

Bau- und Umweltschutzdirektion, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal

Gemeinderat Münchenstein
Schulackerstrasse 4
4142 Münchenstein

Liestal, 2. August 2022
BUD/ARP/50517/e

**Gemeinde Münchenstein, Quartierplanvorschriften «Zollweiden», Mutation «Zollweiden» zu den Zonenvorschriften Siedlung und Waldbaulinienplan «Zollweiden»
Kantonale Vorprüfung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 8. April 2022 hat uns die Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG in Ihrem Auftrag die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach einer Rechtmässigkeitskontrolle und Prüfung der raumplanerisch relevanten Inhalte können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

1. Allgemeines

1.1 Baubewilligungsverfahren

Zwingende Vorgabe:

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen im Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG) sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen.

Das heisst, dass auch Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, weder eine Bewilligung noch eine Zustimmung des Gemeinderates erfordern. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderates liegen lediglich die Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV. Zudem legt die RBV die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Das vorliegende Quartierplanreglement (QR) und das Zonenreglement Siedlung (ZR) sind in diesem Sinne zu bereinigen.

1.2 Aussenraumkonzept

Zwingende Vorgabe:

Gemäss Ausführungen im Planungsbericht und Bestimmungen im Quartierplanreglement ist vorgesehen, wesentliche Bestandteile der Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes über das beiliegende Aussenraumkonzept vorzugeben. Dazu ist Folgendes festzuhalten:

Das erstellte Aussenraumkonzept wurde sorgfältig erarbeitet, jedoch müssen aus diesem die Elemente der Nutzung und Gestaltung des Aussenraums in den Quartierplanvorschriften rechtsverbindlich festgelegt werden. Das Aussenraumkonzept ist kein Planungsinstrument, mit dem Inhalte, die in den Quartierplanvorschriften nicht verbindlich vorgesehen sind, auf Stufe Baugesuch konkretisiert und detailliert festgelegt werden können.

Ein Verschieben von Aufgaben und Kompetenzen des Quartierplanverfahrens in das Baubewilligungsverfahren ist nicht zulässig, da die Gemeindeversammlung bzw. der Souverän das Recht und die Aufgabe hat, über die konkreten Nutzungsvorschriften (Bebauung, Nutzung und Gestaltung des Aussenraums) zu entscheiden. Im Baubewilligungsverfahren wäre es der Gemeindeversammlung bzw. dem Souverän nicht mehr möglich, über die konkreten Nutzungsvorschriften zu entscheiden, d. h. sie würde Quartierplanvorschriften in Unwissenheit darüber erlassen, ob diese u. a. § 37ff. RBG entsprechen.

Zudem muss es auch potenziellen Einsprechenden im Rahmen der Nutzungsplanung möglich sein, Rechtsmittel gegen Festlegungen ergreifen zu können. Ein Verschieben dieser Möglichkeit auf die Stufe Baugesuch ist nicht zulässig, da zu diesem Zeitpunkt die Planung nicht mehr veränderbar ist. Dadurch werden die Grundrechte der Betroffenen in unzulässiger Weise beschnitten. Deshalb müssen die Quartierplanvorschriften auch aus diesem Grund eine genügende Konkretisierung und Regelungsdichte aufweisen.

Des Weiteren bedürfen Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung im ortsüblichen Rahmen gemäss § 94 Abs. 1 lit. g RBV keiner Baubewilligung, womit diese, als wesentliche Bestandteile einer Quartierplanung zwingend in den Quartierplanvorschriften zu regeln sind.

Die Festlegungen in den Quartierplanvorschriften zur arealinternen Erschliessung (Neue Fusswegverbindungen), Aufenthaltsflächen (Terrassen-/ Sitzplatzbereiche), ökologischer Ausgleich (Bäume, Strauchgruppen/Wildgehölze) sowie die Entsorgungsanlage sind deshalb verbindlich in den Quartierplanvorschriften festzulegen. Die Quartierplanung ist entsprechend zu überarbeiten. Wir verweisen auf die entsprechenden Äusserungen zu den einzelnen Planungsdokumenten in diesem Bericht.

2. Quartierplan Teilplan Nr. 1

2.1 Plantitel

Redaktionelle Korrektur:

Im vorliegenden Fall besteht der Quartierplan aus zwei Teilplänen. Die Teilpläne sind als solche zu bezeichnen. Der Teilplan Nr. 1 ist somit wie folgt zu betiteln: Quartierplan «Zollweiden», Teilplan Nr. 1, Situation, Massstab 1:500.

2.2 Baubereiche

Zwingende Vorgabe:

Die Baubereiche für Hauptbauten begrenzen den Bereich, in dem Hauptbauten erstellt werden dürfen. Vorgehängte Fassaden und/oder Loggien sowie Gebäudeisolationen sind Teil der Hauptbauten, weshalb anstelle von gesonderten Vorschriften (Ausweitung für Lärmschutz oder Isolation), die Baubereiche entsprechend zu erweitern sind.

Redaktionelle Korrektur:

Die Baubereiche sind zu nummerieren. Spezifische Bestimmungen zu einzelnen Baubereichen im Quartierplanreglement sind entsprechend anzupassen.

2.3 Erschliessung für Fussgänger

Zwingende Vorgabe:

Die Klammerbezeichnung «ausserhalb Baubereichsdefinition befahrbar für Ausnahmefahrten» können wir nicht nachvollziehen, da die Erschliessungsflächen für Fussgänger allesamt ausserhalb der Baubereiche liegen. Dies ist zu überprüfen und anzupassen.

2.4 Festlegungen ausserhalb des Quartierplanperimeters

Zwingende Vorgabe:

Wir stellen fest, dass die oberirdische Parkierungsfläche auf Parzelle Nr. 4804 ausserhalb des Quartierplanperimeters liegt. Ebenso liegt eine kleine Teilfläche des rechtsverbindlichen Planinhalts «Überdachung Ein- und Ausfahrten Einstellhalle» ausserhalb des Quartierplanperimeters. Wir machen darauf aufmerksam, dass nur jene Inhalte des Quartierplans rechtsverbindlich sein können, die innerhalb des rechtsverbindlich festgelegten Quartierplanperimeters liegen. Planinhalte ausserhalb des Quartierplanperimeters können nur der Orientierung dienen.

Wir gehen davon aus, dass die oberirdische Parkierungsfläche Teil der Quartierplanung ist. Die Festlegung der oberirdischen Parkierungsfläche resp. des Quartierplanperimeters ist entsprechend zu überprüfen und anzupassen. Ebenso ist die Festlegung der «Überdachung Ein- und Ausfahrten Einstellhalle» zu überprüfen und anzupassen.

2.5 Elemente des Aussenraums

Zwingende Vorgabe:

Folgende orientierenden Planinhalte sind mit Verweis auf die Äusserungen unter Ziffer 1.2 dem rechtsverbindlichen Planinhalt zuzuweisen:

- Neuen Fusswegverbindungen
- Terrassen- / Sitzplatzbereiche
- Bäume
- Strauchgruppen/Wildgehölze
- Standort Entsorgungsanlage

2.6 Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die Nutzungsplanung

Zwingende Vorgabe:

Im Bereich des Quartierplanperimeters wird im nordöstlichen Bereich der Parzelle 2804 eine geringe Gefährdung («gelb») des Gefahrenprozesses «Wasser» ausgewiesen. Im Quartierplan ist dieser Bereich mit einer Gefahrenzone zu überlagern und die massgebenden Reglementbestimmungen in das Quartierplanreglement aufzunehmen. Die Thematik ist zudem im Planungsbericht abzuhandeln.

Wir verweisen diesbezüglich auf die Wegleitung [«Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung»](#) (ARP, Juni 2011).

Grundlage der Forderung bildet der kantonale Richtplan, nach welchem die Gemeinden die Gefahrenkarten bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen und die notwendigen planeri-

schen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Nutzungsplänen festzulegen haben (Objektblatt L1.3 Planungsanweisung b).

Hinweis:

Im nordöstlichen Bereich der Parzelle 2804 wird auch eine Restgefährdung infolge Überschwemmung ausgewiesen. Eine Restgefährdung bedeutet, dass eine Gefährdung durch den Naturgefahrenprozess möglich ist, jedoch mit einer sehr geringen Eintretenswahrscheinlichkeit (seltener als einmal in 300 Jahren). Die vorhandenen Intensitäten solcher Ereignisse sind nicht bestimmt. Sie können jedoch alle Intensitätsstufen («schwach» bis «stark») erreichen. Die Wegleitung «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» (ARP, Juni 2011) sieht in Gebieten mit Restgefährdung grundsätzlich keine Einschränkungen in der Nutzungsplanung vor. Sehr sensible Nutzungen oder Nutzungen, welche der Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung dienen, sind jedoch zu vermeiden. Die vorliegenden Nutzungen im Bereich der ausgewiesenen Restgefährdung (Erschliessungsfläche Fussgänger und oberirdische Parkierung) stellen keine sehr sensiblen Nutzungen im Sinne der Wegleitung dar.

3. Quartierplan Teilplan Nr. 2

3.1 Plantitel

Redaktionelle Korrektur:

Mit Verweis auf die Äusserungen unter Ziffer 2.1 ist der Teilplan Nr. 2 wie folgt zu betiteln:
Quartierplan «Zollweiden», Teilplan Nr. 2, Schnitte, Massstab 1:200.

3.2 Baubereiche für Hauptbauten

Zwingende Vorgabe:

Die Baubereiche für Hauptbauten haben auch die möglichen Aufstockungen zu umfassen und sind im Plan entsprechend anzupassen. Die geplanten Aufstockungen müssen hingegen nicht explizit festgelegt werden und können dem orientierenden Planinhalt zugewiesen werden.

In Analogie dazu ist auch der Planeintrag «bestehende Gebäude und geplante Aufstockung im Hintergrund des Schnittes» dem orientierenden Planinhalt zuzuweisen und die im Hintergrund liegenden Baubereiche im rechtsverbindlichen Planinhalt festzulegen. Auch in diesem Teilplan sind die Baubereiche zu nummerieren.

3.3 Quartierplanperimeter

Redaktionelle Korrektur

Die Bezeichnung des rechtsverbindlichen Legendeneintrags «*Perimetergrenze*» ist mit «Quartierplanperimeter» zu ersetzen.

4. Quartierplanreglement

4.1 Behindertengerechtes Bauen

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass bei Bauprojekten auf eine behindertengerechte Bauweise gemäss § 108 RBG (Behindertengerechte Bauweise) zu achten ist..

4.2 Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung

Zwingende Vorgabe:

Die massgebenden Reglementbestimmungen, zu der im Quartierplan zu überlagernden Gefahrenzone, geringe Gefährdung («gelb») des Gefahrenprozesses «Wasser», sind in das Quartierplanreglement aufzunehmen (s.a. die Äusserungen unter Ziff. 2.6).

4.3 Artikel 1 Abs. 2 QR betr. Verkehr

Zwingende Vorgabe:

Im Sinne von § 37 Abs. 1 RBG empfehlen wir, die Auflistung der Zielsetzungen mit folgendem Auführungspunkt zu ergänzen: «erschliessungsmässig gute Überbauung».

4.4 Artikel 3 QR betr. Art und Mass der Nutzung

4.4.1 Abs. 1 betr. «Nutzungsart»

Redaktionelle Korrektur:

§ 21 Abs. 1 RBG bezieht sich auf die Zonenplanung und nicht auf die Quartierplanung. Aus diesem Grund ist die Formulierung unter Abs. 1 wie folgt anzupassen: «... Wohnnutzung gemäss im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG. »

4.4.2 Abs. 2 betr. Festlegung der Baubereiche

Redaktionelle Korrektur:

Die Baubereiche für Hauptbauten sind im Quartierplan festgelegt und nicht «vorgesehen». Der erste Satz ist entsprechend anzupassen.

4.4.3 Abs. 3 betr. Ausweitung Baubereich aufgrund Lärmschutz

Zwingende Vorgabe:

Im Lärmschutznachweis vom 16.03.21 (Gruner AG, Basel) wird nachgewiesen, dass bei einer Aufstockung der Mehrfamilienhäuser Zollweidenstrasse 12 und 14 die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutz-Verordnung überschritten werden und Lärmschutzmassnahmen umzusetzen sind. Als Massnahmen kommen die Grundrissgestaltung, ein zurückversetztes Attikageschoss mit geschlossener Brüstung sowie verglaste Loggien und Balkone in Frage. Eine vorgehängte Fassade ist keine valable Lärmschutzmassnahme.

Mit Verweis auf die Äusserungen unter Ziffer 2.2 ist auf die Festlegung einer «Ausweitung des Baubereichs» zu verzichten und den Baubereich für Hauptbauten um 3 m zu erweitern. In diesem Zuge ist die Vorschrift über die Umsetzung der Lärmschutzmassnahme auf den Baubereich zu beziehen. Das Quartierplanreglement und der Planungsbericht sind entsprechend anzupassen.

4.4.4 Abs. 4 betr. Einstellhalle

Zwingende Vorgabe:

Der erste Satz ist mit «Baubereiche für Hauptbauten» zu ergänzen. Ansonsten wird nicht klar, wie der 3. Ausführungspunkt zu verstehen ist, da im Quartierplan sowohl für die Einstellhalle als auch für die Ein- und Ausfahrtsrampen verbindliche Baubereiche festgelegt werden.

Mit Verweis auf die Äusserungen unter Ziffer 2.2 ist der erste Ausführungspunkt wegzulassen und dafür der Baubereich um 0.5 m zu erweitern.

4.5 Artikel 4 betr. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

4.5.1 Abs. 4 betr. Gestaltungskonzept

Zwingende Vorgabe:

Mit Verweis auf die Äusserungen unter Ziffer 1.1 ist das Baubewilligungsverfahren abschliessend geregelt. Es sind deshalb keine Bestimmungen über die Gesuchstellung ins Quartierplanreglement aufzunehmen. Des Weiteren kann die Gemeinde im Vorfeld der Baugesuchseingabe für bauliche Massnahmen, welche die Bewilligung der kantonalen Baubewilligungsbehörde erfordern, kein Gestaltungskonzept verlangen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat lediglich die Einreichung eines Gestaltungskonzepts bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Zudem ist der Umgang mit Um-, Anbauten und Aufstockungen sowie Zweckänderungen ebenfalls abschliessend baugesetzlich geregelt, womit auf die Aussage des zweiten Satzes zu verzichten ist.

Zusammenfassend sind die ersten zwei Sätze ersatzlos zu streichen. Der letzte Satz ist wie folgt oder mit sinngemäsem Wortlaut zu ersetzen: «Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat die Einreichung eines Gestaltungskonzepts bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.»

4.5.2 Abs. 7 betr. unterirdische Bauten ausserhalb der Baubereiche

Zwingende Vorgabe:

Auch an dieser Stelle ist der Begriff «Baubereiche» mit «Baubereiche für Hauptbauten» zu präzisieren. Im Quartierplan wird ein unterirdischer Baubereich für die Einstellhalle festgelegt. Von einer entsprechenden Festlegung kann nicht abgewichen werden. Der letzte Satz ist deshalb zu streichen.

4.5.3 Abs. 8 und 9 betr. Messweise der maximalen Höhen

Zwingende Vorgabe:

In Absatz 8 wird eine maximale Gebäudehöhe für Nebenbauten und in Absatz 9 eine maximale Höhe für technische Einrichtungen festgelegt. Bei diesen Massvorgaben fehlt die Angabe, von wo aus gemessen werden muss. Dies ist in beiden Absätzen zu ergänzen.

4.5.4 Abs. 9 betr. Mobilfunk

Empfehlung:

Die Aufzählung gestatteter technischer Aufbauten in Abs. 9 schliesst Anlagen zur Versorgung mit Mobilfunkdiensten (Mobilfunk-Basisstationen) nicht deutlich ein. Wir empfehlen, diese explizit in den Bestimmungen aufzunehmen. Sollte deshalb der Betrieb von Mobilfunk-Basisstationen auf den Gebäudedächern in Zukunft nicht möglich sein, empfehlen wir die Prüfung auf Übereinstimmung mit § 52a des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (SGS 400) und nötigenfalls die entsprechenden Textanpassungen.

4.5.5 Abs. 10 betr. Dachgestaltung und -nutzung

Redaktionelle Korrektur:

Das Wort «Energiegewinnung» ist aus der Klammerbemerkung zu streichen, da es sich bei der Energiegewinnung nicht um eine ökologische Funktion handelt. Es ist zu prüfen, das Wort in die Aufzählung des letzten Satzes zu integrieren.

4.5.6 Vogelschutz

Empfehlung:

Im Sinne des Vogelschutzes bitten wir Sie, folgende Bestimmungen unter Art. 4 aufzunehmen:

- Es sind Massnahmen zur Vermeidung von Vogelfallen durch Glas und andere durchsichtige oder spiegelnde Materialien vorzunehmen. (z.B. max. Reflexionsgrad 15%, Anbringen von Mustern etc.)
- An geeigneten Stellen sind nach Möglichkeit Nisthilfen für Fassadenbrüter und/oder Fledermauskästen anzubringen.

4.6 Artikel 5 betr. Grün- und Gemeinschaftsflächen

4.6.1 Lichtemissionen

Zwingende Vorgabe:

Aufgrund der wachsenden Aufmerksamkeit und Sensibilisierung zum Thema Lichtimmissionen hat der Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein SIA im März 2013 die Norm SIA 491 (SN 586 491) «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» in Kraft gesetzt. Diese Norm dient allen an der Planung, Erstellung, Instandhaltung und dem Betrieb von Aussenbeleuchtungen beteiligten Akteuren als Grundlage für einen haushälterischen Umgang mit der Lichtnutzung in Aussenräumen. Diese Norm kommt bei Neuerstellung, Erneuerung und Ersatz von Anlagen zur Anwendung, um eine angepasste Beleuchtung des Aussenraumes bei gleichzeitiger Minimierung der lästigen oder schädlichen Auswirkungen der Lichtimmissionen zu gewährleisten. Grundsätzlich sind Lichtemissionen bei der Quelle zu begrenzen und unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist [Art. 11 eidgenössisches Umweltschutzgesetz USG]. Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden sollen Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gestalten und dabei insbesondere Wohngebiete vor schädlichen und lästigen Einwirkungen, die auch in Form von Lichtimmissionen auftreten können, möglichst verschonen (Art. 3 Abs. 3 Bst. b RPG).

Artikel 5 des Quartierplanreglements ist deshalb mit folgendem Absatz betreffend die Aussenraumbeleuchtungen zu ergänzen:

«Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken.»

4.6.2 Verweilorte

Zwingende Vorgabe:

Gemäss den Äusserungen in Ziff. 1.2 sind die «Verweilorte» als wesentliche Bestandteile des Aussenraums in den rechtsverbindlichen Planinhalt aufzunehmen. Deren Nutzung ist somit auch im Quartierplanreglement zu regeln. Es ist hierfür unter Artikel 5 eine entsprechende Bestimmung aufzunehmen.

4.6.3 Ergänzung zur Vermeidung von Barrieren und Fallen für Kleintiere

Empfehlung:

Die Planung umfasst ein grosses Gebiet und befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Birs. Es fehlen Massnahmen, wie die Verletzungsgefahr und Fallen für Kleintiere verhindert werden können. Wir empfehlen deshalb, Vorgaben zur Vermeidung von Kleintierfallen (z.B. Lichtschächte) und zur Vermeidung der Verletzungsgefahr von Kleintieren (z.B. durch Rasenmäher-Roboter, Netze über Sträuchern etc.) ins Reglement aufzunehmen.

4.6.4 Abs. 1 betr. Umsetzungszeitpunkt

Zwingende Vorgabe:

Mit Verweis auf die Äusserungen unter den Ziffern 1.1 und 1.2 ist das Aussenraumkonzept in den Quartierplanvorschriften umzusetzen, da dieses nicht zum Beschlussinhalt gehören kann. Ein Nachweis zur Einhaltung der Aussenraumgestaltung kann vom Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragt werden, sofern es für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig ist (siehe Äusserungen unter Ziffer 4.6.5).

Des Weiteren stellt die Forderung, den Aussenraum zu überarbeiten, keine Nutzungsvorschrift im Sinne von § 38 RBG dar und ist deshalb ebenfalls zu streichen. Der Umsetzungszeitpunkt kann jedoch im Quartierplan-Vertrag privatrechtlich vereinbart werden.

Aufgrund der obigen Ausführungen ist Absatz 1 zu streichen.

4.6.5 Abs. 2 und 3 betr. den Nachweis der Aussenraumgestaltung

Zwingende Vorgabe:

Mit Verweis auf die Äusserungen unter Ziffer 1.1 und 1.2 ist der zweite Satz des Absatzes 2 zu streichen und der erste Satz unter Absatz 3 wie folgt oder mit sinngemäsem Wortlaut zu ersetzen:

«Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, beantragt der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Nachweises zur Einhaltung der Vorgaben der Quartierplanvorschriften zur Aussenraumgestaltung.»

4.6.6 Abs. 4 betr. Abweichungen vom Aussenraumkonzept

Zwingende Vorgabe:

Mit Verweis auf die Äusserungen unter den Ziffern 1.1 und 1.2 darf von der Lage und Abgrenzung der rechtsverbindlich festgelegten Nutzungsflächen resp. -bereichen nicht abgewichen werden. Somit sind Spielplätze und Verweilorte innerhalb der im Quartierplan dafür festgelegten Bereiche zu erstellen. Wird die Lage von Nutzungen im Quartierplan mittels Punkt- oder Liniensignatur (Fusswege) rechtsverbindlich festgelegt, darf von deren Symbolik im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens marginal abgewichen werden. Es ist jedoch nicht notwendig, dies in den Quartierplanvorschriften explizit festzuhalten. Des Weiteren ist, wie bereits an anderen Stellen erwähnt, nicht das Aussenraumkonzept massgebend, sondern es sind die quartierplanerischen Festlegungen der Aussenraumgestaltung verbindlich. Aus diesen Gründen ist der zweite Satz ersatzlos zu streichen.

4.6.7 Abs. 5 betr. Grün- und Freiraumbereich

Zwingende Vorgabe:

Gemäss den Äusserungen unter den Ziffern 1.1 und 1.2 ist der letzte Satz insofern anzupassen, als sich dieser auf die rechtsverbindlichen Baumpflanzungen im Quartierplan beziehen. Es kann nicht auf das Aussenraumkonzept verwiesen werden. Die Bestimmung ist demnach wie folgt anzupassen:

~~«...ist der Grün- und Freiraumbereich auf der Grundlage des Aussenraumkonzeptes mit Bäumen zu bepflanzen.»~~

4.6.8 Abs. 7 betr. Bepflanzung

Zwingende Vorgabe:

Auf den Verweis auf die unverbindliche Liste Inflorea im Reglementstext ist zu verzichten. Invasive Neophyten sind explizit zu verbieten, weshalb die Bestimmung wie folgt anzupassen ist:

«Die Bepflanzung mit invasiven Neophyten und Arten die [...] des Bundes ~~und der schwarzen Liste von Inofflora enthalten sind~~, ist nicht zulässig. »

Als unverbindlicher Kommentar kann mit Fussnote auf die schwarze Liste von Inofflora hingewiesen werden.

Gemäss den Äusserungen unter den Ziffern 1.1 und 1.2 sind die Bestimmungen insofern anzupassen, als diese sich nicht auf das Aussenraumkonzept, sondern auf die Festlegungen im Quartierplan beziehen. Hierfür sind zudem die Baum- und Bepflanzungsstandorte rechtsverbindlich im Quartierplan festzulegen. Für neu zu pflanzende Bäume kann alternativ im Quartierplanreglement eine Mindestzahl festgelegt werden. Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen.

4.6.9 Abs. 8 betr. Aufschüttungen / Abgrabungen

Zwingende Vorgabe:

Auf die Formulierung «heutige Situation» ist zu verzichten, da nach einigen Jahren und nach bereits erfolgten Terrainanpassungen unklar sein könnte, was damit gemeint ist. Wenn die bestehende Situation massgebend sein soll, dann ist die Formulierung mit «dem massgebenden Terrain» zu ersetzen und im Quartierplan das massgebende Terrain verbindlich festzulegen.

4.6.10 Abs. 9 betr. Naturnah gestalteten Freiflächen

Zwingende Vorgabe:

Gemäss den Äusserungen unter Ziffer 1.2 ist der zweite Satz nicht zulässig. Die Definition von naturnah gestalteten Freiflächen und deren Pflege hat sich nach den Quartierplanvorschriften zu richten. Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen.

4.6.11 Abs. 10 betr. Controlling

Zwingende Vorgabe:

Die Quartierplanvorschriften legen für neu zu überbauende oder überbaute Quartiere die Vorschriften für die Nutzung und Überbauung bzw. für die Erneuerung und Erhaltung fest (§ 38 RBG). Diese Nutzungs- bzw. Bauvorschriften müssen in einem Baubewilligungsverfahren prüfbar respektive anwendbar sein. Die Einforderung eines Berichts «zu den jeweiligen naturnah gestalteten Freiflächen» alle fünf Jahre zu Händen des Gemeinderats, stellt keine solche Nutzungsvorschrift im Sinne von § 38 RBG dar. Darüber hinaus sieht das Raumplanungs- und Baugesetz kein Verfahren vor, eine in repetitiven Zyklen stattfindende Berichterstattung einverlangen zu können, insbesondere nachdem eine einmal erteilte Baubewilligung Rechtskraft erlangt bzw. die Überbauung erstellt wurde. Aufgrund einer fehlenden gesetzlichen Grundlage zur repetitiven Einforderung eines entsprechenden Berichts ist Absatz 10 ersatzlos zu streichen.

Empfehlung:

Auch wenn die vorliegende Bestimmung aus dem Reglement zu streichen ist, können, wie bereits vorgesehen, ebendiese Anforderungen im Quartierplanvertrag gesichert werden und deshalb gleichwohl - wenn auch auf anderem Wege - Anwendung finden. Der Quartierplanvertrag ist das geeignete Instrument, wenn es darum geht, Massnahmen gemeinsam umzusetzen, welche sich nicht direkt im Baubewilligungsverfahren durchsetzen oder prüfen lassen. Hierzu empfehlen wir, die Angabe «in einem Zyklus von mind. 5 Jahren» insofern zu präzisieren, als die Flächen der Grün- und Freiräume insbesondere in den ersten 5 Jahren jährlich mehrmals zu kontrollieren sind (insbesondere die Neophyten-Bekämpfung, Thema Berufkraut). Danach (nach den ersten 5 Jahren) kann die periodische Überprüfung an die Entwicklung der Bestände angepasst werden.

4.7 Artikel 6 betr. Erschliessung und Parkierung

4.7.1 Abs. 2 betr. Massstab Schnittplan

Zwingende Vorgabe:

Die Angabe des Massstabs zum Schnittplan unterscheidet sich zum Teilplan Nr. 2. Plan und Reglement sind aufeinander abzustimmen. Zudem ist auch an dieser Stelle in der Klammerbezeichnung auf die Teilpläne Nr. 1 und 2 zu verweisen.

4.7.2 Abs. 3 und Abs. 6 betr. behindertengerechtes Bauen

Zwingende Vorgabe:

Auf den Verweis auf Normen im Quartierplanreglement ist zu verzichten, da diese ändern können. Die Formulierung «gemäss der Norm SIA 500» ist in den Absätzen 3 und 6 jeweils zu streichen.

4.7.3 Abs. 5 betr. Bedarfsermittlung Autoparkplätze

Zwingende Vorgabe:

Eine weitere Reduktion der Abstellplätze ist gemäss § 70 Abs. 2^{bis} RBV zum Zeitpunkt der Genehmigung der Quartierplanung mittels Verkehrs- und Mobilitätsgutachten nachzuweisen und im Quartierplanreglement entsprechend zu regeln. Ein Verschieben der Parkplatzreduktion auf das Baubewilligungsverfahren ist daher nicht zulässig, womit der letzte Satz zu streichen ist.

4.7.4 Abs. 7 betr. Bedarf und Anordnung Veloabstellanlagen

Zwingende Vorgabe:

Das Quartierplanreglement stellt einen Rechtssatz dar, womit auf unverbindliche Inhalte zu verzichten ist. Der erste Satz ist deshalb wie folgt anzupassen: «~~In der Regel~~ Es ist 1 Velo-Parkplatz pro Zimmer vorzusehen. »

4.7.5 Absatz 8 betr. neue Fusswegverbindungen

Zwingende Vorgabe:

Wir gehen davon aus, dass mit «neu dargestellten, quartierinternen Fusswegverbindungen» die im Teilplan Nr. 1 bezeichneten «neue Fusswege» gemeint sind. Da wie erwähnt, die neuen Fusswegverbindungen in den rechtsverbindlichen Planinhalt aufzunehmen sind, ist die Bestimmung wie folgt oder sinngemäss anzupassen: «Neue Fusswege in Ergänzung zum bestehenden arealinternen Fusswegnetz können gemäss den entsprechenden Festlegungen im Quartierplan (Teilplan Nr. 1, Situation) optional erstellt werden. »

4.7.6 Abs. 9 Erschliessung Fussgänger

Zwingende Vorgabe:

Die Bestimmung über die Aufwertung der Fusswegverbindungen ist gemäss den Aussagen in Ziffer 1.1 und 1.2 nicht auf das Aussenraumkonzept zu beziehen. Es sind entsprechende Bestimmungen aufzunehmen, inwiefern diese aufzuwerten sind.

4.8 Art. 7 betr. Energieträger und Energieeffizienz, Ver- und Entsorgung

4.8.1 Abs. 1 betr. oberflächige Versickerungsanlagen

Zwingende Vorgabe:

Möchte die Gemeinde Standorte für mögliche Versickerungsanlagen im Quartierplanreglement vorgeben, sind diese auch im Quartierplan verbindlich festzulegen. Der Quartierplan ist entsprechend anzupassen.

4.8.2 Abs. 2 betr. Ver- und Entsorgungsanlagen

Zwingende Vorgabe:

Möchte die Gemeinde Standorte für Unterflurcontainer im Quartierplanreglement vorgeben, sind diese auch im Quartierplan verbindlich festzulegen. Der Quartierplan ist entsprechend anzupassen.

4.9 Art. 9 Abs. 2 QR

Redaktionelle Korrektur:

Es ist Folgendes zu korrigieren: «... gemäss §-Art. 1 Quartierplanreglement ...»

5. Verkehrsgutachten

5.1 Kap. 3.1 betr. Mindestzahl Autoabstellplätze

Zwingende Vorgabe:

Mit Anpassung der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998 per 1. März 2022 (RBV) sind die Aussagen zu den Parkplatz-Reduktionen in diesem Abschnitt nicht mehr gültig und entsprechend anzupassen resp. den neuen gesetzlichen Möglichkeiten anzugleichen.

5.2 Kapitel 5.3

Zwingende Vorgabe:

Kap. 5.3: Quartierpläne bezwecken gemäss § 37 Abs. 1 RBG eine « [...] erschliessungsmässig gute [...] Überbauung». Die erwartete Verkehrserzeugung und ihre Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz und ÖV-Netz sind darzustellen und ihre Verträglichkeit ist zu beurteilen.

Die Berechnung der Verkehrserzeugung wird nachvollziehbar dargelegt. Es fehlen jedoch konkrete Aussagen zu deren Auswirkungen auf das umliegende Netz und ihre Verträglichkeit. Hierzu sind entsprechende Aussagen resp. eine kurze fachliche Einschätzung zu ergänzen (einzig über die Angabe eines Vergleichswerts kann noch keine Einschätzung über die Verträglichkeit erfolgen).

6. Zonenplan Siedlung Mutation Zollweiden und Waldbaulinienplan «Zollweiden»

6.1 Plantitel

Redaktionelle Korrektur:

Das vorliegende Planwerk betrifft zwei Planungsinstrumente, die Mutation «Zollweiden» zum Zonenplan Siedlung und den Waldbaulinienplan «Zollweiden». Der Plan ist entsprechend und mit gleicher Schrift zu betiteln.

6.2 Störfallvorsorge

Zwingende Vorgabe:

Es wurde richtig festgestellt, dass Teile der vorliegenden Planung im Konsultationsbereich einer der Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV) unterstellten Anlage (Autobahn A18) liegt.

Im Planungsbericht ist in Kapitel 6.4.2 korrekt festgehalten, dass trotz der erhöhten Personenbelegung keine Risikorelevanz gegeben ist, jedoch auf Parzelle Nr. 2803 die Festlegung einer Zone für

öffentliche Werke und Anlagen zur Erstellung eines Wohn- und Beschäftigungsheims vorgesehen ist. Dabei handelt es sich um eine sensible Nutzung.

Gemäss Planungshilfe, Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge (Oktober 2013, Revision 2017/18, ARE /BAFU/BAV/BFE/ASTRA, Entwurf vom 17.12.2019) sind empfindliche Einrichtungen innerhalb des Konsultationsbereichs auszuschliessen. Davon ausgenommen sind Bereiche mit empfindlichen Nutzungen, für die der Schritt C «Evaluation von Massnahmen» gemäss Planungshilfe durchgeführt worden ist. Raumplanerische oder bauliche Massnahmen aus Schritt C sind verbindlich in den Zonenvorschriften Siedlung festzuhalten.

Die zuständige Vollzugsbehörde bei Autobahnen ist gemäss StfV das Bundesamt für Strassen (ASTRA). Gemäss Art. 11a Abs. 3 der StfV hat die zuständige Behörde (Gemeinde), bevor sie über eine Änderung einer Richt- oder Nutzungsplanung in einem Bereich nach Art. 11a Abs. 2 StfV entscheidet, zur Beurteilung des Risikos bei der Vollzugsbehörde eine Stellungnahme einzuholen. Wie dem Planungsbericht (S. 76) zu entnehmen ist, hat die Gemeinde die entsprechende Stellungnahme über einen zuständigen Sachbearbeiter der NSNW AG am 28. Juni 2021 beim ASTRA beantragt. Zum Zeitpunkt der Einreichung der Vorprüfungsunterlagen war die Rückmeldung des ASTRA noch ausstehend. Die Beurteilung des ASTRA muss noch abgewartet und in der Planung berücksichtigt werden. Je nach Einschätzung der Tragbarkeit des Risikos durch die Vollzugsbehörde (ASTRA) sind weitere Massnahmen nach Schritt C.4 umzusetzen. Gegebenenfalls sind hierzu Bestimmungen im Zonenreglement Siedlung sowie deren Geltungsbereich im Zonenplan grundeigentümerverbindlich festzulegen.

Wir bitten Sie deshalb, sobald die Stellungnahme des ASTRA vorliegt, mit dem Ressort Störfallvorsorge und Chemikalien des Amtes für Umweltschutz und Energie Kontakt aufzunehmen (Gabriel Stebler, Tel. 601 552 62 65), um die weiteren Planungsschritte zu prüfen.

6.3 Quartierplan Zollweiden

Zwingende Vorgabe:

Der neue Quartierplan Zollweiden ist ein eigenständiges Planwerk und kann nicht Beschlussinhalt des Zonenplans sein. Aus diesem Grund ist dieser sowie dessen Perimeter lediglich im orientierenden Inhalt des Zonenplans aufzuführen. Die Planlegende ist entsprechend anzupassen.

Zudem wird der «Quartierplanperimeter alt» zukünftig nicht mehr relevant sein. Wir bitten darum, diesen aus dem orientierenden Planinhalt zu streichen.

6.4 Öffentliches Strassenareal

Zwingende Vorgabe:

Gemäss § 35 Abs. 1 RBG konkretisieren Bau- und Strassenlinienpläne die im kommunalen Strassennetzplan vorgesehenen Verkehrsflächen. Dabei begrenzen Strassenlinien gemäss § 98 Abs. 1 RBG das Gebiet der bestehenden oder projektierten öffentlichen Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsflächen.

Die Zollweidenstrasse (Strassenparzelle Nr. 2807), die Neumattstrasse (Strassenparzelle Nr. 4800) und die Melchior Berri-Strasse (Strassenparzelle Nr. 4797) befinden sich gemäss Grundbuch allesamt im Eigentum der Einwohnergemeinde Münchenstein und gelten gemäss Strassennetzplan Siedlung als Erschliessungsstrassen. Es handelt sich somit um öffentliche Strassen, die, da diese nicht mehr innerhalb eines Quartierplans liegen, als solche durch die Bau- und Strassenlinienplanung festzulegen sind. Des Weiteren kann die Festlegung von kommunalem Strassenareal im Bereich der Autobahn A18 (Eigentum des Bundes [ASTRA]) nicht akzeptiert werden.

Auf die im Zonenplan vorgesehene Festlegung der Zone «Strasse innerhalb ZPS / ausserhalb ZPS» ist somit zu verzichten und die öffentlichen Gemeindestrassen sind mittels Festlegung von Strassenlinien im Bau- und Strassenlinienplan «Los 2» festzulegen.

6.5 Zone für öffentliche Werke und Anlagen auf Parzelle 2803

Zwingende Vorgabe:

Im Planungsbericht wird in Kapitel 3.3 festgehalten, dass die Gemeinde die Parzelle Nr. 2803 neu einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen zuweisen möchte, um ein Wohn- und Beschäftigungsheim sowie einen öffentlich nutzbaren Aussenraum resp. gemäss dem Bebauungskonzept einen öffentlichen Spielplatz als Ort der Begegnung erstellen zu können. Entsprechend ist die Zweckbestimmung auf diesen konkreten Bedarf («Wohn- und Beschäftigungsheim», «Spielplatz») festzulegen. Auf die Festlegung diverser Zwecke, deren Bedarf nicht nachgewiesen wird, ist zu verzichten, zumal die einzelnen Nutzungen kaum gleichzeitig realisierbar wären. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass eine Nutzungsfestlegung auf Vorrat nicht zulässig ist.

6.6 Waldbaulinienfestlegung

Empfehlung:

Aufgrund des in Arbeit befindlichen Bau- und Strassenlinienplans «Los 2» empfehlen wir, anstelle eines separaten Waldbaulinienplans «Zollweiden» die Waldbaulinie im BSP Los 2 festzulegen, sofern diese mit Verweis auf die Äusserungen unter Ziffer 8.4 begründbar ist.

6.7 Erschliessung und Parkierung Reiheneinfamilienhäuser

Zwingende Vorgabe:

Wie den Planungsunterlagen zu entnehmen ist, sollen die bestehenden Reiheneinfamilienhäuser nicht mehr Teil einer Quartierplanung sein, sondern den Zonenvorschriften Siedlung (Wohnzone W2a) zugeordnet werden. Wie bereits durch die REA an der gemeinsamen Besprechung vom 2. Februar 2022 mitgeteilt wurde, ist es möglich, dass durch die Auflösung des bestehenden Quartierplanvertrags die Grundlage für die entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch wegfallen. Es ist somit zum aktuellen Planungsstand unklar, inwiefern die Parkierung und Erschliessung der Reiheneinfamilienhäuser zukünftig rechtlich sichergestellt wird.

Bis spätestens zum Genehmigungsverfahren ist der Nachweis über die rechtliche Sicherstellung der Erschliessung und Parkierung der REFH-Parzellen zu erbringen.

6.8 Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die Kommunale Nutzungsplanung

Empfehlung:

Es wird empfohlen, die rechtsverbindlichen Gefahrenzonen gemäss Zonenplan Siedlung (Teilplan B) im Planungssperimeter der Mutation Zonenplan Siedlung, Waldbaulinienplan Zollweiden, als orientierender Planinhalt zu berücksichtigen und darzustellen.

7. Zonenreglement Siedlung Mutation Zollweiden

7.1 Ausführungsbestimmungen

Redaktionelle Korrektur:

Es fehlt die Unterteilung der rechtsverbindlichen Ausführungsbestimmungen des Anhangs in «§ A ...» und Absätze analog zur Mutation Schutz- und Schonzoneplanung. Das Mutationsreglement ist entsprechend anzupassen.

7.2 Ausführungsbestimmungen betr. Geschlossene Bauweise für die Hauptbauten

Zwingende Vorgabe:

Im Kommentar zur Fussnote 3 wird die Festlegung im Zonenreglement u.a. damit begründet, dass mit der Erstellung von Reihenhäusern oder Bauten gemäss einem Quartierplan von der Bestellung eines Grenzbaurechts abgesehen werden kann. Die Erläuterung bezieht sich konkret auf § 94 Abs. 4 lit. b RBG, der ausschliesslich auf Reihenhäuser und Bauten eingeht, die innerhalb eines Quartierplans oder innerhalb einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan erstellt werden.

Die Reiheneinfamilienhäuser (REFH) sollen jedoch durch die Festlegung einer Wohnzone W2a zukünftig dem Zonenplanung Siedlung zugewiesen werden. Damit ändert sich die Situation bezüglich der Grenz- und Näherbaurechtsregelung. Die bestehenden REFH geniessen zwar Bestandesgarantie, durch die Ermöglichung von Aufstockungen wird jedoch eine neue Situation geschaffen, für welche die Grenz- und Näherbaurechte nicht automatisch erteilt werden können. Für die baulichen Erweiterungen bedarf es den Eintrag der notwendigen Dienstbarkeiten im Grundbuch.

Die Bestimmung «Bezogen auf § 94 Abs. 4 des RBG ist das Näher- und Grenzbaurecht für Aufstockungen gegeben.» ist deshalb ersatzlos zu streichen.

7.3 Ausführungsbestimmungen betr. Sanierungsgesuch

Zwingende Vorgabe:

Mit Verweis auf die Äusserungen unter Ziffer 1.1 ist das Baubewilligungsverfahren abschliessend geregelt. Es sind deshalb keine Bestimmungen über die Gesuchstellung ins Zonenreglement Siedlung aufzunehmen. Des Weiteren kann die Gemeinde im Vorfeld der Baugesuchseingabe für bauliche Massnahmen, welche die Bewilligung der kantonalen Baubewilligungsbehörde erfordern, kein Gestaltungskonzept verlangen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat lediglich die Einreichung eines Gestaltungskonzepts bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Zudem ist der Umgang mit Um-, Anbauten und Aufstockungen sowie Zweckänderungen ebenfalls abschliessend baugesetzlich geregelt, womit auf die Aussage des zweiten Satzes zu verzichten ist.

Zusammenfassend sind die ersten zwei Sätze ersatzlos zu streichen. Der letzte Satz ist wie folgt oder mit sinngemäsem Wortlaut zu ersetzen: «Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Gestaltungskonzepts beantragen.»

8. Planungs- und Begleitbericht

8.1 Kapitel 4.8.2 betr. Gewässerschutz

Hinweis:

Das Planungsgebiet befindet sich vollumfänglich im Gewässerschutzbereich Au. Bauten und Anlagen sind im Bereich Au grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen. Es wird festgestellt, dass trotz der Höhe des Gebäudes keine Fundationen oder Einbauten ins Grundwasser notwendig sind. Gemäss den Ausführungen im Planungsbericht kommen die unterirdischen Bauteile oberhalb des mittleren Grundwasserspiegels zu liegen.

8.2 Kapitel 6.4.1 betr. Naturgefahren

Zwingende Vorgabe:

Der Planungsbericht ist bezüglich Naturgefahren mit Verweis auf die Äusserungen unter Ziffer 2.6 anzupassen.

Darüber hinaus stellen wir fest, dass die Aussage im Planungsbericht, die Naturgefahrenkarte zeige für einen Grossteil des östlichen Planungsgebiets den Gefahrenhinweis Erdfall auf, den in der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft ausgewiesenen Gefahrenhinweis nicht korrekt widerspiegelt. Der Gefahrenhinweis Erdfall wird mit Ausnahme eines Bereichs im Nordwesten für den gesamten Planungssperimeter ausgeschieden. Weiter wird im Planungsbericht Folgendes festgehalten: «Da unmittelbar östlich des Planungsgebiets die Birs verläuft, findet sich der Gefahrenhinweis Überschwemmung mit einer mittleren (Häufigkeit 30 bis 100 Jahre) und geringen (Häufigkeit 100 bis 300 Jahre) Gefährdung sowie einer Restgefahr». Wir weisen darauf hin, dass es sich dabei nicht um einen Gefahrenhinweis Überschwemmung, sondern um ausgewiesene Gefährdungen infolge Überschwemmung handelt. Der Planungsbericht ist deshalb auch diesbezüglich anzupassen.

8.3 Kapitel 6.4.2 betr. Störfallvorsorge

Zwingende Vorgabe:

Die mit Verweis auf die Äusserungen unter Ziffer 6.2 ausstehenden Ergebnisse und erforderlichen Massnahmen zur Störfallvorsorge sind im Planungsbericht eingehend abzuhandeln (Koordination mit der Störfallvorsorge).

8.4 Kapitel 7.1.3 betr. die Waldbaulinienfestlegung

Zwingende Vorgabe:

Die Begründung zur Waldbaulinienfestlegung auf Parzelle Nr. 2803 ist aus folgenden Gründen ungenügend: Gemäss § 97 Abs. 5 RBG ist bei einer Waldbaulinienfestlegung auf die örtlichen Waldverhältnisse Rücksicht zu nehmen und es ist ein Mindestabstand von 10 m zur Waldgrenze einzuhalten. Das Ziel muss daher sein, die Waldbaulinie mit grösstmöglichem Abstand zum Wald festzulegen. Es darf somit nicht, wie mit dem Waldbaulinienplan Zollweiden vorgesehen, ohne auf einer Interessenabwägung basierenden Begründung eine Waldbaulinie im Abstand von 10 m zur Waldgrenze festgelegt werden.

Die Waldbaulinienfestlegung ist entsprechend zu überprüfen und die Interessenabwägung und Begründung im Planungsbericht festzuhalten.

8.5 Kapitel 7.3 betr. Ausgleich des Planungsmehrwerts

Zwingende Vorgabe:

Um- und Aufzonungen unterstehen gemäss dem Bundesgericht auch dem Mehrwertausgleich (Urteil Meikirch BE, [Um- und Aufzonung: Wegweisendes Urteil zum Mehrwertausgleich | Espace-Suisse](#)). In Kapitel 7.3 ist festgehalten, dass der Quartierplanvertrag noch in Erarbeitung ist und die Regelung der Mehrwertabgabe ein offener Punkt ist. Ansonsten wird die Thematik nicht weiter behandelt.

Wir weisen darauf hin, dass die Gemeinde bei einem Planungsverfahren, bei dem eine Mehrwertabgabepflicht entstehen kann, dafür zu sorgen hat, dass im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Planung eine verbindliche Ermittlung des durch die Planung entstehenden Bodenmehrwerts und eine darauf basierende Berechnung der Bruttomehrwertabgabe pro m² Boden vorliegt (§ 3 Abs. 2 Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten [GAP]). Weiter ist der ermittelte Bodenmehrwert vom Gemeinderat gleichzeitig mit dem Planungsbeschluss der Einwohnergemeinde zu verfügen. Danach ist die gemeinderätliche Verfügung zeitgleich mit der Mutation des Zonenplans Siedlung resp. mit der Quartierplanung 30 Tage öffentlich aufzulegen (§ 3 Abs. GAP). Bei Einreichung der Planungsunterlagen zur regierungsrätlichen Genehmigung ist darzulegen, dass die erwähnte Ermittlung und Verfügung der Mehrwertabgabe erfolgt ist.

8.6 Kapitel 7.6 betr. Baubeschränkungen

Hinweis:

In Kapitel 7.6 ist eine offene Fragestellung in roter Schrift enthalten. Es ist nicht klar, an wen die Frage gerichtet ist. Da uns weder die drei erwähnten öffentlichen Urkunden vorliegen noch die Frage an uns gerichtet ist, gehen wir nicht darauf ein.

9. Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

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

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

Freundliche Grüsse



Philippe Pfister

Kopie per E-Mail:

- Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, Hooland 10, 4424 Arboldswil
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Amt für Wald
- Bauinspektorat
- Kantonsarchäologie
- Kantonsplanung
- Lärmschutz
- Lufthygieneamt beider Basel
- Natur und Landschaft
- Naturgefahren Elementarschadenprävention
- Öffentlicher Verkehr
- Tiefbauamt

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