Gemeinde Gelterkinden

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Maren"

# Planungsbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV (Bund) bzw. § 39 RBG (BL)

Beschluss Gemeinderat Freigabe, 17.12.2019

**Impressum**

Berichtverfasser

Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung Markus Ruggli / Brigitte Bauer

Datei-Name 25043_Ber01_Planungsbericht_Beschluss GR Freigabe_20191217.docx

# Inhalt

**1. Ausgangslage ..... 1**

1.1. Verortung ..... 1
1.2. Absichten ..... 1

**2. Beschreibung des Bebauungskonzeptes ..... 2**

**3. Organisation und Ablauf der Quartierplanung ..... 3**

3.1. Beteiligte ..... 3
3.2. Ablauf ..... 3

**4. Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung ..... 3**

4.1. Bestandteile ..... 3
4.2. Geltungsbereich ..... 4
4.3. Art und Mass der Nutzung ..... 4
4.4. Bebauung ..... 6
4.5. Aussenraum ..... 8
4.6. Erschliessung und Parkierung ..... 9
4.7. Energieeffizienz ..... 9
4.8. Lärmschutz ..... 10
4.9. Gefahrenzonen ..... 10

**5. Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen ..... 11**

5.1. Generelle raumplanerische Vorgaben ..... 11
5.2. Planungsgrundsätze Kanton ..... 11
5.3. Planungsvorgaben Gemeinde ..... 13
5.4. Verkehr ..... 14
5.5. Kulturgüter und Naturwerte ..... 15
5.6. Umweltschutz ..... 17
5.7. Sicherheit ..... 19
5.8. Abstandsvorschriften ..... 20

**6. Auswirkungen, Folgekosten und Massnahmen zur Umsetzung der Planung ..... 20**

6.1. Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen ..... 20
6.2. Folgekosten ..... 21
6.3. Privatrechtlicher Reglungsbedarf für die Quartierplanung "Maren" ..... 21

**7. Planungsverfahren ..... 21**

7.1. Kommunale Prüfung ..... 21
7.2. Kantonale Vorprüfung ..... 22
7.3. Mitwirkungsverfahren ..... 22
7.4. Beschlussfassung ..... 22
7.5. Auflageverfahren ..... 22

**8. Genehmigungsantrag ..... 22**

# 1. Ausgangslage

## 1.1. Verortung

Das Areal der Quartierplanung umfasst die noch unbebaute Parzelle Nr. 818 mit einer Fläche von 5'817 m$^2$ in der Maren Gelterkinden. Lagemässig erstreckt sich das nach Süden abfallende T-förmige Areal vom Marenweg westlich bis an die Gemeindegrenze zu Ormalingen im Osten und stösst südlich an die Ergolzstrasse.

*Abb. 1 Luftbild, Quelle: GeoView BL (14. November 2019)*

## 1.2. Absichten

Der aktuellen Planungsmaxime des „verdichteten Bauens“ folgend soll die noch unbebauten „Rest-Parzelle“ so bebaut werden, dass der Charakter einer Siedlung mit gemeinschaftlicher Mitte entsteht. Im nördlichen Teil (heutige Wohnzone W2) sollen finanziell erschwingliche Reihenhäuser entstehen deren Autoparkierung mit einer zentral gelegenen Einstellhalle realisiert wird. Im südlichen Teil der Parzelle (heutige Wohngeschäftszone WG2) ist ein Doppel-Mehrfamilienhaus mit West-Ost orientierten Geschosswohnungen geplant, in dessen Erdgeschoss auch Geschäftsnutzungen möglich wären.

Eigentlich bestand die Absicht, das Areal zonenkonform zu bebauen. Da aber der Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen im östlichen Teil der Parzelle entlang des Marenbächleins eine gute Bebauung zu sehr einschränken würde, wird der Weg über die Quartierplanung eingeschlagen.

## 2. Beschreibung des Bebauungskonzeptes

Das Areal ist entsprechend der Hanglage durch zwei Zugänge erschlossen. Oben führt der Marenstich, der vom Marenweg abzweigt nach Osten. Von unten wird die bestehende Strasse Marchmatten als Zugang genutzt. Beide Strassen begegnen sich in einem Aussenraum, der durch eine künstliche Hangkante und einem Platz gestaltet wird und der gleichzeitig den oberen und unteren Raum begrenzt. Der obere Teil erhält damit einen Siedlungscharakter mit Gemeinschaftsflächen, der untere Teil lehnt sich in seiner Körnung eher an die Massstäblichkeit im Tal an. Im Schnittpunkt der beiden Teile befindet sich östlich der Doppelbogen des Marenbächleins, der räumlich zum offenen Feld mit einer neuen Baumgruppe abgeschlossen wird und wo der Spielplatz angesiedelt werden soll.

Im oberen westlichen und östlichen Teil, der jetzt zur W2-Zone gehört, sind Reihenhäuser vorgesehen. Der untere südliche Teil liegt in der WG2a-Zone. Hier sind zwei gekoppelte Baukörper für Geschosswohnungen und/oder Dienstleistungen geplant.

Die einzelnen Häuser einer Reihe des westlichen Teils sind zueinander abgestuft und folgen der Kontur der schwach gewölbten Strasse. Die Häuser bleiben damit ablesbar und kleinteilig. Talseitig treten die Häuser 3-geschossig und strassenseitig 2-geschossig in Erscheinung. Die Südseite thematisiert den Ausblick über das Tal und zum Dorf über den privaten Gartenbereich mit verschiedenen Terrassen und Balkonen. Die nördliche Strassenseite ist im Charakter eines Hofs gestaltet und soll seitlich mit Unterständen oder Pergolen räumlich begrenzt werden. Jedem Haus ist ein möglicher Parkplatz vorgelagert.

Im östlichen oberen Teil sind die beiden 2-geschossigen Reihenhäuser ebenfalls abgetreppt und mit einem Sockelgeschoss in den Hang eingebettet. Westseitige Balkone gewähren die Aussicht nach Süden auf die gegenüberliegenden Hügel. Ein Vorbereich mit Eingangspartie und Sitzplatz bildet den Übergang von öffentlich zu privat.

Im unteren südlichen Teil sind zwei zusammenhängende 2-geschossige Baukörper mit je 5 Nutzungseinheiten geplant. In der Volumetrie passen sie sich dem grösseren Massstab der Umgebung in der Talsohle an. Die Wohnungseinheiten sind West-Ost orientiert. Im Untergeschoss befindet sich jeweils eine Einstellhalle. Die beiden Häuser werden direkt von der bestehenden Strasse Marchmatten erschlossen. Über diese Strasse führt auch die Zufahrt zur zentralen Einstellhalle für den oberen Teil sowie Ausnahmefahrten (Feuerwehr, Umzug, etc.). Die Einstellhalle ist unter die Hangkante geschoben.

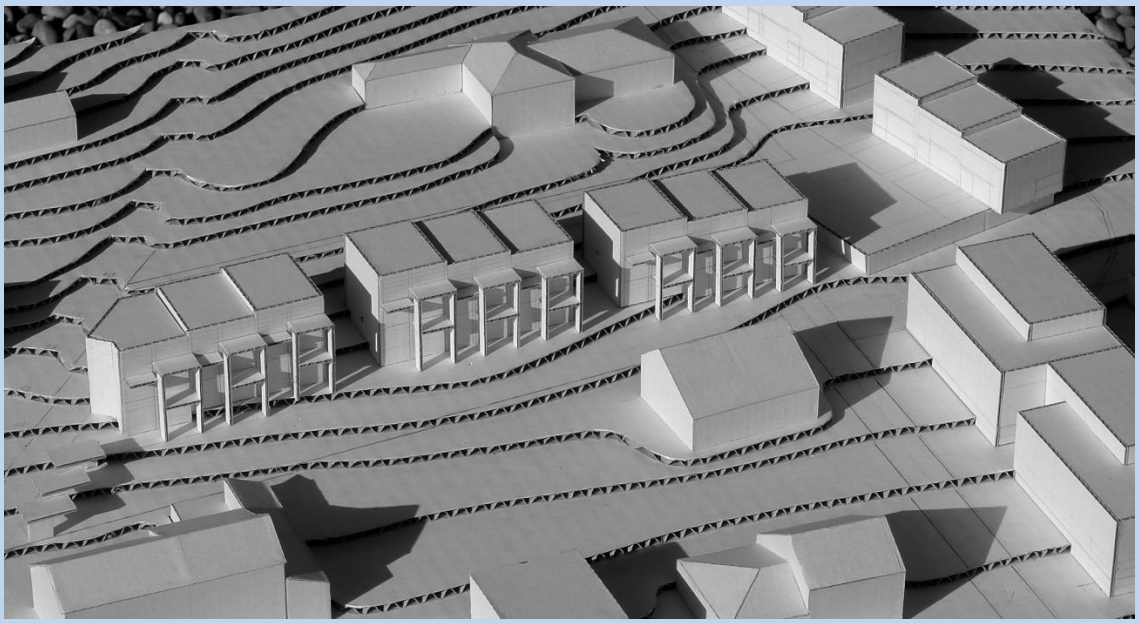

*Abb. 2 Modell mit den geplanten Neubauten (Quelle: Erny & Schneider Architekten Basel)*

# 3. Organisation und Ablauf der Quartierplanung

## 3.1. Beteiligte

| | |
|---|---|
| Arealeigentümerin (Parz. 818) | Erbengemeinschaft Hansjörg und Werner Degen |
| Projektentwicklung | Erny & Schneider Architekten BSA SIA AG, Basel<br>Werner Degen Architekt HTL SWB, Bern |
| Quartierplanung | Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen (fachliche Beratung) |
| Gemeinde Gelterkinden | Gemeinderat und Bauabteilung |
| Fachstellen Kanton | Amt für Raumplanung<br>Arealbaukommission |

## 3.2. Ablauf

| | |
|---|---|
| Zustimmung des Gemeinderates Gelterkinden zum Start des QP-Verfahrens | 27. Mai 2019 |
| Stellungnahme der Kantonalen Arealbaukommission: Beschlussprotokoll vom | 12. Juli 2019 |
| Kommunale Prüfung, Protokoll Gemeinderat | 16.12.2019 |
| Öffentliche Mitwirkung | 16. Januar bis 6. Februar 2020 |
| *Kantonale Vorprüfung* | *ausstehend* |
| *Beschlussfassung Gemeinderat* | *ausstehend* |
| *Beschlussfassung Gemeindeversammlung* | *ausstehend* |
| *Auflageverfahren* | *ausstehend* |

# 4. Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte der Quartierplanung (Plan und Reglement) erläutert. Standardisierte oder formelle Bestimmungen und Festlegungen, welche der üblichen Form einer Quartierplanung entsprechen oder selbstredend sind, werden nicht erläutert.

## 4.1. Bestandteile

Die Quartierplanung umfasst folgende Dokumente:

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500)
- Planungsbericht
- Quartierplan-Vertrag

Reglement und Plan bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplan-Vorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und des Genehmigungsentscheides des Regierungsrates. Der Planungsbericht umfasst die nach Art. 47 RPV und § 39 RPG geforderte Berichterstattung zur Planung. Die Berichterstattung ist Gegenstand dieses Berichtes. Im Quartierplan-Vertrag werden für die Umsetzung der Quartierplanüberbauung notwendige privatrechtliche Regelungen zwischen Grundeigentümerschaft und Gemeinde geregelt.

## 4.2. Geltungsbereich

Der Perimeter der Quartierplanung beschränkt sich auf die Grundbuchparzelle Nr. 818 und schliesst die von der Gemeinde Gelterkinden zu erstellende Erschliessungsstrasse (Marenstich) im nördlichen Teil der Parzelle mit ein. Der Marenstich wird nach der Erstellung zu einer gemeindeeigenen Parzelle abparzelliert.

## 4.3. Art und Mass der Nutzung

### *4.3.1. Art der Nutzung*

Dem Zonenkonzept der Rahmennutzungsplanung folgend, legen die Quartierplanvorschriften im nördlichen Teil eine Wohnnutzung (bisher Zone Wohnzone W2), im südlichen Teil eine Wohn-Geschäftsnutzung (bisher Wohn-Geschäftszonen WG2a/b) fest.

### *4.3.2. Nutzungsmass Hauptbauten*

Die Berechnung der Bruttogeschossflächen der Hauptbauten richtet sich nach § 49 IVHB RGV. Die Bruttogeschossfläche umfasst alle oberirdischen Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern sowie Dachgeschossflächen mit einer Mindesthöhe (OK Dachgeschoss bis UK Dachkonstruktion) von 2.30 m und einer Mindestbreite von 2.00 m. Untergeschossflächen, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen sowie Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen (verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge etc.) zählen ebenfalls zur BGF. Mindestens einseitig offene Balkone, Eingangsbereiche und Sitzplätze (gedeckt oder ungedeckt) sind hingegen nutzungsfrei.

Das Nutzungsmass wurde auf Basis des Richtprojekts folgendermassen festgelegt:

*Tabelle 1 Bruttogeschossflächen Hauptbauten*

| Baubereiche | Nutzungsmass gemäss Richtprojekt | Flexibilität | Nutzungsmass QP |
|---|---|---|---|
| A + B | 2'597 m² | + 203 m² | 2'800 m² |
| C | 1'412 m² | + 88 m² | 1'500 m² |
| **Total** | **4'009 m²** | **+ 291 m²** | **4'300 m²** |

Bei einer Arealfläche von 5'816 m² ergibt sich aus obenstehender BGF die folgende Ausnützung:

$$\textit{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{4'300\ m^2}{5'816\ m^2} = 0.74 = 74\ \%$$

### *4.3.3. Vergleich Zonenvorschriften Siedlung*

**Nutzungsmass**

Das Nutzungsmass wird in den Zonenvorschriften Siedlung über die Überbauungsziffer und die Gebäudehöhe gesteuert, in den Quartierplanvorschriften über die Bruttogeschossfläche und die Baubereiche. Damit das Nutzungsmass der Quartierplanvorschriften Maren mit denjenigen der Zonenvorschriften Siedlung verglichen werden kann, sind daher Umrechnungen notwendig:

<u>Überbauungsziffer der Quartierplanüberbauung</u>

Zu Vergleichszwecken wird für die Quartierplanüberbauung die Überbauungsziffer gemäss Richtprojekt ermittelt. Der Fussabdruck aller Gebäudeflächen beträgt für das Richtprojekt rund 1'800 m². Dies ergibt für das Richtprojekt folgende Überbauungsziffer:

*Überbauungsziffer (ÜZ)* = $\frac{1'800\ m^2}{5'816\ m^2}$ = *0.31 = 31 %*

Damit liegt die Quartierplanüberbauung nicht weit über der maximalen Überbauungsziffer gemäss Rahmennutzungsplanung von 30% für die Wohnzone und Wohngeschäftszonen WG2a/b. Es gilt zu bemerken, dass mit einer vollen Ausnützung der Baubereiche eine höhere Überbauungsziffer resultieren würde.

Maximale Bruttogeschossfläche in Regelbauweise

Das Quartierplan-Areal liegt überwiegend in den Zonen W2 sowie WG2a/b. In Art. 2 ZRS werden für diese Zonen eine Überbauungsziffer von 30% sowie eine maximale Fassadenhöhe von 8.3 m festgelegt. Da in den Zonenvorschriften keine Regelung betreffend Geschossigkeit vorhanden ist, kann in den Zonen W2/WG2a/b dreigeschossig gebaut werden.

Dies ergibt folgende Nutzungsberechnung:

| | | |
|---|---|---|
| anrechenbare Gebäudefläche: | Arealfläche von 5'816 m$^2$ * Überbauungsziffer von 0.3 * 2.7 Geschosse | 4'711 m$^2$ |
| **Bruttogeschossfläche (BGF)** | anrechenbare Gebäudefläche von 5'234 m$^2$ * 0.85 (Faktor für Flächen, welche nicht zur BGF zählen) | **4'449 m$^2$** |

Daraus folgt, dass mit der Regelbauweise eine höhere Ausnützung möglich wäre als mit den Quartierplanvorschriften Maren.

**Gebäudeprofil**

Das Gebäudeprofil wird in den Zonenvorschriften Siedlung über die Fassadenhöhe und die Firstlinie vorgegeben. Die Fassadenhöhe beträgt in den W- und WG2a - Zonen 8.30 m, die maximale Firsthöhe liegt bei 11.30m, gemessen ab der Fassadenlinie. Abb. 3 zeigt, dass die in der Regelbauweise zulässige maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe = 425.30 m.ü.M.) durch die in der Quartierplanung festgeschriebene maximale Gebäudehöhe (424.20 m.ü.M.) nicht erreicht wird.

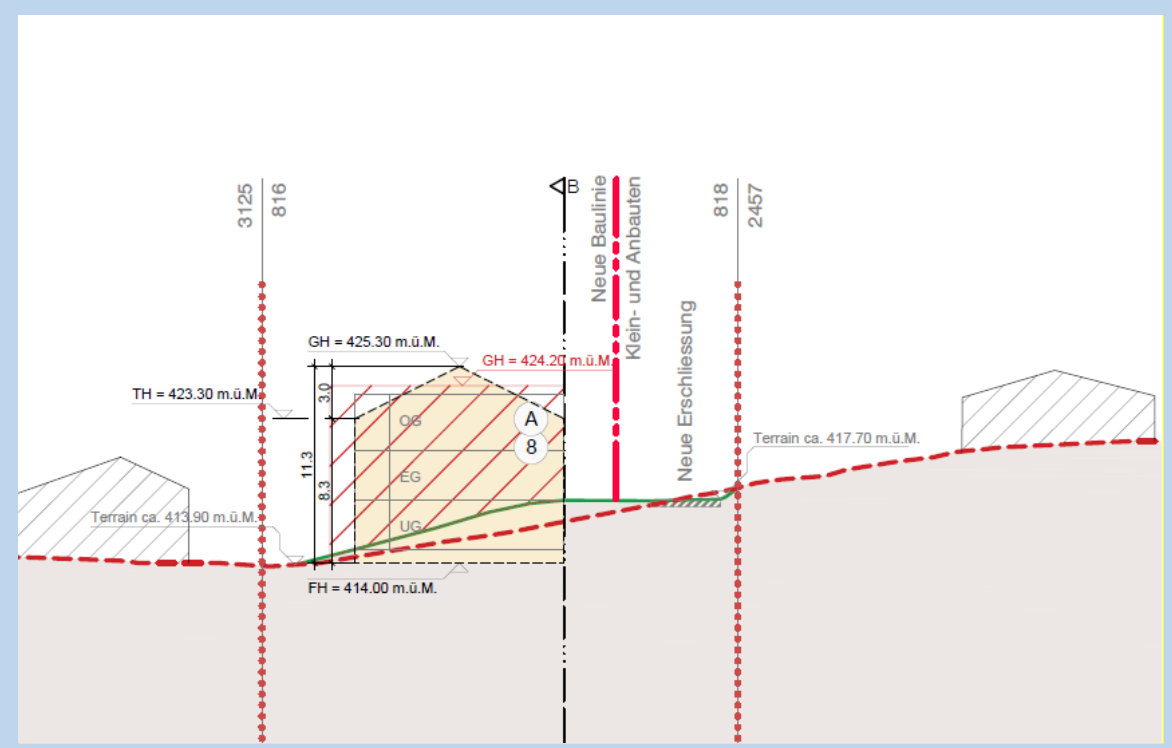


*Abb. 3 Vergleich Gebäudehöhe (Quelle: Erny & Schneider Architekten Basel)*

### *4.3.4. Nutzungsmass Klein- und Anbauten*

Klein- und Anbauten werden in erster Linie vor den Eingangsbereichen der Gebäude angeordnet:

- Die Vorplatzbereiche bei den Baubereichen A und B dürfen zu 2/3 mit Klein- und Anbauten belegt werden.
- Zwischen Bau- und Strassenlinien dürfen Bauten und Bauteile gemäss § 54 RBV (u.a. allseits offene Carports, Velounterstände in Leichtbauweise) bis zu 2/3 angeordnet werden.

Zusätzlich stehen für die gesamte Quartierplanüberbauung weitere 100 $m^2$ für Klein- und Anbauten zur Verfügung, die unter Berücksichtigung der gesetzlichen Mindestabstände und der Quartierplanvorschriften zum Aussenraum frei platziert werden können. Als Nutzungsmass dient hier die anrechenbare Gebäudefläche gemäss § 47 IVHB RBV, es handelt sich dabei um den Fussabdruck des Gebäudes.

Die Einstellhalle innerhalb des Baubereichs Einstellhalle wird nicht zur Fläche für Klein- und Anbauten gerechnet und ist damit nutzungsfrei. Dies gilt auch für Einstellhallenrampen, Treppenabgänge etc., auch wenn sie überdacht sind.

## 4.4. Bebauung

### *4.4.1. Baubereiche für Hauptbauten*

Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Quartierplan festgelegten Baubereiche erstellt werden. Die Baubereiche definierten folgende Parameter für die Hauptbauten:

- Lage und Abmessung
- Höhe und Geschossigkeit

In den Baubereichen C1 und C2 ist das 3. Vollgeschoss um das im Quartierplan vorgegebene Mass (Lagebereich Gebäuderücksprung) zurückzuversetzen.

### *4.4.2. Messweise Gebäudehöhe, technische Einrichtungen*

<u>Höhe der Bauten und Bauteile:</u>

- Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten bzw. der Baubereiche erfolgt mittels Höhenkoten (Meter über Meer).
- Für Klein- und Anbauten gilt eine maximale Gebäudehöhe von 3.5 m.
- Die Einstellhalle darf zweiseitig in Erscheinung treten und liegt ansonsten unter dem neuen Terrainverlauf. Die exakte Höhe ergibt sich aus diesen Vorgaben.

<u>Messweise</u>

Die Bemessung erfolgt nach § 52c-IVHB RBV, demgemäss ist die Gebäudehöhe der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der giebelseitigen Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die Gebäudehöhe wird inklusive einer allfälligen Dachrandaufbordung gemessen.

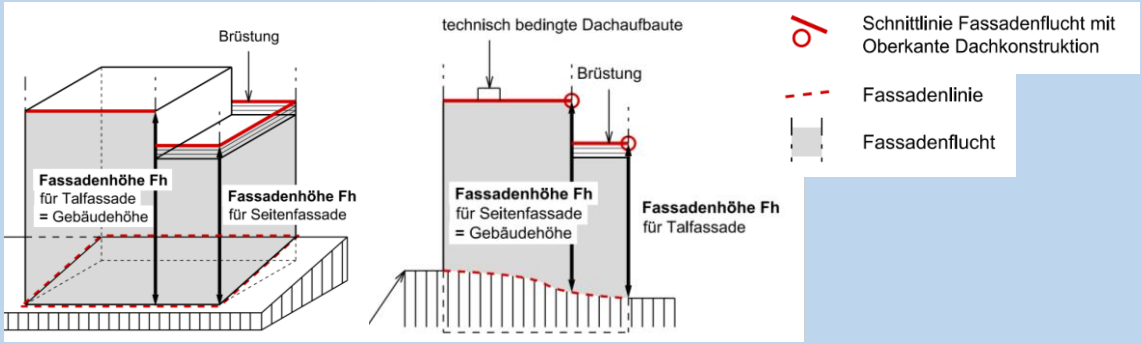


*Abb. 4 Messweise Gebäudehöhe (Quelle: Anhang 2 S.2 RBV)*

Technische Einrichtungen

Mit Ausnahme von technischen Bauteilen (Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten u. dgl.) darf die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe nicht überschritten werden. Eine Begrenzung der Überschreitung wurde nicht festgelegt. Jedoch schreibt das Reglement vor, dass derartige Bauteile um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt werden müssen.

### *4.4.3. Gebäudeabstand Baubereiche A*

Damit die Durchsicht der nördlich gelegenen Parzelle ins Tal gewährleistet bleibt, wird ein minimaler Abstand zwischen den Reiheneinfamilienhaus-Gruppen A1-A3, A4-A5 und A7-A9 von 5.5 m festgelegt.

### *4.4.4. Dächer*

Hauptbauten

Die Quartierplanvorschriften legen für die Hauptbauten ein Flachdach fest. Die maximale Neigung beträgt 20°, damit können die Dächer auch den Charakter eines Pultdachs aufweisen.

Die Dächer der Hauptbauten haben ökologische Funktionen zu erfüllen. Ökologische Funktionen können z.B. eine extensive Begrünung, Solarenergie, Regenwassersammlung sein. Die Wahl der Massnahme bleibt der Bauherrschaft überlassen. Die Auflistung im Reglement ist nicht abschliessend.

Klein- und Anbauten

Für die Klein- und Anbauten ist die Dachform frei wählbar.

### *4.4.5. Unterirdische Bauten*

Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan nur zur Orientierung dargestellt. Eine andere Anordnung ist zulässig, sofern diese die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.

### *4.4.6. Gestaltung*

Damit sich die Quartierplan-Überbauung in das umgebende Siedlungsbild einfügt, wird im Reglement festgelegt, dass die Hauptbauten hinsichtlich Materialisierung, Farbgebung und Architektur sorgfältig aufeinander abgestimmt werden müssen, damit ein ästhetischer Gesamteindruck und keine negative Gestaltungswirkung auf das benachbarte Siedlungsgebiet entstehen. Dies gilt auch für spätere Sanierungen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- und angebaute Gebäudeteile.

## 4.5. Aussenraum

### *4.5.1. Allgemeines*

Die Nutzung des Aussenraums ist im Quartierplan festgelegt. Als Grundnutzungen bestehen die Frei- und Grünflächen sowie der Lagebereich interne Erschliessung, welche durch weitere Nutzungen überlagert werden (Schutzzone Gewässerraum, div. Arten von Baubereichen, Gefahrenzonen, Erschliessungs- und Parkierungsinfrastruktur).

Im Reglement wurden zur Konkretisierung des Aussenraums verschiedene Anforderungen zur Nutzung sowie zur Gestaltung bzw. zur Bepflanzung definiert. Damit soll eine qualitative Gestaltung des Aussenraums auf Stufe der Quartierplanung sichergestellt werden.

### *4.5.2. Bestimmungen zur Ökologie*

<u>Grundsätze zum Aussenraum (Art. 5 Abs. 4 QPR)</u>

- Flächen, welche nicht mit Bauten, Anlagen oder Erschliessungsflächen belegt sind naturnah zu gestalten.
- Es sind mindestens 10 kronenbildende Bäume zu pflanzen.
- Es sind hauptsächlich einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
- Invasive Neophyten sind unzulässig.

<u>Wege und Plätze (Art. 5 Abs. 5 QPR)</u>

- Wege und Plätze sind in der Regel so auszugestalten, dass das anfallende Regenwasser versickern kann (wasserdurchlässige Beläge, Entwässerung am Rande der Fläche (über die Schulter)).

### *4.5.3. Bestimmungen zur Aufenthaltsqualität*

<u>Spielplatz (Quartierplan, orientierender Planinhalt)</u>

- Zwischen den Baubereichen A, B und C ist ein Spielplatz vorgesehen. Dieser liegt teilweise in der Schutzzone Gewässerraum und muss die dafür geltenden Bestimmungen einhalten.

<u>Erstellung von Aufenthaltseinrichtungen Art. 5 Abs. 5 QPR</u>

- Es besteht eine Verpflichtung Aufenthaltseinrichtungen wie Sitzgelegenheiten und Spielanlagen zu erstellen.

### *4.5.4. Schutzzone Gewässerraum*

Entlang des Marenbächlis, in der Schutzzone Gewässerraum, gelten grundsätzlich die Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV). Gemäss Art 41c GSchV ist ausschliesslich eine extensive Gestaltung und Nutzung zulässig. Zusätzlich legt das QP-Reglement fest, dass ausschliesslich einheimische, standortgebundene Pflanzen zu verwenden sind. Auch verbietet das QP-Reglement die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel.

### *4.5.5. Nachweis zur Aussenraumgestaltung*

Zur Sicherstellung einer attraktiven und den Vorgaben entsprechenden Aussenraumgestaltung wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens ein Nachweis zur Aussenraumgestaltung verlangt. Mit diesem Nachweis kann die Umsetzung und Konkretisierung der verschiedenen in den Quartierplan-Vorschriften definierten qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auf Stufe des Baugesuchverfahrens überprüft werden. Zudem können mit diesem Nachweis die anschliessende bauliche Realisierung bzw. die Ausführung der Aussenraumgestaltung im Sinne der Quartierplan-Festlegungen vom Gemeinderat geprüft und durchgesetzt werden.

### *4.5.6. Kleinbauten, Aufenthalts- und Entsorgungseinrichtungen*

Für einen Teil der Klein- und Anbauten wurden im Quartierplan mit den Vorplatzbereichen und den Baulinien Standorte festgelegt. Diese Flächen eignen sich aufgrund ihrer Lage an den Erschliessungsachsen und den Hauseingängen insbesondere als Vorplatzüberdachungen, Schöpfe und Unterstände.

Die Lage weiterer Klein- und Anbauten, wie z.B. Gartenhäuschen, Pavillons etc. sind im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) bewusst nicht festgelegt worden. Diese Einrichtungen stehen mit der Wohnnutzung in Verbindung und müssen an dafür zweckmässigen Standorten angeordnet werden. Bedarf, Umfang und Art sowie die konkreten Standorte werden in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches definiert.

## 4.6. Erschliessung und Parkierung

### *4.6.1. Erschliessung*

Die Arealerschliessung erfolgt gemäss Strassennetzplan.

<u>Einstellhallen</u>

Die Erschliessung erfolgt für die Einstellhallen aller Baubereiche ab der Strasse Marchmatten.

<u>Oberirdische Parkierung, Gebäudezufahrten, Ausnahmefahrten</u>

Die Erschliessung für die oberirdische Parkierung, die Gebäudezufahrten und Ausnahmefahrten erfolgt

- für die Baubereiche A und B ab Marenweg und den neu zu erstellenden Marenstich,
- für die Baubereiche C ab der Strasse Marchmatten.

<u>Entsorgung</u>

Die Ansprüche an die Lage der Container-Sammelstellen wurde mit der zuständigen Firma für Kehrrichtabfuhr am 19.08.2019 besprochen. Orientierend wurden zwei Lagebereiche Entsorgung im Quartierplan eingetragen. Eine Verschiebung der Container-Sammelstellen ist möglich, soweit die Entsorgung gewährleistet bleibt.

### *4.6.2. Parkierung*

Die Mehrzahl der Parkplätze wird in den unterirdischen Einstellhallen untergebracht. Ein kleinerer Teil der Parkplätze wird oberirdisch angeordnet.

## 4.7. Energieeffizienz

### *4.7.1. Energiekonzept für Wärmeerzeugung*

<u>Energiekonzept</u>

Für die Quartierplan-Überbauung ist vor dem Baugesuchsverfahren ein Energiekonzept zu erarbeiten, welches eine umweltfreundliche und energiesparende Wärmeerzeugung vorsieht.

<u>Wärmeverbund</u>

Das Quartierplan-Areal liegt im Anschlussperimeter des Wärmeverbundes Gelterkinden. Von dem Festschreiben einer Anschlusspflicht auf Stufe Quartierplanung wurde abgesehen, da ein Anschluss mit Klärung von technischen Fragen verbunden ist. Zur Sicherstellung der Auseinandersetzung eines möglichen Anschlusses im Baugesuchverfahren wurde daher definiert, dass eine Prüfung für einen Anschluss vorgenommen werden muss und dass die Ergebnisse mit dem Baugesuch miteinzureichen sind. Somit wird auf Stufe der Quartierplanung die Vorgehensweise für einen möglichen Anschluss an den Wärmeverbund beschrieben.

### *4.7.2. Energieeffizienz*

Betreffend Energieeffizienz muss die Quartierplan-Überbauung den Anforderungen an die Minergie-Kennzahl genügen. Eine Minergie-Zertifizierung ist nicht notwendig, demnach auch nicht die beim Minergie-Standard festgeschriebene Luftdichtheit und kontrollierte Lüftung. Gegenüber den gesetzlichen Anforderungen liegt der energetische Mehrwert beim verpflichtenden Einsatz erneuerbarer Energien für die Wärmeerzeugung und der Installation einer Eigenstromerzeugungsanlage.

## 4.8. Lärmschutz

Der Nutzungsart (Wohnnutzung / Wohn-Geschäftsnutzung) entsprechend wird das Quartierplanareal grossmehrheitlich der Lärmempfindlichkeitsstufe LES II zugeordnet. In einem Streifen entlang der Ergolzstrasse wird aufgrund der Lärmvorbelastung die LES III festgelegt.

## 4.9. Gefahrenzonen

Die Abgrenzung der Gefahrenzonen Wasser (mittlere Gefährdung) und Rutschung (geringe Gefährdung) wurden vom Zonenplan Siedlung, basierend auf den Naturgefahrenkarten, übernommen. Die Bestimmungen dazu im Quartierplanreglement sind nach den neusten Erkenntnissen formuliert und weichen von Art. 12 Zonenreglement Siedlung ab.

### *4.9.1. Generelle Anforderungen und Haftungsausschluss*

Generell sind in den Gefahrenzonen Bauten so zu bauen, dass sie bei Hochwasser oder Rutschungen nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Es wird zudem klar definiert, dass die kommunalen oder kantonalen Behörden keine Haftung für etwaige Schäden übernehmen.

### *4.9.2. Gefahrenzone Wasser (mittlere Gefährdung)*

Die Gefahrenzone Wasser (mittlere Gefährdung) umfasst das Gebiet, welches bei einem Hochwasserereignis mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (100-jähriges Hochwasser) überschwemmt werden kann. Die potenzielle Hochwasserhöhe leitet sich vom bestehenden oder neu gestalteten Terrain plus 25 cm (maximale Fliesstiefe bei einem Hochwasserereignis mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit) ab.

Betroffen davon ist der südliche Teil des Baubereichs C1. Die Bauten sind bis zu diesem Niveau vor Hochwasser zu schützen.
Zwischen der Kantonsstrasse (Ergolzstrasse) und dem Marchmattenweg besteht schon heute eine Niveaudifferenz von ca. 0.80 m. Mit diesem Höhenunterschied wird bereits heute verhindert, dass Wasser von der Kantonsstrasse ins Gebiet Marchmatten gelangen kann. Somit wird die Einstellhallenzufahrt voraussichtlich nicht betroffen.

### *4.9.3. Gefahrenzone Rutschung (geringe Gefährdung)*

Die Baubereiche B4-B6 sind von der Gefahrenzone Rutschung (geringe Gefährdung) betroffen. Im Rahmen der Projektierung ist die Rutschgefahr mit einer Baugrunduntersuchung näher zu untersuchen. Die Bauten sind so zu erstellen, dass sie bei einem Ereignis nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Dies betrifft insbesondere auch die Ver- und Entsorgungsleitungen.

# 5. Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen

## 5.1. Generelle raumplanerische Vorgaben

### *5.1.1. Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)*

Die Quartierplanung hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

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

### *5.1.2. Anforderungen an Bauzonen nach Art. 15 RPG*

Nach Art. 15 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Zudem müssen neue Bauzonenfläche verschiedene Kriterien erfüllen (Eignung, Verfügbarkeit, Umsetzung Vorgaben der Richtplanung, keine Kulturlandzerstückelung, Bedarf trotz Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven.

Das Quartierplan-Areal war bereits der Bauzone zugewiesen und fällt somit nicht unter die Anforderungsbeurteilung für neue Bauzonen.

## 5.2. Planungsgrundsätze Kanton

### *5.2.1. Kantonaler Richtplan (KRIP)*

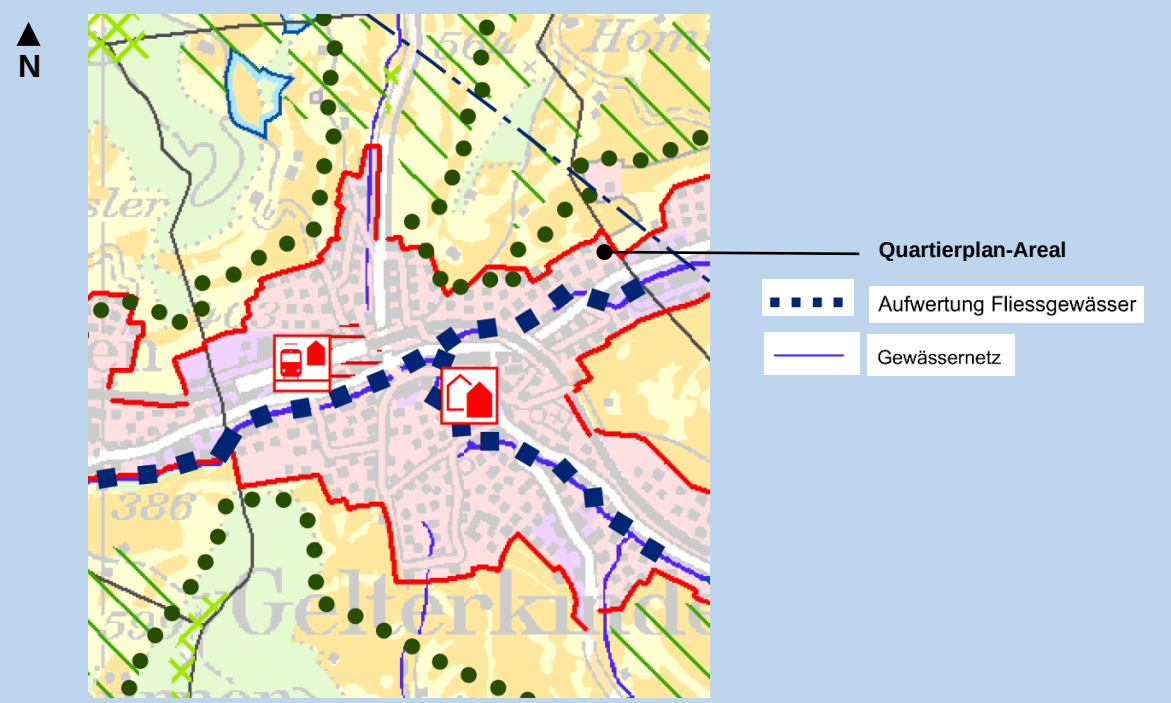


*Abb. 5 Auszug Richtplan-Gesamtkarte (Quelle: Amt für Raumplanung BL)*

Gelterkinden hat gemäss Raumkonzept Basel-Landschaft den Status eines Regionalzentrums und ist Teil der ländlichen Entwicklungsachse Ergolztal.

Konkret ist das die Quartierplanung von folgenden Richtplaninhalten betroffen:

| Planungsvorgaben: | Verweis: | Umsetzung in der Quartierplanung: |
|---|---|---|
| 1. Mit den ländlichen Entwicklungsachsen wird eine an den Hauptverkehrsachsen (MIV und ÖV) ausgerichtete Siedlungsentwicklung verfolgt. Das Ausgreifen der Siedlungen auf die Talflanken soll begrenzt und unter Berücksichtigung einer erkennbaren Strukturierung auf gut erschlossene Lagen entlang den Verkehrsachsen gelenkt werden. | RK S.19 | Das Quartierplan-Areal liegt im Talgrund in unmittelbarer Nähe der ÖV- und MIV-Hauptverkehrsachsen im Ergolztal. |
| 2. Dichteziel ländliche Entwicklungsachse: 60 EinwohnerInnen/Beschäftigte pro ha | RK-FS-b | Mit einer Fläche von rund 5'816 m² liegt das Dichteziel für das Quartierplan-Areal bei 35 EinwohnerInnen. Dies wird von der geplanten Überbauung mit grob abgeschätzt 80 BewohnerInnen erreicht. |

| Anzahl Wohneinheiten | Durchschnittliche BGF | BewohnerInnen / Wohneinheit | Annahme Anzahl BewohnerInnen |
|---|---|---|---|
| 15 REFH | 180 m² | 2.5 | 37 |
| 10 Wohnungen | 130 m² | 2.5 | 25 |
| | | | **62** |

| | | |
|---|---|---|
| 3. Verdichte Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen erfolgen. | S2.1-PG-b | Die Bushaltestelle "Maloya" liegt direkt beim Quartierplan-Areal. Die Buslinien 101 und 102 bieten einen Halbstundentakt in Richtung Bahnhof Gelterkinden. Siehe auch Kapitel 5.4.1, Erschliessung mit öffentlichem Verkehr. |
| 4. Verdichte Bauweise und Nachverdichtungen sollen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität ausweisen. | S2.1-PG-b | Die Quartierplanüberbauung hält sich betreffend Gebäudehöhen und Nutzungsmass überwiegend an den in den Zonenvorschriften Siedlung festgelegten Rahmen. Mit der zwei- bis dreigeschossigen Bauweise passt sich das Projekt problemlos in die bestehende Umgebung ein. |
| 5. Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung und Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden. | S2.1-PG-b | Die Quartierplanvorschriften enthalten Bestimmungen zur ökologischen Gestaltung des Aussenraumes (siehe auch Kapitel 4.5.2, Bestimmungen zur Ökologie) und legen den Gewässerraum des Marenbächlis rechtsverbindlich fest. |
| 6. Ländliche Gemeinden sorgen mit geeigneten Massnahmen für eine dichtere Bebauung der unüberbauten Wohnbauzonenreserven. | S2.1-PA-a | Die Zonenvorschriften der Gemeinde Gelterkinden ermöglichen eine dichte Bebauung. |
| 7. Der Lärmschutz ist bei allen städtebaulichen Wettbewerben und Planungsvorhaben als integraler Bestandteil einzubeziehen. | S3.3-PG-b | siehe Kapitel 5.6.3, Lärmschutz |
| 8. Die Fliessgewässer sind in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten und soweit möglich wiederherzustellen. | L1.1 PG-a | siehe Kapitel 5.5.4, Gewässerraum |
| 9. Die Gemeinde schaffen im Rahmen der Nutzungsplanung die Voraussetzungen, dass die Fliessgewässer in ihrem natürlichen Zustand erhalten oder wiederhergestellt werden. | L1.1 PA | |
| 10. Die Gemeinden stellen den Gewässerraum in ihren Zonenplänen dar. | L1.2-PG-c | siehe Kapitel 5.5.4, Gewässerraum |
| 11. Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest. | L1.3-PG-b | siehe Kapitel 4.9, Gefahrenzonen |

### *5.2.2. Vorgaben Raumplanungs- und Baugesetz zur Quartierplanung (§ 37 Abs. 1 RBG)*

| Planungsvorgaben: | Umsetzung in der Quartierplanung: |
|---|---|
| 1. Haushälterische Nutzung | Ausnützung von 74% |
| 2. Architektonisch gute Überbauung | Die Quartierplanüberbauung übernimmt die bestehende Bebauungsstruktur vor Ort und sieht im nördlichen Teil am Hang Reiheneinfamilienhäusern und im südlichen Teil an der Ergolzstrasse zwei Mehrfamilienhäuser vor und fügt sich somit gut ins Ortsbild ein. Das Richtprojekt wurde am 27.06.2019 der kantonalen Arealbaukommission zur Beurteilung vorgelegt (Protokoll siehe Anhang). Es wurde von der Kommission zur Weiterbearbeitung empfohlen.<br>Die architektonische Eingliederung wird gewährleistet durch Art. 4 Abs. 7 QPR (Gestaltungsartikel). |
| 3. Erschliessungsmässig gute Überbauung | Die Quartierplan-Überbauung ist folgendermassen erschlossen:<br>• ÖV-Haltestelle direkt vor Ort<br>• Anbindung ans Kantonsstrassennetz direkt vor Ort |
| 4. An die Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung | Die Überbauung ist an die räumliche Lage angepasst. Es wird ein breiter Wohnungsmix angeboten. Private und der gesamten Quartierplanüberbauung zugängliche Aussenräume stehen zur Verfügung. |

## 5.3. Planungsvorgaben Gemeinde

### *5.3.1. Vorgaben Zonenvorschriften Siedlung*

Gemäss Art. 14 Abs. 1 ZRS weisen Quartierplanungen im ordentlichen und vereinfachten Verfahren im Gesamten gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile auf. Dafür müssen kumulativ folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

| Planungsvorgaben: | Umsetzung in der Quartierplanung: |
|---|---|
| 1. hohe Qualität bezüglich Städtebau und Architektur | Siehe Punkt 2, Kapitel 5.2.2, Vorgaben Raumplanungs- und Baugesetz zur Quartierplanung (§ 37 Abs. 1 RBG) |
| 2. gute Einfügung in die bauliche und dorflandschaftliche Umgebung | Siehe Punkt 4, Kapitel 5.2.1, Kantonaler Richtplan (KRIP) |
| 3. grössere zusammenhängende Grünflächen, Bäumen und abseits des Verkehrs gelegene Spiel- und Freizeitflächen | Aufgrund der vorgesehenen Reiheneinfamilienhaus- und Mehrfamilienhausbebauung erfolgt die Bebauung konzentriert entlang der Erschliessungsstrassen und dem Lagebereich interne Erschliessung. Rund 20% der unbebauten Fläche müssen für die BewohnerInnen als zugängliche und zweckmässige Freizeitflächen wie Kinderspielplätze, Rasen- oder andere begrünte Flächen zur Verfügung gestellt werden. Damit können die Aussenräume zusammenhängend gewährleistet werden. Im zentralen Bereich ist ein gemeinschaftlicher Spielplatz sowie über der Einstellhalle im Baubereich Autoeinstellhalle ein Platz vorgesehen. |
| 4. erhöhte bau-- und siedlungsökologische Anforderungen | Bauökologie: keine Anforderungen<br>Siedlungsökologie: Siehe Punkt 5, Kapitel 5.2.1, Kantonaler Richtplan (KRIP) |
| 5. fortschrittliche Massnahmen zur Energienutzung | Im Reglement wurde festgelegt, dass die Anforderungen an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für den Minergie-Standard einzuhalten sind (siehe dazu Kapitel 3.7). |
| 6. zweckmässige Festlegung der Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und für die Parkplätze/Garagen | Der motorisierte Individualverkehr wird hauptsächlich über die Strasse Marchmatten, direkt in die Einstellhallen abgewickelt. Die Zufahrt und Parkplätze der Baubereiche A und B sind über den Marenweg und den neu zu erstellenden Marenstich erreichbar. |

### *5.3.2. Erschliessungsplanung der Gemeinde Gelterkinden*

Für das Quartierplan-Areal gehen folgende Festlegungen aus dem Strassennetzplan hervor:

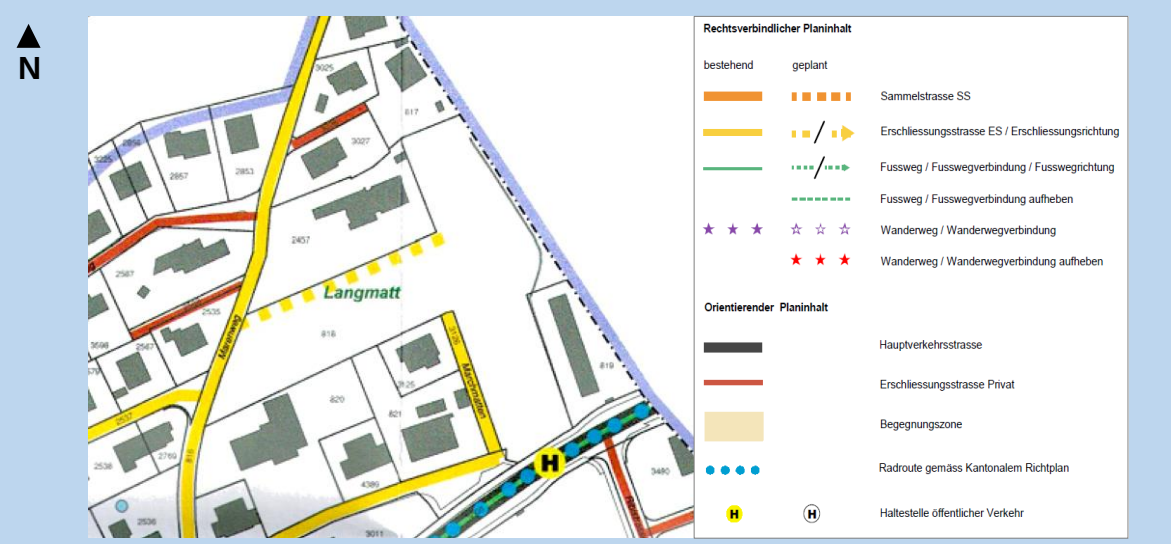


*Abb. 6 Ausschnitt aus dem Strassennetzplan der Gemeinde Gelterkinden*

Die Festlegungen des Strassennetzplanes werden umgesetzt.

## 5.4. Verkehr

### *5.4.1. Erschliessung mit öffentlichem Verkehr*

Das Quartierplan-Areal befindet sich in der ÖV-Güteklasse D. Die Bushaltestelle "Maloya" liegt an der Ergolzstrasse direkt am Quartierplan-Areal. Die Buslinien 101 und 102 bieten zur Hauptverkehrszeit einen Halbstundentakt in Richtung Bahnhof Gelterkinden. Der Bahnhof Gelterkinden bildet mit der S-Bahnhaltestelle, den Interregio-Verbindungen der SBB und verschiedenen Buslinien ein regionaler Verkehrsknotenpunkt.

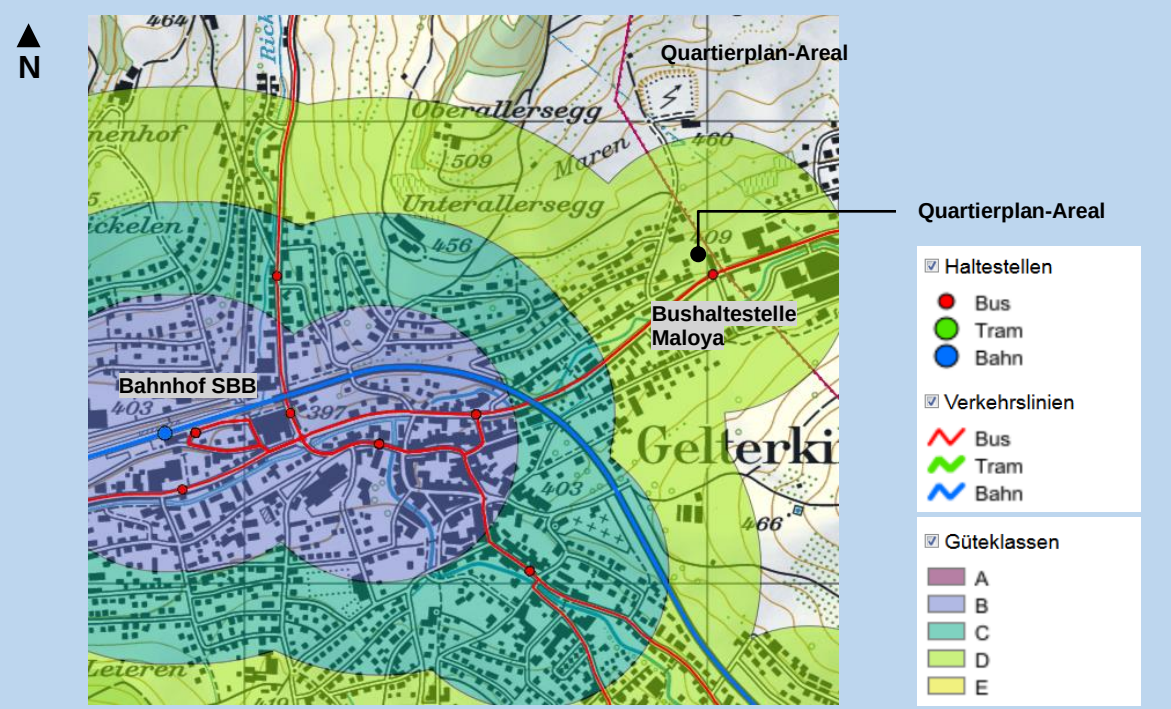


*Abb. 7 Güteklassen des öffentlichen Verkehrs (Quelle: GeoViewBL, abgerufen am 16.11.2019)*

### *5.4.2. Anbindung an das öffentliche Strassennetz*

Das Quartierplanareal ist im südlichen Teil über die Strasse Marchmatten bereits ans öffentliche Strassennetz angebunden. Ab dem Marenweg erstellt die Gemeinde im Rahmen der Realisierung der Quartierplanüberbauung die neue Erschliessungsstrasse (Marenstich) gemäss Strassennetzplan.

### *5.4.3. Parkplatzbedarf*

Der Parkplatzbedarf für Auto und Fahrräder richtet sich nach § 106 RGB bzw. Anhang RBV:

*Tabelle 2 Parkplatzbedarf für 25 Wohneinheiten (Anzahl Wohnungen gemäss Richtprojekt)*

| Nutzung | Art der Parkplätze | Grundformel | Anzahl Wohneinheiten / Arbeitsplätze | Berechnung Parkplätze | Anzahl Auto-Parkplätze | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Wohnen | Stammplätze | 1.0 PP / WE | 25 WE | 25 WE x 1 PP/WE | 25 PP | **33 PP** |
| | Besucherplätze | 03. PP / WE | 25 WE | 25 WE x 0.3 PP/WE | 8 PP | |

### *5.4.4. Auswirkungen Verkehr*

Gemäss Kapitel 4.3.2, Nutzungsmass Hauptbauten, ist in der Regelbauweise ein höheres Nutzungsmass möglich als in den Quartierplanvorschriften. Die verkehrlichen Auswirkungen der Quartierplanüberbauung sind demnach geringer als die verkehrlichen Auswirkungen bei einer vollständigen Ausnützung der baulichen Nutzung gemäss Zonenvorschriften Siedlung.

## 5.5. Kulturgüter und Naturwerte

### *5.5.1. Archäologie*

Nach § 8 des kantonalen Gesetzes über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiegesetz) erlassen Kanton und Gemeinden Schutzzonen im Rahmen der Nutzungsplanung zur Erhaltung der archäologischen Schutzobjekte.

Das Quartierplan-Areal wird nicht von einer archäologischen Schutzzone überlagert (Konsultation GeoView BL, 16.11.2019).

### *5.5.2. Denkmal- und Ortsbildpflege*

Nach § 6 des kantonalen Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) erlassen Kanton und Einwohnergemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Schutz- und Schonzonen zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz.

Auf dem Quartierplan-Areal befinden sich keine geschützten oder inventarisierten Kulturobjekte (Konsultation GeoView BL, 16.11.2019).

### *5.5.3. Natur und Landschaft*

Nach § 11 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sind Kanton und Einwohnergemeinden beauftragt, die schützenswerten Landschaften und Naturobjekte zu erheben sowie erforderliche Schutz- und Schonzonen zu erlassen.

Das Quartierplan-Areal ist Teil eines ornithologischen Wertgebiets (Lebensraum für verschiedene Vogelarten). Das ornithologische Inventar hält u.a. fest, dass die jetzige Situation der Grünraumqualität nicht zu verschlechtern ist. Aktuell präsentiert sich das Areal als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne jegliche Strukturen, welche Vögel dienen könnten. Mit der Überbauung werden mehr Strukturen für Vögel geschaffen, als sie heute vorhanden sind.

Auf dem Quartierplan-Areal befinden sich keine weiteren geschützten oder inventarisierten Naturobjekte (Konsultation GeoView BL, 16.11.2019).

### *5.5.4. Gewässerraum*

Am östlichen Rand des Areals verläuft das Marenbächli. Es handelt sich dabei um ein temporär Wasser führendes Wiesenbächli ohne Uferbestockung mit einer Gerinnensolenbreite von < 2 m. Der aktuell geltende Gewässerraum gemäss den Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) beträgt insgesamt rund 17 m.

*Abb. 8 Gewässerraum gemäss Übergangsbestimmungen GSchV (Quelle: GeoViewBL, abgerufen am 16.11.2019)*

Gemäss Art.41a Abs. 2 GSchV ist für das Marenbächli ein Gewässerraum von mindestens 11 m auszuscheiden. Dieses Mass wird in den Quartierplanvorschriften Maren übernommen. Da das Marenbächli nahe der Arealgrenze liegt, kann der Gewässerraum nur innerhalb des Quartierplan-Areals rechtsverbindlich festgelegt werden.

## 5.6. Umweltschutz

### *5.6.1. Bodenschutz (Altlasten)*

Gemäss dem "Kataster belasteter Standorte Basel-Landschaft online" (www.geoview.bl.ch; 16.11.2019) liegen innerhalb des Quartierplanperimeters keine Belastungen des Untergrunds vor. Der Kataster garantiert jedoch nicht, dass für die Parzellen, welche nicht aufgenommen wurden, eine Belastung mit umweltrelevanten Stoffen gänzlich ausgeschlossen ist.

### *5.6.2. Grundwasserschutz*

Innerhalb des Quartierplan-Areals befindet sich keine Grundwasserschutzzone.

Der südlichste Arealteil befindet sich in einem Streifen von ca. 6 m ab Ergolzstrasse innerhalb des Gewässerschutzbereichs $A_u$ (Konsultation GeoView BL, 05.11.2019). Der Bereich $A_u$ umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Abschnitt 211 der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich $A_u$ keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen.

Der Gewässerschutzbereichs $A_u$ tangiert den Baubereich C1 nur am Rande. Das dort geplante Untergeschoss kommt zudem weit über dem mittleren Grundwasserspiegel von 404 m.ü.M. zu liegen.

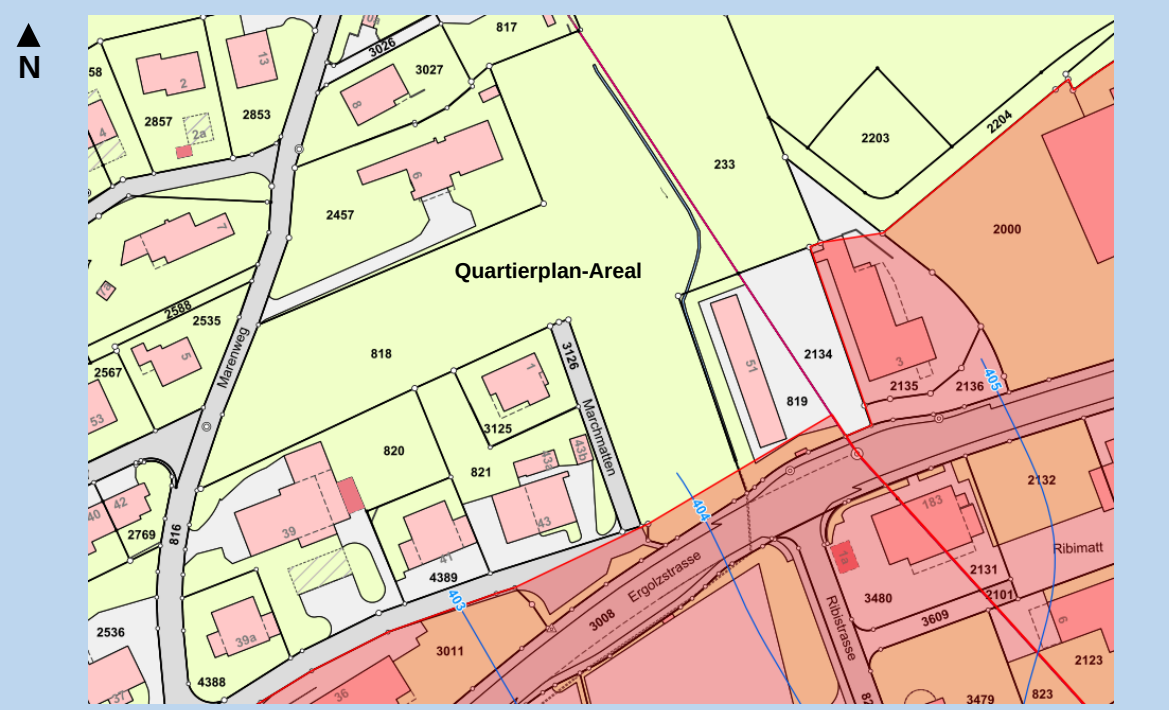


*Abb. 9 Gewässerschutzbereich $A_u$ und Grundwasserisohypsen in m.ü.M Mittelwasser (Quelle: GeoViewBL, abgerufen am 16.11.2019)*

### *5.6.3. Lärmschutz*

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umsetzschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen und damit auch Quartierplanung einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe zuzuweisen.

Der Nutzungsart (Wohnnutzung / Wohn-Geschäftsnutzung) entsprechend wird das Quartierplanareal grossmehrheitlich der Lärmempfindlichkeitsstufe LES II zugeordnet. In einem Streifen entlang der Ergolzstrasse wird aufgrund der Lärmvorbelastung von 6-7 dB[1] die LES III festgelegt.

Das Quartierplan-Areal ist erschlossen und somit kommt nach Art. 31 der LSV der Immissionsgrenzwert (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 3[2] der LSV ergeben sich somit für das Quartierplan-Areal folgende maximale Werte der Aussenlärmbelastung:

| Lärmempfindlichkeits-stufe (LES) | Immissionsgrenzwert (IGW) dB(A) | |
|---|---|---|
| | tags | nachts |
| II | 60 | 50 |
| III | 65 | 55 |

In direkter Nachbarschaft zum Quartierplan-Areal liegt eine Gewerbezone mit Autogewerbe und wenig störenden Betrieben. Eine übermässige Lärmbelastung ausgehend von diesen Betrieben ist den Planenden nicht bekannt. Es ist jedoch zu beachten, dass die Gewerbebetriebe gegenüber dem Quartierplanareal neu die tieferen Immissionsgrenzwerte der LES II einzuhalten haben (Ausnahme LES III an der Ergolzstrasse).

### *5.6.4. Nicht-ionisierende Strahlung - Elektrosmog*

Nach Art. 1 der eidgenössischen Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) sind Menschen vor schädlicher oder lästiger nichtionisierender Strahlung zu schützen. Es geht dabei um elektromagnetische Strahlung (Elektrosmog), welche von Hochspannungsleitungen, Transformatorenstationen, elektrischen Hausinstallationen, Fahrleitungsanlage der Eisenbahnen oder Sendeanlagen (Mobilfunk etc.) ausgehen.

Da keine Neueinzonung stattfindet, sind für das Quartierplan-Areal die Immissionsgrenzwerte ausschlaggebend. Diese werden von Eisenbahn und Hochspannungsleitungen ohnehin nicht überschritten, ebenso wenig von der Strahlung der Sendeanlagen, welche auf dem Areal rund 0.5 – 2.1 $^{V}/_{m}$ beträgt (NIS-Immissionskataster 2016 gemäss GeoView BL, 19.11.2019).

### *5.6.5. Vernetzung und ökologischer Ausgleich*

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

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

- verbindliche Festlegung eines Gewässerraums für das Marenbächli mit einer extensiven Nutzung;
- naturnahe Gestaltung und Begrünung der Aussenraumflächen, mit Ausnahme von Erschliessungs- und Parkierungsflächen;
- Anpflanzung von 10 kronenbildender Bäume;
- Verwendung hauptsächlich einheimischer und standortgerechter Arten;

[1] Grob abgeschätzt wird der IGW der LES II an der Südfassade durch den Lärm der Kantonsstrasse tags um 6.2 dB und nachts um 7.6 dB überschritten:

| Ergolzstrasse Emissionspegel dB(A) (Quelle geoview.bl 18.11.19) | | Abstandsdämpfung dB(A) | Immissionspegel am Gebäude dB(A) | | **IGW-Überschreitung LES II dB(A)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| tags | nachts | | tags | nachts | **tags** | **nachts** |
| 76.2 | 67.6 | 10 | 66.2 | 57.6 | **6.2** | **7.6** |

[2] LSV Anhang 3: Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm

- Verbot von invasiven Neophyten.
- Vorgabe zur ökologischen Zweckverwendung von Hauptdachflächen (z. B extensive Begrünung, Nutzung von Solarenergie, Regenwassersammlung für Brauchwasser, Retention);
- Vorgabe zur Verwendung von einheimischem Saatgut bei extensiver Flachdachbegründung.

Mit diesen Vorgaben zur Aussenraumgestaltung wird sichergestellt dass die ökologische Vernetzung auch im Rahmen einer verdichteten Bauweise ausreichend Beachtung geschenkt wird.

### *5.6.6. Umweltverträglichkeitsprüfung*

Mit dem Neubauprojekt sind keine Anlagen geplant, welche gemäss Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV) der Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt sind. Im Rahmen der Quartierplanung ist daher keine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Artikel 10a des Umweltschutzgesetzes (USG) erforderlich.

## 5.7. Sicherheit

### *5.7.1. Naturgefahren*

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

Das Quartierplan-Areal ist gemäss Naturgefahrenkarte im südlichen Bereich von einer Hochwassergefährdung der Ergolz und im nördlichen Teil von einer Gefährdung für Rutschungen betroffen (Konsultation GeoView BL, 18.09.2019). In den Zonenvorschriften Siedlung sind dementsprechende Gefahrenzonen festgelegt. Diese wurden sinngemäss in die Quartierplanvorschriften übernommen (siehe auch Kapitel 4.9, Gefahrenzonen).

*Abb. 10 Naturgefahrenkarte, Quelle: GeoView BL (14. November 2019)*

*Abb. 11 Zonenplan Siedlung (Quelle: GeoViewBL 19.11.2019)*

### *5.7.2. Störfallvorsorge*

Artikel 10 des eidgenössischen Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Bei einem bestimmten Gefahrenpotential können durch einen Brand (Hitze, toxische Brandgase), eine Explosion (Druck, Trümmerwurf) oder die Freisetzung von gefährlichen Substanzen Personen oder die Umwelt gefährdet werden. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist entsprechend das Störfallrisiko bei der angestrebten Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Das Areal liegt ausserhalb des Konsultationsbereichs für die raumplanerische Störfallvorsorge. Unter diesen Voraussetzungen sind weitergehende Abklärungen oder spezifische Massnahmen zur Störfallvorsorge im Rahmen der Quartierplanung nicht notwendig (Konsultation GeoView BL, 19.11.2019).

#### *5.7.3. Feuerwehr*

Die Feuerwehrzufahrten für die Quartierplan-Überbauung wurden am 19.08.2019 mit der Feuerwehr Gelterkinden besprochen. Die Zufahrtsmöglichkeiten via Marchmattenweg und Marenweg bis ins Zentrum der Überbauung sind ausreichend. Der notwendige Feuerwehrstellplatz auf dem Baubereich Autoeinstellhalle ist im Quartierplan rechtsverbindlich festgehalten.

### 5.8. Abstandsvorschriften

#### *5.8.1. Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern*

Unter § 95 RBG BL sind die gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern und Gewässern einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien reduziert werden.

Betreffend Baulinien werden im Quartierplan Maren folgende Massnahmen getroffen:

- Die bestehende kommunale Strassenbaulinie entlang des Marenwegs wird von der geplanten Quartierplanüberbauung berücksichtigt. In Folge der Realisierung der neuen Erschliessungsstrasse (Marenstich) ab dem Marenweg wird die bestehende Baulinie bei der Zufahrt aufgehoben.
- Die bestehende Strassenbaulinie an der Strasse Marchmatten wird von der geplanten Quartierplanüberbauung berücksichtigt. Der vorgesehene und mit einer Strassenbaulinie gesicherte Wendehammer ist aufgrund der für die Quartierplanüberbauung geplanten Erschliessung nicht mehr notwendig. Die Strassenbaulinie wird aufgehoben.
- Durch eine Neuparzellierung wird die nördlich im QP-Areal liegende Erschliessungs-Stichstrasse (Marenstich) einer neuen Verkehrswegparzelle im Eigentum der Gemeinde Gelterkinden zugeteilt. Gegenüber dieser neuen Verkehrswegparzelle wird die Beanspruchung des definierten Baubereiches mittels einer neuen Baulinie sichergestellt.
- Die bestehende kantonale Strassenbaulinie entlang der Ergolzstrasse wird von der geplanten Quartierplanüberbauung berücksichtigt.

#### *5.8.2. Grenzabstände*

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG. Werden die gesetzlichen Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen unterschritten, müssen gemäss § 94 RBG entsprechende Näher- und/oder Grenzbaurechte grundbuchrechtlich eingetragen werden.

Die Grenzabstände sind einzuhalten.

## 6. Auswirkungen, Folgekosten und Massnahmen zur Umsetzung der Planung

### 6.1. Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen. Nachfolgend werden die Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen erläutert.

#### *6.1.1. Zonenvorschriften*

Die Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) werden mit der Inkraftsetzung der Quartierplan-Vorschriften für das Quartierplan-Areal aufgehoben.

#### *6.1.2. Erschliessungsplanung*

Die Erschliessung des Areals entspricht den Festlegungen des neuen Strassennetzplans der Gemeinde Gelterkinden.

#### *6.1.3. Baulinien*

Die bestehenden Baulinien entlang den Strassen Marenweg und Marchmatten sowie entlang der kantonalen Ergolzstrasse werden durch die Quartierplanung berücksichtigt. Jedoch muss die Baulinie des geplanten Wendeplatzes am nördlichen Ende der Marchmatten-Stichstrasse aufgehoben werden. Neu wird eine Baulinien für Nebenbauten südseitig der neuen Erschliessungsstrasse (Marenstich) festgelegt.

### 6.2. Folgekosten

Die Gemeinde erstellt den Marenstich ab dem Marenweg gemäss Strassennetzplan. Der Kostenteiler ergibt sich aus dem Strassenreglement.

### 6.3. Privatrechtlicher Reglungsbedarf für die Quartierplanung "Maren"

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG, mit welchem die Grundlage für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt wird. Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die erforderlichen privat-rechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind.

Für die Quartierplanung "Maren" ist folgender privatrechtlicher Regelungsbedarf vorhanden:

- Erstellung und Abparzellierung öffentliches Strassenareal
- Erstellung und Unterhalt öffentliche Fusswegverbindung

## 7. Planungsverfahren

### 7.1. Städtebau

#### *7.1.1. Gemeinde*

Die Entwicklung der Parzelle Nr. 818 wurde bei der Gemeinde mehrfach vorgestellt:

| | |
|---|---|
| März 2016: | 1. Besprechung betreffend Erschliessungsplanung |
| Dez. 2017: | Vorstellung Projekt bei der Gemeinde |
| Mai 2019: | Vorstellung Projekt bei der Gemeinde, Zustimmung des Gemeinderats zur Ausarbeitung einer Quartierplanung |

### *7.1.2. Kantonale Arealbaukommission (ABK)*

Das Projekt wurde 27.06.2019 der ABK vorgestellt. Die Kommission empfahl das Projekt zur Weiterbearbeitung (Protokollauszug ABK vom 12.07.2019):

**Erwägungen**

- Es wird begrüsst, dass das Grundstück mit einem Quartierplan gesamthaft geplant und danach architektonisch einheitlich überbaut wird.
- Überprüft werden sollten die Feuerwehrzufahrt und die Parkierung. Insbesondere sind die Besucherparkplätze zu prüfen und, ob der Verkehr aus dem Zentrum der Überbauung ferngehalten werden kann (wenn möglich, Einfahrt zur Einstellhalle im unteren Bereich des Marchmattenweges).
- Für das Quartierplanareal sollte ein Freiraumkonzept erarbeitet werden. Wichtige Elemente daraus (z. B. Baumpflanzungen entlang der nördlichen Erschliessungsstrasse) sind im Quartierplan verbindlich festzulegen.

**Beschluss**

://: Die Quartierplanung wird im Sinne der Erwägungen zur Überarbeitung empfohlen.

## 7.2. Quartierplanung

### 7.2.1. Kommunale Prüfung

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 16.12.2019 die Planung mit einer kleinen textlichen Anpassung im Reglement zur kantonalen Vorprüfung und dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren freigegeben.

### *7.2.2. Kantonale Vorprüfung*

*ausstehend*

### *7.2.3. Mitwirkungsverfahren*

*ausstehend*

### *7.2.4. Beschlussfassung*

*ausstehend*

### *7.2.5. Auflageverfahren*

*ausstehend*

# 8. Genehmigungsantrag

*ausstehend*