



Gemeinde Gelterkinden  
Kanton Basel-Landschaft

---

Quartierplanung "Bleichi" (Quartierplanung im vereinfachten Verfahren)

## Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach § 2 RBV (BL zum Mitwirkungsverfahren)

---

**Auflageverfahren (6. Mai 2021 bis 4. Juni 2021)**  
**Orientierendes Dokument**



## **Impressum**

Ersteller



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

Bearbeitung

Séverine Bärenfaller, Ralph Christen

Datei-Name

25042\_Ber02\_Mitwirkungsbericht\_20210430\_Auflageverfahren.docx

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Organisation des Mitwirkungsverfahrens</b> .....	<b>1</b>
2.1	Gegenstand der Mitwirkung .....	1
2.2	Durchführung des Verfahrens .....	1
2.3	Mitwirkende.....	1
<b>3</b>	<b>Behandlung der Mitwirkungseingaben</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Bekanntmachung</b> .....	<b>5</b>

## 1 Einleitung

Gemäss der Rahmengesetzgebung zur Raumplanung von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG BL) sind die Gemeinden dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe für Neuerlasse oder für Mutationen von Nutzungsplanungen sowie von Sondernutzungsplanungen (= Quartierplanungen) öffentlich bekannt zu machen.

Die Bevölkerung kann zu diesen Entwürfen Einwendungen und Vorschläge einreichen, welche der Gemeinderat zu prüfen hat. Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind in einem Bericht zusammenzufassen. Der Bericht ist zur Einsichtnahme aufzulegen und die Auflage ist zu publizieren.

## 2 Organisation des Mitwirkungsverfahrens

### 2.1 Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens war der Entwurf zur Quartierplanung "Bleichi". Nachfolgend aufgeführte Dokumente waren im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens einsehbar:

- Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500)
- Quartierplan-Reglement
- Planungsbericht (Berichterstattung nach Art. 47 RPV und § 39 RBG)

### 2.2 Durchführung des Verfahrens

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat Gelterkinden für die Quartierplanung "Bleichi" ein Mitwirkungsverfahren durch.

<b>Publikation Mitwirkungsverfahren</b>	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. 33	13. August 2020
	Oberbaselbieter Zeitung, Nr. 33	13. August 2020
	Homepage der Gemeinde Gelterkinden:	10. August 2020
<b>Mitwirkungsfrist</b>	13. August bis 11. September 2020	
<b>Mitwirkungseingaben</b>	6 Eingaben	

### 2.3 Mitwirkende

Insgesamt gingen bei der Gemeinde sechs Stellungnahmen ein. Folgende Personen und Organisationen (nachfolgend Mitwirkende genannt) haben eine Stellungnahme zur Quartierplanung "Bleichi" eingereicht:

Eingabe	Name
Eb	Ebnöther Holzbau / Fenster Schaub, 4460 Gelterkinden
Fu	Furtner Christian und Claudia, 4460 Gelterkinden
Ri	Garage Rickli, 4460 Gelterkinden
Bi	Bieder Serafin, 4460 Gelterkinden
Si	Siegrist Daniel und Gabriella, 4460 Gelterkinden
Sw	Swissbyte IT-Services GmbH, Schweizer Michael und Christian, 4460 Gelterkinden

### 3 Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
<b>1. LES Lärmempfindlichkeitsstufe</b>				
1.1.	Rückstufung	<p>Tieferer Immissionsgrenzwert bedeutet eine Wertminderung der Liegenschaft (Parzellen Nr. 561). Die Einhaltung des tieferen Grenzwertes in der Nacht sei kein Problem.</p> <p>Der Garagen-Betrieb ist unter Einhaltung eines tieferen Immissionsgrenzwertes nicht möglich und existenzbedrohlich. Ebenfalls bedeutet es eine grosse Wertminderung unserer Liegenschaft (Parzellen Nr. 3421, 3422 und 3423). Die Einhaltung des tieferen Grenzwertes in der Nacht ist kein Problem.</p> <p>Die Rückstufung der Gewerbezone von LES III in neu LES II entspricht einer exorbitanten Landentwertung (Parzelle Nr. 1831) und Einschränkung der Nutzung unserer Parzelle.</p> <p>Die Rückstufung ist eine grosse Einschränkung der Nutzbarkeit unserer Parzelle (1832) und bedeutet eine erhebliche Wertminderung.</p>	<p><i>Eb</i></p> <p><i>Ri</i></p> <p><i>Si</i></p> <p><i>Sw</i></p>	<p>Die Rückstufung wird korrigiert und es verbleibt die heutige ES Stufe III. Begründet ist dies damit, dass dieser Quartierplan im vereinfachten Verfahren erlassen werden soll. Die Abweichungen für eine Quartierplanung im vereinfachten Verfahren sind im Zonenreglement der Gemeinde unter Art. 14 Abs. 3 abschliessend definiert. Eine Quartierplanung im vereinfachten Verfahren kann somit gegenüber der vorbestandene Regelbauzone nur diese definierten Abweichungen beanspruchen. Die Abweichungen bei vereinfachten Verfahren beschränken sich nach dem Zonenreglement generell auf die maximale Überbauungsziffer und die maximale Fassadenhöhe. Alle anderen Parameter der vorbestandene Regelbauzone mit deren Nutzungsart sowie auch die damit verbundene Lärmempfindlichkeitsstufe müssen in der Quartierplanung unverändert übernommen werden.</p>
<b>2. Verkehr</b>				
2.1.	Bushaltestelle	Die Erschliessung der in Verlagerung befindlichen Bushaltestelle «Bleichi» zum Zeughaus ist unzureichend. Diese muss via Gemeindeeigener Parzelle 2176 erschlossen werden.	<i>Si / Sw</i>	Es ist vorgesehen, dass via Zeughausareal zur verlegten Bushaltestelle eine Fusswegverbindung hergestellt wird. Diese soll nach Fertigstellung der Quartierplan-Überbauung eingerichtet sein. Der Gemeinderat hat dazu ein entsprechender Beschluss gefasst.
2.2.	Anzahl Parkplätze	Der mit der Quartierplanung verbundene Ausbau des Strassenquerschnittes wird die Anzahl der uns zur Verfügung stehenden Parkplätze um mindestens drei reduzieren (Parzelle 1832).	<i>Sw</i>	Das Strassenprojekt Bleichiweg wird angepasst, sodass die drei Parkplätze nicht beeinträchtigt werden.
2.3.	Mehrbelastung	Die zu erwartende Mehrbelastung durch mobilen Verkehr wird nur unzureichend berücksichtigt und ist neu zu beurteilen. Die nicht abgeschlossene und vollzogene Abtretung von privaten Parzellenanteilen ist zu berücksichtigen.	<i>Si</i>	Die Herleitung der Verkehrsbelastung wurde im Rahmen der kantonalen Vorprüfung namentlich bestätigt. Eine Neuurteilung ist somit nicht erforderlich. Im Strassenplan ist der Bleichiweg als Erschliessungsstrasse festgelegt. Aufgrund der Erschliessungssituation entspricht diese Erschliessungsstrasse gemäss VSS Norm einer Zufahrtsstrasse. Zufahrtsstrassen dienen gemäss VSS Norm der Erschliessung von Siedlungsgebieten bis zu einer Grösse von 150 Wohneinheiten. In der heutigen Situation sind rund 40 Wohneinheiten sowie die Gewerbebetriebe (Fenster Schaub Schreinerei, Ebnöther Holzbau + Bedachung sowie Autogarage Rickli) über den Bleichiweg erschlossen. Dazu kommt der bisherige Tennisplatz mit temporärem Nutzungsbetrieb sowie die Sekundärserschliessung vom Gewerbehauus "Züghuus". Die Erschliessung des öWA-Areals (Brockenstube, regionale Musikschule) erfolgt über die Rünenbergerstrasse. Mit der Quartierplanung kommen 65 Wohnungen dazu, welche über den Bleichiweg erschlossen werden. Insgesamt wird der Richtwert für die Zufahrtsstrasse, auch unter Einbezug des Verkehrsaufkommens der Gewerbebetriebe, mit der Quartierplanung nicht überschritten. Hinzu kommt, dass das Verkehrsaufkommen durch einen Betrieb der Tennisanlage wegfällt. Mit dem Ausbau

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
				des Bleichweges wird eine der Erschliessungssituation und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommens zweckmässige Strassenerschliessung hergestellt.
2.4.	Verkehrssicherheit	<p>Der Bachacherweg und der Bleichweg münden gleichzeitig in die Rünenbergerstrasse. Dies ist ein heikler Punkt da man die Fahrzeuge, die von der Richtung Rünenberg kommen nicht gut sieht. Die Anwohner, besonders auch Kinder, welche in der künftigen Überbauung wohnen werden, müssen die Strasse für in die Schule etc. dort überqueren. Es gibt weder ein Trottoir noch einen Fussgängerstreifen (einziger Fussgängerstreifen ist bei der Einmündung Hüslimattstrasse)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Was ist vorgesehen, um für die Kinder der neuen Überbauung einen möglichst sicheren Schulweg zu erreichen?</li> <li>- Was ist vorgesehen, um den Mündungsbereich Bleichweg / Bachacherweg in die Rünenbergerstrasse übersichtlicher, sicherer zu machen?</li> </ul> <p>Mögliche Massnahmen, welche zusammen mit den Kantonalen Behörden erarbeiten werden müssen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Temporeduktion (dazu gab es anfangs Jahr eine Veranstaltung, wie ist der heutige Stand, was ist geplant?)</li> <li>- Erweiterung Trottoir (Stand betr. Ausbau Rünenbergerstrasse)</li> <li>- Umgestaltung Einmündung Bleichweg / Bachacher in Rünenbergerstrasse (Spiegel?)</li> <li>- Fussgängerstreifen evtl. mit Insel</li> <li>- Spiegel</li> <li>- Hinweistafeln: Schulweg</li> <li>- Weitere Massnahmen wie z.B. Verkehrsberuhigung bei Einmündung Schweienweg und / oder Chapfweg (s. bfu und andere Organisationen)</li> </ul>	Bi	<p>Nachfolgend wird zu den einzelnen Punkten Stellung genommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Trottoir wird ab Bleichweg in Richtung Süden bis zur RMSG ausgebaut. Im Bereich der neuen Bushaltestelle entsteht eine Querungshilfe mit Verbindung in den Chapfweg.</li> <li>- Die Sichtweiten und die Massnahmen am Knoten werden im Rahmen des Strasseninstandstellungsprojekts der Kantonsstrasse geprüft. Die Massnahmen werden jeweils mit der Verkehrstechnik des Kantons BL und der Polizei geprüft.</li> <li>- Die Sichtweiten werden durch das Sanierungsprojekt Rünenbergerstrasse verbessert. Das Montieren eines Spiegels ist in der Regel die letzte Massnahme. Der Entscheid obliegt bei der Polizei. Ein Spiegel bringt erfahrungsgemäss eine falsche Sicherheit. Zumal wird der Langsamverkehr nicht richtig wahrgenommen.</li> <li>- Die Gemeindeversammlung vom 09.12.2020 hat einen Investitionskredit für die flächendeckende Einführung von Tempo 30 genehmigt.</li> <li>- Im Rahmen des Projektes Ausbau Rünenbergerstrasse des Kantons BL, ist die Erweiterung des Trottoirs vorgesehen.</li> <li>- Im Bereich der RMSG wird eine Querungshilfe erstellt. Auf ein Fussgängerstreifen wird vorerst verzichtet.</li> <li>- Die Gemeinde hat einen entsprechenden Antrag an den Kanton zur Signalisation/Markierung eingereicht.</li> <li>- Mit der Verschiebung der Bushaltestelle und dem Bau einer Querungshilfe entsteht im Bereich der RMSG ein Eingangstor. Dies wird sich positiv auf die Verkehrsgeschwindigkeit auswirken.</li> <li>- Im Rahmen der Projektierung wurden die Unfallstatistik erhoben. Es sind bis auf einen Selbstunfall seit 2015 keine registrierten Unfälle bekannt.</li> </ul>
<b>3. Umgebungsgestaltung</b>				
3.1.	Umgebung	<p>Es wurde festgestellt, dass in allen Schnittplänen die Böschung zum Bach viel zu flach eingezeichnet ist. Die Sohle vom Bach ist auf ca. 405.70 m ü. M, die Höhe von 410.00 m ü. M ist schon aus 5 m Distanz erreicht (siehe Ausschnitt GIS)</p>	Fu	Terrainverlauf wurde geprüft und angepasst.
3.2.	Bachzugang	<p>Die Tatsache, dass das Bachbord viel steiler ist als eingezeichnet lässt an einer machbaren Lösung für einen Bachzugang zweifeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein direkter Zugang ist nicht möglich, da die Parzelle Nr. 553 vom Kanton Basel-Landschaft dazwischen liegt</li> <li>- Der Bach ist ein Tierrückzugsort und wird bei einem Zugang für Bewohner, keiner mehr sein</li> <li>- Da unser Grundstück im Bach endet, stehen so die Bewohner direkt auf unserem Grundstück. Für uns gibt es jedoch keine Möglichkeit der Abschirmung, da weder ein Zaun noch eine Hecke oder ähnliches im Bach möglich ist.</li> </ul>	Fu	Aufgrund kantonaler Vorprüfung entfällt der Bachzugang.

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gebäude wurden so an die Grenze gedrängt, dass ein Aussenbereich im Innenhof entsteht, deshalb sollte dieser auch so genutzt werden. Es braucht somit keinen zusätzlichen Aussenbereich zum Bach hin.</li> <li>- Ein solches Zugeständnis gehört nicht in einen Quartierplan</li> </ul>		
<b>4. Plan</b>				
4.1.	Bachabstandslinie / Gewässerabstandslinie	<p>Aufgrund dieser Linie darf der Baukörper 1 viel näher an den Bach gebaut werden, als wenn der ordentliche Grenzabstand von 9m bei einer Gebäudehöhe von 12.25m eingehalten werden müsste. Unserer Meinung nach muss diese Bachabstandslinie vor Bewilligung des QP genehmigt werden damit eine rechtliche Grundlage besteht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wie kommt diese Baulinie zustande?</li> <li>- Wer definiert diese?</li> <li>- Wer bewilligt diese?</li> </ul>	Fu	<p>Im Rahmen von Quartierplanungen können Baulinien festgelegt werden somit ist hierfür kein separates und vorgeschaltetes Planungsverfahren erforderlich. Mit Baulinien kann nach § 97 Abs. 1 RBG u.a. der Mindestabstand von Bauten entlang von Gewässern und damit in Abweichung vom gesetzlichen Mindestabstand definiert werden. Die Baulinie ergibt sich aus dem Bebauungskonzept sowie auch im Zusammenhang mit der früher erfolgten Landabtretung zu Gunsten der Gewässerparzelle. Mit der Genehmigung des Quartierplans wird diese somit auch "bewilligt". Der räumliche Abstand vom südlichen Gewässerrand des Eibachs bis zur Bebauung beträgt zwischen 13 m und 16 m. Bei der Einhaltung des ordentlichen Grenzabstands gegenüber der Gewässerparzelle müsste der Baubereich A nach Süden verschoben werden. Damit würde der innenliegende Freibereich zwischen den Wohnbauten kleiner werden. Die Abweichung mit Festlegung einer Gewässerbaulinie ist auch damit begründet, dass ein Teil der Parzellenfläche an die Gewässerparzelle abgetreten wurde. Damit verbunden wurde die neue Parzellengrenze nach Süden verschoben und umgekehrt wurde die Gewässerparzelle bzw. der entsprechende Uferbereich verbreitert. Im Zusammenhang mit der vom Kanton im Rahmen der kantonalen Vorprüfung geforderten Fortsetzung der Uferschutzzone als Uferschutzbereich im Quartierplan in der Verlängerung des westlichen Abschnitts der Grenze zwischen der Parzelle Nr. 553 und 2419, wird ein zusätzlicher Uferbereich ausgeschieden. Damit entsteht mit der Quartierplanung zusammen mit der bestehenden Uferschutzzone ein sehr breiter Uferbereich in diesem Abschnitt des Eibachs auf der südlichen Gewässerseite.</p>
4.2.	Abtretung Bauungsfläche	<p>Ist es üblich das der Kanton Basel-Landschaft Bauungsfläche (zusätzlich 180m<sup>2</sup>) an einen privaten Investor abgibt?</p>	Fu	<p>Bei unentgeltlichen Landabtretungen an Uferparzellen wird das Mass der baulichen Nutzung der Abtretungsfläche nach § 22 Abs. 2 des kantonalen Gesetzes über den Wasserbau und die Nutzung der Gewässer (WBauG BL) der verbleibenden Parzelle für die Nutzungsberechnung angerechnet. Damit besteht ein höherer Anreiz, um Landabtretungen insbesondere für Uferparzellen zu erwirken, ohne dass dabei das vorbestandene Mass der baulichen Nutzung reduziert wird.</p>

#### 4 Bekanntmachung

Der Mitwirkungsbericht wird im Rahmen des Planaufgabeverfahrens zur Quartierplanung öffentlich aufgelegt. Die Bevölkerung wird über die öffentliche Auflage des Mitwirkungsberichtes informiert. Den Mitwirkenden wird der Mitwirkungsbericht direkt zugestellt.

---

Der Gemeinderat Gelterkinden dankt den Mitwirkenden für ihre Beiträge.

Gelterkinden, 26. April 2021

##### Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Leiter Gemeindeverwaltung:

.....

*Peter Gröflin*

.....

*Christian Ott*