

Gemeinde Gelterkinden  
Kanton Basel-Landschaft

---

Quartierplanung "Allmend-Markt – II"

## **Begleitbericht gemäss § 39 RBG**

Orientierende Berichterstattung

---

**Beschlussfassung**

## Inhalt

1.	Ausgangslage und Absichten .....	1
2.	Organisation und Ablauf der Quartierplanung.....	2
2.1	Beteiligte .....	2
2.2	Planungsablauf.....	2
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3.1	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG).....	3
3.2	Kantonaler Richtplan .....	4
3.3	Zonenvorschriften der Gemeinde Gelterkinden.....	4
4.	Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung.....	4
4.1	Bestandteile .....	4
4.1.1	Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente .....	4
4.1.2	Privat-rechtliche Planungsdokumente .....	4
4.1.3	Orientierende Dokumente .....	5
4.2	Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung.....	5
4.3	Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte) .....	5
4.3.1	Bebauung .....	5
4.3.2	Nutzung der Bauten.....	5
4.3.3	Gestaltung der Bauten .....	7
4.3.4	Aussenraum.....	7
4.3.5	Erschliessung und Parkierung.....	8
4.3.6	Lärmschutz .....	9
5.	Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen .....	9
5.1	Erschliessung mit öffentlichem Verkehr .....	9
5.2	Anbindung an das öffentliche Strassennetz.....	10
5.3	Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen.....	10
5.4	Lärmschutz.....	10
5.5	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	11
5.6	Naturgefahren (Hochwasser).....	11
5.7	Grundwasserschutzbereich .....	13
5.8	Genereller Entwässerungsplan.....	13
5.9	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen .....	13
5.10	Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen .....	13
6.	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen.....	13
7.	Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde.....	14
8.	Privat-rechtlicher Regelungsbedarf.....	14
8.1	Grundsätzliches.....	14
8.2	Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Allmend-Markt - II" .....	14
9.	Kantonale Vorprüfung .....	15
10.	Mitwirkungsverfahren.....	16
10.1	Durchführung des Verfahrens.....	16
10.2	Behandlung der Mitwirkungseingaben (Bericht im Sinne von § 2 RBV).....	17
11.	Beschlussfassungsverfahren .....	20
12.	Auflageverfahren.....	20
13.	Behandlung der Einsprachen.....	20
14.	Genehmigungsantrag .....	20



## **Anhang**

Anhang 1: Kantonaler Vorprüfungsbericht, 27. Februar 2013

Anhang 2: Tabellarische Zusammenstellung: Reaktionen auf Vorprüfungsbericht

## **Weitere Berichte** (Beilagen zu diesem Begleitbericht)

- Schleppkurven-Nachweis, Glaser Saxer Keller, Bottmingen, 27. Juni 2012
- Verkehrsgutachten, Glaser Saxer Keller, Bottmingen, 10. April 2013 (2. Fassung)

## 1. Ausgangslage und Absichten

Das Areal des Planungsgebietes bzw. der Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 926 in Gelterkinden, mit einer Fläche von insgesamt 10'113 m<sup>2</sup>. Das Quartierplanareal liegt zwischen dem Bahnhof und dem Dorfzentrum der Gemeinde Gelterkinden und wird von der Poststrasse im Norden, der Turnhallenstrasse im Osten sowie der Allmend im Westen eingerahmt.



Auf der Parzelle Nr. 926 befindet sich heute das Einkaufszentrum "Allmend-Markt", in welchem Grossverteiler und Dienstleister, wie bspw. Coop, Denner und die Credit Suisse, sowie weitere Detailhändler eingemietet sind. Dem Einkaufszentrum liegen entsprechende Quartierplan-Vorschriften (Quartierplanung Allmend-Markt) zu Grunde, welche im Jahr 2001 in Rechtskraft gesetzt worden sind.

Die Privera AG, als Bewirtschafterin der Liegenschaft und zugleich Vertreterin der Eigentümerschaft, ist mit der Absicht Erweiterungs- und Umbaumaassnahmen vorzunehmen auf die Gemeinde zugetreten. Grund für die Umbau- und Erweiterungsabsichten ist die Anpassung des Einkaufszentrums an einen zeitgemässen Standard und eine Erhöhung der Kundenfreundlichkeit. Für die Erarbeitung eines Umbau- und Erweiterungskonzeptes wurde die Emch + Berger AG Gesamtplanung Hochbau, Basel, beauftragt.

Die geplanten Umbau- und Erweiterungsmaassnahmen beinhalten im Wesentlichen folgende Punkte:

- Errichtung eines eingeschossigen Anbaus an der Nord-Ost Ecke des Sheddachgebäudes für die Credit-Suisse, welche grössere Mietflächen benötigt;
- Revitalisierung der Einkaufspassage (Mall);
- Einbau von öffentlichen WC-Anlagen (Zugang über Aussenbereich an Süd-Ost Fassade);
- Neue Dachfronten entlang der Fassaden des Sheddachgebäudes;
- Verbreiterung des Eingangs an der Nord-West Fassade (bessere Zugänglichkeit).

Im Rahmen der Vorprojektierung von Umbau- und Erweiterungsmaassnahmen wurden zudem weitergehende Erweiterungen oder auch eine Umnutzung des bestehenden Bürogebäudes in

Wohnungen geprüft, aber nach Entscheidungen der Eigentümerschaft nicht weiter verfolgt. Auch der im nördlichen Vorplatz vorhandene gewölbte Keller soll nicht erhalten werden.

An der Besprechung vom 14. Mai 2012 mit dem Amt für Raumplanung (ARP), der Gemeinde Gelterkinden, der Eigentümerschaft sowie den Architekten und Planern wurde das ARP über die Absichten und die planerische Ausgangslage orientiert. Fakt ist, dass sich die geplanten Umbau- und Erweiterungsmassnahmen nicht mit den geltenden Quartierplan-Vorschriften vereinbaren lassen.

Im Rahmen dieser Diskussion entschied man sich bewusst gegen eine Mutation der geltenden Quartierplan-Vorschriften und für eine Erstellung von neuen Quartierplan-Vorschriften. Hauptgrund für diese Entscheidung war die Komplexität (Vollständigkeit, Nachvollziehbarkeit), welche eine Anpassung von Plan und Reglement im Falle einer Mutation der bestehenden Quartierplan-Vorschriften, mit sich gebracht hätte. Durch eine Neufassung der Quartierplan-Vorschriften kann eine vollständige und klare Neuformulierung der planungsrechtlichen Instrumente vorgenommen werden. Dabei können die geplanten Umbau- und Erweiterungsmassnahmen nachvollziehbar integriert werden. Gleichzeitig ermöglicht dies der Gemeinde eine einfache Handhabung der Planungsinstrumente.

## 2. Organisation und Ablauf der Quartierplanung

### 2.1 Beteiligte

Eigentümerin:	Swissdeal Properties Sarl, L-1511 Luxembourg / Luxemburg
Bauherrschaft / Liegenschaftsbewirtschafter und Vertretung Eigentümerschaft:	Privera AG, 6011 Kriens-Luzern
Projektentwicklung:	Emch + Berger AG Gesamtplanung Hochbau, 4002 Basel
Quartierplanung:	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Verkehrsplanung:	Glaser Saxer Keller AG, Ingenieure und Architekten, 4103 Bottmingen
Gemeinde:	Gemeinderat und Bauverwaltung Gelterkinden
Fachstellen Kanton:	Amt für Raumplanung

### 2.2 Planungsablauf

Besprechung mit Amt für Raumplanung (Definition der Vorgehensweise):	14. Mai 2012
Verabschiedung QP-Entwurf durch den Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung und die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens:	26. November 2012
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens:	7. Jan. - 25. Feb. 2013
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung:	27. Februar 2013
Beschlussfassung Gemeinderat:	29. April 2013
Beschlussfassung Gemeindeversammlung:	..... <i>ausstehend</i>
Referendumsfrist:	..... <i>ausstehend</i>
Auflagefrist:	..... <i>ausstehend</i>

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der normalen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht.

Für Verkaufseinheiten (Einkaufszentren) werden in der Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) verschiedene Anforderungen definiert. Nachfolgend wird die Umsetzung bzw. Berücksichtigung der Anforderungen mit der Quartierplanung "Allmend-Markt – II" erläutert.

<b>Anforderungen gemäss Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)</b>	<b>Umsetzung / Berücksichtigung mit Quartierplanung "Allmend-Markt – II"</b>
§ 21 Abs. 2 RBV: Verkaufseinheiten müssen baulich und erschliessungsmässig eine Einheit bilden.	– Es handelt sich baulich um eine bestehende Situation. – Die motorisierte Erschliessung wird unverändert in der bestehenden Situation abgewickelt.
§ 21 Abs. 3 RBV: Verkaufseinheiten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5'000 m <sup>2</sup> Nettoladenfläche haben erhöhten Standortanforderungen in Bezug auf Zentrumsfunktion, Erreichbarkeit, Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehrsmittel und minimaler Belastung der Wohngebiete zu genügen.	– Die Nettoladenfläche (NLF) liegt mit 3'520 m <sup>2</sup> unter der relevanten Grösse von 5'000 m <sup>2</sup> .
§ 22 Abs. 1 RBV: Verkaufseinheiten mit mehr als 1'000 m <sup>2</sup> Nettoladenfläche sind entsprechend ihrem Angebot angemessen mit dem privaten und gegebenenfalls zusätzlich dem öffentlichen Verkehrsmittel zu erschliessen.	– Das Quartierplan-Areal ist gut mit privaten sowie mit öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar (siehe Kapitel 5.1).
§ 22 Abs. 2 RBV: Verkaufseinheiten von mehr als 5'000 m <sup>2</sup> Nettoladenfläche müssen mit dem öffentlichen Verkehrsmittel gut erreichbar sein.	– Die Nettoladenfläche (NLF) liegt mit 3'520 m <sup>2</sup> unter der relevanten Grösse 5'000 m <sup>2</sup> . – Das Quartierplan-Areal ist gut mit privaten sowie mit öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar (siehe Kapitel 5.1).
§ 23 Abs. 1 RBV: Erweiterungen von Verkaufseinheiten, die im Rahmen eines Quartierplanverfahrens erstellt wurden, setzen eine entsprechende Änderung des Quartierplanes voraus.	– Eine geplante bauliche Erweiterung ist Auslöser für dieses Quartierplan-Verfahren. Anstelle einer Änderung bzw. Mutation zur bestehenden Quartierplanung hat man sich für den Erlass neuer Quartierplan-Vorschriften entschieden (siehe Kapitel 1).
§ 23 Abs. 2 RBV: Bestehende Verkaufseinheiten, die neu der Quartierplanpflicht unterstehen würden, können insgesamt um 20 %, jedoch maximal um 500 m <sup>2</sup> Nettoladenfläche erweitert werden, ohne dass hierfür ein Quartierplanverfahren erforderlich ist.	Siehe obenstehende Erläuterungen zu § 23 Abs. 1 RBV.

### 3.2 Kantonaler Richtplan

Die Parzelle Nr. 926 wird im kantonalen Richtplan (KRIP)<sup>1</sup> bzw. in der Richtplan-Gesamtkarte als Arbeitsgebiet ausgewiesen. Weitere Planungsfestlegungen in der Richtplan-Gesamtkarte sind für das Planungsgebiet nicht vorhanden. Eine neue Quartierplanung mit definierter Verkaufs- und Dienstleistungsnutzung steht daher nicht im Widerspruch zu den räumlichen Festlegungen im kantonalen Richtplan.

### 3.3 Zonenvorschriften der Gemeinde Gelterkinden

Quartierplanungen werden in den Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Gelterkinden unter Ziffer 13 im Zonenreglement behandelt. Für Quartierplanungen gelten folgende Grundsätze:

- Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone zulässig, wobei von allen Vorschriften der Basiszone abgewichen werden kann, wenn es die Umstände als richtig erscheinen lassen.
- Bei der Erarbeitung von Quartierplanungen ist die nachbarliche Beeinträchtigung, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Kapazität der Zufahrtsstrassen und die Kapazitäten der anschliessenden und zu erstellenden Werkleitungen zu berücksichtigen.

Bei der vorliegenden Situation handelt es sich um eine Ablösung einer bestehenden Quartierplanung durch neue Quartierplan-Vorschriften (siehe Kapitel 1 mit Erläuterungen zur Ausgangslage und den Absichten). Die neue Quartierplanung umfasst den baulichen Bestand und definiert eine eingeschossige Erweiterung im Umfang von rund 140 m<sup>2</sup>. Dadurch sind keine Beeinträchtigungen auf das Ortsbild zu erwarten. Das Verkehrsaufkommen wird sich gemäss Beurteilung im Verkehrsgutachten<sup>2</sup> im heutigen Rahmen halten und führt somit nicht zu einer höheren Belastung der Zufahrtsstrassen.

## 4. Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung

### 4.1 Bestandteile

#### 4.1.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

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

#### 4.1.2 Privat-rechtliche Planungsdokumente

- Quartierplan-Vertrag

Gemäss § 46 RBG bildet ein Quartierplan-Vertrag den privat-rechtlichen Bestandteil einer Quartierplanung. Die erforderlichen privat-rechtlichen Bestandteile für diese Quartierplanung sind im Kapitel 8 erläutert.

<sup>1</sup> Vom Landrat am 26. März 2009 verabschiedet und vom Bundesrat am 8. September 2010 genehmigt.

<sup>2</sup> Verkehrsgutachten Quartierplanung Allmend-Markt – II, Glaser Saxer Keller, Bottmingen, 10. April 2013 (2. Fassung)

#### 4.1.3 Orientierende Dokumente

- vorliegender Begleitbericht gemäss § 39 RBG
- Verkehrsgutachten "Quartierplanung Allmend-Markt – II", 10. April 2013 (2. Fassung)  
Hinweis: Nachfolgend wird diesem Begleitbericht nur noch der Begriff "Verkehrsgutachten" verwendet.

#### 4.2 Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung

Die Quartierplanung bezweckt die planungsrechtliche Sicherstellung der Realisierung und des Betriebs eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums.

#### 4.3 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)

##### 4.3.1 Bebauung

###### Baubereiche für Hauptbauten

Die Baubereiche für Hauptbauten wurden auf der Grundlage des Umbau- und Erweiterungskonzeptes sowie der bestehenden Bebauung im Quartierplan (Situationsplan und Schnitte, 1:500) definiert. Die Bebauung des Planungsgebietes erfolgt somit ausschliesslich in den definierten Baubereichen. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig. Die Baubereiche legen die Lage, die Ausdehnung sowie die Höhe und die Geschossigkeit der Bebauung fest.

###### Messweise der Gebäudehöhe

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten bzw. der Baubereichshöhen erfolgte mittels Höhenkoten (Meter über Meer). Als massgebender Messpunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante (OK) des fertigen Dachrandes bzw. des fertigen Dachfirstes. Die Definition der Oberkante des fertigen Dachrandes bzw. des fertigen Dachfirstes als Messpunkt erfolgte bewusst, da diese Höhe die baulich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe darstellt.

###### Nebenbauten

Als Nebenbauten gelten eingeschossige und unbeheizte Bauten wie Velounterstände u. dgl. Im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) sind mit Ausnahme von zwei Velounterständen keine Nebenbauten definiert. Weitere Nebenbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. § 54 sowie § 57 RBV zu nachbarlichen Parzellen im Areal der Quartierplanung platziert werden. Die entsprechenden Standorte sind in Absprache mit der Gemeinde zu definieren.

##### 4.3.2 Nutzung der Bauten

###### Nutzungsart

Das Quartierplanareal umfasst ein Einkaufszentrum und ist dementsprechend der Verkaufsnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBV vorbehalten.

###### **§ 21 Abs. 1 RBV**

*Als Verkaufseinheiten gelten ein oder mehrere Unternehmen des Detailhandels (Einkaufszentren) mit unbeschränktem Kundenkreis und einem Warenangebot für den täglichen und periodischen Bedarf. Sie können Spezialgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Ausstellungsräume, Restaurants etc. enthalten.*

### Nutzungsdefinition

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV sowie der maximalen Nettoladenfläche gemäss § 24 RBV berechnet. In den Quartierplan-Vorschriften wird gemäss § 49 Abs. 3 RBV zudem abschliessend definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden. Die Berechnung der Nettoladenfläche erfolgt gemäss § 24 RBV und ist abschliessend definiert.

Im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) wurde mit den Baubereichen definiert, welchem Nutzungszweck die verschiedenen Baubereiche vorbehalten sind (Verkaufsnutzung, Dienstleistungsnutzung, Einkaufspassage, Parkierungsanlage).

### Nutzungsmass

Im Quartierplan-Reglement werden für die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierte Baubereiche mit Verkaufs- und Dienstleistungsnutzung jeweils maximale Bruttogeschossflächen sowie maximale Nettoladenflächen festgelegt. Aufgrund der unterschiedlichen Gebäudestruktur im westlichen Baubereich, wurde für den mehrgeschossigen Gebäudeteil das Nutzungsmass für das Erdgeschoss und die Obergeschosse differenziert festgelegt. Unterirdische Nutzungen, wie sie beim westlichen Baubereich vorhanden sind, werden gemäss den Definitionen zur Bruttogeschoss- bzw. Nettoladenfläche nicht angerechnet.

Aufgrund der Definition der Bruttogeschossfläche und den im Quartierplan ausgeschiedenen Baubereichen ergibt sich eine Gesamt-Bruttogeschossfläche von 5'460 m<sup>2</sup>

Die Gesamt-Nettoladenfläche beträgt 3'520 m<sup>2</sup>. In diesem Gesamtmass wurden auch die im Quartierplan ausgewiesenen Aussenverkaufsflächen eingerechnet. Die Festsetzung der Nettoladenfläche erfolgte dahingehend, dass den Verkaufsbetrieben Möglichkeiten zur Entwicklung im bestehenden Einkaufszentrum geboten werden sollen. Zudem wird damit auch das Ziel verfolgt, den heute teilweise beengten Platzverhältnissen für den Verkauf entgegenzuwirken und dadurch die Kundenattraktivität zu erhöhen.

Die im Quartierplan-Reglement ausgewiesenen Bruttogeschoss- und Nettoladenflächen wurden seitens des Projektentwicklers bestätigt.

### Bereich für Aussenverkauf

Bei Verkaufsnutzungen werden in der Regel auch Aussenflächen für Verkaufszwecke, Aussen-sitzplätze bei Restaurationsnutzungen, Werbezwecke, Aktionshinweise und Aktionsstände, Wagentpots u. dgl. beansprucht. In der heutigen Situation trifft dies insbesondere bereits in der Einkaufspassage sowie beim Bistro zu.

Dieser Umstand wurde in der Quartierplanung berücksichtigt und entsprechende Bereiche für Aussenverkauf im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Neben der Einkaufspassage wurden auch bei den Zugangsbereichen im Baubereich Ost entsprechende Bereiche für Aussenverkaufsutzungen definiert. Auf eine lagemässig genaue Abgrenzung wurde bewusst verzichtet.

Diese Bereiche sollen die Attraktivität des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums für Kunden (Verweilmöglichkeiten) und ansässige Betriebe (kundennahe Warenpräsentation) erhöhen.

#### Temporäre Verkaufsnutzung

Um die Möglichkeit eines Marktes im Dorf auch auf das Areal der Quartierplanung auszuweiten, wurde eine entsprechende Bestimmung in die Quartierplan-Vorschriften aufgenommen. Eine Verkaufsnutzung bei Marktveranstaltungen beschränkt sich auf die Fussgänger-Verkehrsfläche beim Baubereich Ost. Zudem wurde in den Quartierplan-Vorschriften definiert, dass die Veranstaltungen mit der Gemeinde festzulegen sind (Art und Datum) und dass der Zugang sowie die Anlieferung zum Einkaufszentrum gewährleistet sein müssen.

#### 4.3.3 Gestaltung der Bauten

Der bestehende Gebäudekomplex setzt sich aus unterschiedlichen Gebäudestrukturen, mit teilweise ehemaligen Fabrikbauten und späteren Neubauten, zusammen. Dadurch ist weder eine einheitlich wirkende Gebäudeform noch eine einheitliche Architektursprache vorhanden. Eine Vereinheitlichung ist nicht Gegenstand der geplanten Erweiterungs- und Umbaumaassnahmen. Gestalterische Anpassungen erfolgen in erster Linie im Zusammenhang mit dem Erweiterungsanbau vom Baubereich Ost in der Fassadengestaltung. Mit Ausnahme der Dachgestaltung sind daher keine Bestimmungen zur Gestaltung der Bauten in die Quartierplan-Vorschriften aufgenommen worden.

Um spätere Sanierungen von Dächern mit einer vom Bestand abweichenden bzw. neuen Dachform vornehmen zu können, wurde die Dachformen in den Quartierplan-Bestimmungen bewusst nicht definiert bzw. nicht eingeschränkt. Damit könnte zum Beispiel das heutige Sheddach später durch ein Flachdach ersetzt werden. Dazu wurde die zulässige Gebäudehöhe definiert, welche in der mittleren Höhe der bestehenden Sheddach-Zacken liegt. Der Gebäudeteil mit dem Satteldach im Baubereich West könnte ebenfalls durch ein Flachdach oder durch eine andere Dachform ersetzt werden. Jedoch darf bei diesem Gebäudeteil das heute vorhandene Gebäudeprofil dadurch nicht überschritten werden.

Das Gebäude der Parkieranlage weist ein nicht überdecktes oberstes Parkdeck auf. Eine Überdachung bzw. Einhausung dieses Parkdeckes ist im Rahmen des Erweiterungs- und Umbauprojektes nicht vorgesehen. In den Quartierplan-Vorschriften wird das Gebäude der Parkieranlage daher bzgl. der Dachform als "Parkdeck unüberdacht" definiert.

#### 4.3.4 Aussenraum

Die Umgebung bzw. die Aussenraumgestaltung und -nutzung wird zusammen mit der Erschliessung und Parkierung durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) konzeptionell festgelegt. Nachfolgend werden Schwerpunkte zur Aussenraumgestaltung und -nutzung beschrieben.

#### Bepflanzung und Baumbestand

Zur Bepflanzung und zum Baumbestand sind in den Quartierplan-Vorschriften verschiedene Grundsätze definiert worden:

- Verwendung einheimischer, standortgerechter Arten zur Bepflanzung;
- Begrünung, Unterhalt sowie dauerhafte Erhaltung der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) ausgewiesenen Grünflächen;
- Erhaltung des bestehenden Baumbestandes (Pflege und allfällige Ergänzung sowie allfällige Ersatzpflanzungen);
- Pflanzung einer strassenraumbegleitenden Baumreihe entlang der Poststrasse bzw. der Allmendstrasse.

Entlang der Poststrasse bzw. der Allmendstrasse ist eine strassenraumbegleitende Baumreihe anzulegen. Damit wird das vorhandene strassenraumgestaltende Element der Baumreihe auf der gegenüberliegenden Seite der Allmendstrasse aufgenommen und weitergeführt.

#### Umgebungsplan

Damit die in den Quartierplan-Vorschriften definierten Elemente zur Aussenraumgestaltung und -nutzung beurteilt bzw. überprüft werden können, wurde im Reglement definiert, dass ein Umgebungsplan als Bestandteil der Baubewilligung gilt. Der Umgebungsplan konkretisiert auf Projektstufe die Aussenraum-Festlegungen der Quartierplan-Vorschriften. Im Reglement ist entsprechend festgelegt, welche Inhalte zum Aussenraum im Umgebungsplan darzustellen sind.

#### 4.3.5 Erschliessung und Parkierung

##### Erschliessung

Die verkehrsmässige Erschliessung des Quartierplanareals erfolgt über die Turnhallenstrasse. Die Ausfahrt der Anlieferung für den Baubereich für Verkaufsnutzungen (West) erfolgt in die Allmend. Der Gebäudezugang für den Langsamverkehr (Fussgänger / Radfahrer) ist direkt von der Poststrasse aber auch von der Turnhallenstrasse her möglich. Die Ein- und Ausfahrt für die Parkierungsflächen sowie die arealinterne Erschliessung und die Anlieferung sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) konzeptionell festgelegt.

Die Anlieferung erfolgt an den bisherigen Stellen. Beim westlichen Gebäudeteil ist die Anlieferung ins Gebäude integriert. Für den östlichen Gebäudeteil wurden im Verkehrsgutachten die Anlieferbewegungen bzw. Schleppkurven in Beachtung des geplanten Erweiterungsbaus überprüft. Es konnte nachgewiesen werden, dass die Anlieferung beim östlichen Gebäudeteil auch durch einen Lastwagen mit Anhänger gewährleistet ist (siehe Schleppkurven-Nachweis, Glaser Saxer Keller, Bottmingen, 27. Juni 2012).

##### Parkierung

Der Bedarf von Parkplätzen richtet sich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV). Der entsprechende Nachweis in Form der Parkplatzberechnung findet sich im Verkehrsgutachten.

Der erforderliche Parkplatzbedarf von insgesamt 120 Parkplätzen kann, gemäss Verkehrsgutachten, mit dem geplanten Angebot von insgesamt 121 Parkplätzen abgedeckt werden. Um künftig eine Parkierung von Mitarbeitern des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums "Allmend-Markt" auf

den öffentlichen Parkplätzen ausserhalb des Quartierplan-Areals zu vermeiden, werden arealintern neu reservierte Personalparkplätze definiert. Die Lage dieser Mitarbeiter-Parkplätze ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) konzeptionell festgelegt. Des Weiteren wird im Quartierplan-Reglement festgeschrieben, dass die Grundeigentümerschaft verpflichtet ist, dafür zu sorgen, dass die Mitarbeiter der eingemieteten Firmen und Geschäfte ausschliesslich auf den bezeichneten Mitarbeiterparkplätzen parkieren. Damit kann sichergestellt werden, dass die Mitarbeiterparkierung zukünftig ausschliesslich arealintern stattfinden wird.

Gemäss Verkehrsgutachten sind ausserdem drei Behindertenparkplätze bei den Kundenparkplätzen auszuweisen. Diese sind in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang Süd zu platzieren und wurden im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) in der Lage dementsprechend festgelegt.

Die Kapazitäten bzw. die Anzahl von erforderlichen Veloabstellplätzen wurden auch im Verkehrsgutachten ermittelt. Demnach sind für das Quartierplan-Areal insgesamt 40 bis 60 Veloabstellplätze in der Nähe der Eingänge vorzusehen. Zur Sicherstellung der Errichtung der notwendigen Veloabstellplätze wird im Quartierplan-Reglement eine entsprechende Mindestanzahl von 40 Veloabstellplätzen festgeschrieben, welche zwingend zu erstellen sind. Im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) wurden zwei Standorte für Veloabstellanlagen bei den Eingangsbereichen definiert.

#### 4.3.6 Lärmschutz

##### Zuweisung Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV und § 12 USG BL festzulegen. Durch die Lage des Planungsgebietes und der geplanten Verkaufs- bzw. Dienstleistungsnutzung wird gestützt auf die Lärmschutzverordnung (LSV) für das Areal die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) III festgelegt.

##### Massgebender Grenzwert

Das Planungsgebiet ist erschlossen und somit kommen Art. 29 bis Art. 31 der LSV die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 3 der LSV ergeben sich somit für das Planungsgebiet folgende maximalen Werte der Aussenlärmbelastung:

- LES III; IGW, tags: 65 dB
- LES III; IGW, nachts: 55 dB

## 5. Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen

### 5.1 Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Das Areal der Quartierplanung ist durch die Buslinie 100 (Gelterkinden – Rheinfeldern), 101 (Gelterkinden – Wegenstetten), 102 (Gelterkinden – Kienberg), 103 (Gelterkinden – Oltingen) und 104 (Gelterkinden – Zeglingen) direkt erschlossen. Die Haltestelle "Post" ist in einer Fusswegdistanz von ca. 150 m und die Haltestelle "Rickenbacherstrasse" in ca. 130 m erreichbar.

Zudem ist auch der Bahnhof der Gemeinde Gelterkinden in einer Fusswegdistanz von nur 400 m mit Querung der Sissacherstrasse direkt erreichbar. Die Erschliessung des Quartierplanareals mit dem öffentlichen Verkehr ist damit sichergestellt.

## **5.2 Anbindung an das öffentliche Strassennetz**

Die verkehrsmässige Anbindung des Planungsgebietes an das öffentliche Strassennetz ist vorhanden und erfolgt über die Post- bzw. die Turnhallenstrasse. Die Poststrasse mündet in die Ergolzstrasse und stellt somit den Anschluss an das kantonale Strassennetz sicher.

## **5.3 Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen**

Aufgrund der weiterhin gleichbleibenden Parkplatzzahlen und gleichbleibendem Kundenpotential ist nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen (vgl. auch Verkehrsgutachten). Somit ist davon auszugehen, dass durch den Betrieb des erneuerten Einkaufszentrums keine feststellbaren Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen bzw. die Abwicklung des Strassenverkehrs zu erwarten sind.

## **5.4 Lärmschutz**

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) sind Bauzonen einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe zuzuweisen. Die entsprechende Zuweisung ergibt sich in Abhängigkeit der Nutzungsart der jeweiligen Grundzone (siehe dazu Kapitel 4.3.6).

### Beurteilung Lärmbelastung infolge neuem Quartierplan

Durch die neuen Quartierplan-Vorschriften wird das bauliche Nutzungsmass in geringem Masse um rund 140 m<sup>2</sup> angehoben. Der Nutzungszweck des Quartierplan-Areals entspricht der heute vorhandenen Nutzungsart als Dienstleistungs- und Einkaufszentrum. Indem aus der neuen Quartierplanung keine wesentliche Nutzungsintensivierung hervorgeht, welche das Kundensegment bzw. Kundenpotential oder das Einzugsgebiet gegenüber heute erweitert, ist davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen im heutigen Rahmen bleiben wird. Diese Einschätzung geht auch aus dem Verkehrsgutachten) hervor, wonach angenommen wird, dass es durch die Erweiterung bzw. Optimierung der Verkaufsnutzung nicht zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen wird.

Die Höhe der Lärmbelastung steht in direkter Abhängigkeit zur Verkehrsbelastung bzw. zum Verkehrsaufkommen, welche durch das Einkaufszentrum generiert wird. Bei gleichbleibender Verkehrsbelastung, unveränderter Anordnung und Anzahl von Anlieferungen sowie unveränderter Lage der Ein- und Ausfahrten sowie unveränderter Anordnung und Grösse von Parkieranlagen, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Lärmsituation beim Betrieb des erneuerten Einkaufszentrums im gleichem Belastungsrahmen halten wird. Aufgrund dessen wird keine Lärmbeurteilung für eine geänderte ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 8 und Anhang 6 der LSV vorgenommen.

## 5.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

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

## 5.6 Naturgefahren (Hochwasser)

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

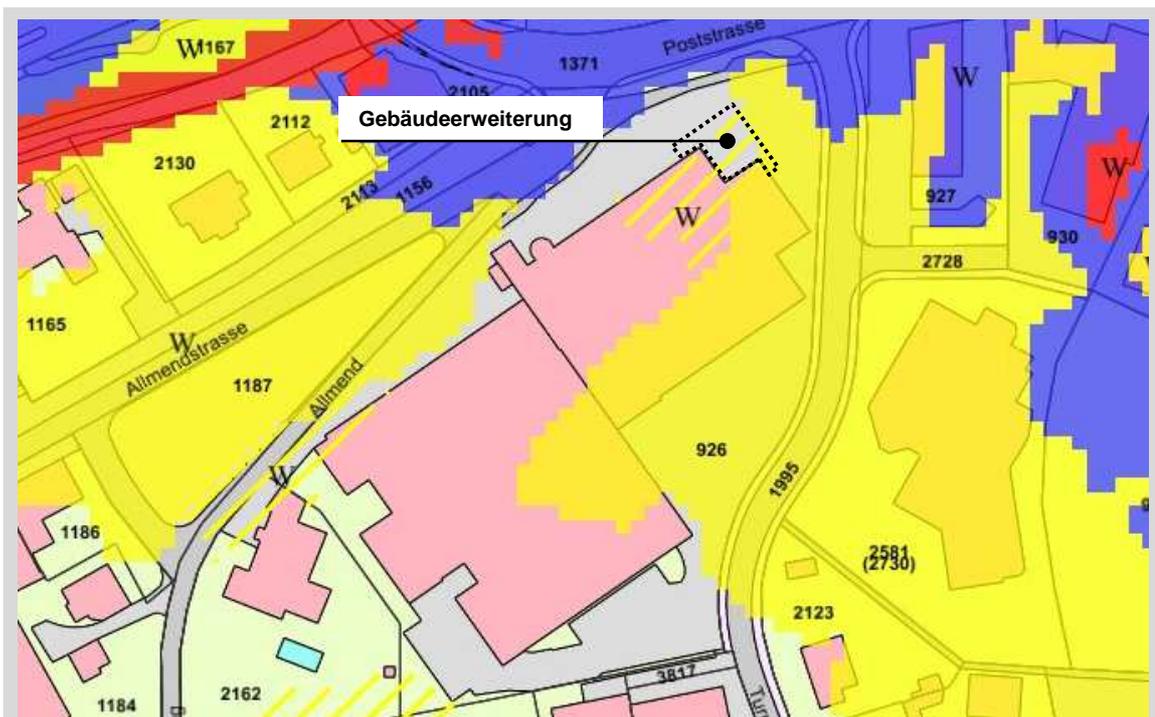


Abb.5: Auszug aus synoptischer Naturgefahrenkarte Kanton BL, Quelle: GeoViewBL

rot = erhebliche Gefährdung, blau = mittlere Gefährdung, gelb: geringe Gefährdung, gelb-schraffiert: Restgefährdung

Gemäss den Gefahrenkarten der Gemeinde Gelterkinden ist das Planungsgebiet vor allem im östlichen Bereich von Wassergefahren betroffen (siehe Abb. 5). Die Gefährdung geht vom Eibach bzw. vom Frändletenbächli bei Hochwasserzuständen aus und wird als gering mit einer Fliesstiefe von 50-75 cm bei 300-jährigen Hochwasserereignissen eingestuft.

Im Bereich der Einmündung der Allmendstrasse in die Poststrasse ist zudem eine mittlere Gefährdung durch Überschwemmung ausgewiesen. Die mittlere Gefährdung ist dabei auf die Häufigkeit möglicher Hochwasserereignisse zurückzuführen.

Mit der neuen Quartierplanung wird nicht eine neue Bebauung und Nutzungsart für das Areal der Parzelle Nr. 926 definiert. Die Quartierplanung umfasst den baulichen Bestand und sieht im nordöstlichen Gebäudebereich eine flächenmässige Erweiterung von rund 140 m<sup>2</sup> vor (siehe Abb. 5). Zudem bleiben Erschliessungs- und Parkierungskonzeption, Gebäudezugänge etc. in unveränderter Anordnung. Der Bereich der geplanten Gebäudeerweiterung liegt grösstenteils im Bereich der Restgefährdung. Der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierte Baubereich für die Gebäudeerweiterung reicht jedoch auch in den Bereich mit geringer Gefährdung hinein. Zudem sind auch bestehende Gebäude teilweise von einer geringen Hochwassergefährdung betroffen.

Unter Kenntnis der Situation betreffend Naturgefahren sowie in Beachtung der baulichen Absichten bedarf es im Rahmen der Quartierplan-Vorschriften entsprechender Festlegungen zu den vorhandenen Gefahrenpotentialen. Die gemäss Naturgefahrenkarte ausgewiesenen Gefahrengebiete "Überschwemmung" mit geringer Gefährdung sind im Quartierplan mit einer überlagernden "Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung" festgelegt und entsprechende Bestimmungen ins Quartierplan-Reglement aufgenommen worden. Diese besagen, dass an den von der Gefährdung betroffenen Bauten und Anlagen entsprechende Massnahmen zur Verhinderung von Schäden durch eindringendes Wasser vorzusehen sind. Massgebende potentielle Hochwasserhöhe bildet dabei das gewachsene bzw. gestaltete Terrain plus 75 cm (maximale Fliesstiefe bei 300-jährigem Ereignis). Bauten und Bauteile unterhalb der potentiellen Hochwasserhöhe sind dabei so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen und den direkten Auswirkungen bei Hochwasser genügen bzw. standhalten. Die entsprechenden Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren, sind im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen bzw. darzustellen und zu beschreiben. Damit wird sichergestellt, dass bei der Anwendung verschiedener Massnahmen diese aufeinander abgestimmt werden.

Auf eine Überlagerung der Gefahrengebiete "Überschwemmung" mittlerer Gefährdung mit einer entsprechenden Gefahrenzone wird infolge der geringen Ausdehnung im Bereich des Quartierplanperimeters und aufgrund der Tatsache, dass die bezeichneten Gefahrengebiete keine Baubereiche tangieren, im Sinne einer Arrondierung verzichtet (vgl. Anhang 1, Kantonaler Vorprüfungsbericht, S. 2).

Es ist zu beachten, dass der Hochwasserschutz ausschliesslich im Zusammenhang mit baulichen bzw. baugesuchspflichtigen Massnahmen bei den davon betroffenen Bauten bzw. Bauteilen vorzunehmen ist. Eine (rückwirkende) Verpflichtung zur Herstellung des Hochwasserschutzes an den bestehenden Bauten bzw. Bauteilen ohne baulichen bzw. baugesuchspflichtigen Massnahmen, welche innerhalb der Gefahrenzone liegen, wird durch die Bestimmungen zum Hochwasserschutz nicht bewirkt.

### **5.7 Grundwasserschutzbereich**

Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au, diese Zugehörigkeit ist jedoch für die Quartierplanung "Allmend-Markt – II" gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung Anhang 4-211 nicht mit speziell zu beachtenden Vorgaben verbunden. Es sind deshalb keine Bestimmungen zum Grundwasserschutz notwendig.

### **5.8 Genereller Entwässerungsplan**

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

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

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

Mit der Quartierplanung wird die mögliche Bebauung mittels Baubereichen in der Lage und Ausdehnung für das gesamte Areal festgelegt. Baubereiche entsprechen in der Abgrenzung somit quartierplan-spezifischen Baulinien.

### **5.10 Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen**

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.

Angrenzende Bauparzellen befinden sich im Westen und Süden zum Quartierplan-Areal. In diesen Bereichen erfolgt keine bauliche Erweiterung durch die neue Quartierplanung, sondern sie umfasst ausschliesslich den baulichen IST-Zustand. Gegenüber der westlich angrenzenden Bauparzelle Nr. 2162 ist im Grundbuch ein gegenseitiges Grenzbaurecht eingetragen. Gegenüber den südlich angrenzenden Bauparzellen Nr. 1194, 3815 und 3817 wird der gesetzliche Grenzabstand für das Gebäude der Parkierungsanlage eingehalten. Weitere Bauparzellen grenzen nicht an das Quartierplan-Areal an. Somit sind mit der neuen Quartierplanung keine Näher- und/oder Grenzbaurechte gegenüber angrenzenden Bauparzellen erforderlich.

## **6. Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen**

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

Durch die Inkraftsetzung der Vorschriften zur Quartierplanung "Allmend-Markt – II" werden die bisherigen Vorschriften der Quartierplanung "Allmend-Markt" vom 20. Februar 2001 ausser Kraft gesetzt. Zudem wird auch ein kurzer Abschnitt der Baulinie entlang der Turnhallenstrasse durch den Quartierplan mit dem Baubereich Ost aufgehoben. Weitere rechtskräftige kommunale oder kantonale Planungen werden durch diese Planungsmassnahme nicht tangiert.

## **7. Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde**

Das Areal der Quartierplanung gilt durch das bereits bestehende Einkaufs- und Dienstleistungszentrum "Allmend-Markt" gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2010" im gesamten Bereich als bereits überbaut.

Somit entstehen durch die Quartierplanung "Allmend-Markt – II" betreffend der Strassen- und Infrastrukturerschliessung keine Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde.

Im Zusammenhang mit der im Quartierplan definiertem Gestaltungskonzept für Verkehrsfläche Fussgänger im Bereich hat der Gemeinderat eine Kostenbeteiligung in Aussicht gestellt. Grundlage für eine Kostenbeteiligung bildet die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) dargestellte Situation mit Treppenaufgängen und Rampen sowie Baumreihen.<sup>3</sup>

## **8. Privat-rechtlicher Regelungsbedarf**

### **8.1 Grundsätzliches**

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 RBG, mit welchem die Grundlage für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt wird.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind. Auf Wunsch einer Vertragspartei ist der Quartierplan-Vertrag öffentlich zu verkünden (Bezirksschreiberei).

### **8.2 Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Allmend-Markt – II"**

Das durch die Einkaufspassage des Einkaufszentrums führende öffentliche Gehrecht ist im Grundbuch eingetragen. Im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) wurde das öffentliche Gehrecht als orientierender Planinhalt dargestellt. Zudem wurde im Quartierplan-Reglement eine Präzisierung des öffentlichen Gehrechts im Bereich der Einkaufspassage vorgenommen und die Öffnungszeiten definiert (analog der bisherigen Quartierplan-Vorschriften).

Der Landabtausch im Bereich der Poststrasse im Zusammenhang mit den dort geplanten drei Parkplätzen soll im Laufe des Planungsverfahrens vorgenommen werden. Spätestens bei der

---

<sup>3</sup> Gemäss Protokoll des Gemeinderates vom 27. August 2012, GRB Nr. 452, bzw. Mitteilung an Privera AG vom 30. August 2012

Eingabe der Quartierplanung zur regierungsrätlichen Genehmigung soll der Landabtausch mit der Gemeinde erledigt sein.

Zur Sicherstellung der Bebauung und Nutzung im Sinne der neuen Quartierplan-Vorschriften ergibt sich somit für die im Folgenden beschriebenen Punkte privat-rechtlicher Regelungsbedarf:

#### Gestaltungskonzept für Verkehrsfläche Fussgänger

Für die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierte Verkehrsfläche für Fussgänger ist ein Gestaltungskonzept auszuarbeiten. Grund dafür ist die beabsichtigte Abstimmung der Aussenraumgestaltung im Bereich der Poststrasse mit der Planung der Gemeinde zur Strassenraumgestaltung im Bereich des Ortskernes. Diese sieht eine "Begegnungszone Zentrum" vor. Das Quartierplan-Areal befindet sich vor dem Eingangsbereich zu dieser Begegnungszone. In den Quartierplan-Vorschriften wurde daher definiert, dass eine Umgestaltung des Aussenbereichs beim Einkaufszentrum auf den Massnahmenplan (Stand: 2010) der Gemeinde abgestimmt werden soll.

Des Weiteren muss das Gestaltungskonzept folgende Schwerpunkte beachten:

- Schaffung eines attraktiven Aussenraumbereiches mit Platzcharakter;
- Pflanzung einer strassenraumbegleitenden Baumreihe (Fortsetzung der Baumreihe entlang der Allmendstrasse);
- Sicherstellung der Zugänglichkeit der Verkaufsnutzung (Überwindung des Niveauunterschiedes) z.B. mit grosszügig angelegten Treppen- und Rampenanlagen;
- Gewährleistung der Anlieferung.

Das Gestaltungskonzept ist zudem aufgrund der geforderten Abstimmung mit der Planung der Gemeinde in Absprache mit derselben zu erstellen. Die entsprechenden Vereinbarungen werden in den Quartierplan-Vertrag übernommen.

#### Temporäre Verkaufsnutzungen

Die Möglichkeiten der Durchführungen eines Marktes in der Gemeinde sollen auch auf den Bereich des Quartierplan-Areals ausgeweitet werden (vgl. 4.3.2). Im Sinne einer Präzisierung der Bestimmung im Quartierplan-Reglement sollen die entsprechenden Rahmenbedingungen für die Durchführung solcher Anlässe (z.B. zeitlicher Rahmen, Umfang etc.) auf privat-rechtlicher Basis zwischen Gemeinde und Grundeigentümerschaft weiter konkretisiert und festgeschrieben werden.

## **9. Kantonale Vorprüfung**

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit dem Schreiben vom 27. Februar 2013 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Gelterkinden mitgeteilt (vgl. Anhang 1, Kantonaler Vorprüfungsbericht). Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden am 13. März 2013 mit der Gemeinde (Bauverwalter/Gemeinderat), der Privera AG (Vertretung der Eigentümerschaft, Liegenschaftsbewirtschafterin und Bauherrschaft), Emch + Berger AG Gesamtplanung Hochbau (Projektverfasser) und Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG (Quartierplan-Verfasser) besprochen.

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden zur Kenntnis genommen und grösstenteils in die Quartierplan-Vorschriften eingearbeitet. Aus der in Anhang 2 angefügten Zusammenstellung gehen sowohl die einzelnen Vorprüfungsaussagen als auch die Stellungnahmen der Gemeinde, unter vorgehender Koordination mit den anderen Planungsbeteiligten, hervor.

## 10. Mitwirkungsverfahren

### 10.1 Durchführung des Verfahrens

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

<b>Publikation Mitwirkungsverfahren:</b>	– kantonales Amtsblatt Nr. 1 vom 04. Januar 2013 – Homepage Gemeinde Gelterkinden
<b>Mitwirkungsfrist:</b>	vom 7. Januar 2013 bis 25. Januar 2013
<b>Mitwirkungseingaben:</b>	2 Eingaben

Die Mitwirkungseingaben werden nachfolgend in diesem Begleitbericht behandelt (Kap. 10.2), deshalb wird auf die Erstellung eines separaten Mitwirkungsberichtes gemäss § 2 RBV verzichtet. Die Behandlung der Mitwirkungseingaben in diesem Bericht erfolgt anonym (Mitwirkende werden nicht namentlich erwähnt).

Im Rahmen der Möglichkeit zur Akteneinsicht der Traktanden vor der Gemeindeversammlung können die Ergebnisse aus dem Mitwirkungsverfahren in diesem Bericht eingesehen werden. Mit der Einladung und Bekanntgabe der Traktanden zur Gemeindeversammlung bzw. mit entsprechender öffentlicher Publikation wird die Bevölkerung über die Einsichtnahme informiert.

## 10.2 Behandlung der Mitwirkungseingaben (Bericht im Sinne von § 2 RBV)

Nr.	Eingabethema	Stellungnahme bzw. Beschluss Gemeinderat
1	<p><b>Parkplatzgestaltung und Parkierverkehrsführung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schrägstellung der Parkplätze (Parkierungsfläche Turnhallenstrasse Teilbereich Ost), kombiniert mit Einbahnverkehr in Richtung Ost-West zur Verflüssigung und Entflechtung des Parkierverkehrs;</li> <li>▪ Umsetzung des vorgeschlagenen Verkehrsregimes durch Erstellung einer zweiten Einfahrt von der Turnhallenstrasse her.</li> </ul>	<p>Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grundsatzentscheid des Gemeinderates aufgrund Stellungnahme Verkehrsplaner (vgl. Verkehrsgutachten vom 10. April 2013): Nachteile der vorgeschlagenen Schrägparkierung deutlich grösser als diejenigen der bestehenden Senkrechtparkierung (z.B. Reduktion der Parkplatzzahl).</li> </ul> <p><b>Beschluss Gemeinderat</b>  <b>://: Antrag wird nicht berücksichtigt.</b></p>
2.1	<p><b>Anbindung QP-Areal an zukünftige Begegnungszone</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unterstützung Abstimmung der Aussenraumgestaltung im Bereich der Poststrasse mit der Strassenraumgestaltung im Ortskern, deshalb soll die Formulierung im Quartierplan-Reglement gemäss folgendem Formulierungsvorschlag noch deutlicher ausfallen: <i>"Es ist unerlässlich, dass die Aussenraumgestaltung im Bereich [...]"</i></li> </ul>	<p>Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Es ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich Planfestlegungen in einem Gestaltungskonzept zu konkretisieren (vgl. Vorprüfungsbericht vom 27. Februar 2013, S. 2). Die entsprechenden Bestimmungen mussten deshalb aus dem Quartierplan-Reglement gestrichen werden.</li> <li>– Aufgrund der Tatsache, dass sich die Grundeigentümerschaft und die Gemeinde bzgl. der einzuhaltenden Rahmenbedingungen bei der Umsetzung des Gestaltungskonzeptes dennoch einig sind, hat die Gemeinde entschieden, die entsprechenden Vereinbarungen auf privat-rechtlicher Basis zu treffen, d.h. sie werden in den Quartierplan-Vertrag übernommen. Auf eine Anpassung der Formulierung wird verzichtet, da die Gemeinde die bestehende Formulierung als präzise genug erachtet.</li> </ul> <p><b>Beschluss Gemeinderat</b>  <b>://: Antrag wird nicht berücksichtigt.</b></p>
2.2	<p><b>Art und Mass der Nutzung (§ 4)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die zulässige Aussenverkaufsfläche ist im Quartierplan-Reglement festzulegen und der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche zuzuschlagen.</li> <li>▪ Es ist eine verbindliche Regelung für die temporäre Verkaufsnutzung der Fussgänger-Verkehrsfläche bei Marktveranstaltungen ins Quartierplan-Reglement aufzunehmen.</li> </ul>	<p>Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Aufgrund der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung wird das Nutzungsmass nicht mehr nur über die Definition der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche sondern auch über die Definition der maximal zulässigen Nettoladenfläche gemäss § 24 RBV festgelegt. Die Aussenverkaufsfläche wurde dabei den entsprechenden Baubereichen zugeschlagen.</li> </ul> <p><b>Beschluss Gemeinderat</b>  <b>://: Antrag teilweise berücksichtigt</b></p> <p>Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Von einer verbindlichen Festlegung einer maximalen Nettoladenfläche für temporäre Verkaufsnutzung wird bewusst abgesehen, da die Einhaltung einer solchen Festlegung kaum zu kontrollieren bzw. für die Gemeinde mit unverhältnismässig hohem Aufwand verbunden ist. Des Weiteren ist eine solche Festlegung nicht gesetzlich vorgeschrieben. Die Gemeinde beabsichtigt aber mit der Betreiberin eine Vereinbarung zu treffen, wann solche Anlässe stattfinden könnten bzw. sollten und in welchem Umfang solche Anlässe sinnvoll durchführbar sind. Eine solche Regelung soll aber auf privat-rechtlicher Basis im Quartierplan-Vertrag und nicht im Quartierplan-Reglement festgeschrieben werden.</li> </ul> <p><b>Beschluss Gemeinderat</b>  <b>://: Antrag wird nicht berücksichtigt.</b></p>

Nr.	Eingabethema	Stellungnahme bzw. Beschluss Gemeinderat
2.3	<p><b>Erschliessung und Parkierung (§ 6)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Sicherstellung des öffentlichen Gehrechtes auf der Einkaufspassage in Quartierplan-Reglement wird unterstützt.</li> <li>▪ Der Fussweg vom Quartierplan-Areal zum Bahnhof Gelterkinden ist sicher zu gestalten. Dabei ist insbesondere ein Fussgängerstreifen über die Allmendstrasse zu prüfen (Anlieferungsverkehr).</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Da ein solcher Fussgängerstreifen ausserhalb des Quartierplan-Areals zu liegen käme kann dieses im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung nicht berücksichtigt werden. Das Anliegen wird jedoch dem Gemeinderat zur Prüfung weitergeleitet, somit kann dieser Anregung teilweise Rechnung getragen werden.</li> </ul>
2.4	<p><b>Veloverkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Vorgaben für gedeckte Veloabstellplätze werden befürwortet. Die entsprechenden Vorgaben aus dem Verkehrsgutachten sind ins Quartierplan-Reglement zu übernehmen.</li> <li>▪ Die Erschliessung der Velo-PP soll fahrbar und sicher gestaltet werden. Eine entsprechende Gestaltung ist im Quartierplan verbindlich aufzuzeigen. Dabei sind insbesondere Konflikte mit dem Anlieferungsverkehr auszuschliessen.</li> </ul>	<p><b>Beschluss Gemeinderat</b>  <b>://: Antrag wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zur Sicherstellung der Errichtung der gemäss Verkehrsgutachten vom 10. April 2013 definierten Anzahl an Velo-PP wird im Quartierplan-Reglement eine entsprechende Mindestanzahl an zu erstellenden Velo-PP von 40 Stück festgeschrieben.</li> </ul> <p><b>Beschluss Gemeinderat</b>  <b>://: Antrag wird berücksichtigt.</b></p> <p>Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Rahmen der Quartierplanung wird alles daran gesetzt sichere Zufahrtsbereiche für alle Verkehrsteilnehmer zu schaffen und Konflikte, wenn immer möglich zu vermeiden. Aus diesem Grund sind der Anlieferungs- und Veloverkehr innerhalb des Areals fast vollständig entflochten. Diese Massnahme wird innerhalb des Quartierplan-Areals aus Sicht der Gemeinde als ausreichend empfunden.</li> <li>– Des Weiteren ist die Begegnungswahrscheinlichkeit von Anlieferungs- und Veloverkehr aufgrund der geringen Frequenz der LW-Anlieferung (3 - 6 LW pro Tag) sehr klein. Damit wird das Konfliktpotential bzw. ein mögliches Unfallrisiko weitestgehend entschärft.</li> </ul>
2.5	<p><b>Parkplatzberechnung (MIV) und Verkehrsaufkommen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dem Reduktionsfaktor R1 von 0.5 wird zugestimmt. Der Reduktionsfaktor R2 mit 0.8 wird als zu tief angesehen. Es ist ein R2 von 0.7 oder höher für die PP-Berechnung anzuwenden. Grund dafür ist die zentrale Lage des Allmend-Marktes was einen hohen Anteil an Velokundschaft erwarten lässt.</li> </ul>	<p><b>Beschluss Gemeinderat</b>  <b>://: Antrag wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Verkehrsgutachten vom 10. April 2013 wird die PP-Berechnung mit zwei verschiedenen Reduktionsfaktoren R2 vorgenommen. Einmal mit 0.8 (127 PP) und einmal mit 0.7 (110 PP). Die heute vorhandene Anzahl an PP beträgt 121 und entspricht damit einem Reduktionsfaktor R2 von 0.77. Von einer weiteren Erhöhung des Reduktionsfaktors R2 wird deshalb abgesehen, denn das PP- Angebot soll auch zukünftig dem heutigen Bestand entsprechen. Würde die Anzahl der vorhandenen PP zu stark reduziert, würde sich ausschliesslich der Druck auf die Umgebung des Einkaufszentrums erhöhen (PP-Suchverkehr), denn erfahrungsgemäss erledigen die meisten (auch die lokalen) Kunden ihre Einkäufe mit dem Auto.</li> <li>– Einer möglichen Erhöhung des Anteils an Velokundschaft wird durch die Sicherstellung zusätzlicher Veloabstellplätze gegenüber dem heutigen Zustand aus Sicht der Gemeinde ausreichend Rechnung getragen (neu mind. 40 Velo-PP).</li> </ul>
		<p><b>Beschluss Gemeinderat</b>  <b>://: Antrag wird nicht berücksichtigt.</b></p>

Nr.	Eingabethema	Stellungnahme bzw. Beschluss Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die neu ermittelte PP-Zahl ist als maximal zulässige PP-Zahl im Quartierplan-Reglement festzuschreiben, da sich das Einkaufszentrum in einem Gebiet mit Umweltvorbelastung befindet und somit verschärfte Umweltmassnahmen nötig sind. Grund ist die Vermeidung einer Erhöhung der Anzahl PP, welche einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens gleichkommen würde.</li> </ul>	<p>Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Aufgrund der obigen Ausführungen und der Absicht, dass auch zukünftig keine Erhöhung der Anzahl PP vorgesehen ist bzw. nicht nötig sein wird, wird die maximale Anzahl an PP im Quartierplan-Reglement festgeschrieben.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durch die Tatsache, dass die PP ausserhalb der Öffnungszeiten der Allgemeinheit zur Verfügung stehen wird Mehrverkehr generiert (Freizeit- und Ausgangsverkehr). Dieser ist im Verkehrsgutachten nicht berücksichtigt und wird wegen der bereits vorhandenen Umweltvorbelastung als problematisch betrachtet. Auch sind zusammen mit dem angesprochenen Mehrverkehr nächtliche Lärmemissionen zu erwarten. Deshalb sind die Auswirkungen dieses Mehrverkehrs aufgezeigt und bei daraus resultierenden Widersprüchen zum Luftreinhalteplan beider Basel entsprechende Massnahmen definiert werden.</li> </ul>	<p><b>Beschluss Gemeinderat</b> ://: Antrag wird berücksichtigt.</p> <p>Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Da die Parkplätze bereits heute ausserhalb der Ladenöffnungszeiten der Allgemeinheit zur Verfügung stehen und entsprechend benutzt werden können, sieht die Gemeinde von einer neuen Regelung in diesem Punkt ab, da ausschliesslich der Status quo erhalten wird.</li> <li>– Ursprung dieser Mehrfachnutzung war der Umstand, dass der Fussballplatz bei der Mehrzweckhalle über zu wenige PP verfügte um das Publikumsaufkommen bei einem Meisterschaftsspiel des FC Gelterkinden oder bei Anlässen in der Mehrzweckhalle fassen zu können. Deshalb wurde die Besucher der Anlässe gebeten, die PP beim Allmend-Markt zu benutzen. Diese Mehrfachnutzung hat jedoch heute eine geringere Relevanz, da die Gemeinde mittlerweile über ein Kunstrasenfeld bei der Wolfstiege verfügt und der Fussballplatz bei der Mehrzweckhalle nicht mehr so stark frequentiert wird. Der vom Mitwirkenden erwartete Mehrverkehr ist deshalb nicht zu erwarten.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs ist eine lenkungswirksame PP-Bewirtschaftung ab der ersten Minute ohne Rückerstattungsrecht sichergestellt werden. Um ein Ausweichen auf öffentliche PP zu vermeiden, sollen diese ebenfalls bewirtschaftet werden.</li> </ul>	<p><b>Beschluss Gemeinderat</b> ://: Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Eine Parkplatzbewirtschaftung betreibt die Gemeinde ausschliesslich über die zu entrichtende Laternengebühr für nächtliches Dauerparkieren auf öffentlichem Grund. Das Areal der Quartierplanung ist jedoch nicht Teil des gebührenpflichtigen Gebietes. Die Gemeinde schliesst jedoch eine Bewirtschaftung der Parkplätze auf dem Areal der Quartierplanung zukünftig nicht vollständig aus. Eine solche Bewirtschaftung soll gegebenenfalls zu einem späteren, noch nicht definierten Zeitpunkt über das gesamte Gemeindegebiet koordiniert erfolgen.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Quartierplan-Reglement soll festgelegt werden, dass die Stamm-PP so von den Kunden-PP zu trennen sind, dass keine Fremdnutzung der Stamm-PP durch den Kundenverkehr möglich ist. Es ist ein entsprechendes Zweckentfremdungsverbot festzuschreiben, um eine durch die unterschiedlichen Verkehrserzeugungspotentiale der beiden PP-Arten erhöhte Verkehrsbelastung zu vermeiden.</li> </ul>	<p><b>Beschluss Gemeinderat</b> ://: Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Quartierplan wird durch entsprechende Bezeichnung bereits definiert, welche Parkplatzbereiche den Mitarbeitern und welche den Kunden vorbehalten sind. Des Weiteren findet sich im Quartierplan-Reglement § 6 Abs. 4 eine Bestimmung, welche die Parkplatznutzung in den im Quartierplan ausgewiesenen Bereichen zusätzlich umschreibt. Eine entsprechende Anpassung der Quartierplan-Instrumente ist somit nicht notwendig.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Lage der Ein- und Ausfahrten in das Areal sowie die Ein- und Ausfahrten der Parkierungsflächen bzw. des "Parkhauses" dürfen den Fuss- und Veloverkehr nicht gefährden. Abweichungen dürfen die Sicherheit der genannten Verkehrsteilnehmer nicht tangieren.</li> </ul>	<p><b>Beschluss Gemeinderat</b> //: Antrag wird berücksichtigt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

**11. Beschlussfassungsverfahren**

*..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt*

**12. Auflageverfahren**

*..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt*

**13. Behandlung der Einsprachen**

*..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt*

**14. Genehmigungsantrag**

*..... erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes*

## Anhang 1: Kantonal Vorprüfungsbericht, 27. Februar 2013

zulässig ist daher, dass Planfestlegungen in einem Gestaltungskonzept konkretisiert werden und als Grundlage für den Umgebungsplan dienen.  
Zudem ist der Umgebungsplan nicht ein Planungsinstrument, sondern ein Nachweis, welcher die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften im Rahmen des Baugesuchsverfahrens darstellt.

Diesbezüglich muss das ganze Quartierplanreglement entsprechend geändert (z. B. § 5 Absätze 1, 2, 6 und 7) oder einzelne Bestimmungen gestrichen werden (z. B. § 3 Absatz 6 Abschnitt 2 und 3).

**Behindertengerechte Bauweise:**

Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang sind so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist (§ 108 Absatz 1 RBG).

**2. Quartierplan**

**Archäologische Schutzzone:**  
In § 8 des Gesetzes über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologengesetz / ArchG) vom 11. Dezember 2002 und § 2 der Verordnung zum Archäologengesetz (ArchVo) vom 22. November 2005 wird die Erfassung der geschützten archäologischen Stätten und Zonen in der Nutzungsplanung und in den Zonenvorschriften aufgeführt. Deshalb muss die archäologische Schutzzone im Quartierplan im verbindlichen Teil festgelegt werden.

**Naturgefahren:**

Die Naturgefahren sind in der Quartierplanung zu berücksichtigen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Wegleitung "Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung (ARP, Juni 2011)". Technische Grundlage dazu bildet die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Gelterkinden (Nachführung Eibach, Fertigstellung Dezember 2012). Die in der Naturgefahrenkarte ausgewiesenen Gefahrengelände sind im Quartierplan mit einer Gefahrengrenze "Geringe Gefährdung: Überschreitung" zu überlagern. Auf die Überlagerung einer Gefahrengrenze "Mittlere Gefährdung" kann, infolge der geringen Ausdehnung im Bereich des Quartierplanperimeters und dass keine Baubereiche für Gebäude tangiert werden, im Sinne einer Arrondierung verzichtet werden.

**Redaktionelle Korrekturen, Bemerkungen und Hinweise:**

- Die Quartierplanung umfasst einen belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf. Im Falle von zukünftigen Bauvorhaben im Zuge der neuen Quartierplanung ist Folgendes zu beachten:

1. Eine Baubewilligung kann seitens des Amts für Umweltschutz und Energie (AUE), Fachstelle Altlasten erst erteilt werden, wenn die Belastungssituation gemäss Artikel 3 der Altlasten-Verordnung (AltV) durch ein Fachbüro für Altlasten abgeklärt worden ist. Das Vorgehen ist mit der Fachstelle Altlasten vorgängig abzustimmen. Die Voruntersuchung gemäss AltV muss in der Regel den gesamten belasteten Standort berücksichtigen. Sie ist direkt bei der Fachstelle Altlasten zur Stellungnahme einzureichen.
2. Sind keine Überwachungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen notwendig, ist auf der Basis der Voruntersuchung ein "Vorgehens- und Entsorgungskonzept AUE BL" beim Bauinspektor einzureichen. Die Baubewilligung kann erst erteilt werden, wenn die



Rheinstrasse 29  
Postfach  
CH - 4410 Liestal  
Telefon 061 552 89 33  
Telefax 061 552 89 82

Eingang S+R

2. &amp; Feb. 2013



Gemeinderat Gelterkinden  
4460 Gelterkinden

Ortsplanung  
Andreas Güntert  
andreas.guentert@bl.ch  
Tel. direkt: 061 552 55 87

Liestal, 27. Februar 2013

BG-Nr. 45.06.40  
GK-Nr. 13.37692/E  
Seiten 1 / 6

**GEMEINDE GELTERKINDEN:  
QUARTIERPLANUNG "ALLMEND-MARKT II", KANTONALE VORPRÜFUNG**

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns mit Brief vom 5. Dezember 2012 den oben genannten Quartierplan zur Vorprüfung eingereicht. Wir danken Ihnen, dass Sie uns Gelegenheit gegeben haben, dazu Stellung zu nehmen. Der vorliegende Bericht ist unterteilt in verbindliche Randbedingungen, welche in kursiver Schrift dargestellt werden und unbedingt zu beachten sind, und Empfehlungen, deren Berücksichtigung im Ermessen der Gemeinde liegt.

**1. Grundsätzliche Vorgaben und Bemerkungen****Allgemeines:**

Wir begrüssen, dass der Quartierplan gesamthaft überarbeitet und an neue Vorgaben angepasst wird.

**Grundsätzliche Vorgaben zum Baubewilligungswesen und zu Festlegungen im Quartierplan und -reglement:**

Das Baubewilligungswesen ist im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 und in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 abschliessend geregelt. Der Gemeinde steht diesbezüglich keine zusätzliche Regelungskompetenz zu. Insbesondere können die Verfahren nicht geändert und auch keine neuen eingeführt werden. Zudem regelt das kantonale Recht in § 87 RBV abschliessend, welche Unterlagen zusammen mit dem Baugesuch einzureichen sind. Die Gemeinden verfügen diesbezüglich über keine Autonomie. Es ist ihnen allerdings möglich, im Rahmen ihrer Einsprachemöglichkeit den Antrag zu stellen, dass die Baubewilligungsbehörde zusätzliche Unterlagen einverlangt.

Im Weiteren handelt es sich bei den im Plan dargestellten "konzeptionellen Festlegungen" um verbindliche Festlegungen, von denen nur geringfügig abgewichen werden darf. Nicht

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Richtung Kantonsbibliothek). Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 78 und 81 befindet sich direkt vor dem Haus.

Druck: GP Anstammweil, Liestal

2/7

Nutzungsplanung (APP, Juni 2011)" in den Quartierplannvorschriften umzusetzen. Dabei ist unerheblich, dass die Parzelle bereits überbaut ist und keine neue Nutzungsart definiert wird. Zumal die vorliegende Quartierplanung mit der Absicht durchgeführt wird, Erweiterungs- und Umbaumaassnahmen vorzunehmen.

Weiter weisen wir darauf hin, dass der im Quartierplan definierte Baubereich der Gebäudeerweiterung grössere Abmessungen aufweist, als die in Abbildung 5 des Planungsberichts dargestellte Gebäudeerweiterung und dass dieser somit deutlich von Flächen geringer Gefährdung ("gelb") tangiert wird.

### 3. Quartierplanreglement

#### § 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten:

Eine extensive Begrünung von Flachdächern mit einer einheimischen Samenmischung (z. B. "Basler Mischung") ist ein wichtiger Beitrag zur Förderung des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsraum (wertvolle ökologische Nische, ausgleichende Wirkung auf das Mikroklima etc.). Wir schlagen deshalb im Absatz 4 folgende Formulierung vor (1. Satz unverändert):  
 Flachdächer von Hauptbauten haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z.B. extensive Begrünung, Nutzung von Solarenergie, Regenwassersammlung für Brauchwasser und / oder Ähnliches) müssen extensiv begrünt werden (z. B. Basler Mischung). Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, Regenwassersammlung und / oder Ähnlichem ist gestattet. Diese müssen ökologisch sinnvoll in die begrünte Dachfläche integriert werden.

Gebäude oder Teile von Bauten können als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten bedeutsam sein (§ 6 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) vom 20. November 1991). Der Mauersegler beispielsweise brütet ausschliesslich in Gebäudenischen, die ihnen als Ersatz für Feisspalten dienen. Zudem können grossflächige Glasflächen für Vögel tödliche Fallen darstellen. Sie sind so zu gestalten, dass sie nicht als Vogelfallen wirken können.

Vorschlag für neue Bestimmung (neuer Absatz: Fassadengestaltung):  
 An den Gebäuden sind gezielt Zugangsluken für Fledermäuse, Vögel und Insekten anzubringen und pro Gebäude in angemessener Zahl Nistgelegenheiten für Mauersegler zu installieren. Glasfassaden sind nach den Richtlinien der Vogelwarte Sempach vogelsicher zu gestalten.

#### § 4 Art und Mass der Nutzung:

Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs unterstehen nach § 51 RBG ab einer gewissen Nettoladenfläche der Quartierplannpflicht. Im Quartierplanreglement muss daher zusätzlich die maximal zulässige Nettoladenfläche (inkl. Aussenverkauf) festgelegt werden.

#### § 5 Aussenraum:

Abatz 1: Zur Förderung des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsraum (§ 9 Absatz 2 NLG) ist im Grundsatz Folgendes festzulegen:  
 Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die im Quartierplan (Situation 1:500) ausgewiesenen Grünflächen sind naturnah zu begrünen, als Grünanlagen zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Im Gegenzug kann Absatz 5 Bepflanzung gestrichen werden.

altlastenrechtlichen Fragen geklärt sind und das Vorgehens- und Entsorgungskonzept von den zuständigen Fachstellen geprüft worden ist (Zeitbedarf für die Prüfung mindestens ein Monat). Zur weiteren Information über die notwendigen Abläufe wird auf folgende Merkblätter verwiesen: "Bauen auf belasteten Standorten" sowie das Pflichtheft für das Vorgehens- und Entsorgungskonzept AUE BL ([www.aue.bl.ch](http://www.aue.bl.ch) > Altlasten > Publikationen). Das AUE empfiehlt, im Vorfeld schon mit der Fachstelle Altlasten Kontakt aufzunehmen, um Verzögerungen beim Bau weitestgehend zu vermeiden.

- Seit Dezember 2012 liegt der Gemeinde Gelterkinden die aktualisierte Naturgefahrenkarte (Naturgefahrenkarte Los4, Nachführung Eibach, Gemeinde Gelterkinden, Fertigstellung Dezember 2012) vor, welche die kürzlich fertig gestellten Hochwasserschutzmassnahmen am Eibach berücksichtigt. Diese weist gegenüber der Naturgefahrenkarte mit Fertigstellungsdatum vom September 2011 differierende Gefahrengebiete und Gefahrenstufen aus. Im Bereich des Quartierplanperimeters sind die Differenzen (Gefahrenstufen, Intensitäten, Fliesstiefen) indes marginal. Die aktualisierte Naturgefahrenkarte der Gemeinde Gelterkinden ist im Geoportail des Kantons Basel-Landschaft derzeit (Stand Dezember 2012) noch nicht aufgeschaltet. Dennoch wird empfohlen, bei der Umsetzung in der vorliegenden Quartierplanung die aktualisierte Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Gelterkinden (Nachführung Eibach, Fertigstellung Dezember 2012) zu berücksichtigen.

- Hinweis Naturgefahren (Hochwasser): Die im Begleitbericht enthaltenen Aussagen betreffend die im Planungsgebiet vorliegenden Gefahrenstufen, die Lage der Gefahrengebiete sowie die Fliesstiefen sind unvollständig. Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Gelterkinden (Nachführung Eibach, Fertigstellung, Dezember 2012) weist für den Quartierplanperimeter eine geringe ("gelb") bis mittlere ("blau") Gefährdung durch Überschwemmung aus. Die mittlere Gefährdung ("blau") ist durch Überschwemmungen im häufigen Hochwasserereignis (Jährlichkeit 30 Jahre) begründet und tangiert den Quartierplanperimeter im nord-östlichen Bereich. Die geringe Gefährdung ("gelb") resultiert aus Überschwemmungen schwacher Intensität bei mittleren (Jährlichkeit 100 Jahre) und schwacher bis mittlerer Intensität bei seltenen (Jährlichkeit 300 Jahre) Hochwasserereignissen. Die maximalen Fliesstiefen im seltenen Hochwasserereignis (Jährlichkeit 300 Jahre) werden im nördlichen und östlichen Bereich des Planungsgebietes mit 75 – 100 cm angegeben.

Die Erkenntnisse aus der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Gelterkinden sind vollständig zu berücksichtigen und der Text unter Punkt 5.6 Naturgefahren (Hochwasser) entsprechend anzupassen.

Im Begleitbericht wird weiter erwähnt, dass es, unter Kenntnis der Situation betreffend Naturgefahren sowie in Beachtung des Zwecks der neuen Quartierplanung bzw. den baulichen Absichten, keiner Festlegungen zu Naturgefahren im Rahmen der Quartierplannvorschriften bedarf. Weiter wird erläutert, dass entsprechende Hinweise und Auflagen zum Hochwasser im Rahmen des Baugesuchverfahrens anzubringen seien. Dieses Vorgehen kann so nicht umgesetzt werden.

Die Naturgefahrenkarte ist zwar behördenverbindlich, sie entfaltet jedoch keine direkte, raumplanungsrechtliche Wirkung. Dies bedeutet, dass die Baubewilligungsbehörde die Erkenntnisse der Naturgefahrenkarte im Baubewilligungsverfahren zwar berücksichtigen muss, sich aber hierfür nur auf eine weite Auslegung des § 101 Absatz 3 RBG abstützen kann. Diese Situation führt sowohl für kantonale und kommunale Behörden als auch für die von Naturgefahren betroffenen Grundeigentümer zu einer Rechtsunsicherheit.

Damit Rechtssicherheit erlangt wird, sind die Erkenntnisse aus der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Gelterkinden zwingend durch Überlagerung der Gefahrengebiete mit Gefahrenzonen und mittels eigenümverbindlicher Vorschriften im Sinne der Wegleitung "Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale

Um den längerfristigen Erhalt und die Pflege der Grünflächen zu sichern, empfehlen wir, das Einverständnis der Grundeigentümerschaft zur fachgerechten Pflege der Bäume und Grünflächen im Quartierplan-Vertrag einzufordern: Pflanzung und Pflege der Bäume sind im Quartierplanvertrag zu regeln und haben nach den Grundsätzen der modernen Baumpflege (Bund Schweizer Baumpflege) zu erfolgen, so dass deren langfristiger Erhalt gesichert ist.

#### **§ 6 Erschliessung und Parkierung:**

**Absatz 5:** Das Verkehrsgutachten ist kein verbindlicher Bestandteil des Quartierplanes. Sofern der Umfang der Veloabstellplätze festgelegt werden soll, ist dieser im Quartierplanreglement aufzunehmen (z. B. mit Mindestanzahl Veloabstellplätze).

Unversiegelte Platz- und Wegflächen leisten ebenfalls einen wertvollen Beitrag an den ökologischen Ausgleich im Siedlungsraum (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine etc.). Folgende Bestimmung ist daher neu aufzunehmen:  
Wege und Plätze werden, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien gestaltet.

#### **Bestimmungen zur archäologischen Schutzzone:**

Bestimmungen zur archäologischen Schutzzone müssen gestützt auf § 8 des Archäologieggesetzes und § 2 ArchVo ins Quartierplanreglement aufgenommen werden.

#### **Bestimmungen zu Naturgefahren:**

Die erforderlichen Bestimmungen zu den im Quartierplan ausgeschiedenen Gefahrenzonen sind in das Quartierplanreglement aufzunehmen. Wir weisen diesbezüglich auf die Wegleitung "Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung" (ARP, Juni 2011).

#### **4. Planungsbericht**

Mit dem Antrag zur Genehmigung der Zonenvorschriften hat die Gemeinde gemäss § 31 Absatz 4 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Planungsbericht einzureichen. Dabei ist Folgendes speziell zu beachten:

- Der Planungsbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung durch die Einwohnergemeindeversammlung vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist aber nicht Bestandteil des Beschlusses.
- Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird, erfolgt die Ergänzung des Berichtes insbesondere zu folgenden Aussagen:
  - zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus der Gemeindeversammlung,
  - zu Einsprachen und deren Behandlung,
  - zu allfälligen geringfügigen Änderungen,
  - zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind.
- Artikel 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000: "Stehen den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie: a. die betroffenen Interessen ermitteln; b. diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen; c. diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst

umfassend berücksichtigen. Sie legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar."

- Der Planungsbericht ist vom Gemeinderat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verschiedenen (Unterschrift).
- Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten können zurückgewiesen werden.

#### **5. Verkehrsgutachten**

Verkehrsgutachten, Anhang 3: Es ist davon auszugehen, dass das hier abgebildete Gedankenmodell in die richtige Richtung weist, jedoch wäre eine moderatere und präzisere Formulierung sehr wertvoll. So kann aufgrund von einer Marktsättigung bei den Angeboten für die ganze Nordwestschweiz (Verkaufsangebote Stückli, Grüssen) nicht auf die lokalen regionalen Angebote (Mühlematt, Gelterkinden etc.) geschlossen werden, welche deutlich stärker auch den Tagesbedarf abdecken. Im vorliegenden Fall interessiert deshalb deutlich stärker die Entwicklung des Käuferpotentials im Umfeld von Gelterkinden oder eine Zentralisierung der Verkaufsnutzungen in Gelterkinden.

#### **6. Digitale Daten**

Bezüglich technische Aufbereitung, Genehmigungsnachführungen, Archivierung und Publikation von kommunalen Rahmennutzungs- und Erschliessungsplänen wird auf § 3a und 3b RBV verwiesen. Bei diesbezüglichen Fragen wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiter der Abteilung Rauminformation des Amtes für Raumplanung.

#### **7. Vorprüfungsverfahren**

Wir weisen darauf hin, dass der Regierungsrat im Genehmigungsverfahren bei der Behandlung von unerledigten Einsprachen verpflichtet ist, Planungsmaßnahmen der Gemeinden sowohl auf ihre Rechtmässigkeit als auch auf ihre Zweckmässigkeit hin zu überprüfen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Regierungsratsbeschluss aufgrund neuer, entscheidrelevanter Tatsachen von der im Rahmen der Vorprüfung vorgenommenen Beurteilung der kantonalen Fachinstanzen abweicht.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen  
**AMT FÜR RAUMPLANUNG**  
Stv. Abteilungsleiter, Kreisplaner



Andreas Güntert

Kopie: - Siehri + Ruggli, Ingenieure und Raumplaner, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen (mit Beilage)  
- per e-Mail: Abt. LZ, NL, AUE, BIT, Kantonsarchäologie, LPA, TBA

Beilage: - Akten (je 1-fach) zurück

## Anhang 2: Tabellarische Zusammenstellung: Reaktionen auf Vorprüfungsbericht

<b>Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)</b> Art: <b>Z</b> = zwingende Vorgabe, <b>H</b> = Hinweis, <b>E</b> = Empfehlung, <b>R</b> = redaktionelle Korrekturen					Berücksichtigung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten      X = Forderung wird nicht berücksichtigt <b>Kenntnisn.</b> = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
<b>1</b>	<b>Grundsätzliche Vorgaben und Bemerkungen</b>				
1.1	<i>Allgemeines</i>	- Gesamthafte Überarbeitung der Quartierplan-Vorschriften wird begrüsst.	H	- Kenntnisnahme.	<b>Kenntnisn.</b>
1.2	<i>Grundsätzliche Vorgaben Baubewilligungswesen</i>	- Baubewilligungswesen ist im RBG bzw. in der RBV abschliessend geregelt. Unterlagen, welche zusammen mit dem Baugesuch einzureichen sind im kantonalen Recht ebenfalls abschliessend geregelt. Gemeinde verfügt diesbezüglich nicht über Autonomie. Zusätzliche Unterlagen können nur durch einen entsprechenden Antrag an die Baubewilligungsbehörde (Einsprache) einverlangt werden.	H	- Kenntnisnahme.	<b>Kenntnisn.</b>
		- Der Umgebungsplan ist kein Planungsinstrument, sondern ein Nachweis, welcher die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplan-Vorschriften im Rahmen des Baugesuchverfahrens darstellt.	H	- Kenntnisnahme.	<b>Kenntnisn.</b>
		- "Konzeptionelle Festlegungen" = verbindliche Festlegungen, von welchen nur geringfügig abgewichen werden darf. Es ist deshalb nicht zulässig Planfestlegungen in einem Gestaltungskonzept zu konkretisieren und als Grundlage für den Umgebungsplan zu verwenden. Das Quartierplanreglement ist entsprechend anzupassen.	Z	- Die entsprechenden Bestimmungen im Quartierplanreglement (§ 3 Abs. 6, § 5 Abs. 2,6 und 7 und § 6 Abs. 3) sind entsprechend angepasst worden. Die im Quartierplan ausgewiesene Fläche "Gestaltungskonzept für Verkehrsfläche Fussgänger" wurde in den orientierenden Planinhalt verschoben und hat somit nur noch Hinweischarakter. Gemeinde und Grundeigentümerschaft legen die für die Umsetzung des "Gestaltungskonzeptes für Verkehrsfläche Fussgänger" zu beachtenden Rahmenbedingungen neu auf privatrechtlicher Basis (Quartierplan-Vertrag) fest.	✓
1.3	<i>Behindertengerechte Bauweise</i>	- Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang sind so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist.	H	- Kenntnisnahme.	<b>Kenntnisn.</b>
<b>2</b>	<b>Quartierplan</b>				
2.1	<i>Archäologische Schutzzone</i>	- Erfassung der geschützten archäologischen Stätten und Zonen in der Nutzungsplanung gemäss kantonaler Gesetzgebung zwingend. Festlegung der archäologischen Schutzzone im verbindlichen Inhalt des Quartierplanes.	Z	- Die archäologische Schutzzone wurde gemäss den Angaben der Kantonsarchäologie BL in den verbindlichen Inhalt des Quartierplanes übernommen. Die entsprechenden Festlegungen dazu sind als eigenständige Bestimmung ins Quartierplan-Reglement eingearbeitet worden.	✓

<b>Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)</b> Art: <b>Z</b> = zwingende Vorgabe, <b>H</b> = Hinweis, <b>E</b> = Empfehlung, <b>R</b> = redaktionelle Korrekturen					<b>Berücksichtigung</b>
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt		Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
<b>Nr.</b>	<b>Themen gemäss VP</b>	<b>Spezifischer Inhalt / Ausführung VP</b>	<b>Art</b>	<b>Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde</b>	
2.2	Naturgefahren	- Die Naturgefahren (gemäss Naturgefahrenkarte BL Gemeinde Gelterkinden, Dezember 2012) sind in der Quartierplanung zu berücksichtigen. Die in der Naturgefahrenkarte ausgewiesenen Gefahrengebiete sind im Quartierplan mit einer "Gefahrenzone Überschwemmung, Geringe Gefährdung" zu überlagern. Auf eine Überlagerung "Mittlere Gefährdung" kann im Sinne einer Arrondierung verzichtet werden.	Z	- Die gemäss Naturgefahrenkarte BL für die Gemeinde Gelterkinden im Bereich der Quartierplanung ausgewiesenen Gefahrenzonen wurden gemäss Umsetzungsvorschlag im kantonalen Vorprüfungsbericht in den Quartierplan eingearbeitet. Es wurde eine entsprechende "Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung" in den verbindlichen Inhalt des Quartierplanes aufgenommen.	✓
2.3	Redaktionelle Korrekturen, Bemerkungen und Hinweise	- Das Quartierplan-Areal umfasst einen belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf. Im Falle eines zukünftigen Bauvorhabens ist die Belastungssituation durch eine Fachbüro abzuklären bzw. eine entsprechendes "Vorgehens- und Entsorgungskonzept AUE BL" beim Bauinspektorat einzureichen.  - Bei der Umsetzung der Naturgefahrenkarte BL für die Gemeinde Gelterkinden wird empfohlen die im Dezember 2012 aktualisierte Version zur Ausscheidung der Gefahrenzonen zu verwenden.  - Die im Planungsbericht vorhandenen Aussagen betreffend den im Quartierplan-Areal vorhandenen Naturgefahren (Gefährdungsstufen, Fliesstiefen etc.) sind unvollständig. Der Begleitbericht ist dahingehend anzupassen.	H	- Kenntnisnahme.	Kenntnisn.
			E	- Kenntnisnahme. Aufgrund der innerhalb des Quartierplan-Areals nur marginal vorhandenen Abweichungen gegenüber der Naturgefahrenkarte der Gemeinde Gelterkinden mit Fertigstellungsdatum September 2011 wird an der Verwendung derselben festgehalten.	X
			H	- Der Begleitbericht wird entsprechend angepasst.	✓
<b>3.</b>	<b>Quartierplanreglement</b>				
3.1	§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	- Vorschlag Anpassung der Formulierung in Abs. 4.  - Aufnahme einer zusätzlichen Bestimmung, welche die Erstellung von Zugangsluken für Fledermäuse, Vögel und Insekten sicherstellt.	E	- Auf eine Anpassung der Reglementsbestimmung wird verzichtet, da die Gemeinde die bestehende Formulierung als zeitgemässer betrachtet wird und eine grössere Flexibilität hinsichtlich der konkreten Ausbildung des ökologischen Nutzens der Dachflächen aufweist bzw. sinnvolle Kombinationen solcher Nutzungen zulässt.	X
			E	- Auf die Aufnahme einer solchen Bestimmung wird verzichtet, da sich eine solche aus Sicht der Gemeinde nicht sinnvoll mit der definierten Nutzung des Quartierplan-Areals vereinbaren lässt.	X

<b>Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)</b>					
Art: <b>Z</b> = zwingende Vorgabe, <b>H</b> = Hinweis, <b>E</b> = Empfehlung, <b>R</b> = redaktionelle Korrekturen					
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt		Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
3.2	§ 4 Art und Mass der Nutzung	- Im Quartierplanreglement ist nicht nur die maximale Bruttogeschossfläche, sondern auch die maximale Nettoladenfläche zu definieren.	Z	- § 4 wird entsprechend angepasst. Neu wird das Mass der baulichen Nutzung somit einerseits durch die maximale Bruttogeschossfläche gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV sowie der maximalen Nettoladenfläche gemäss § 24 RBV definiert. Die im Quartierplan-Reglement ausgewiesenen Flächen entsprechen den ausgehend vom Normalbetrieb massgebenden Flächen für die einzelnen Baubereiche. Die Aussenverkaufsflächen sind ebenfalls in die Berechnung eingeflossen und somit Bestandteil der ausgewiesenen Nettoladenflächen.	✓
3.3	§ 5 Aussenraum	- Anpassung der Formulierung in Abs. 1 gemäss Formulierungsvorschlag ARP. - Im Gegenzug zur Anpassung von Abs. 1 kann Abs. 5 gestrichen werden.	Z E	- Die Formulierung wird gemäss Formulierungsvorschlag im Vorprüfungsbericht angepasst, aber ohne Ergänzung von Abs. 5. - Abs. 5 wird nicht zu Abs.1 verschoben, jedoch wird der Formulierungsvorschlag gemäss Vorprüfungsbericht übernommen.	✓ (✓)
3.4	§ 6 Erschliessung und Parkierung	- Abs. 5: Das Verkehrsgutachten ist kein verbindlicher Bestandteil der Quartierplan-Vorschriften. Soll der Umfang der Veloabstellplätze dennoch festgelegt werden, ist dieser z.B. durch die Festlegung einer Mindestanzahl an Veloabstellplätzen ins Quartierplan-Reglement zu übernehmen. - Unversiegelte Platz- und Wegflächen leisten einen wertvollen Beitrag zum ökologischen Ausgleich innerhalb des Siedlungsraumes. Es ist dementsprechend folgende Bestimmung neu ins Reglement aufzunehmen: " <i>Wege und Plätze werden, [...]</i> "	Z Z	- Abs. 5 wird entsprechend angepasst. Der Verweis auf das Verkehrsgutachten wird gestrichen und es wird neu ein Minimum an zu errichtenden Veloabstellplätzen definiert. Das definierte Minimum leitet sich aus dem Verkehrsgutachten vom 10. April 2013 ab. - Die vorgeschlagene Reglementsbestimmung wird neu unter § 5 Abs. 7 gemäss nebenstehendem Formulierungsvorschlag ins Quartierplan-Reglement übernommen.	✓ ✓
3.5	Bestimmung zur archäologischen Schutzzone	- Gestützt auf § 8 des Archäologiestgesetzes ist eine Bestimmung zur archäologischen Schutzzone ins Quartierplan-Reglement aufzunehmen.	Z	- Die Bestimmungen zur archäologischen Schutzzone wurden in einem neu formulierten § 9 ins Quartierplan-Reglement aufgenommen.	✓
3.6	Bestimmungen zu Naturgefahren	- Die erforderlichen Bestimmungen zu den ausgeschiedenen Gefahrenzonen sind in das Quartierplan-Reglement aufzunehmen.	Z	- Die erforderlichen Bestimmungen zu den ausgeschiedenen Gefahrenzonen wurden als neuer § 8 "Naturgefahren" ins Quartierplan-Reglement aufgenommen bzw. eingearbeitet.	✓
<b>4</b>	<b>Planungsbericht</b>				
4.1	Hinweis, Bemerkungen	- Der Planungsbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung durch die Einwohnergemeindeversammlung vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist jedoch kein Bestandteil des Beschlusses.	Z	- Kenntnisnahme.	Kenntnisn.

<b>Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)</b> <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>					<b>Berücksichtigung</b>
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt		Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
<b>Nr.</b>	<b>Themen gemäss VP</b>	<b>Spezifischer Inhalt / Ausführung VP</b>	<b>Art</b>	<b>Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde</b>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird erfolgt die Ergänzung des Berichtes zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus der Gemeindeversammlung, zu Einsprachen und deren Behandlung sowie zu Änderungen, welche zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind usw.</li> <li>- Die Behörden nehmen eine Interessenabwägung vor und legen diese in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.</li> <li>- Der Planungsbericht ist vom Gemeinderat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden.</li> <li>- Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten können zurückgewiesen werden.</li> </ul>	Z	- Kenntnisnahme. Die Berichterstattung wird jeweils nach Abschluss eines Verfahrensschrittes laufend fortgeschrieben.	<b>Kenntnisn.</b>
			Z	- Kenntnisnahme.	<b>Kenntnisn.</b>
			Z	- Kenntnisnahme.	<b>Kenntnisn.</b>
			H	- Kenntnisnahme.	<b>Kenntnisn.</b>
<b>5</b>	<b>Verkehrsgutachten</b>				
	<i>Lokalbezug</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stärkerer Einbezug der Entwicklung des Käuferpotentials im Umfeld von Gelterkinden bzw. Einbezug einer möglichen Zentralisierung der Verkaufsnutzung in Gelterkinden.</li> </ul>	Z	- Die Anregungen aus dem Vorprüfungsbericht hinsichtlich einer stärkeren Bezugnahme auf regionale Prozesse und Potentiale wurden zusammen mit dem Verkehrsplaner besprochen. Daraufhin wurde das Verkehrsgutachten entsprechend überarbeitet. Die Untersuchung der regional stattfindenden Prozesse wird unter Kapitel 3 "Verkehrsaufkommen" ausführlich behandelt und deren Auswirkung auf die vorliegende Quartierplanung wird nachvollziehbar beschrieben.	✓
<b>6</b>	<b>Digitale Daten</b>				
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bezüglich technischer Aufbereitung, Genehmigungsnachführungen, Archivierung und Publikation der kommunalen Rahmennutzungs- und Erschliessungsplänen ist § 3a bzw. § 3b RBV zu beachten.</li> </ul>	H	- Kenntnisnahme.	<b>Kenntnisn.</b>
<b>7</b>	<b>Vorprüfungsvorbehalt</b>				
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regierungsrat kann zu einer anderen Beurteilung kommen als kantonale Fachstellen bei Vorprüfung</li> </ul>	H	- Kenntnisnahme.	<b>Kenntnisn.</b>