu «Baulärm»: https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/raumplanung/larmschutz/copy_of_formulare/downloads-1/merkblatt_baulaerm.pdf/@@download/file/merkblatt_baul%C3%A4rm.pdf
111	Privatperson	<u>Rissprotokolle</u> : Im QP soll festgehalten werden, dass vor Baubeginn Rissprotokolle erstellt werden.	Dies wird zwischen Bauherrschaft und Anwohnerschaft vereinbart und ist eine privat-rechtliche Abstimmung. Sie ist nicht Teil der Quartierplanung.
112	Privatperson	<u>Rissprotokolle</u> : Auf Kosten der Bauherrschaft ist vor Baubeginn Rissprotokolle von den Häusern im Umgebungsbereich zu erstellen.	
113	Privatperson	<u>Rissprotokolle</u> : Die fünf geplanten Wohnhäuser werden gemäss Gefahrenkarte der Gemeinde Reinach auf Rutschgebiet erstellt. Deshalb müssen für die angrenzenden Häuser vor Baubeginn Zustand/Rissprotokolle aufgenommen werden.	
114	Privatperson	<u>Baulärm</u> : Die Baulärm-Richtlinien des BAFU sind zwischen der Nachbarschaft und der Eigentümerschaft schriftlich als verbindlich zu erklären.	Dies ist eine privat-rechtliche Regelung zwischen der Bauherrschaft und der Anwohnerschaft und nicht Teil des QP-Verfahrens.

115	Privatperson	<p><u>Baustelleinstallationen und -erschliessungen:</u> Wünschen eine Ergänzung dass, Baustelleninstallationen und -erschliessungen nicht in den Schutzzonen N1, N2 und N3 mit Schutzwald und Uferschutzzone angeordnet werden dürfen. Auch die Weiherzone W1 bleibt dafür ausgeschlossen. Für die Bewilligung allfälliger ausserhalb des Bauterrains somit auf Gemeindegebiet zu stehen kommende Baustelleninstallationen und -erschliessung ist die Gemeinde unter mit Einbezug der betroffenen Anwohnerschaft zuständig.</p>	<p>Dieser Absatz wird im Reglement angepasst. Auch in der N3 «Uferschutzzone» dürfen keine Baustelleninstallationen und -erschliessungen erfolgen. Die N2 wird in eine N2a und N2b unterteilt. Die N2b, welche entlang der Fusswegerschliessung und im Bereich der oberirdischen Parkplätze festgelegt wird, darf von der Baustelle tangiert werden, dasselbe gilt für den Weiher, der ohnehin saniert werden muss.</p>
116	Privatperson	<p><u>Baustelleinstallationen und -erschliessungen:</u> Die Naturschutzzone N1 darf während der Bauphase nicht als Lagerplatz, Stellplatz oder Wendepplatz benützt werden. Der weiche, vernässte Boden würde dadurch langfristig zerstört. Der Bereich ist während der gesamten Bauzeit mit einem massiven Zaun abzusperren und die Einhaltung muss regelmässig kontrolliert werden.</p>	<p>Die N1 darf nicht durch Baustelleinstallationen und -erschliessungen tangiert werden. Es ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Diese ist der Gemeinde sehr wichtig. Wie diese «Ausschlussflächen» in der Bauphase gesichert werden, z.B. mit einem Zaun, wird zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt. Auch Vorgaben und Massnahmen hinsichtlich Amphibienwanderung und zur Berücksichtigung der Fledermauspopulation sind Teil der ökologischen Baubegleitung.</p>
117	VNVR	<p><u>Baustelleinstallationen und -erschliessungen:</u> Diese dürfen nicht in der Naturschutzzone N1 angeordnet werden und müssen zwingend Rücksicht auf die Amphibienwanderungen und die Einflugkorridore der Fledermäuse nehmen.</p>	
118	Privatperson	<p><u>Baustelleinstallationen und -erschliessungen:</u> Die Naturschutzzone N1 darf während der ganzen Bauphase nicht als Lagerplatz für Baumaterial, Stellplatz für Baugeräte oder Wendepplatz für Lastwagen benützt werden. Dieser Bereich ist abzusperren.</p>	
119	Privatperson	<p><u>Baustelleinstallationen und -erschliessungen:</u> Der Impact während der Bauzeit wird enorm sein und kein Stein mehr dort liegen, wo er vorher war (und auch kein Lebewesen mehr) in diesem Bereich. Das macht Sorgen und Mitwirkende wünschte sich, die Gemeinde verlangte hier klare Bedingungen und Massnahmen.</p>	

120	Privatperson	<u>Etappierung</u> : Um die Zusatzbelastungen (Lärm, Verkehr) für die Nachbarschaft in erträglichem Mass zu halten, erachten wir es als wünschenswert, dass die Bauzeit für das gesamte Projekt so kurz wie nur möglich ausfällt, keine Etappierung.	Eine Etappierung ist nicht vorgesehen. Eine möglichst kurze Bauzeit ist für alle Beteiligten wünschenswert.
-----	--------------	--	---

6.11 Abweichungen und Ausnahmen

Lauf-Nr.	Name	Anliegen	Stellungnahme des Gemeinderats
121	Privatperson	<u>Abweichungen</u> : Dass die Baubewilligungsbehörde Abweichungen gegenüber den Vorgaben der QP zulassen kann, ist als Freipass stossend. Die Nachbarschaft ist über alle Änderungen umgehend zu informieren.	Abweichungen, die im Rahmen des §8 ermöglicht werden, dürfen das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen. Abweichungen werden als Ausnahmeantrag beim Bauinspektorat eingereicht, sie sind Teil der Baugesuchsunterlagen und entsprechend im Rahmen der Auflage öffentlich.

6.12 Planungs- und Begleitbericht

Lauf-Nr.	Name	Anliegen	Stellungnahme des Gemeinderats
122	Privatperson	Zu Kap. 1.1 und 1.2.1: Die im Besitz der Gemeinde befindliche Parzelle 1069 gehört gemäss Zonenplan Siedlung Teilplan 1 nicht zum Quartierplan Buchlochpark. Es ist irreführend, auch wenn die Berechnung der Ausnützungs- und Bebauungsziffer ohne diese Parzelle erfolgt ist, die Grundfläche dieser Parzelle in andere Berechnungen einzubeziehen (insbesondere der Grünflächen).	Der Gemeinderat hat sich entschieden, die Bachparzelle aus dem QP-Perimeter rauszunehmen. Vgl. Antwort zu Eingaben Nrn. 13-15.

123	Privatperson	<p><u>Zu 1.2.4:</u> Irreführenderweise wird im Planungs- und Begleitbericht erwähnt, dass bei einer "massvollen Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität" ein Spielraum bestehe. Dass explizite Fehlen dieser Formulierung im "Zonenreglement Siedlung" in § 28 Abs. 3 lit. d (im Gegensatz zu anderen Quartierplanpflichten im selben Artikel), lässt eher darauf schliessen, dass eine weitergehende massvolle Nutzungserhöhung für diesen Quartierplan vom Gesetzgeber nicht vorgesehen wurde.</p>	<p>Der Text im Kapitel Ausgangslage wird im Planungsbericht neu organisiert, angepasst sowie mit einem zusätzlichen Kapitel zum vereinfachten Quartierplanverfahren ergänzt. Mit diesen Anpassungen hat der Gemeinderat den Planungsbericht verständlicher gemacht. In diesem Kapitel wird die Nutzungserhöhung als Teil des vereinfachten Verfahrens erklärt.</p>
124	Privatperson	<p>Empfinden, dass die Gegebenheiten im Bericht «beschönigend» dargestellt und eher Wunschdenken der Architekten und Planer, jedoch kaum realistisch sind. Wünschen folgende Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.2.1: «Erschlossen ist das Areal ausschliesslich über den einzig möglichen kurzen Anschluss an den ...» 	<p>Der Gemeinderat wird das Thema «Erschliessung» des Areals an anderer Stelle im Planungsbericht neu vertiefen.</p>
125	Privatperson	<p>Empfinden, dass die Gegebenheiten im Bericht «beschönigend» dargestellt und eher Wunschdenken der Architekten und Planer, jedoch kaum realistisch sind. Wünschen folgende Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.2.3: Wünschen die Erläuterung, was die Gründe für die Ablehnung waren (massvolle Bebauung, Grösse Projekt, Lage, Naturschutz). 	<p>Die Gründe für die Ablehnung können bei Abstimmungen nicht sicher festgehalten werden. Beim Buch-Hain erfolgte auch keine Bevölkerungsumfrage dazu. Somit könnte nur die Argumentation des Referendatskomitees im Planungsbericht festgehalten werden. Da der vorliegende Planungsbericht zur QP «Buch-Hain II» geschrieben wird, sind die Vorgängerplanungen nicht wesentlich für diesen Planungsbericht. Der Planungsbericht geht jedoch auch auf die Punkte massvolle Bebauung, Grösse Projekt, Lage, Naturschutz ein.</p>
126	Privatperson	<p>Empfinden, dass die Gegebenheiten im Bericht «beschönigend» dargestellt und eher Wunschdenken der Architekten und Planer, jedoch kaum realistisch sind. Wünschen folgende Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.2.4: 2. Absatz ergänzen mit Ablehnung der zweiten QP «Buch-Hain» 	<p>Der Text im Kapitel Ausgangslage wird im Planungsbericht neu organisiert, angepasst sowie mit einem zusätzlichen Kapitel zum vereinfachten Quartierplanverfahren ergänzt. Mit diesen Anpassungen möchte der Gemeinderat den Planungsbericht verständlicher machen.</p>

127	Privatperson	<p>Empfinden, dass die Gegebenheiten im Bericht «beschönigend» dargestellt und eher Wunschenken der Architekten und Planer, jedoch kaum realistisch sind. Wünschen folgende Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.2.4: 3. Absatz steht, dass die Quartierbevölkerung einbezogen wird. Dies ist falsch, sie wurde nicht einbezogen. 	<p>Dieses Kapitel bezieht sich auf die Quartierplanung «Buch-Hain». Die Bevölkerung wurde einbezogen. Bei der nächsten QP «Buch-Hain II» ist die Bevölkerung in Rahmen der öffentlichen Mitwirkung einbezogen worden.</p> <p>Der Text im Kapitel Ausgangslage wird nochmals überarbeitet und neu organisiert.</p>
128	Privatperson	<p>Empfinden, dass die Gegebenheiten im Bericht «beschönigend» dargestellt und eher Wunschenken der Architekten und Planer, jedoch kaum realistisch sind. Wünschen folgende Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.2.4: 2. Absatz ergänzen: Die Abstimmung erfolgte im März 2021 mit einem deutlichen Ablehnungsentscheid zu dieser Quartierplanung. <u>Hauptgründe der Ablehnung waren erneut die Grösse des Projektes an der speziellen Lage sowie der Naturschutz.</u> 	<p>Siehe Stellungnahme zu Eingabe Nr. 125.</p>
129	Privatperson	<p>Empfinden, dass die Gegebenheiten im Bericht «beschönigend» dargestellt und eher Wunschenken der Architekten und Planer, jedoch kaum realistisch sind. Wünschen folgende Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.2.4, 3. Absatz: ergänzen, dass die Gemeinde an die Zonenvorschriften Siedlung <u>und auch an die bisherigen Volksentscheide</u> gebunden ist. Festhalten, dass die Neuentwicklung des Bebauungskonzepts ohne Einbezug der Bevölkerung entwickelt wurde. 	<p>Auch für den Gemeinderat sind die Volksentscheide verbindlich. Die abgewiesenen Quartierpläne sind nicht realisiert worden. Aber auch die grundstückverbindlichen kommunalen Zonenvorschriften Siedlung sind für den Gemeinderat verbindlich. Diese definieren das Areal als Bauzone und als Zone mit Quartierplanpflicht, die im vereinfachten Quartierplanverfahren realisiert werden darf. Bei der Erarbeitung der Quartierplanung hält sich der Gemeinderat an alle gesetzlichen Vorgaben. Die Bevölkerung hat die Möglichkeit im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung die Quartierplanunterlagen einzusehen und dazu Stellung zu nehmen.</p>
130	Privatperson	<p>Empfinden, dass die Gegebenheiten im Bericht «beschönigend» dargestellt und eher Wunschenken der Architekten und Planer, jedoch kaum realistisch sind. Wünschen folgende Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.3.1: Punkt b) ergänzen mit Realisierung einer Überbauung mit <u>möglicher</u> massvoller Nutzungserhöhung... 	<p>Der Gemeinderat verzichtet auf diese Ergänzung und verweist auf das im Planungsbericht ergänzte Kapitel mit den Erläuterungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens.</p>

131	Privatperson	<p>Empfinden, dass die Gegebenheiten im Bericht «beschönigend» dargestellt und eher Wunschdenken der Architekten und Planer, jedoch kaum realistisch sind. Wünschen folgende Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.3.3.: ergänzen, dass die Gründe für die Ablehnung nicht analysiert wurden. 	<p>Der Gemeinderat verzichtet auf die Ergänzung der Argumente des Referendatskomitees. Vgl. Stellungnahme zu Eingabe Nr. 125.</p>
132	Privatperson	<p>Empfinden, dass die Gegebenheiten im Bericht «beschönigend» dargestellt und eher Wunschdenken der Architekten und Planer, jedoch kaum realistisch sind. Wünschen folgende Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.3.4: ergänzen, dass vereinfachtes Verfahren nur angewendet werden darf, wenn die im Zonenreglement Siedlung festgelegten Kriterien auch eingehalten sind. Auch bei 2.1 entsprechend ergänzen. 	<p>Der Gemeinderat wird die Erläuterungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens in einem separaten Kapitel neu in den Planungsbericht aufnehmen.</p>
133	Privatperson	<p>Empfinden, dass die Gegebenheiten im Bericht «beschönigend» dargestellt und eher Wunschdenken der Architekten und Planer, jedoch kaum realistisch sind. Wünschen folgende Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2.1: «grosszügig» streichen, entspricht nicht dem Überbauungskonzept. Hinweis machen, dass Fussabdruck der Bauten grösser wird als bei der letzten QP. 	<p>Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die vorliegende Quartierplanung sensibel mit dem Aussenraum umgeht und viele neue Naturschutzzonen schafft. Der Aussenraum zwischen den Bauten ist gegenüber der letzten QP «Buch-Hain» weniger grosszügig, aber insgesamt noch immer «grosszügig».</p>
134	Privatperson	<p>Empfinden, dass die Gegebenheiten im Bericht «beschönigend» dargestellt und eher Wunschdenken der Architekten und Planer, jedoch kaum realistisch sind. Wünschen folgende Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2.1. «eigenständiges Ensemble mit hohem Identifikationspotential» streichen, widerspricht den Vorgaben des ZRS 	<p>Der Gemeinderat kann nicht nachvollziehen, wieso diese Beschreibung der Bebauung den Zonenvorschriften Siedlung widerspricht. Aus Sicht des Gemeinderats besteht hier kein Widerspruch.</p>

135	Privatperson	<p>Empfinden, dass die Gegebenheiten im Bericht «beschönigend» dargestellt und eher Wunschenken der Architekten und Planer, jedoch kaum realistisch sind. Wünschen folgende Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2.1.: Ovale Grundform der Bauten «erscheinen nicht so massig» streichen, stimmt nicht. 	<p>Durch die ovale Grundform der Bauten wirken diese mit ihren geschwungenen Formen weicher als rechteckige Bauten. Der Gemeinderat hält an seiner Formulierung fest.</p>
136	Privatperson	<p>Empfinden, dass die Gegebenheiten im Bericht «beschönigend» dargestellt und eher Wunschenken der Architekten und Planer, jedoch kaum realistisch sind. Wünschen folgende Anpassungen:</p> <p>5.2.1: Aussage falsch: Bebauung weder ästhetisch ansprechend noch nimmt sie auf das nachbarliche Landschafts- und Siedlungsbild Rücksicht.</p>	<p>Der Gemeinderat wie auch das Fachgremium für Stadtentwicklung und auch die kantonale Arealbaukommission haben dazu eine andere Haltung. Die Formulierung im Bericht ist stimmig.</p>
137	Privatperson	<p>Zu 1.3.4: "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". Hier fehlt die Einschränkung, "wenn sich Art und Mass der Nutzung im Rahmen der Wohnzone W2a bewegt und die Verkehrserschliessungssituation sinnvoll geklärt werden kann". In Bezug auf "Art und Mass der Nutzung" ist in Verbindung mit § 28 Abs. 3 wohl keine Nutzungserhöhung gemeint. Eine solche kann nur im ordentliche Quartierplanverfahren erfolgen, welchen jedoch der Einwohnerrat (und ggf. die Bevölkerung) genehmigen müsste.</p>	<p>Der Planungsbericht wird diesbezüglich um ein Kapitel mit Erläuterungen zur Anwendung des vereinfachten QP-Verfahrens ergänzt. Die Berücksichtigung des Nutzungsbonus ist im Sinne des Einwohnerrats.</p>
138	Privatperson	<p>Aufgrund der Anliegen zum QP-Reglement sind entsprechend auch die jeweiligen Textpassagen im Planungsbericht anzupassen.</p>	<p>Planungsbericht und QP-Vorschriften werden aufeinander abgestimmt.</p>
139	Privatperson	<p>5.4.1 Zufahrtmöglichkeit: präzisieren, dass dieser Zugang der einzige ist für Alle (Auto, Fussgänger, Notzufahrt, etc.).</p>	<p>Der Planungsbericht wird angepasst und in Kapitel 5 wird die Erschliessung detaillierter erläutert.</p>
140	Privatperson	<p>5.4.2/5.4.3: Für die Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen ist der plausibel ungünstigste Fall anzunehmen. Demnach ist das Verkehrsingenieurbüro Rudolf Keller & Partner gem. «Anhang 11/1 "Grundwerte</p>	<p>Dies ist korrekt. Das Verkehrsgutachten muss angepasst werden, damit der schon heute bekannte plausibel ungünstigste Fall berücksichtigt wird.</p>

		<p>für Berechnungen des Grundbedarfes für Autoparkplätze" der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)» von 39 Stamm- und 12 Besucherparkplätzen ausgegangen, wobei es sich dabei nur "um Mindestwerte" handelt, "die Erstellung von zusätzlichen Parkplätzen ist möglich". Unter dieser Voraussetzung sind wir der Ansicht, dass die im Verkehrsgutachten getroffenen Annahme nicht dem plausibel ungünstigsten Fall entspricht. Es ist eher davon auszugehen, dass mehr Parkmöglichkeiten geschaffen werden und demnach die Berechnungen im Verkehrsgutachten falsch sind.</p>	
141	Privatperson	<p>5.4.2/5.4.3: Das Verkehrsgutachten basiert auf Datenerhebungen aus dem Jahr 2017, welche im Hinblick auf die Bautätigkeiten rund um das QP-Areal, insbesondere am Rebberg, nicht mehr als Grundlage dienen können.</p>	<p>Diese Frage wurde mit dem Verkehrsingenieurbüro, welches das Gutachten erstellt hat, besprochen.</p> <p>Im Verkehrsgutachten wird u.a. die Verkehrszunahme durch den QP auf dem lokalen Strassennetz betrachtet. Mit einem allfällig höheren IST-Verkehr (verursacht durch die neuen Häuser am Rebberg) nimmt die relative Zunahme durch die QP-Überbauung ab. Mit den Daten von 2017 ist also der verkehrlich schlechtere Fall auf der Schönenbachstrasse dargestellt.</p> <p>Die bei Projektbeginn 2017 erhobene Verkehrsmenge ist vom lokalen Strassennetz problemlos zu bewältigen. Diese Aussage bliebe auch bei einer Verkehrszunahme gültig. Die Bauherrschaft prüft jedoch, ob sie eine neue Erhebung für den Knoten Hinterlindengrabenweg/Hubackerweg/Schönenbachstrasse ist Auftrag geben möchte.</p> <p>Der Nachweis für den Kantonsstrassenknoten Schönenbachstrasse/Baselstrasse erfolgte auf Grundlage einer neueren Zählung von 2023 unter Berücksichtigung der QP Schönenbach und QP Mischeli-Center.</p>
142	Privatperson	<p>6.2.1: Haushälterische Nutzung des Bodens: Dies kann nicht damit begründet werden, dass die maximal möglichen Ausnutzungs- und Bebauungsziffern erreicht werden (Sofern diese denn überhaupt gelten). Vielmehr müsste dargelegt werden, dass durch die Quartierplanung der Bo-</p>	<p>Die haushälterische Nutzung des Bodens erfolgt im Rahmen der Möglichkeiten des vereinfachten QP-Verfahrens mit einer moderaten Verdichtung. Ausserdem erfolgt die Nutzung des Bodens abgestimmt auf die Vorgaben aus dem Naturinventar mit dem Ergebnis, dass der nordwestliche Teil des Areals frei von Bauten ist.</p>

		den haushälterisch genutzt wird, was eine Verschiebung von Ausnutzungs- und Bebauungsziffer zu Gunsten der Bebauungsziffer zur Folge haben müsste (gleich viel Raum auf weniger Boden). Dies ist im vorliegenden Projekt nicht gegeben und der Boden wird analog den geltenden Zonenvorschriften W2a genutzt.	
143	Privatperson	6.2.1: Notwendiger Wohnraum für gemeinnützigen Wohnungsbau sowie für Alterswohnungen: Hierzu wird keine Aussage gemacht, obwohl gemeinnütziger Wohnraum auch an dieser Stelle durchaus denkbar wäre. Widerspricht aber offensichtlich den Gemeinde- und Eigentümerinteressen.	Gemeinnütziger Wohnraum kann die Gemeinde dort begünstigen oder einfordern, wo sie selbst Eigentümerin von Land ist. Beispiele dafür sind die QP-Überbauungen «Stockacker» und «Bodmen». Alternativ kann der Planungsmehrwert für den gemeinnützigen Wohnungsbau eingesetzt werden. Bei der QP «Buch-Hain II» ist der Planungsmehrwert minimal, da sich die zusätzliche Nutzung gegenüber der angrenzenden Wohnzone W2a nur wenig erhöht. Die Verhandlungsmöglichkeiten oder auch rechtliche Grundlagen, um an diesem Standort preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnraum einzufordern, sind nicht vorhanden.
144	Privatperson	6.2.2 ergänzen, dass gegenüber dem letzten QP die Bebauungsziffer erhöht wurde. Die Flächenversiegelung nimmt zu. Absatz Architektur: Die Bauten fügen sich nicht gut in die umliegende Bebauung ein, der Text ist anzupassen.	Der Planungsbericht informiert über die QP «Buch-Hain II», er ist kein Vergleichsbericht zwischen vorangegangenen und aktuellen Planungen.
145	Privatperson	6.2.2: Absatz Architektur: Die Bauten fügen sich nicht gut in die umliegende Bebauung ein, der Text ist anzupassen.	Das Fachgremium für Stadtentwicklung und auch die kantonale Arealbaukommission beurteilen dies anders. Der Gemeinderat schiesst sich der Haltung der Fachleute an.
146	Privatperson	6.3 Der MIV wird in diesem Abschnitt (6.3.1) sehr kurz abgehandelt, ist doch die Klärung der sinnvollen Verkehrserschliessung gem. § 28 Abs.4 ZRS Grundvoraussetzung für die Anwendung des einfachen Quartierplanverfahrens.	Die Verkehrserschliessung wird im Kapitel 5 und 6 erläutert. Die Kapitel werden etwas ergänzt, MIV, Fuss- und Veloverkehr sowie der ÖV werden dabei einzeln betrachtet.
147	Privatperson	Leider entspricht es nicht den Tatsachen und Erfahrungen, dass der MIV nur via Schönbachstrasse auf das übergeordnete Strassennetz abgeleitet werden kann (wie im Bericht geschrieben und im Verkehrsgutachten angenommen wird), sondern der Hinterlindengraben/Buchweg	Schleichverkehr ist ein Ärgernis, das kaum zu vermeiden ist. Der Schleichverkehr steht jedoch nicht im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung.

		<p>schon heute rege zur Umfahrung des ständig überlasteten Kreisels an der Kreuzung Hauptstrasse/Birsigtalstrasse-Bruggstrasse für Fahrten ins Leymental genutzt wird. Dies zeigen auch die Messungen im Verkehrsgutachten, denn unter der Annahme, dass 39 Einheit lediglich 18 zusätzliche Fahrten zur Hauptverkehrszeit erzeugen, stellt der 2017 gemessene Verkehr denjenigen von fast 150 Einheiten dar.</p>	
148	Privatperson	<p>Im Rahmen einer Klärung der sinnvollen Verkehrserschliessung kann nicht nur berücksichtigt werden, wie sich der Verkehr auf einer Achse auswirkt, sondern muss eine gesamtheitliche Betrachtung vorgenommen werden. In diesem Sinne ist es uns nicht erklärbar, weshalb der Gemeinderat im Auftrag an das Verkehrsingenieurbüro Rudolf Keller & Partner "allfällige Verbesserungen auf den Zulaufstrassen (Gemeindestrassen)" explizit ausgeschlossen hat. Es erscheint uns zwingend, dass die Verkehrssituation in den Zulaufstrassen (insbesondere Hinterlindengraben/Buchweg) vertieft überprüft wird und Massnahmen zur Verhinderung des Schleichverkehrs getroffen werden.</p>	<p>Das Verkehrsgutachten ist Bestandteil der Quartierplanung und wird von der Bauherrschaft in Auftrag gegeben. Das Verkehrsgutachten soll v.a. aufzeigen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wie viele Parkplätze realisiert werden, - Wie viel Verkehr die geplante Überbauung erzeugt, - Daraus kann abgeschätzt werden, welche Auswirkungen die Überbauung auf das kommunale und kantonale Verkehrsnetz hat. <p>Die Verkehrssituation bei Hinterlindengrabenweg und v.a. am Knoten Hubackerweg/Hinterlindengrabenweg/Schönenbachstrasse hat der Gemeinderat im 2019 bereits prüfen lassen. V.a. der Knoten soll hinsichtlich der Fussgängerführung optimiert werden, wenn die Überbauung realisiert wird. Anpassungen am kommunalen Strassennetz, z.B. Einbahnregelungen, sind keine vorgesehen, die im Verkehrsgutachten berücksichtigt werden müssten.</p>
149	Privatperson	<p>Wünschen ein zusätzliches Kapitel zum Schattenwurf. Die Eigentümerin soll verpflichtet werden, eine Analyse zu erstellen nach den Vorgaben der Mitwirkenden. Die Analyse soll während der Mitwirkung erfolgen und spätestens vor Beginn des Baugesuchsverfahrens vorliegen.</p>	<p>Im Kanton Basel-Land besteht für Bauten unter 30 Metern keine Verpflichtung, eine Schattenwurfanalyse erstellen zu lassen. Der Gemeinderat macht deshalb keine Vorgabe dazu.</p>

150	Privatperson	Hangrutsch und Hangwasserführung: Im Mitwirkungsverfahren fehlen Informationen zur Auswirkung der Tiefgarage auf das Rutschverhalten des Geländes und die Hangwasserführung, mögliche hydro-geologische Veränderungen für die umliegenden Grundstücke.	Die Einwirkungen der Rutschgefahr müssen in einem geologischen Gutachten ermittelt und die baulichen Massnahmen dazu abgeleitet werden. Diese Massnahmen sind Bestandteil der Baugesuchsunterlagen und werden mit dem Baugesuch öffentlich aufgelegt. Vgl. § 4, Abs. 12 im QP-Reglement.
151	Privatperson	Im Mitwirkungsverfahren fehlt die Angabe der Anzahl vorgesehener Parkplätze bzw. die zu erwartende Verkehrszunahme auf den Quartierstrassen.	Die Anzahl Parkplätze ist Teil des Baugesuchverfahrens. Im Verkehrsgutachten (Teil des Planungsberichts) ist der maximal plausible «ungünstigste» Fall bezüglich Anzahl Parkplätze darzustellen. Dies muss im Verkehrsgutachten angepasst werden. Auch die erwartete Verkehrszunahme – dargestellt anhand der Morgen/Abendverkehrsspitze – ist Teil des Gutachtens.

6.13 Weiteres

Lauf-Nr.	Name	Anliegen	Stellungnahme des Gemeinderats
152	Privatperson	Die Arealbaukommission hat empfohlen, dass die weitere Projektbearbeitung durch das «Begleitgremium der Gemeinde Reinach» begleitet wird. Erachten es als erforderlich, dass in diesem Begleitgremium auch Vertreter der Quartierbevölkerung Einsitz haben. Wer ist aktuell in diesem Gremium vertreten?	Das Fachgremium für Stadtentwicklung setzt sich aus fünf Personen zusammen. Vier unabhängige externen Fachexperten/-innen aus den Bereichen Architektur/Städtebau, Landschaftsplanung, Raumplanung und Bauökonomie und einem Vertreter oder einer Vertreterin der Technischen Verwaltung Reinach. Die verwaltungsunabhängigen Mitglieder des Fachgremiums sind frei von Interessenkonflikten mit der Bautätigkeit in Reinach, ergänzen sich gegenseitig fachlich, setzen sich mit der Siedlungsgeschichte Reinachs, der kommunalen Planungsstrategie und der aktuellen Situation intensiv auseinander und haben mehrjährige Berufserfahrung. Mitglieder: <ul style="list-style-type: none"> • Peissard Astrid (Präsidentin) • Frey Mathias (Mitglied) • Herbst Andreas (Mitglied) • Zünd Marco (Mitglied)

			<ul style="list-style-type: none"> • Haller Stefan (Mitglied) • Haller Frédéric (Sekretär ohne Stimmrecht)
153	Privatperson	Fänden es sinnvoll, wenn eine Einbahnstrasse beim Hinterlindengrabenweg und beim Buchweg in Betracht gezogen würde.	Der Gemeinderat beurteilt dies nicht als sinnvoll. Die Anwohnenden des Hinterlindengrabenwegs müssten dann jeweils grössere Umwege von über 800m in Kauf nehmen.
154	Privatperson	Wünscht sich bei der Baueingabe vermasste Pläne bezüglich der genauen Abstände der Baukörper zu Hecken und Parzellengrenzen und Angabe von Waldabstand in Metern. Diese habe ich nicht vorgefunden in den aktuellen Planunterlagen.	Dies wird auf den Baugesuchsplänen herauslesbar oder -messbar sein.
155	Privatperson	Wird das Hydrologische Gutachten (Pläne und Bericht) nach dem Abschluss der Messungen öffentlich einsehbar sein?	Die Bauherrschaft muss für das Baugesuchsverfahren ein Gutachten erstellen lassen. Darin müssen auch die baulichen Massnahmen und deren Wirkungen dargestellt und beschrieben werden (QP-reglement §4, Absätze zu Grundwasser und Meteorwasser und Naturgefahren).
156	Privatperson	Hangwasser/Grundwasser ein bis heute ungelöstes Problem: Sickerleitung des Mitwirkenden füllt sich seit dem Bau auf der Nachbarparzelle in 4 - 6 monatlichen Abständen mit Kalk und wird jeweils damit vollständig verstopft. Sobald die Sickerleitung verstopft ist, steigt der Grundwasserspiel umgehend um 2 - 3 m an, sodass dann Wasser in die Kellerräume eindringt. Da das Buch-Hain Areal geologisch in direkter Nachbarschaft liegt und vergleichbar ist, müssen die Liegenschaften inclusive unserer Liegenschaft, welche im Abflussgebiet des Buch-Hain II liegen, durch den Bau einer grossen Tiefgarage im Erdreich mit der gleichen Problematik rechnen. Bittet um ausführliche Erläuterung der Massnahmen, die zur Vermeidung dieses auf uns zukommende Problem vorgesehen sind.	Das Gutachten muss für die Baugesuchseingabe vorliegen und ist bei der Baugesuchsaufgabe öffentlich einsehbar.
157	Privatperson	Hat Bedenken, wie die ganzen Gestaltungsmassnahmen umgesetzt werden. Aus Erfahrung mit anderen Bauprojekten in Reinach (Private durch Architekten oder QP-Projekte) wurde immer wieder beobachtet, dass die als verbindlich bezeichneten Umgebungspläne mit Vorgaben für Bepflanzungen und Aussenraumgestaltung, in Wahrheit dann oft	Wenn Bäume Bestandteil der Baubewilligung oder eine Auflage der Baubewilligung sind, dann wird die Gemeinde eine Ersatzpflanzung einfordern, wenn das plötzliche Fehlen des Baumes dem Bauinspektorat gemeldet wird.

	<p>grosse Unterschiede zur tatsächlichen Umsetzung aufweisen. Da sind Bäume, welche als vorbestehend oder neu zu Pflanzen beschrieben werden, plötzlich weg oder anstelle von einheimischen Bäumen stehen plötzlich Palmen und ähnliches da, oder wo wegen Verdichtung zwingend ein oder mehrere Bäume eingeplant waren fehlen sie nach ein zwei Jahren wieder und werden nicht ersetzt. Was unternimmt die Gemeinde dagegen?</p>	
--	---	--

7. Genehmigung Bericht

Genehmigung des Mitwirkungsberichts

Beschluss des Gemeinderates vom 21. Oktober 2025

Gemeinderat Reinach



Ferdinand Pulver
Gemeindepräsident



Stefan Haller
Geschäftsleiter

4153 Reinach, 21.10.2025 / RUK