Gemeinde Gelterkinden

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Maren"

Planungsbericht

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

31. März 2021
Beschluss Gemeindeversammlung

Impressum

Berichtverfasser

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

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

Bearbeitung Markus Ruggli / Brigitte Bauer

Datei-Name S:\Projekte\Gelterkinden\25043_QP Maren\03_Berichte\25043_Ber01_Planungsbericht_Beschluss GV_20210331.docx

Inhalt

1. Ausgangslage 1
1.1. Verortung 1
1.2. Absichten 1
2. Beschreibung des Bebauungskonzeptes 2
3. Organisation und Ablauf der Quartierplanung 3
3.1. Beteiligte 3
3.2. Ablauf 3
4. Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung 3
4.1. Bestandteile 3
4.2. Geltungsbereich 4
4.3. Art und Mass der Nutzung 4
4.4. Bebauung 6
4.5. Aussenraum 8
4.6. Erschliessung und Parkierung 9
4.7. Energieeffizienz 10
4.8. Lärmschutz 10
4.9. Gefahrenzonen 10
5. Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen 11
5.1. Generelle raumplanerische Vorgaben 11
5.2. Planungsgrundsätze Kanton 12
5.3. Planungsvorgaben Gemeinde 14
5.4. Verkehr 15
5.5. Kulturgüter und Naturwerte 16
5.6. Umweltschutz 18
5.7. Sicherheit 20
5.8. Abstandsvorschriften 21
6. Auswirkungen, Folgekosten und Massnahmen zur Umsetzung der Planung 22
6.1. Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen 22
6.2. Folgekosten 23
6.3. Privatrechtlicher Reglungsbedarf für die Quartierplanung "Maren" 23
7. Planungsverfahren 23
7.1. Kommunale Prüfung 23
7.2. Kantonale Vorprüfung 24
7.3. Mitwirkungsverfahren 24
7.4. Beschlussfassung 24
7.5. Auflageverfahren 24
8. Genehmigungsantrag 24

Anhang 1 Protokoll der Arealbaukommission 25
Anhang 2 Stellungnahme zu den kantonalen Vorprüfungsergebnissen 26
Anhang 3 Publikation Mitwirkungsverfahren (Auszug aus Amtsblatt Nr .3 vom 16.1.2020) 31
Anhang 4 Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben 32
Anhang 5 Öffentliche Planauflage (Auszug aus Amtsblatt Nr xx vom xx.xx.2021) 39
Anhang 6 Nachweis allgemeine Grünflächen 40
Anhang 7 Vorprojekt Architekt 2019 41

1. Ausgangslage

1.1. Verortung

Das Areal der Quartierplanung umfasst die noch unbebaute Parzelle Nr. 818 mit einer Fläche von 5'817 m^2 sowie die Strassenparzelle Nr. 3126 mit einem Flächenanteil von 119 m^2 mit einer totalen Fläche von 5'936 m^2. Lagemässig erstreckt sich das nach Süden abfallende T-förmige Areal vom Marenweg westlich bis an die Gemeindegrenze zu Ormalingen im Osten und stösst südlich an die Ergolzstrasse.

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

1.2. Absichten

Der aktuellen Planungsmaxime eines „haushälterischen Umgang mit den Landressourcen“ folgend soll das Quartierplan-Areal so bebaut werden, dass der Charakter einer Siedlung mit gemeinschaftlicher Mitte entsteht. Im nördlichen Teil (heutige Wohnzone W2) sollen finanziell erschwingliche Reihenhäuser entstehen. Im südlichen Teil der Parzelle (heutige Wohngeschäftszone WG2) ist ein Doppel-Mehrfamilienhaus mit West-Ost orientierten Geschosswohnungen geplant, in dessen Erdgeschoss auch Geschäftsnutzungen möglich wären. Die Parkierung erfolgt hauptsächlich in den unterirdischen Einstellhallen, oberirdisch werden die Besucherparkplätze und ein Stammparkplatz angeordnet.

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

2. Beschreibung des Bebauungskonzeptes

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

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

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

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

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

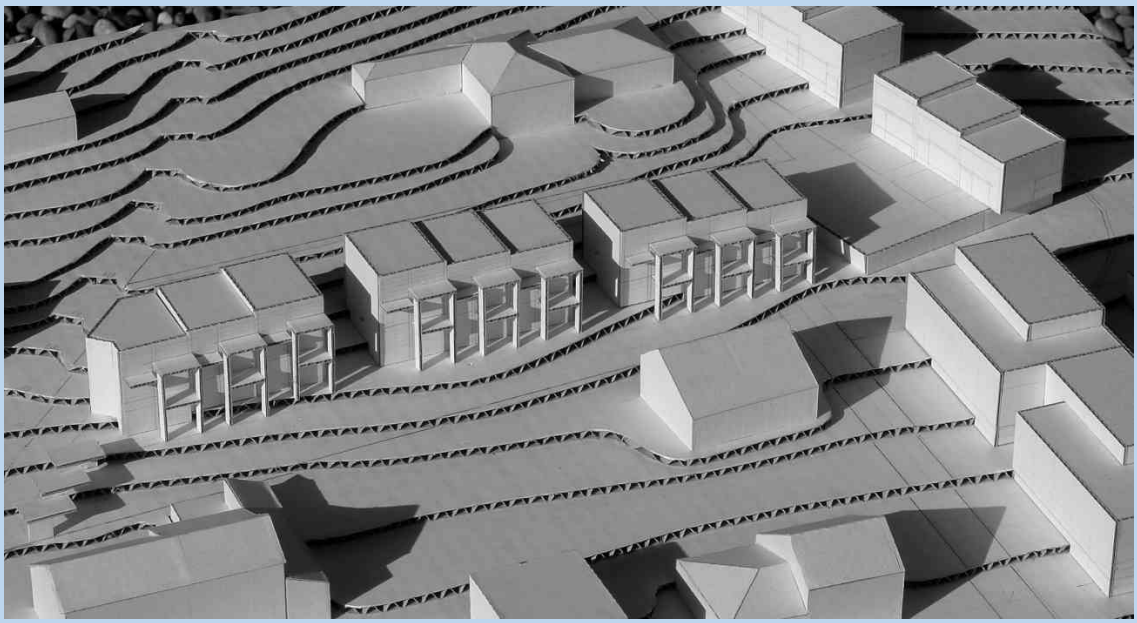


Abb. 2 Modell mit den geplanten Neubauten (Quelle: Erny & Schneider Architekten Basel)

3. Organisation und Ablauf der Quartierplanung

3.1. Beteiligte

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

3.2. Ablauf

Zustimmung des Gemeinderates Gelterkinden zum Start des QP-Verfahrens	27. Mai 2019
Stellungnahme der Kantonalen Arealbaukommission: Beschlussprotokoll vom	12. Juli 2019
Kommunale Prüfung, Protokoll Gemeinderat	16. Dezember 2019
Öffentliche Mitwirkung	16. Januar bis 6. Februar 2020
Kantonale Vorprüfung	10. Januar bis 3. April 2020
Besprechung Mitwirkungseingaben mit Mitwirkenden	14. Oktober 2020
Beschlussfassung Gemeinderat	*ausstehend*
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	*ausstehend*
Auflageverfahren	*ausstehend*

4. Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung

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

4.1. Bestandteile

Die Quartierplanung umfasst folgende Dokumente:

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

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

4.2. Geltungsbereich

Der Perimeter der Quartierplanung beschränkt sich auf die Grundbuchparzelle Nr. 818 und schliesst die von der Gemeinde Gelterkinden zu erstellende Erschliessungsstrasse (Marenstich) im nördlichen Teil der Parzelle mit ein. Der Marenstich wird nach der Erstellung zu einer gemeindeeigenen Parzelle abparzelliert. Die Strassenparzelle 3126 Marchmatten ist eine Miteigentumsparzelle und gehört zur Hälfte den Eigentümern der Parzelle 818.

4.3. Art und Mass der Nutzung

4.3.1. Art der Nutzung

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

4.3.2. Nutzungsmass Hauptbauten

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

Das Nutzungsmass wurde auf Basis des Richtprojekts folgendermassen festgelegt:

Tabelle 1 Bruttogeschossflächen Hauptbauten

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

Bei einer anrechenbaren Arealfläche von 5'936 m² ergibt sich aus obenstehender BGF die folgende Ausnützung:

$$\textit{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{4'300\ m^2}{5'936\ m^2} = 0.72 = 72\ \%$$

4.3.3. Vergleich Zonenvorschriften Siedlung

Nutzungsmass

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

Überbauungsziffer der Quartierplanüberbauung

Zu Vergleichszwecken wird für die Quartierplanüberbauung die Überbauungsziffer gemäss Richtprojekt ermittelt. Der Fussabdruck aller Gebäudeflächen beträgt für das Richtprojekt rund 1'800 m^2. Dies ergibt für das Richtprojekt folgende Überbauungsziffer:

$$\textit{Überbauungsziffer (ÜZ)} = \frac{1'800\ m^2}{5'936\ m^2} = 0.30 = 30\ \%$$

Damit liegt die Quartierplanüberbauung nicht über der maximalen Überbauungsziffer gemäss Rahmennutzungsplanung von 30% für die Wohnzone W2 und Wohngeschäftszonen WG2a/b.

Maximale Bruttogeschossfläche in Regelbauweise

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

Dies ergibt näherungsweise folgende Nutzungsberechnung:

anrechenbare Gebäudefläche:	Arealfläche von 5'936 m^2 * Überbauungsziffer von 0.3 * 2.7 Geschosse	4'808 m^2
Bruttogeschossfläche (BGF)	anrechenbare Gebäudefläche von 4'808 m^2 * 0.88 (Faktor für Flächen, welche nicht zur BGF zählen)	**4'231 m^2**

Das Überbauungskonzept zeigt eine BGF von 4'009 m^2 ohne Reserven. Mit Reserven sind 4'300 m^2 BGF möglich. Die Baueingabe wird zwischen diesen beiden Werten liegen. Demzufolge ist die mit der Quartierplanung mögliche maximale Bruttogeschossflächen mit der Bruttogeschossfläche nach Regelbauweise vergleichbar.

Gebäudeprofil

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

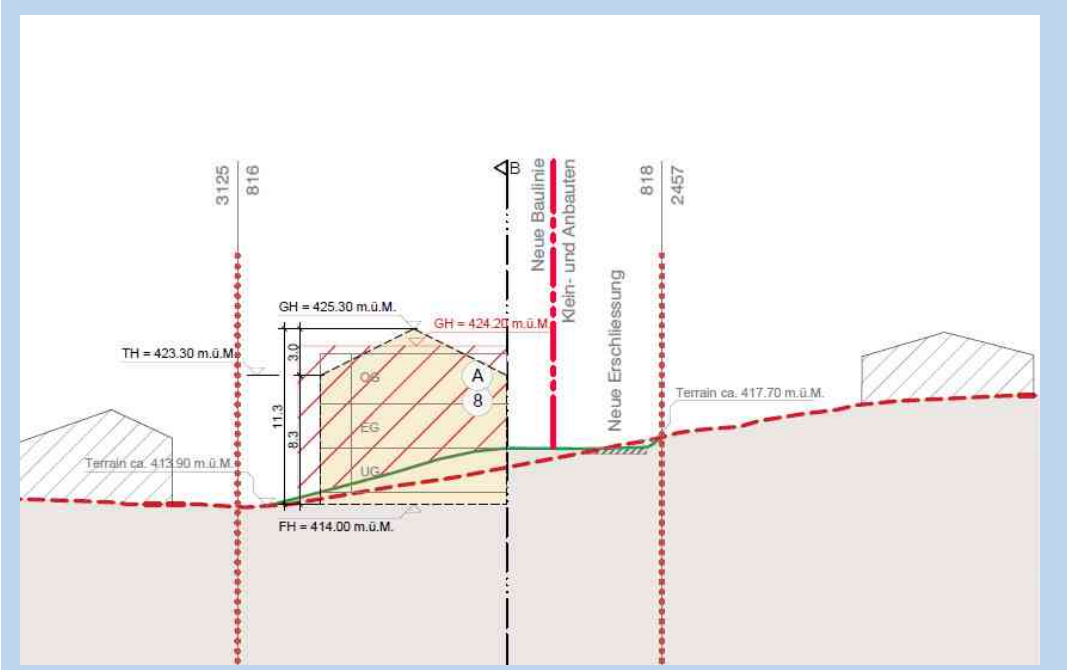


Abb. 3 Vergleich Gebäudehöhe (Quelle: Erny & Schneider Architekten Basel)

4.3.4. Nutzungsmass Klein- und Anbauten

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

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

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

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

4.4. Bebauung

4.4.1. Baubereiche für Hauptbauten

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

- Lage und Abmessung
- Höhe und Geschossigkeit

In den Baubereichen A1 bis A9 sowie C1 und C2 ist das 3. Vollgeschoss um das im Quartierplan vorgegebene Mass (Lagebereich Gebäuderücksprung) zurückzuversetzen.

4.4.2. Messweise Gebäudehöhe, technische Einrichtungen

<u>Höhe der Bauten und Bauteile:</u>

- Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten bzw. der Baubereiche erfolgt mittels Höhenkoten (Meter über Meer).
- Für Klein- und Anbauten gilt eine maximale Fassadenhöhe von 2.50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 3.50 m. Die Gebäudehöhe bildet eine Einschränkung gegenüber den Zonenvorschriften wo für Klein- und Anbauten keine Gebäudehöhe definiert ist.
- Die Einstellhalle darf zweiseitig in Erscheinung treten und liegt ansonsten unter dem neuen Terrainverlauf. Die exakte Höhe ergibt sich aus diesen Vorgaben.

<u>Messweise</u>

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

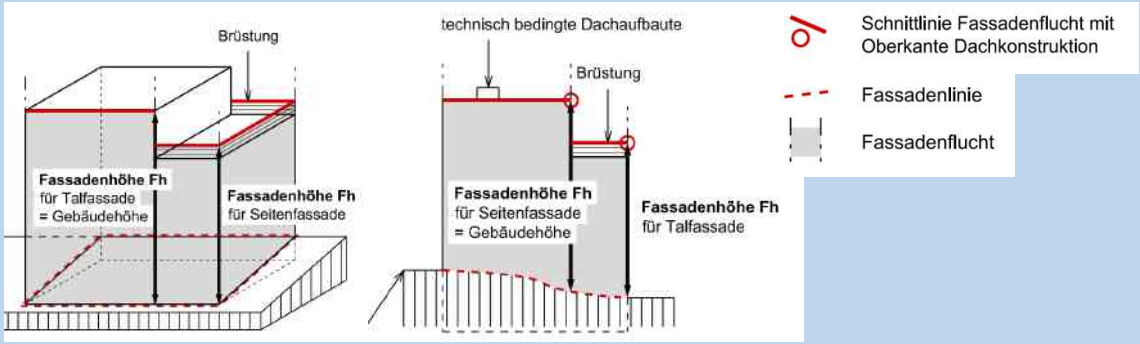


Abb. 4 Messweise Gebäudehöhe (Quelle: Anhang 2 S.2 RBV)

Technische Einrichtungen

Mit Ausnahme von technischen Bauteilen (Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten u. dgl.) darf die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe nicht überschritten werden. Die maximale Überschreitung für technische Bauteile wurde auf 1.0 m begrenzt. Sie sind zu dem um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzuversetzen.

4.4.3. Gebäudeabstand Baubereiche A

Damit die Durchsicht der nördlich gelegenen Parzelle ins Tal gewährleistet bleibt, wird ein minimaler Abstand zwischen den Reiheneinfamilienhaus-Gruppen A1-A3, A4-A5 und A7-A9 von 5.50 m festgelegt.

4.4.4. Dächer

Hauptbauten

Die Quartierplanvorschriften legen für die Hauptbauten ein Flachdach fest. Die maximale Neigung beträgt 5°, damit können die Dächer auch den Charakter eines Pultdachs aufweisen.

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

Klein- und Anbauten

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

4.4.5. Unterirdische Bauten

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

4.4.6. Gestaltung

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

4.5. Aussenraum

4.5.1. Allgemeines

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

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

4.5.2. Bestimmungen zur Ökologie

Grundsätze zum Aussenraum (Art. 5 Abs. 4 QPR)

- Flächen, welche nicht mit Bauten, Anlagen oder Erschliessungsflächen belegt sind artenreich auszugestalten und extensiv nach ökologischen Kriterien zu pflegen.
- Es sind mindestens 10 kronenbildende Bäume zu pflanzen.
- Es sind hauptsächlich einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
- Invasive Neophyten sind unzulässig.
- Flächen die ausschliesslich mit Steinen gestaltet sind und kein Bewuchs ermöglichen sind nicht gestattet.

Wege und Plätze (Art. 5 Abs. 5 QPR)

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

Ökologische Gestaltung Hauptdachflächen (Art. 4 Abs. 6 QPR)

- Hauptdachflächen haben ökologische Funktionen zu erfüllen. Möglichkeiten sind z.B. eine extensive Begrünung, Nutzung von Solarenergie, Regenwassersammlung. Begrünte Dachflächen sind nach ökologischen Kriterien mit natürlichem Substrat zu modellieren und mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel, etc.) auszustatten, um ein Mosaik an Kleinstlebensräumen zu schaffen. Bei einer extensiven Begrünung ist einheimisches Saatgut zu verwenden.

Ökologisch gestaltete Bauteile (Art. 4 Abs. 11 QPR)

- Glasfassaden und verglaste Bauteile sind vogelsicher zu gestalten.
- Nistgelegenheiten an Gebäuden sind zu fördern.
- Klein- und Anbauten können für Gebäudebrüter etc. genutzt und gestaltet werden.

Beleuchtung (Art. 5 Abs. 9 QPR)

- Aussenraumbeleuchtungen sind auf das Notwendige zu beschränken und so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen.

Baumpflege (Art. 5 Abs. 10 QPR)

- Die Pflanzung und Pflege der Bäume hat nach den Grundsätzen der modernen Baumpflege zu erfolgen. Details dazu sind über den Bund Schweizer Baumpflege zu erfahren.

4.5.3. Bestimmungen zur Aufenthaltsqualität

Spielplatz (Quartierplan, orientierender Planinhalt)

- Etwa im Schnittpunkt der Baubereiche A, B und C ist ein Spielplatz vorgesehen. Die Bestimmungen des angrenzenden Gewässerraums sind einzuhalten. Bauliche Massnahmen (insbesondere auf ein Fundament angewiesene Baukonstruktionen) sind demnach ausserhalb des Gewässerraums anzuordnen.

Erstellung von Aufenthaltseinrichtungen Art. 5 Abs. 5 QPR

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

Allgemeine Grünfläche (siehe Anhang 6)

- Im Bereich vom Marenbächli entsteht inkl. Spielplatz eine zusammenhängende Grünfläche von ca. 1'270m^2. Bezogen auf die Parzellenfläche ergibt dies einen Grünflächenanteil von 22%.
- Südlich der Einfamilienhäuser A1 – A9 entsteht eine zusammenhängende Grünfläche von ca. 510m^2. Bezogen auf die Parzellenfläche ergibt dies einen Grünflächenanteil von 9%.
- Total entstehen zusammenhängende Grünflächen von 1'780m^2 = 31% bezogen auf die Parzellenfläche von 5'817m^2.

4.5.4. Schutzzone Gewässerraum

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

4.5.5. Nachweis zur Aussenraumgestaltung

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

4.5.6. Klein- und Anbauten, Aufenthalts- und Entsorgungseinrichtungen

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

Die Lage weiterer Klein- und Anbauten, wie z.B. Gartenhäuschen, Pavillons etc. sind im Quartierplan bewusst nicht festgelegt worden. Diese Einrichtungen stehen mit den Hauptnutzung in Verbindung und müssen an dafür zweckmässigen Standorten angeordnet werden können. Standort, Lage, Grösse und Zweck werden in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuchs festgelegt.

4.6. Erschliessung und Parkierung

4.6.1. Erschliessung

Die Arealerschliessung erfolgt gemäss Strassennetzplan.

Einstellhallen

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

Oberirdische Parkierung, Gebäudezufahrten, Ausnahmefahrten

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

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

Entsorgung

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

4.6.2. Parkierung

Bei einer Annahme von 25 Wohneinheiten müssen 25 Stamm- und 8 Besucherparkplätze angeboten werden. Von den 33 Abstellplätzen können 24 unterirdisch erstellt werden. Das EFH A1 bekommt den Stammparkplatz am Marenweg. Oberirdisch werden demnach 8 Besucherparkplätze angeboten. Weiter besteht die Möglichkeit auf den Vorplätzen vor den Einfamilienhäusern einzelne Abstellplätze zu realisieren.

4.7. Energieeffizienz

4.7.1. Energiekonzept für Wärmeerzeugung

Energiekonzept

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

Wärmeverbund

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

4.7.2. Energieeffizienz

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

4.8. Lärmschutz

Der Nutzungsart (Wohnnutzung / Wohn-Geschäftsnutzung) entsprechend wird das Quartierplanareal der Lärmempfindlichkeitsstufe LES II zugeordnet.

4.9. Gefahrenzonen

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

4.9.1. Generelle Anforderungen und Haftungsausschluss

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

4.9.2. Gefahrenzone Wasser (mittlere Gefährdung)

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

Betroffen davon ist der südliche Teil des Baubereichs C1. Die Bauten sind bis zu diesem Niveau vor Hochwasser zu schützen.

4.9.3. Gefahrenzone Rutschung (geringe Gefährdung)

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

5. Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen

5.1. Generelle raumplanerische Vorgaben

5.1.1. Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

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

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

5.1.2. Anforderungen an Bauzonen nach Art. 15 RPG

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

Das Quartierplan-Areal ist von bestehenden Bauten umgeben und liegt innerhalb der Siedlung. Das Areal ist seit vielen Jahren der Bauzone zugewiesen und fällt somit nicht unter die Anforderungsbeurteilung für neue Bauzonen.

5.2. Planungsgrundsätze Kanton

5.2.1. Kantonaler Richtplan (KRIP)

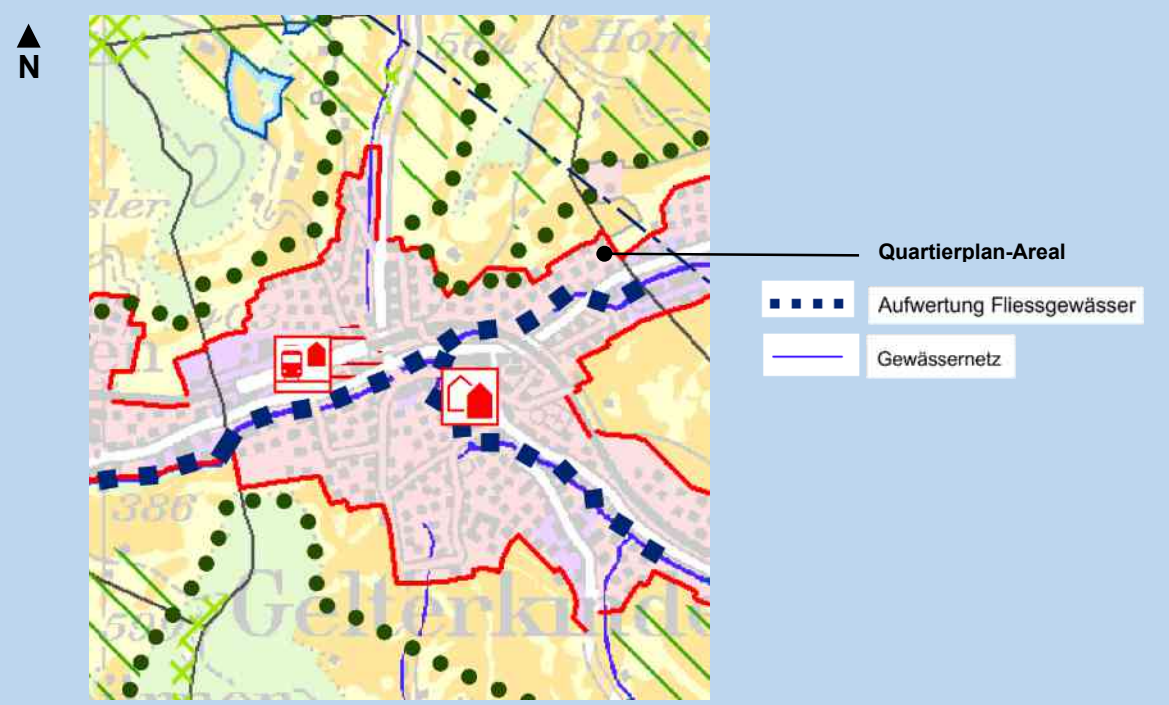


Abb. 5 Auszug Richtplan-Gesamtkarte (Quelle: Amt für Raumplanung BL)

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

Konkret ist das die Quartierplanung von folgenden Richtplaninhalten betroffen:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
1. Die Regionalzentren, u.a. Gelterkinden, sind die wichtigsten Orte für Beschäftigung, Versorgung, Bildung, Freizeit und Kultur im ansonsten ländlich geprägten Raum. Das Raumkonzept postuliert die Weiterentwicklung und Stärkung dieser Funktionen in Abstimmung mit dem Ziel eines verdichteten, qualitativ hochstehenden Wohnungsbaus sowie einer hohen Qualität der öffentlichen Aussenräume.	RK S.19	Das Quartierplanareal liegt innerhalb der Wohn- bzw. Wohn-Geschäftszone in Gelterkinden. Die Nutzungsart wird mit der Quartierplanung beibehalten. Die Quartierplanung begründet die Grundlage für eine qualitativ gute Überbauung mit einer angemessenen Dichte und einer hohen Qualität der gemeinsamen Aussenräume.
2. Dichteziel Regionalzentrum: mindestens 80 EinwohnerInnen/Beschäftigte pro ha	RK-FS-b	Mit einer Fläche von rund 5'936 m² liegt das Dichteziel für das Quartierplan-Areal bei 48 EinwohnerInnen. Dies wird von der geplanten Überbauung mit ca. 55 BewohnerInnen erreicht.

Anzahl Wohneinheiten	Durchschnittliche BGF	BewohnerInnen / Wohneinheit	Annahme Anzahl BewohnerInnen
15 REFH	180 m²	2.2	33
10 Wohnungen	130 m²	2.2	22
			55

3. Verdichte Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen erfolgen.	S2.1-PG-b	Die Bushaltestelle "Maloya" liegt direkt beim Quartierplan-Areal. Die Buslinien 101 und 102 bieten einen Halbstundentakt in Richtung Bahnhof Gelterkinden. Siehe auch Kapitel 5.4.1, Erschliessung mit öffentlichem Verkehr.

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
4. Verdichte Bauweise und Nachverdichtungen sollen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität ausweisen.	S2.1-PG-b	Die Quartierplanüberbauung hält sich betreffend Gebäudehöhen und Nutzungsmass an den in den Zonenvorschriften Siedlung festgelegten Rahmen. Mit der zwei- bis dreigeschossigen Bauweise passt sich das Projekt gut in die bestehende Umgebung ein.
5. Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung und Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden.	S2.1-PG-b	Die Quartierplanvorschriften enthalten Bestimmungen zur ökologischen Gestaltung des Aussenraumes (siehe auch Kapitel 4.5.2, Bestimmungen zur Ökologie) und legen den Gewässerraum des Marenbächlis rechtsverbindlich fest. Indem die Mehrheit der Abstellplätze unterirdisch angeboten werden, können Flächen für eine durchgrünte Siedlung freigespielt werden.
6. Ländliche Gemeinden sorgen mit geeigneten Massnahmen für eine dichtere Bebauung der unüberbauten Wohnbauzonenreserven.	S2.1-PA-a	Die Zonenvorschriften der Gemeinde Gelterkinden ermöglichen eine dichte Bebauung.
7. Der Lärmschutz ist bei allen städtebaulichen Wettbewerben und Planungsvorhaben als integraler Bestandteil einzubeziehen.	S3.3-PG-b	siehe Kapitel 5.6.3, Lärmschutz
8. Die Fliessgewässer sind in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten und soweit möglich wiederherzustellen.	L1.1 PG-a	siehe Kapitel 5.5.4, Gewässerraum
9. Die Gemeinde schaffen im Rahmen der Nutzungsplanung die Voraussetzungen, dass die Fliessgewässer in ihrem natürlichen Zustand erhalten oder wiederhergestellt werden.	L1.1 PA	
10. Die Gemeinden stellen den Gewässerraum in ihren Zonenplänen dar.	L1.2-PG-c	siehe Kapitel 5.5.4, Gewässerraum
11. Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	L1.3-PG-b	siehe Kapitel 4.9, Gefahrenzonen

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

Planungsvorgaben:	Umsetzung in der Quartierplanung:
1. Haushälterische Nutzung	Mit der Quartierplanung wird eine Ausnutzung erreicht, welche auch mit der Regelbauweise möglich wäre (Überbauungsziffer von 30%, Ausnützung von 72%). Dichteziel der kant. Richtplanung von mindestens 80 EinwohnerInnen/Beschäftigte pro ha wird erreicht. Eine Dichte, wie mit einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan möglich wäre (ÜZ von 32 – 33%), wird nicht erreicht.
2. Architektonisch gute Überbauung	Die Quartierplanüberbauung übernimmt die bestehende Bebauungsstruktur insoweit, dass im unteren Bereich der Talflanke Einfamilienhäuser und im Talboden Mehrfamilienhäuser geplant werden. Das Richtprojekt wurde am 27.06.2019 der kantonalen Arealbaukommission zur Beurteilung vorgelegt (Protokoll siehe Anhang 1). Die ABK begrüsst die Gesamtplanung mit ihrer Grundhaltung eines gemischten Wohnangebotes sowie die mehrheitlich unterirdische Parkierung. Die Planung wurde von der Kommission zur Weiterbearbeitung (Ausarbeitung QP) empfohlen. Die architektonische Eingliederung wird gewährleistet durch Art. 4 Abs. 9 QPR (Gestaltungsartikel).
3. Erschliessungsmässig gute Überbauung	Die Quartierplan-Überbauung ist folgendermassen erschlossen: • ÖV-Haltestelle direkt vor Ort • Anbindung ans Kantonsstrassennetz direkt vor Ort
4. An die Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung	Die Überbauung ist an die räumliche Lage angepasst. Es wird ein breiter Wohnungsmix angeboten. Private und der gesamten Quartierplanüberbauung zugängliche Aussenräume stehen zur Verfügung. Verglichen mit der nördlichen und südlichen Umgebung wird mit der Planung eine grössere Dichte erreicht. Die umliegenden bestehenden Bauten erfüllen die modernen Ziele der Raumplanung nicht.

5.3. Planungsvorgaben Gemeinde

5.3.1. Vorgaben Zonenvorschriften Siedlung

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

Planungsvorgaben:	Umsetzung in der Quartierplanung:
1. hohe Qualität bezüglich Städtebau und Architektur	Die Quartierplanüberbauung übernimmt die bestehende Bebauungsstruktur insoweit, dass im unteren Bereich der Talflanke Einfamilienhäuser und im Talboden Mehrfamilienhäuser geplant werden. Das Richtprojekt wurde am 27.06.2019 der kantonalen Arealbaukommission zur Beurteilung vorgelegt (Protokoll siehe Anhang 1). Die ABK begrüsst die Gesamtplanung mit ihrer Grundhaltung sowie die mehrheitlich unterirdische Parkierung. Die Planung wurde von der Kommission zur Weiterbearbeitung (Ausarbeitung QP) empfohlen.
2. gute Einfügung in die bauliche und dorflandschaftliche Umgebung	Die Quartierplanüberbauung hält sich betreffend Gebäudehöhen und Nutzungsmass an den in den Zonenvorschriften Siedlung festgelegten Rahmen. Mit der zwei- bis dreigeschossigen Bauweise passt sich das Projekt gut in die bestehende Umgebung ein. Verglichen mit der nördlichen und südlichen Umgebung wird mit der Planung eine grössere Dichte erreicht. Die umliegenden bestehenden Bauten erfüllen die modernen Ziele der Raumplanung nicht vollständig.
3. grössere zusammenhängende Grünflächen, Bäumen und abseits des Verkehrs gelegene Spiel- und Freizeitflächen	Aufgrund der vorgesehenen Reiheneinfamilienhaus- und Mehrfamilienhausbebauung erfolgt die Bebauung konzentriert entlang der Erschliessungsstrassen und dem Lagebereich interne Erschliessung. Ein grosser Teil der unbebauten Fläche stehen den BewohnerInnen als zugängliche und zweckmässige Freizeitflächen wie Kinderspielplätze, Rasen- oder andere begrünte Flächen zur Verfügung. Damit können die Aussenräume zusammenhängend gewährleistet werden. Im zentralen Bereich ist ein gemeinschaftlicher Spielplatz sowie über der Einstellhalle im Baubereich Autoeinstellhalle ein Platz vorgesehen. Der Grünraum, welcher den BewohnerInnen allgemein zur Verfügung besteht beträgt ca. 31% (Anhang 6).
4. erhöhte bau-- und siedlungsökologische Anforderungen	Bauökologie: Es ist vorgesehen die Bauten vorwiegend in Holzbauweise zu erstellen. Die Quartierplanvorschriften enthalten Bestimmungen zur ökologischen Gestaltung des Aussenraumes (siehe auch Kapitel 4.5.2, Bestimmungen zur Ökologie) und legen den Gewässerraum des Marenbächlis rechtsverbindlich fest. Indem die Mehrheit der Abstellplätze unterirdisch angeboten werden, können Flächen für eine durchgrünte Siedlung freigespielt werden.
5. fortschrittliche Massnahmen zur Energienutzung	Im Reglement wurde festgelegt, dass die Anforderungen an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für den Minergie-Standard einzuhalten sind (siehe dazu Kapitel 4.7). Die Bauherrschaft bevorzugt einen Anschluss an die Wärmeverbundanlage. Die definitive Prüfung der Anschlussmöglichkeit kann erst im Baugesuchsverfahren erfolgen.
6. zweckmässige Festlegung der Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und für die Parkplätze/Garagen	Der motorisierte Individualverkehr wird hauptsächlich über die Strasse Marchmatten, direkt in die drei Einstellhallen abgewickelt. Die Zufahrt und Parkplätze der Baubereiche A und B sind über den Marenweg und den neu zu erstellenden Marenstich erreichbar. Es wird eine Fussgängerverbindung von der Ormalingerstrasse über die Marchmatten und den Marenstich zum Marenweg erstellt.

5.3.2. Erschliessungsplanung der Gemeinde Gelterkinden

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

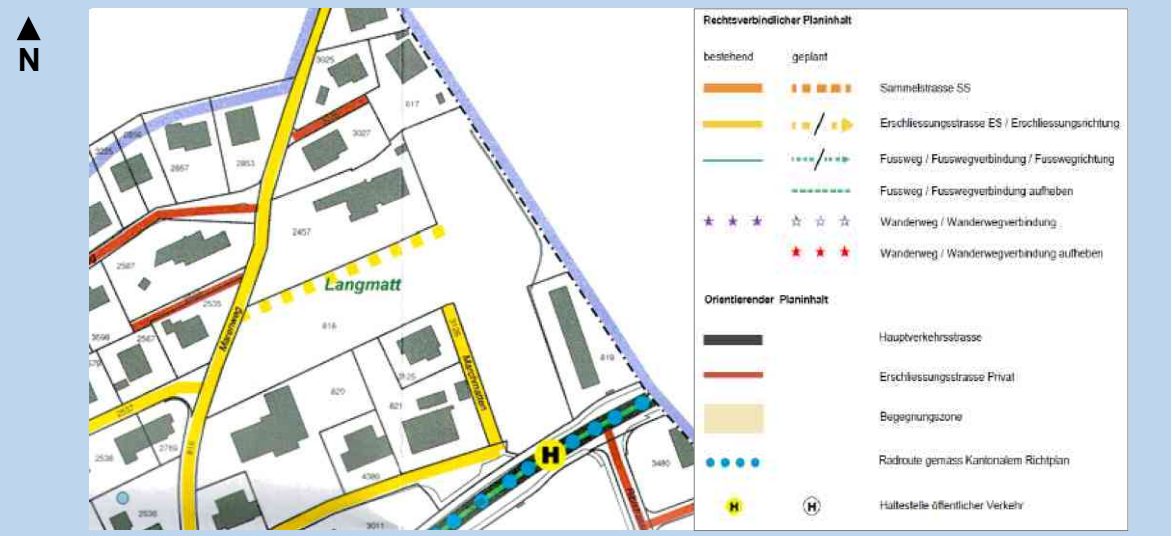


Abb. 6 Ausschnitt aus dem Strassennetzplan der Gemeinde Gelterkinden

Die Festlegungen des Strassennetzplanes werden umgesetzt.

5.4. Verkehr

5.4.1. Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

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

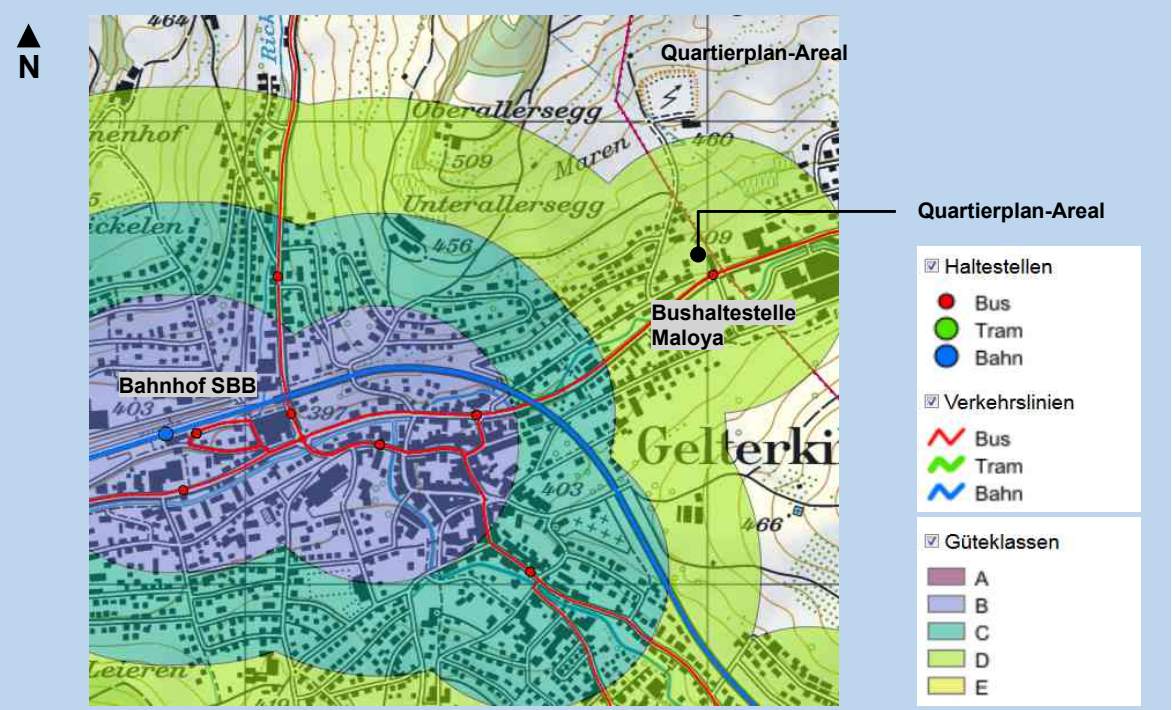


Abb. 7 Güteklassen des öffentlichen Verkehrs (Quelle: GeoViewBL, abgerufen am 16.11.2019)

5.4.2. Anbindung an das öffentliche Strassennetz

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

5.4.3. Parkplatzbedarf

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

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

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

5.4.4. Auswirkungen Verkehr

Gemäss Kapitel 4.3.2 u8nd 4.3.3, Nutzungsmass Hauptbauten, ist in der Regelbauweise ein vergleichbares Nutzungsmass möglich als in den Quartierplanvorschriften. Die verkehrlichen Auswirkungen der Quartierplanüberbauung sind demnach vergleichbar mit den verkehrlichen Auswirkungen bei einer vollständigen Ausnützung der baulichen Nutzung nach Regelbauweise (siehe auch Verkehrsgutachten von Rudolf Keller & Partner).

5.5. Kulturgüter und Naturwerte

5.5.1. Archäologie

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

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

5.5.2. Denkmal- und Ortsbildpflege

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

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

5.5.3. Natur und Landschaft

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

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

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

5.5.4. Gewässerraum Marenbächli

Am östlichen Rand des Quartierplanareals verläuft das Marenbächli. Nördlich der Quartierplanung liegt das Bächli auf dem Gemeindegebiet von Ormalingen. Südlich der Quartierplanung unterquert das Marenbächli die Ergolzstrasse und bleibt eingedolt bis zur Einmündung in die Ergolz. Im Bereich der Quartierplanung handelt es sich um ein temporär wasserführendes Wiesenbächli ohne Uferbestockung mit einer Gerinnesohlenbreite von < 2 m. Der aktuell geltende Gewässerraum gemäss den Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) beträgt insgesamt rund 17 m.

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

<u>Natürliche Gerinnesohlenbreite</u>

- Das Marenbächli hat gemäss kantonalem Gewässerkataster innerhalb des Siedlungsgebietes eine Gerinnesohlenbreite von 0.2 m.
- Das Bächli weist aufgrund von Verbauungen eine eingeschränkte Wasserspiegel-Breitenvariabilität auf. Die natürliche Gerinnesohlenbreite ist daher wiederum herzuleiten.

- Wendet man einen Korrekturfaktor von 1.5 gemäss Vorgaben aus der kantonalen Arbeitshilfe an, so beträgt die natürliche Gerinnesohlenbreite maximal 0.3 m.

Minimale Breite Gewässerraum

- Das kantonale Wasserbaukonzept sieht keine baulichen Hochwasserschutzmassnahmen vor. Zudem besteht entlang dem Bächli keine erhebliche Gefährdung durch Hochwasser. Entsprechend ist eine Aufweitung des minimalen Gewässerraums zur Gewährleistung des Schutzes vor Hochwasser nicht notwendig.
- Entsprechend hat der minimale Gewässerraum eine Breite von 11.0 m (Art. 41a Abs. 2 lit. a. GSchV).

Hochwasserschutz und Revitalisierung

- Das kantonale Wasserbaukonzept sieht keine baulichen Hochwasserschutzmassnahmen vor. Zudem besteht entlang des Bächlis keine erhebliche Gefährdung durch Hochwasser. Entsprechend ist eine Aufweitung des minimalen Gewässerraums zur Gewährleistung des Schutzes vor Hochwasser nicht notwendig.
- Eine Revitalisierung ist gemäss strategischer Revitalisierungsplanung des Kantons ebenfalls nicht vorgesehen. Eine Aufweitung zugunsten von Revitalisierungsmassnahmen ist daher nicht notwendig.

Eingedolter Bachabschnitt südlich der Quartierplanung Maren

- Das Bächli ist im Bereich der Gewerbezone auf den Parzellen Nrn. 825 und 827 eingedolt (siehe Abbildung). Mit der Gewässerraumplanung über das gesamte Siedlungsgebiet (ist in Arbeit, momentaner Stand: Kantonale Vorprüfung abgeschlossen) gilt es zu prüfen, ob für diese Strecke das Potential für eine Ausdolung vorhanden ist bzw. ob einem Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums basierend auf Art. 41a Abs. 5 lit. b. GSchv keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Abbildung 9: Wasserspiegel Breitenvariabilität und eingedolte Abschnitte beim Marenbächli im Siedlungsgebiet; Quelle: geoview. bl.ch.

Fazit

- Innerhalb der Quartierplanung Maren wird für das Marenbächli ein Gewässerraum mit einer Breite von 11.0 m festgelegt.

5.6. Umweltschutz

5.6.1. Bodenschutz (Altlasten)

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

5.6.2. Grundwasserschutz

Innerhalb des Quartierplan-Areals befindet sich keine Grundwasserschutzzone.

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

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

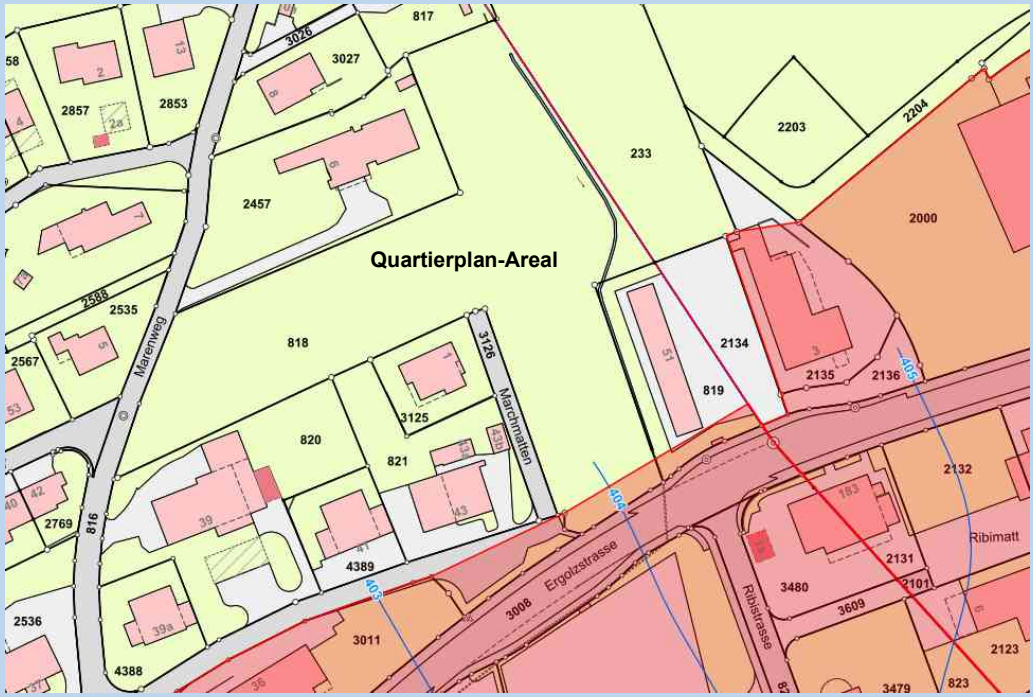


Abb. 10 Gewässerschutzbereich A_u und Grundwasserisohypsen in m.ü.M Mittelwasser (Quelle: GeoViewBL, abgerufen am 16.11.2019)

5.6.3. Lärmschutz

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

Der Nutzungsart (Wohnnutzung / Wohn-Geschäftsnutzung) entsprechend wird das Quartierplanareal der Lärmempfindlichkeitsstufe LES II zugeordnet.

Das Quartierplan-Areal ist erschlossen und somit kommt nach Art. 31 der LSV der Immissionsgrenzwert (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 3[1] der LSV ergeben sich somit für das Quartierplan-Areal folgende maximale Werte der Aussenlärmbelastung:

Lärmempfindlichkeits-stufe (LES)	Immissionsgrenzwert (IGW) dB(A)	
	tags	nachts
II	60	50

[1] LSV Anhang 3: Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm

5.6.4. Nicht-ionisierende Strahlung - Elektrosmog

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

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

5.6.5. Vernetzung und ökologischer Ausgleich

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

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

- verbindliche Festlegung eines Gewässerraums für das Marenbächli mit einer extensiven Nutzung und Schutzbestimmungen in Anlehnung an eine Uferschutzzone;
- naturnahe Gestaltung und Begrünung der Aussenraumflächen, mit Ausnahme von Erschliessungs- und Parkierungsflächen;
- Anpflanzung von 10 kronenbildender Bäume;
- Verwendung hauptsächlich einheimischer und standortgerechter Arten;
- Verbot von invasiven Neophyten;
- Verbot von Flächen, die ausschliesslich mit Steinen gestaltet sind und keinen Bewuchs ermöglichen (z.B. Schotterrabatten);
- sickerfähige Wege und Plätze:
- Vorgabe zur ökologischen Zweckverwendung von Hauptdachflächen (z. B extensive Begrünung, Nutzung von Solarenergie, Regenwassersammlung für Brauchwasser, Retention);
- ökologische Funktionen bei Flachdächern.

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

5.6.6. Umweltverträglichkeitsprüfung

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

5.7. Sicherheit

5.7.1. Naturgefahren

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

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

N

Abb. 11 Naturgefahrenkarte, Quelle: GeoView BL (14. November 2019)

Abb. 12 Zonenplan Siedlung (Quelle: GeoView BL 19.11.2019)

5.7.2. Störfallvorsorge

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

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

5.7.3. Feuerwehr

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

5.8. Abstandsvorschriften

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

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

Betreffend Baulinien werden im Quartierplan Maren folgende Massnahmen getroffen:

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

5.8.2. Grenzabstände

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

Die Grenzabstände sind einzuhalten.

6. Auswirkungen, Folgekosten und Massnahmen zur Umsetzung der Planung

6.1. Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

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

6.1.1. Zonenvorschriften

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

6.1.2. Erschliessungsplanung

Die Erschliessung des Areals entspricht den Festlegungen des neuen Strassennetzplans der Gemeinde Gelterkinden. Zusätzlich zum Strassennetzplan wird eine Fusswegverbindung erstellt.

6.1.3. Baulinien

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

6.2. Folgekosten

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

6.3. Privatrechtlicher Reglungsbedarf für die Quartierplanung "Maren"

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

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

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

7. Planungsverfahren

7.1. Städtebau

7.1.1. Gemeinde

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

März 2016:	1. Besprechung betreffend Erschliessungsplanung
Dez. 2017:	Vorstellung Projekt bei der Gemeinde
Mai 2019:	Vorstellung Projekt bei der Gemeinde, Zustimmung des Gemeinderats zur Ausarbeitung einer Quartierplanung
Januar 2020	Öffentliche Mitwirkung

7.1.2. Kantonale Arealbaukommission (ABK)

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

Erwägungen

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

Beschluss

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

7.2. Quartierplanung

7.2.1. Kommunale Prüfung

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 16.12.2019 die Planung mit einer kleinen textlichen Anpassung im Reglement zur kantonalen Vorprüfung und dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren freigegeben. Weiter wurde der Gemeinderat am 14.12.2020 über die Weiterentwicklung der Planung mit der Verarbeitung der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung orientiert.

7.2.2. Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden dem Gemeinderat Gelterkinden mit dem Schreiben vom 3. April 2020 durch das Amt für Raumplanung mitgeteilt. Da der Bericht für die Gemeinde und die Grundeigentümer verständlich war, wurde keine Vorprüfungsbesprechung mit Vertretern des Amts für Raumplanung durchgeführt.

Im Anhang 2 ist die Stellungnahme des Gemeinderats zu den einzelnen Vorprüfungseinwänden aufgeführt. Zudem sind einzelne Themen im Planungsbericht aufgrund der Vorprüfung ergänzt worden.

7.2.3. Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf Art. 4 RPG (Bund) und § 7 RBG (BL) führte der Gemeinderat Gelterkinden für die Quartierplanung "Maren" ein Mitwirkungsverfahren durch.

Publikation Mitwirkungsverfahren	Kantonales Amtsblatt Nr. 3 vom 16.1.2020 (siehe Anhang 3)
Mitwirkungsfrist	vom 16.01 bis am 6.2.2020
Mitwirkungseingaben	7 Stellungnahmen
Gespräch mit Mitwirkenden	14. Oktober 2020, 16.00 – 18.00 Die Mitwirkenden verlangten eine gemeinsame Besprechung mit allen Mitwirkenden

Die Mitwirkungseingaben werden nachfolgend in diesem Planungsbericht behandelt (Anhang 4), 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).

Die Einsichtnahme zu den Entscheidungen des Gemeinderates zu den Mitwirkungseingaben ist mit der Einladung und Bekanntgabe der Traktanden zur Gemeindeversammlung gewährleistet.

7.2.4. Beschlussfassung

ausstehend

7.2.5. Auflageverfahren

ausstehend

8. Genehmigungsantrag

ausstehend

Protokoll der Arealbaukommission Anhang 1

Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen
Kreuzbodenweg 2
Postfach
4410 Liestal
T 061 552 59 33
raumplanung@bl.ch

BASEL LANDSCHAFT
BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION
AMT FÜR RAUMPLANUNG

KOPIE

Bau- und Umweltschutzdirektion, ARP/ABK, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal

Gemeinderat Gelterkinden
4460 Gelterkinden

Eingang S+R
15. Juli 2019

Liestal, 12. Juli 2019

Quartierplanung «Maren», Gelterkinden

Auszug aus dem Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission (ABK)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 27.06.2019 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

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

Beschluss

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

Freundliche Grüsse
I.A. der Protokollführung

Donna Lancellotti

Stellungnahme zu den kantonalen Vorprüfungsergebnissen

Anhang 2

Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung und diesbezügliche Stellungnahmen des Gemeinderates

Nr.	Vorprüfungsbericht Seite	Vorprüfungsbericht Kapitel	Betreffend P = Quartierplan, R = Reglement, B = Planungsbericht		Vorprüfungsergebnisse (zusammengefasst) zwingende Vorgabe (zV) / Empfehlung (E) / Hinweis (H)		Stellungnahme Gemeinderat ✓ = Umsetzung, (✓) = Teilweise bzw. angepasste Umsetzung, • = Sachverhalt bekannt / Kenntnisnahme	
1	1	1.1	P	verbindlicher Planinhalt	Plan und Legende sind auf einem Plan darzustellen. Zudem ist in Plan und Legende der fehlende Quartierplan-Perimeter zu ergänzen. Im Weiteren sind Planinhalte ausserhalb des Quartierplanes wegzulassen oder anders darzustellen (z. B. hellere Farbe). Die Überlagerung der verbindlichen Planinhalte «Gefahrenzone Rutschung geringe Gefährdung» und «Gefahrenzone Wasser mittlere Gefährdung» ist auf den Quartierplan-Perimeter zu beschränken. Ausserhalb des Quartierplanes gelten weiterhin die Gefahrenzonen gemäss Zonenplan Siedlung und die zugehörigen Bestimmungen des Zonenreglements Siedlung.	zV	✓	Die darstellerischen Verbesserungsvorschläge werden ausgeführt. Die Darstellung der Gefahrenzone wird auf den Quartierplan beschränkt.
2	1	1.1	P	verbindlicher Planinhalt	Die Beschriftung des Gewässerraums im verbindlichen Planinhalt ist mit «Gewässerraum nach Art. 36a GSchG» zu ergänzen, damit die gesetzlichen Grundlagen, auf denen die Gewässerraumausscheidung beruht, klar sind.	E	✓	Die Beschriftung des Gewässerraumes wird auf "Gewässerraum nach Art. 36a GSchG" geändert.
3	1	1.2	P	orientierender Planinhalt	Die Lärmvorbelastung kann nicht geltend gemacht werden und eine Höhereinstufung ist nicht möglich. Deshalb ist die Darstellung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen ES II und ES III aus dem Quartierplan zu entfernen.	zV	✓	Auf die gesamte QP wird die ES II angewendet. Der Legendenpunkt "Lärmempfindlichkeitsstufe" wird aus der Legende gelöscht.
4	2	1.3	P	verbindlicher Planinhalt	Der eingedolte Teil des Marenbächlis im nördlichen und südlichen Teil der Parzelle ist ebenfalls einzutragen und der Gewässerraum im nördlichen Bereich bis zur Parzellengrenze festzulegen.	zV	✓	Das Marenbächli wird gem. dem Gewässerkataster eingetragen und der Gewässerraum wird ergänzt.
5	2	1.4	P	verbindlicher Planinhalt	Auf die südliche Erschliessung (Gebäude C) muss verzichtet werden (vor der Strassenbaulinie), dabei einer möglichen Kantonsstrassenverbreiterung diese betriebsrelevante Erschliessung nicht garantiert werden kann.	zV	✓	Die Einstellhallenzufahrt wird so abgeändert, dass die Baulinie der Kantonsstrasse nicht mehr tangiert wird.
6	2	1.5	P	verbindlicher Planinhalt	In § 97 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 werden die Baulinienarten abschliessend definiert. Die neue Baulinie für Klein- und Anbauten muss daher als Baulinie für eingeschossige Bauten bezeichnet werden oder allenfalls nur als Baulinie, da die Vorplatzbereiche ohnehin nur mit An- und Nebenbauten überbaut werden können.	zV	✓	Die Baulinie für Klein- und Anbauten wird umbenannt in "neue Baulinie für eingeschossige Bauten".
7	2	2.1	R	Art. 5 Abs. 6	Das Baubewilligungswesen ist im RBG 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 und Zuständigkeiten nicht geändert und auch keine neuen eingeführt werden. Zudem regelt das kantonale Recht unter anderem in § 87 RBV abschliessend, welche Unterlagen zusammen mit dem Baugesuch einzureichen sind. Die Gemeinden verfügen diesbezüglich über keine Autonomie. Sie sind jedoch befugt, im Rahmen ihrer Einsprachemöglichkeit den Antrag zu stellen, dass die Baubewilligungsbehörde zusätzliche Unterlagen einverlangt. Das Quartierplanreglement ist entsprechend anzupassen (z. B. anpassen oder streichen des letzten Satzes in Artikel 5 Absatz 6).	zV	✓	Obwohl dies eine Einschränkung der Gemeindehoheit bedeutet, wird der Reglementstext wo notwendig abgeändert.
8	2	2.2	R	Art. 9	Artikel 9 ist mit dem Titel «Gefahrenzonen» bezeichnet. Das Inhaltsverzeichnis ist entsprechend anzupassen.	H	✓	Besten Dank für den Hinweis, wird erledigt.

Nr.	Vorprüfungs-bericht Seite	Vorprüfungs-bericht Kapitel	Betreffend P = Quartierplan R = Reglement B = Planungsbericht		Vorprüfungsergebnisse (zusammengefasst) zwingende Vorgabe (zV) / Empfehlung (E) / Hinweis (H)		Stellungnahme Gemeinderat ✓ = Umsetzung (✓) = Teilweise bzw. angepasste Umsetzung ← = Sachverhalt bekannt / Kenntnisnahme	
9	2	2.3	R	Art. 1	Der Zweck der Quartierplanung ist entsprechend einer besseren Biodiversität zu ergänzen.	zV	✓	Art. 1 wird mit folgendem Satz erweitert: "Im Weiteren macht sie Vorgaben zur Förderung der Biodiversität und der ökologischen Vernetzung im Siedlungsraum mit einer naturnahen Umgebungsgestaltung und einheimischer Bepflanzung".
10	2-3	2.4	R	Art. 4 Abs. 6	Absatz 6: Aufgrund der Vorgaben zu ökologischem Ausgleich und Biodiversität (siehe 2.3 zu Artikel 1 Quartierplanreglement) ist Absatz 6 wie folgt zu ergänzen: «Begrünte Flachdächer sind nach ökologischen Kriterien mit natürlichem Substrat zu modellieren und mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) auszustatten, um ein Mosaik an Kleinstlebensräumen zu schaffen.»	zV	✓	Abs. 6 wird geändert: [...] haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung von Solarenergie, Regenwassersammlung für Brauchwasser und / oder Ähnliches). Bei einer extensiven Begrünung ist einheimisches Saatgut zu verwenden. "Begrünte Flachdächer sind nach ökologischen Kriterien mit natürlichem Substrat zu modellieren und mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) auszustatten, um ein Mosaik an Kleinstlebensräumen zu schaffen".
11	3	2.4	R	Art. 4 Abs. 10	Seit Inkrafttreten der neuen Bestimmungen §-104b RBG sowie §-94 Abs. 1 lit. e und §-94a RBV (1. Oktober 2013) sind alle Belange die Solaranlagen betreffend abschliessend kantonal geregelt werden. Das heisst, die Gemeinden haben keine Kompetenz, weitergehende Bestimmungen in ihre kommunalen Reglemente aufzunehmen. Im letzten Satz ist daher «Sie» durch «Technische bedingte Einrichtungen» zu ersetzen, weil für Solaranlagen keine Einschränkungen festgelegt werden können.	zV	✓	Wird angepasst.
12	3	2.4	R	Art. 4 neuer Abs.	Glasfassaden können letale Fallen für Vögel darstellen. Sie sind vogelsicher zu gestalten. (Hinweis auf Broschüre der Vogelwarte Sempach: Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach. https://www.vogelwarte.ch/de/voegel/ratgeber/gebaeudeundvoegel/vogelkollisionen-an-glas-vermeiden). Daher ist ein entsprechender neuer Absatz aufzunehmen. Vorschlag für neue Bestimmung: «Glasfassaden und verglaste Bauteile sind vogelsicher zu gestalten.»	zV	✓	Es wird ein neuer Absatz eingeführt: "Glasfassaden und verglaste Bauteile sind vogelsicher zu gestalten".
13	3	2.4	R	Art. 4 neuer Abs.	Gebäude oder Teile von Bauten können als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten bedeutsam sein. Der Mauersegler beispielsweise brütet ausschliesslich in Gebäudenischen, die ihnen als Ersatz für Felsspalten dienen. Vorschlag für neue Bestimmung: «An den Gebäuden sind gezielt Zugangsluken für Fledermäuse, Vögel und Insekten anzubringen und pro Gebäude in angemessener Zahl Nistgelegenheiten (z. B. für Mauersegler) zu installieren.»	E	(✓)	Es wird ein neuer Absatz eingeführt: "Nistgelegenheiten an Gebäuden für Fledermäuse, Vögel und Insekten sind zu fördern.
14	4	2.4	R	Art. 4 Abs. 6	Absatz 6: Bei der maximalen Dachneigung 20° für Flachdächer hat sich wohl ein Fehler eingeschlichen.	H	✓	Der Satz wird angepasst: "Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° gelten als Flachdächer".
15	4	2.5	R	Art. 5 Abs. 2	Der erste Satz in Absatz 2 ist zu streichen, da der zweite Satz (Verweis auf Bundes-recht) für die Nutzung des Gewässerraums massgebend ist und der erste Satz missverständlich interpretiert werden könnte (Gewährleistung der Gewässernutzung). Zudem ist der zweite Absatz wie folgt zu ergänzen: «Die Schutzzone Gewässerraum ist naturnah nach ökologischen Kriterien zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Pflege hat fachgerecht und extensiv zu erfolgen.»	zV	✓	Die Forderung wird übernommen.

Nr.	Vorprüfungs-bericht		Betreffend		Vorprüfungsergebnisse (zusammengefasst)		Stellungnahme Gemeinderat	
	Seite	Kapitel	P = Quartierplan R = Reglement B = Planungsbericht		zwingende Vorgabe (zV) / Empfehlung (E) / Hinweis (H)		✓ = Umsetzung (✓) = Teilweise bzw. angepasste Umsetzung • = Sachverhalt bekannt / Kenntnisnahme	
16	4	2.5	R	Art. 5 Abs. 2, 2. Satz	«Sie sind als artenreiche Vegetationsflächen extensiv und fachgerecht nach ökologischen Kriterien zu pflegen.»	zV	✓	Die Forderung wird übernommen.
17	4	2.5	R	Art. 5 neuer Abs.	Aussenraumbeleuchtungen sollten so konzipiert werden, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Zudem sollten die Beleuchtungsanlagen in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige beschränkt werden. Als Leitlinie gilt die Norm SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum». Artikel 5 ist daher wie folgt mit einem neuen Absatz zu ergänzen. «Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken und Lichtkegel nach oben abzuschirmen.»	zV	✓	Es wird ein neuer Abs. eingeführt mit folgendem Inhalt: "Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken und Lichtkegel nach oben abzuschirmen".
18	4	2.5	R	Art. 5 neuer Abs.	Im Reglement ist folgende Bestimmung betr. langfristige Sicherung der Baumpflanzungen zu ergänzen: «Pflanzung und Pflege der Bäume hat nach den Grundsätzen der modernen Baumpflege (Bund Schweizer Baumpflege) zu erfolgen, so dass deren langfristiger Erhalt gesichert ist.» Details können allenfalls im Quartierplanvertrag geregelt werden.	E	✓	Die Empfehlung wird übernommen.
19	4	2.6	R	Art. 8	Die Lärmvorbelastung kann nicht geltend gemacht werden und eine Höhereinstufung ist nicht möglich. Deshalb gilt für das gesamte Quartierplan-Areal die Lärm-Empfindlichkeitsstufen ES II und die ES III ist zu streichen.	zV	✓	Die Forderung wird umgesetzt.
20	4	2.7	R	Art. 9 Abs. 3 / Abs. 4	Absatz 3: Die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung (BGV) empfiehlt, in Abstimmung mit der für den Nachweis im Baubewilligungsverfahren massgebenden «Wegleitung Schutzmassnahmen gegen Schäden durch gravitative Naturgefahren» (BGV, 2017), neu den Begriff «Schutzhöhe» einzuführen (anstelle potentielle Hochwasserhöhe). Die Schutzhöhe setzt sich aus der am Stand-ort der Baute maximal erwarteten Fliesstiefe des massgebenden Überschwemmungsereignisses und einem fliessgeschwindigkeitsabhängigen Sicherheitszuschlag (Freibord) zusammen. Ausgehend von den im Quartierplan-Perimeter ausgewiesenen maximalen Fliesstiefen und Intensitäten eines Hochwasserereignisses mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (HQ100), sowie ohne differenziertere Untersuchungen und Angaben über die Fliessgeschwindigkeiten, wird im Baugesuchs-verfahren die Einhaltung einer Schutzhöhe von 45 cm (25 cm Fliesstiefe + 20 cm Freibord) nach-zuweisen sein.Dementsprechend sollte der 1. Abschnitt von Absatz 3 in Bezug auf die einzuhaltende Schutzhöhe angepasst und im 2. Abschnitt die Anforderungen an Bauten, Bauteile und Öffnungen auf die Schutzhöhe bezogen werden und der Begriff «potentielle Hochwasserhöhe» durch «Schutzhöhe» ersetzt werden. Absatz 4: Auf den ersten Satz («Gebäude und haustechnische Anlagen … oder Folgeschäden verursachen.") kann verzichtet werden. Er ist in allgemeiner Form bereits in Absatz 1 (Generelle Anforderungen) enthalten.	E	✓	Der Empfehlung wird umgesetzt.
21	5	2.8	R	Art. 12 Abs. 1	Absatz 1: Das Bauinspektorat weist darauf hin, dass ohne entsprechende Dienstbarkeiten zu den an den Quartierplan angrenzenden Parzellen die gemäss RBG/RBV erforderlichen Grenzabstände einzuhalten sind.	zV	(✓)	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Vorprüfungs-bericht		Betreffend		Vorprüfungsergebnisse (zusammengefasst)		Stellungnahme Gemeinderat
	Seite	Kapitel	P = Quartierplan R = Reglement B = Planungsbericht		zwingende Vorgabe (zV) / Empfehlung (E) / Hinweis (H)		✓ = Umsetzung (✓) = Teilweise bzw. angepasste Umsetzung • = Sachverhalt bekannt / Kenntnisnahme
22	5	3.	B	Lärmschutz	Gebiete mit Lärmvorbelastungen können nur ausnahmsweise gewährt werden. Da der Streifen, in dem die Immissionsgrenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II um mehr als 6 dB überschritten werden, nur unwesentlich das Quartierplan-Areal und die geplante Bebauung betrifft, kann keine Lärmvorbelastung geltend gemacht werden und eine Höhereinstufung ist nicht möglich. Der geplanten Nutzungsart entsprechend ist auf dem gesamten Quartierplan-Areal die ES II zuzuordnen (Kapitel 4.8 und 5.6.3). An die erwähnte Gewerbezone grenzt aktuell eine Wohn- und Geschäftszone, die zum grössten Teil der ES II zugeordnet ist. Somit ändert sich mit der Zuordnung der ES II im Quartierplan "Maren" nichts für die Gewerbetriebe. Die Aussage im Planungs- und Begleitbericht ist zu korrigieren (Kapitel 5.6.3).	zV	✓ Wird umgesetzt / angepasst.
23	5	3.	B	Gewässerraum	Betrachtungsperimeter: Aus dem Planungsbericht geht nicht klar hervor, dass bei der Bestimmung des Gewässerraums eine übergeordnete Betrachtung stattgefunden hat bzw. der Gewässerraum nicht nur auf der Grundlage einer isolierten Betrachtung des QP-Abschnitts (einzelner Parzelle) bestimmt worden ist. Der Raumbedarf für die Gewässerfunktionen, welche mit dem Gewässerraum zu berücksichtigen sind, kann nicht von einer isolierten Betrachtung dieses Abschnitts abgeleitet werden. Es sind dabei mindestens die aufwärts und abwärts liegenden Zonen sowie die Zonen auf der gegenüberliegenden Uferseite zu berücksichtigen. Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, dass und mit welchem Ergebnis diese übergeordnete Betrachtung, insbesondere hinsichtlich Hochwassergefährdung und ökologisches Potenzial, stattgefunden hat (Kapitel 5.5.4).	zV	✓ Wird ergänzt.
24	5	3.	B	Gestaltung Aussenräume (Spielplatz)	Innerhalb des Gewässerraums sind grundsätzlich nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig (Art. 41c GSchV). Ausnahmen können grundsätzlich für gewässerbezogene oder auf die Gewässernutzung angewiesene Anlangen gegeben werden. Die Beeinträchtigung des Gewässerraums ist dabei sowohl durch die Anordnung als auch eine gewässergerechte Ausgestaltung der Anlage so gering wie möglich zu halten. Der Spielplatz ist demnach so anzuordnen (insbesondere auf ein Fundament angewiesene Baukonstruktionen), dass dieser ausserhalb des Gewässerraums zu liegen kommt. Eine abschliessende Beurteilung bzw. Bewilligung des Spielplatzes hat dann im jeweiligen Baugesuchsverfahren zu erfolgen (Kapitel 4.5.3).	zV	• Wird zur Kenntnis genommen.
25	6	3.	B	Regionalzentrum (Kantonaler Richtplan)	Gelterkinden ist eine Regionalzentrum (immerhin mit Schnellzugshalten). Aus diesem Grund sind die Stossrichtungen und Dichteziele der Regionalzentren und nicht diejenigen einer ländlichen Entwicklungsachse (z. B. das benachbarte Böckten) zu übernehmen (Ziffern 1 und 2 der Tabelle). Gemäss Objektblatt RK (Raumentwicklungsziele nach Raumtypen) des Kantonalen Richtplans sind Regionalzentren wie Gelterkinden die wichtigsten Orte für Beschäftigung, Versorgung, Bildung, Freizeit und Kultur im ansonsten ländlich geprägten Raum. Das Raumkonzept postuliert die Weiterentwicklung und Stärkung dieser Funktionen in Abstimmung mit dem Ziel eines verdichteten, qualitativ hochstehenden Wohnungsbaus sowie einer hohen Qualität der öffentlichen Aussenräume. Als Dichteziel für Gelterkinden sind gemäss Örtliche Festlegungen Ziffer b) 80 E+B / ha zu avisieren (Kapitel 5.2.1).	H	✓ Wird angepasst.

Nr.	Vorprüfungs-bericht		Betreffend		Vorprüfungsergebnisse (zusammengefasst)		Stellungnahme Gemeinderat	
	Seite	Kapitel	P = Quartierplan R = Reglement B = Planungsbericht		zwingende Vorgabe (zV) / Empfehlung (E) / Hinweis (H)		✓ = Umsetzung (✓) = Teilweise bzw. angepasste Umsetzung • = Sachverhalt bekannt / Kenntnisnahme	
26	6	3.	B	Gefahrenzone / Naturgefahr	Die Gefährdung des südlichen Teils des Baubereichs C1 ist vom Marenbächli verursacht. Die Aussagen zur Niveaudifferenz von der Kantonsstrasse zum Marchmattenweg und, dass dadurch Wasserzutritten in das Gebiet Marchmatten verhindert würden, sind in Bezug auf die bestehende Gefährdung irrelevant. Eine Gefährdung der Einstellhallenzufahrt im südlichen Teil des Baubereichs C1 ist auf Grundlage der Quartierplanung aktuell nicht auszuschliessen. Die Aussagen sollten entsprechend bereinigt werden (Kapitel 4.9.2). Das Quartierplan-Areal ist im südlichen Bereich von einer Hochwassergefährdung des Marenbächlis betroffen und nicht von der Ergolz. Die Aussage sollte entsprechend bereinigt werden (Kapitel 5.7.1).	H	✓	Wird angepasst.
27	6	4.	B	Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung	Wir verweisen auf die «Allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung»1. Diese sind Bestandteil der kantonalen Vorprüfung und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.	H	•	Wird zur Kenntnis genommen.

Veröffentlichung Mitwirkung Auszug aus kantonalem Amtsblatt Anhang 3

Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft Nr. 03 vom 16. Januar 2020 1

Planauflagen

Gemeinde Gelterkinden

Quartierplanung «Maren» – Mitwirkungsverfahren

Gemäss § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes wird das öffentliche Mitwirkungsverfahren betreffend Quartierplanung «Maren» durchgeführt.

Die Bevölkerung kann im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens Einwendungen vorbringen und eigene Vorschläge einreichen, die – soweit sie der Sache dienen – zu berücksichtigen sind.

Die Mitwirkungsauflage dauert **von 16. Januar 2020 bis 6. Februar 2020**. Die Unterlagen können während dieser Zeit entweder auf der Gemeindewebsite www.gelterkinden.ch oder zu den Schalteröffnungszeiten in der Abteilung Bau der Gemeindeverwaltung, Marktgasse 8, Gelterkinden, eingesehen werden. Auskünfte erteilt Herr Pascal Bürgin, Leiter Abteilung Bau, Telefon 061 985 22 55.

Stellungnahmen und Vorschläge sind schriftlich innerhalb der Auflagefrist einzureichen an: Gemeinderat, Gemeindeverwaltung, Marktgasse 8, 4460 Gelterkinden.

Gemeinderat Gelterkinden

Stellungnahmen zu den Mitwirkungseingaben

Anhang 4

Mitwirkungseingaben und diesbezügliche Stellungnahmen des Gemeinderates (es werden nur die quartierplanrelevanten Einwendungen kommentiert)

Nr.	Betreffend	Regl. Art.	Bericht Pt.	Mitwirkungseingabe (zusammenfassend)	Person / Institution	Stellungnahme Gemeinderat A = Ablehnung der Forderung E = Erklärung bzw. Antwort auf Fragen	U = umgesetztes Anliegen (U) = teilweise bzw. angepasste Umsetzung
1	Berücksichtigung Nachbarschaft, Eingliederung in bauliche Umgebung usw.		5.2.1	Rücksichtnahme der umkreisenden Liegenschaften aufgrund Bauhöhe und Gebäudeabstände ist nicht erfüllt.	I	E	Das Überbauungskonzept wurde von der kantonalen Arealbaukommission (ABK) nach städtebaulichen und architektonischen Kriterien beurteilt. Hinsichtlich der Einpassung in die Umgebung hat die Arealbaukommission das Konzept positiv bewertet und begrüsst die gesamthafte Planung mit ihrer architektonisch einheitlichen Gestaltung.
2				Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung mit Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bewohner der Nachbarschaft ist nicht erfüllt.	I	E	Über Architektur und Städtebau sind unterschiedliche Meinungen vorhanden. Das Überbauungskonzept wurde durch die oben angesprochene ABK überprüft. Die ABK bildet die durch den Regierungsrat eingesetzte Fachkommission (Architekten und Landschaftsarchitekten) zur Beurteilung von Gesamtüberbauungen. Sie hat das Konzept überprüft und als gute Lösung anerkannt. Die übergeordnete Gesetzgebung verpflichtet die Vollziehungsbehörden mit dem noch zur Verfügung stehenden Bauland haushälterisch umzugehen. Das geht auch aus dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz RPG hervor, welches die Bebauung nach innen als Hauptkriterium benennt. Gemäss Raumentwicklungsziele nach Raumtyp des Kantonalen Richtplanes (KRIP) ist Gelterkinden als Regionalzentrum klassiert. Als Dichteziel für Gelterkinden sind 80 Einwohner + Beschäftigte / ha zu avisieren. Mit der vorgesehenen Überbauung wird dieses Ziel erreicht.
3				Durch die überdimensionierten und starren Liegenschaften die gebaut werden sollen, verfällt der Traum vom idyllischen gewohnten Wohnraum. Es wird in keiner Form auf die bestehenden Liegenschaften und Anwohner Rücksicht genommen.	I	E	§ 37 Abs.1 RBG (Raumplanungs- und Baugesetz) bestimmt eindeutig den Zweck einer Quartierplanung: Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. Die Überprüfung wurde durch die ABK vorgenommen.
4	Erschliessung		4.6.1	Fragen zur Erschliessung	I	E	Bei den Quartierplanvorschriften handelt es sich um Bauvorschriften und nicht um eine Baueingabe. Details werden mit der Baueingabe aufgezeigt. Die Gemeinde hat die Erschliessung mit dem rechtskräftigen Strassennetzplan vorgegeben. Das Erschliessungkonzept der Quartierplanung wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde entwickelt. Als Wendeplätze können die gelb dargestellten Plätze genutzt werden. I
5	Gewässerraum	5.2	5.5.4	Wer ist heute betreffend Gewässerschutzverordnung (GSchV) verantwortlich, so dass das Verfahren abgeschlossen werden kann: Gemeinde oder Kanton?	V	E	Mit § 12a Abs. 2 RBG verpflichtet der Kanton die Gemeinden, die Gewässerräume innerhalb der Siedlungsgebiete mittels Nutzungsplanung festzulegen. Eine Quartierplanung ist eine Nutzungsplanung.
6	Parkierung	6.2	7.1.2	Auszug aus Protokoll ABK (Arealbaukommission): *Insbesondere sind die Besucherparkplätze zu prüfen und, ob der Verkehr aus dem Zentrum der Überbauung ferngehalten werden kann (wenn möglich Einfahrt zur EH im unteren Bereich des Marchmattenweges).*	V	E	Die definitive Verortung der Abstellplätze erfolgt im Baugesuchsverfahren. Im Projektplan "Situation Erdgeschoss" sind sämtliche gesetzlich geforderten Stamm- und Besucherparkplätze in Anzahl und Lage aufgezeigt. Die drei Einstellhallen werden über die Strasse "Marchmatten" erschlossen.
7	Parkierung	6.2	5.4.3	Waren also evtl. vorher noch mehr Parkplätze geplant oder wurde der Erwägung einfach nicht entsprochen?	V	E	Die Quartierplanung stellt die nach RBG gesetzlich geforderte Anzahl Abstellplätze zur Verfügung. Dies sind 1.3 Abstellplätze pro Wohneinheit. Die ABK hat angeregt, dass möglichst viele Abstellplätze unterirdisch angeordnet werden sollen. Bei 25 Wohneinheiten müssen 25 Stamm- und 8 Besucherparkplätze angeboten werden. Von den 33 Abstellplätzen können 24 unterirdisch erstellt werden.
8	Verweis auf Art. 14 ZRS (Zonenreglement Siedlung)	1		Nebst den erwähnten rechtlichen Grundlagen fehlt: Art. 14 ZRS, ...also die Orientierungsbasis.	II / V	U	Mit der vorliegenden Quartierplanung werden die Anforderungen von Art. 14 ZRS erfüllt (siehe Planungsbericht: 5.3.1). Der Gemeinderat ist zuständig für die Einhaltung der Anforderungen. Der Verweis auf Art. 14 ZRS wurde ins QP-Reglement (Erlass) aufgenommen.

Nr.	Betreffend	Regl. Art.	Bericht Pt.	Mitwirkungseingabe (zusammenfassend)	Person / Institution	Stellungnahme Gemeinderat A = Ablehnung der Forderung E = Erklärung bzw. Antwort auf Fragen U = umgesetztes Anliegen (U) = teilweise bzw. angepasste Umsetzung	
9	Klein- und Anbauten	3.3 / 4.8		Es werden die Begriffe Klein- und Anbauten, sowie An- und Nebenbauten verwendet bzw. vermischt ohne sie zu definieren (§ 57, 92 RBV, Art.14 ZRS).	II	U	Die Begriffe wurden bereinigt.
10				Zulässiges Mass der Bebauung für Nebenbauten wird nicht berechnet. Der Vergleich ist somit unvollständig bzw. geschönt.	II	E	Es ist richtig, dass der Vergleich der Überbauungsziffer nur über die Hauptbauten erfolgte. Die Klein- und Anbauten in den Vergleich einzubeziehen ist höchstens im Baugesuchsverfahren möglich. Auch in der Regelbauweise sind Gebäudeteile frei von der Überbauungsziffer. In Art. 21 Abs. 2 ZRS sind Gebäudeteile definiert, welche nicht zur anrechenbaren Gebäudegrundfläche gerechnet werden müssen. Das Nutzungsmass für Klein- und Anbauten ist in der Quartierplanung einerseits als Teil einer genau vorgegebenen Fläche bestimmt und andererseits als Maximalfläche (100m2) des gesamten Aussenraumes festgelegt und somit eindeutig bestimmt.
11				Gebäudehöhe für Klein- und Anbauten sind auf 3.5m festgelegt. Solche Bauten und Bauteile sind in der Quartierplanung weder lage- noch zweckmässig definiert (Garagen lt. Art.14 Abs.1 lit. f).	II	E	Eine Quartierplanung ersetzt die Regelbauvorschriften. Ein Vorteil für die Anwohner besteht darin, dass die Lage und die Höhe der Hauptbauten sowie die Erschliessung und der Grünraum schon bei der Festlegung der Bauvorschriften (Quartierplanung) definiert werden. Es ist jedoch nicht möglich mit den Bauvorschriften auch schon alle Details wie z.B. Klein- und Anbauten festzulegen. Um ein Ausufern zu verhindern werden Klein- und Anbauten über eine Flächenbegrenzung und eine Fassaden- und Gebäudehöhe eingeschränkt.
12				Die sog. Kleinbauten treten sehr massiv in Erscheinung und vergrössern das Profil der Hauptbauten allfällig erheblich.	II	E	siehe Pt. 11 zuvor. Das Profil der Hauptbauten kann nur innerhalb der festgelegten Baubereiche variieren.
13				Klein- und Anbauten: Weil nicht dargestellt kann ihre Einfügung nicht beurteilt werden. Im RBV und Zonenreglement sind 2.5m festgelegt. > Erhöhung um 1.0m ist nicht nachvollziehbar bzw. begründbar, erscheint willkürlich.	II / V	U/E	Die Höhe von Klein- und Anbauten wurde angepasst. Es wird die maximale Fassadenhöhe aus Art. 23 ZRS von 2.50 m übernommen. Die Gebäudehöhe wird auf 3.50 m beschränkt. Die Beurteilung der Einfügung der Kleinbauten erfolgt im Baugesuchsverfahren. Im QP-Reglement ist definiert, dass auch An- und Nebenbauten im Umgebungsplan dargestellt werden müssen.
14	Klein- und Anbauten	3.3 / 4.8		Wie werden die Anbauten genutzt? Als Veloanstellplätze oder werden sie doch als Carports für Autoabstellplätze missbraucht?	I	E	Carports können als Autoabstellplätze und allgemein genutzt werden. Die weiteren Klein- und Anbauten sollen als Abstellraum für verschiedene Anforderungen wie (Gartengeräte, Velos, etc.) bedarfsgerecht genutzt werden können.
15				In welchem Bereich oder wo genau sind die Anbauten geplant?	II	E	Einerseits können Klein- und Anbauten im Vorplatzbereich erstellt werden. Andererseits darf im gesamten Aussenraum eine Grundfläche von 100 m2 mit Klein- und Anbauten bebaut werden. Auf die Wohneinheiten umgerechnet ergeben die 100 m2 eine Grundfläche von ca. 4 m2 pro Wohneinheit.
16	Standort für Klein- und Anbauten und Entsorgungseinrichtungen	5.6		Der Standort der Entsorgungseinrichtung am Marenweg erscheint nicht zweckmässig. In der Folge wird eine für die Benützer sinnvolle und für die Nachbarn ertragbare Lösung unter Berücksichtigung von § 54 Abs. 1 RGB schwierig.	II	E	Die dargestellte Lage der Entsorgungseinrichtungen ist ein Vorschlag der Planer und ist im Quartierplan nur im orientierenden Inhalt angemerkt. Die definitiven Entsorgungsplätze werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch den Gemeinderat, entsprechend dem aktuellen Abfallbewirtschaftungsplan, festgelegt.
17	Baubereich Hauptbauten	4.1		Fassadenhöhe ist gegenüber Regelbauweise deutlich erweitert. Für eine faktenbezogene Beurteilung der Einfügung der Baukörper in die bauliche Umgebung wäre es für die bestehenden Bauzonen gesondert auszuweisen und insbesondere in der W2 zu begründen.	II	E	Mit der Quartierplanung werden die bestehenden Bauvorschriften aufgehoben und neue Bauvorschriften definiert. Die Fassadenhöhe der W2 wird talseitig bei wenigen Gebäuden leicht überschritten. Die für das Erscheinungsbild hauptsächlich massgebende maximale Gebäudehöhe wird unterschritten (siehe Querschnitt- und Fassadenplan A1-A9).
18	Gebäudeabstand Baubereich A	4.5		Die Begründung (PB 4.4.3) berücksichtigt scheinbar Interessen Einzelner. Dies ist in einem öffentlichen Planungsinstrument befremdend.	II	E	Die Ausgestaltung des Überbauungskonzeptes liegt bei der Bauherrschaften und den Architekten. Die Arealbaukommission hat die Gebäudegruppierung in Dreiereinheiten nicht in Frage gestellt.

Nr.	Betreffend	Regl. Art.	Bericht Pt.	Mitwirkungseingabe (zusammenfassend)	Person / Institution	Stellungnahme Gemeinderat A = Ablehnung der Forderung E = Erklärung bzw. Antwort auf Fragen U = umgesetztes Anliegen (U) = teilweise bzw. angepasste Umsetzung	
19				Mit den dargestellten Abständen kann gem. den Baufeldern von der bei Regelbauweise maximalen Gebäudelänge massiv abgewichen werden.	II	E	Die Gebäudelänge kann nach den Baubereichen um höchstens 1.0 m gegenüber der Regelbauweise vergrössert werden. Es sind noch andere Parameter zu berücksichtigen wie z.B. der geforderte minimale Abstand bei den Baubereichen A oder die maximal zulässige Bruttogeschossfläche. Von einer massiven Abweichung zu sprechen scheint übertrieben.
20				Kann es sein, dass bei 3x23m hineingewürgter Baukörperlänge zu wenig Platz bleibt und deswegen die Ausnahme gewährt wurde?	V	E	Es wurden keine Ausnahmen gewährt, es wurden ortspezifische Bauvorschriften erarbeitet.
21	Verdichtung (Gestaltung)	4.9		Der Gemeinderat hat die Pflicht im Interesse der Bevölkerung zu handeln und das ist nicht zwingend Quantität, sondern unbedingt langfristige und nachhaltige Qualität.	IV	E	Der Gemeinderat handelt im Sinne der Bundes- und Kantonsgesetzgebung und im Sinne der Gesamtbevölkerung. In erster Priorität sollen die inneren Reserven (unüberbaute Parzellen innerhalb des Baugebietes) mit einer vernünftigen Dichte überbaut werden. Geeignetes Planungsinstrument zur Umsetzung dieser Vorgaben und zur Erreichung einer Siedlungsqualität ist die Quartierplanung. (siehe Planungsbericht 5.2.1. Richtplanvorgabe 6: Ländliche Gemeinden sorgen für eine **dichtere** Bebauung der unüberbauten **Wohnbauzonenreserven)**
22	Dichtere Bebauung der unüberbauten Wohnbauzonenreserven		5.2.1_6	Wir behaupten sogar, dass mit 10 Häusern zu 320m2 bereits die Vorlage des verdichteten Bauens erfüllt wird!	V	E	Die Überprüfung wurde vollzogen. Das Einfamilienhaus ist bezüglich Ausnutzung des noch vorhandenen Baulandes nicht mehr die favorisierte Baubauungsart. Das geht auch aus dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz RPG hervor, welches die Bebauung nach innen als Hauptkriterium benennt. Gemäss Objektblatt RK (Raumentwicklungsziele nach Raumtyp) des Kantonalen Richtplanes ist Gelterkinden als Regionalzentrum klassiert. Als Dichteziel für Gelterkinden sind 80 Einwohner + Beschäftigte /ha zu avisieren. Mit der Quartierplanung wird dieses Ziel erreicht.
23				Dieses Quartier soll als EFH Quartier und zonenkonform betrachtet werden! Viele potenzielle Familien suchen im Raume Gelterkinden nach Bauland.	I	E	siehe Pt. 22 zuvor
24	Technische Einrichtungen auf Dach	4.10		Warum ist gemäss PB 4.4.2 keine Maximalhöhe definiert worden. Müssen wir bei diesen Pultdächern mit einem wirren und zu hohen Solarpanelsalat rechnen? Die Höhe eines Panels beträgt gut 1m. Es soll max. 1 m definiert werden.	V	U	Die technischen Einrichtungen auf dem Dach werden auf die maximale Höhe von 1.0 m beschränkt. Seit Inkrafttreten der kant. Bestimmungen §104b RGB sowie § 94 Abs.1 lit. e und § 94a RBV (1. Okt. 2013) sind Solaranlagen abschliessend kantonal geregelt.
25	Frei- und Grünflächen	5.1		Die für Quartierplanungen geforderten zusammenhängenden Grünflächen können nicht realisiert werden.	I	E	Dem ist nicht so, siehe Planbeilage Parkierung / Grünraum.
26				Die in Art. 14 Abs. 1 lit. c ZRS geforderten grösseren zusammenhängenden Grünflächen fehlen.	II	E	siehe Pt. 25 zuvor
27				Grünflächen dürfen nicht zu "Steinwüsten" umfunktioniert werden.	V	U	Dies wird unterstützt und wurde ins Reglement aufgenommen.
28	Grundsätze zum Aussenraum	5.4		Die Massnahmen der Aussenraumgestaltung sind vage und entsprechen kaum den diesbezüglichen Anforderungen (z.B. Art. 30 ZRS).	II	E	Art. 5 Abs. 5 QPR definiert das Vorgehen zur Erstellung von Aufenthaltseinrichtungen. Weiter ist im Quartierplan ein Kinderspielplatz lagemässig bezeichnet. Aussenräume sind naturnah zu gestalten und zu begrünen. Der Nachweis der Aussenraumgestaltung erfolgt im Baugesuchsverfahren (Art. 5 Abs. 9 QPR). Das QP-Reglement sieht bei der ökologischen Definition der Aussenflächen, Dachflächen etc. mehr vor als das ZRS der Gemeinde.
29				Bau- und siedlungsökologische Anforderungen sind nicht erkennbar.	II	E	Siedlungsökologische Anforderungen sind im Reglement verankert und wurden noch ergänzt. Die Bauten sind nach den geltenden Anforderungen an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für Minergie zu realisieren. Die Bauherrschaft ist grundsätzlich ökologisch eingestellt. Die Bauherrschaft beabsichtigt die

Nr.	Betreffend	Regl. Art.	Bericht Pt.	Mitwirkungseingabe (zusammenfassend)	Person / Institution	Stellungnahme Gemeinderat A = Ablehnung der Forderung E = Erklärung bzw. Antwort auf Fragen U = umgesetztes Anliegen (U) = teilweise bzw. angepasste Umsetzung	
							Hochbauten teilweise als Leichtbau in Holz zu realisieren. Dies kann aber nicht reglementarisch festgelegt werden. Das Mass des zu realisierenden Bauökologiestandards bleibt der Bauherrschaft vorbehalten.
30	Kinderspielplatz	5.5		Der definierte Standort Kinderspielplatz ist nicht zweckmässig neben der EH Ein- und Ausfahrt.	I	E	Der Gemeinderat erachtet den Standort des Kinderspielplatzes im Zentrum der Überbauung als richtig.
31	Kinderspielplatz	5.5		Die Lage des Kinderspielplatzes neben der EH-Zufahrt entspricht nicht Art 14 Abs. 1 lit c ZRS. (" ...abseits des Verkehrs").	I / V	E	Der Gemeinderat erachtet den Standort des Kinderspielplatzes im Zentrum der Überbauung als richtig. Der Spielplatz befindet sich nicht auf der EH - Zufahrt, diese soll aber auch als Spielfläche benutzt werden können. Bei der betreffenden Einstellhallenzufahrt mit 14 Einstellplätzen ist die Verkehrsbelastung überschaubar.
32	Terrainverlauf	5.7		Das neu gestaltete Terrain ist nur an wenigen Stellen und sehr rudimentär dargestellt.	II	E	Das ist richtig und in Quartierplanungen auch so üblich, dass das neu gestaltete Terrain in den Schnitten dargestellt wird.
33				Die postulierte Abweichung von 1.5 m zum dargestellten neuen Terrainverlauf ist im Fall von Aufschüttungen eine erhebliche Erweiterung der sonst zulässigen ortsüblichen Möglichkeiten laut Art. 32 ZRS.	II / V	(U)	Die Abweichung wurde auf 1.0 m reduziert. Sie ist durch das relativ steile Gelände begründet. Gegenüber von Nachbargrundstücken müssen die baugesetzlichen Anforderungen eingehalten werden (RBG § 93).
34				Speziell bei Aufschüttungen darf keine Ausnahme gemacht werden.	V	E	Mit der Quartierplanung werden Bauvorschriften erlassen und keine Ausnahmen beantragt. Gegenüber Nachbargrundstücken müssen die baugesetzlichen Anforderungen eingehalten werden (RBG § 93).
35	interne Erschliessung	6.1		Der Marenstich ist primär eine Notfallzufahrt. Erschliessung im Sinne von Aus- und Einladen aber nicht parkieren muss die Lösung sein. Dies muss auch in §54 RBV untersagt werden.	V	E	Der Marenstich entspricht einer normalen Erschliessungsstrasse der Gemeinde. Die Gemeinde erstellt diese Strasse. Es ist nicht vorgesehen, dass auf der Strasse parkiert wird.
36				Also generell keine Parkplätze. 13-19 PP sind zu viel. Sie gehören 100% unterirdisch geplant. Das geforderte Ziel: 100% unterirdische Parkierung.	V	E/A	Die Anordnung der Parkplätze wird wie in der Quartierplanung festgelegt erfolgen. Die definitive Anzahl an Abstellplätzen wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.
37				Zwischen Bau- und Strassenlinien sind u.a. Carports erlaubt. Wo konkret werden Zweitwagen parkiert?	V	E	Möglicherweise in diesem Bereich.
38	interne Erschliessung	6.1	5.3.2	Eine Erschliessung über die Ergolzstrasse (Kantonsstrasse) in die EH Ost ist zu prüfen.	IV	E	Mit dem Strassennetzplan der Gemeinde Gelterkinden ist das Erschliessungskonzept vorgegeben.
39				Wurde eine Erschliessung der Tiefgarage direkt über die Ergolzstrasse geprüft?	I	E	Mit dem Strassennetzplan der Gemeinde Gelterkinden ist das Erschliessungskonzept vorgegeben. Sofern Arealerschliessungen über Gemeindestrassen möglich sind, gewährt das TBA BL keine direkten Zufahrten ab Kantonsstrassen.
40				Kann im Rahmen eines Verkehrsgutachtens die Leistungsfähigkeit des bestehenden Strassennetzes infolge Mehrverkehr nachgewiesen werden?	I	E	Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Mit der vorliegenden Quartierplanung werden nicht mehr Wohneinheiten erstellt als mit den Regelbauvorschriften erstellt werden könnten. Das Gebiet wird über den Anschluss des Marenweges an die Hauptstrasse erschlossen. Diese Einmündung ist grosszügig ausgebaut und übersichtlich. Das verkehrliche Einzugsgebiet ist begrenzt und verkehrsmässig nicht kritisch. Die Belastung des übergeordneten Strassennetzes kann nicht mit einer Bebauung, die praktisch nach Regelbauweise erfolgt, abgehandelt werden.

Nr.	Betreffend	Regl. Art.	Bericht Pt.	Mitwirkungseingabe (zusammenfassend)	Person / Institution	Stellungnahme Gemeinderat A = Ablehnung der Forderung E = Erklärung bzw. Antwort auf Fragen U = umgesetztes Anliegen (U) = teilweise bzw. angepasste Umsetzung	
41				Wie wird sichergestellt, dass bei Heizölanlieferung zur Liegenschaft Marchmatten 1 ohne Einschränkung der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage nicht beeinträchtigt wird?	I	E	Genau gleich wie heute. Die Gemeinde beabsichtigt die Strasse zu übernehmen. Die Strasse hat eine Breite von ca. 4.8 m und ist im Strassennetzplan der Gemeinde als Quartier-Erschliessungsstrasse klassiert.
42	interne Erschliessung	6.1		Wie wird sichergestellt, dass Anlieferung für das Gewerbe in den Liegenschaften C1/C2 ohne Verkehrsbehinderungen möglich sind?	I	E	Über die Quartier-Erschliessungsstrasse mit einer Breite von 4.8 m. In den Gebäuden C1/C2 sind keine Gewerbebetriebe vorgesehen. Die WG-Zone bezeichnet nach RBG Wohn-/Geschäftszonen und nicht Gewerbezonen.
43				Entlang der Marchmatten werden 8 Besucherparkplätze definiert. Wo oder wie werden die Fahrzeuge, die aus den Parkplätzen fahren, wenden?	I	E	Es sind nur 4 Besucher-Parkplätze (10 Wohnungen). Wenden auf dem Einstellhalle-Vorplatz. (siehe Planbeilage Situation Parkierung/Grünraum).
44				Wo besteht die Möglichkeit einen Lieferwagen eines Zügelunternehmens zu platzieren?	I	E	Auf den Besucherparkplätzen oder kurzfristig auf der Strasse.
45				Die Ausrundung beim Anschluss von Marchmatten an die Ormalingerstrasse liegt auf Privatgrund der Parz. 821. wie wird die künftige Erschliessung Ormalingerstrasse-Marchmatten gestaltet? Wird der Einmündungsradius optimiert?	I	E	Im Rahmen eines Strassensanierungsprojektes können auch die Parzellenverhältnisse mit der Gemeinde geregelt werden.
46				Marchmatten (50% Miteigentum an Privatstrasse): Bezüglich der künftigen Eigentumsverhältnisse erwarte ich konkrete Lösungen seitens Gemeinde.	I	E	Da es sich nach Strassennetzplan um eine Gemeindestrasse handelt wird die Gemeinde auf die Anstösser zu kommen.
47				Wer übernimmt künftig den Unterhalt, die Haftung, wieviele Parteien werden involviert, wäre eine Übernahme der Gemeinde absehbar?	I	E	Nach dem Landerwerb durch die Gemeinde liegt der bauliche und betriebliche Unterhalt der Strasse bei der Gemeinde.
48				Stellfläche für 18 Tonnen-Fahrzeuge (Hubrettungsfahrzeug). Werden die Zufahrten für schwere Fahrzeuge konzipiert?	I	E	Wurde mit Feuerwehrkommandant besprochen/festgelegt und in den QP integriert.
49				Der Privateigentümer ist nicht bereit allfällige Kosten für die Realisierung der Erschliessung und bauliche Anpassungen Marchmatten aufzukommen, ist aber gesprächsbereit.	I	E	Wird mit dem Strassenprojekt der Gemeinde festgelegt.
50	Parkierung	6		Antrag: Parkierverbot am Marenweg	III	(U)	Grundsätzlich gilt das kantonale Strassenverkehrsgesetz. Sollte am Marenweg ein ungeregeltes, übermässiges Parkieren eintreffen, wird die Gemeinde Massnahmen prüfen.
51			5.4.3	Die für die Parkierung der A-Bauten erforderlichen 18 Stamm- und Besucherparkplätze werden wahrscheinlich nicht mehrheitlich unterirdisch, sondern vollständig oberirdisch am Marenstich erstellt. Dies ist städtebaulich und verkehrstechnisch fragwürdig.	II	E	In der Regel sind die Stammparkplätze in den Einstellhallen. Wie bei Einfamilienhäusern üblich, sind Abstellplätze auch bei den Liegenschaften möglich. Für die A-Bauten sind 9 Stammparkplätze erforderlich, wovon 8 in der Einstellhalle und derjenige zu Haus A1 oberirdisch am Marenweg liegt. Besucher-Parkplätze sind 3 erforderlich. (siehe Planbeilage Situation Parkierung/Grünraum)
52				Es ist unklar was unter "einzelne Stammparkplätze" verstanden wird.	II	E	siehe Pt. 51
53				Wo werden die Anwohner der Liegenschaften A parkieren? Tiefgarage oder doch vor den Liegenschaften?	I	E	siehe Pt. 51

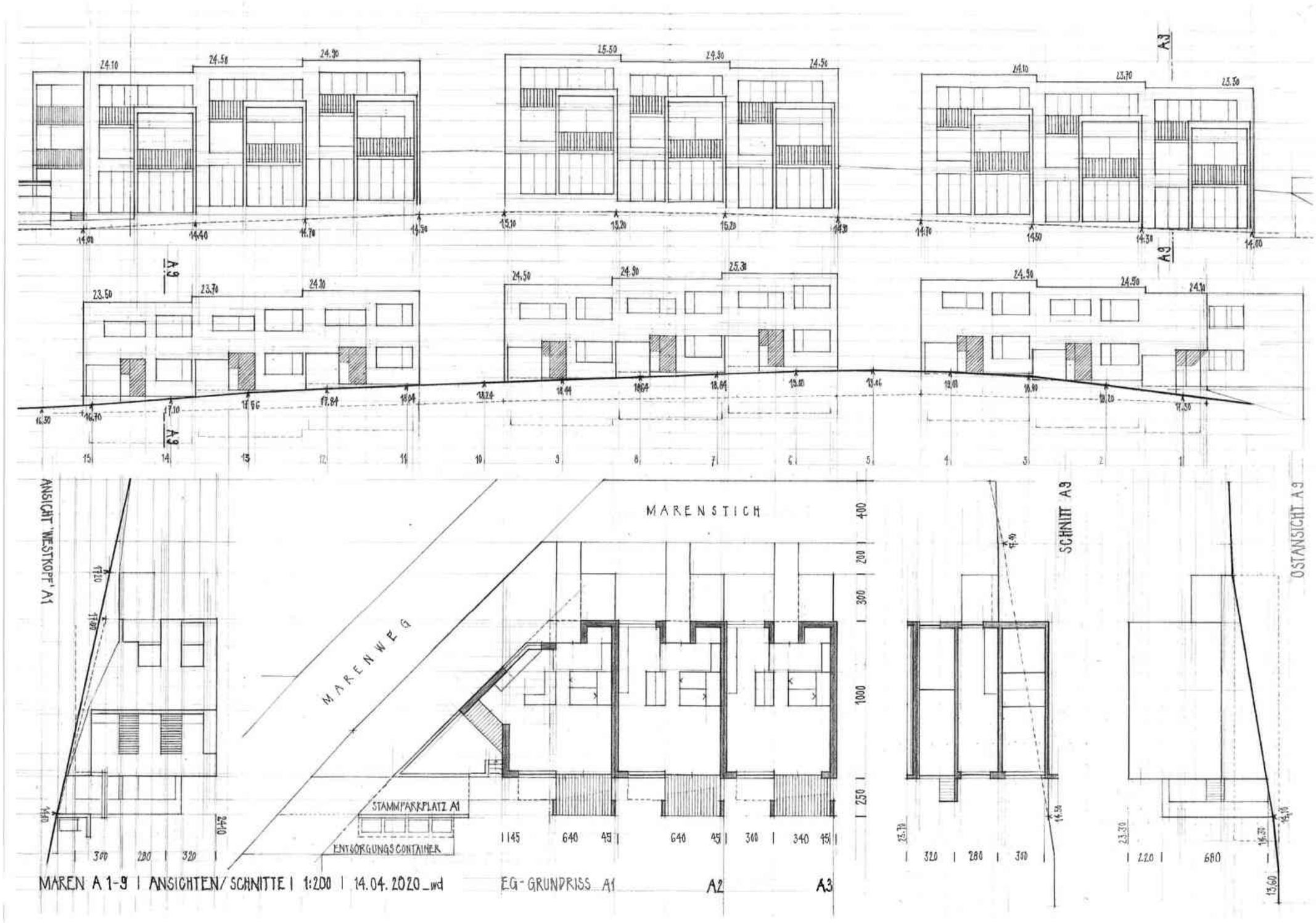
Nr.	Betreffend	Regl. Art.	Bericht Pt.	Mitwirkungseingabe (zusammenfassend)	Person / Institution	Stellungnahme Gemeinderat A = Ablehnung der Forderung E = Erklärung bzw. Antwort auf Fragen U = umgesetztes Anliegen (U) = teilweise bzw. angepasste Umsetzung	
54	Parkierung	6		Ermittlung der vorgeschriebenen Parkplätze und die Festlegung der diesbezüglichen Flächen fehlt. Sie ist gemäss Art.14 Abs. 1 lit. f ZRS in der Quartierplanung zweckmässig festzulegen.	II	E	Die Quartierplanung bezeichnet die Flächen für Fussgänger und Fahrverkehr sowie die gesetzlich vorgegebenen Abstellplätze (Einstellhallen, Autounterstände, Besucherparkplätze) für Fahrzeuge.
55				Irreführend ist bei 6.2 erwähnt, dass hauptsächlich in den unterirdischen EH parkiert wird. Es ist in Wahrheit nur eine EH geplant!... Es sollen 1.5-2 Plätze pro Wohneinheit von der Gemeinde gefordert werden.	V	E/A	In der Quartierplanung sind 3 Einstellhallen geplant für alle Stammparkplätze mit Ausnahme desjenigen zum Kopfbau (A1) der oberirdisch am Marenweg liegt (siehe Planbeilage Situation Parkierung/Grünraum). Die Gemeinde fordert nicht mehr als die gesetzlich vorgeschriebenen Parkplätze. Zudem richtet sich das Projekt auf eine Käuferschaft mit ökologischem Bewusstsein.
56				Genaue Anzahl oberirdischer Parkplätze und deren Standorte definieren!	I / IV	E	Mit der Quartierplanung wird konzeptionell der Nachweis erbracht, dass die gesetzlich geforderten Abstellplätze erstellt werden können (siehe Planbeilage Situation Parkierung/Grünraum). Die definitive Anzahl Abstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren, dann wenn die genaue Anzahl an Wohneinheiten bekannt ist, festgelegt.
57				Es existieren keinerlei Angaben zur Anzahl PP in entsprechender EH: eine Zumutung, ein unvollständiger QP!	V	E	siehe Pt. 56
58				Genaue Anzahl unterirdischer Parkplätze und deren Zuteilung zu den Gebäuden definieren.	IV	E	Es ist vorgesehen 24 Abstellplätze in den drei Einstellhallen zu erstellen.
59				Nicht einmal jeder Stammplatz ist unterirdisch! Oberirdisch sind wie erwähnt 30 PP möglich! Erklären sie uns bitte dazu "hauptsächlich".	V	E	Mit hauptsächlich ist die Mehrheit gemeint.
60				Es sind heute 12 mögliche Besucher-PP definiert anstatt 8. Die 4 PP am Marenstich müssen, auch im Sinne der kant. Erwägungen, gestrichen werden.	V	E	Bezüglich Besucherparkplätzen sind keine Obergrenzen vorgegeben. Es müssen im Minimum 8 Besucherparkplätze erstellt werden. Im Vorprojekt sind 9 Besucherparkplätze vorgesehen (siehe Plan Grünraum / Parkierung).
61				Zielführend ist, wenn eine weitere EH mit Zugang Marenweg erstellt wird...	V	A	Die Bauherrschaft beurteilt dies als unverhältnismässig und nicht zielführend.
62				Im Reglement wird nicht klar definiert, dass alle Anwohner des Quartiers in der Tiefgarage parkieren müssen.	I	E	Mit der Quartierplanung wird konzeptionell der Nachweis erbracht, dass die Abstellplätze erstellt werden können. Die definitive Anzahl Abstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren, dann wenn die genaue Anzahl an Wohneinheiten bekannt ist, festgelegt.
63	Energiekonzept für Wärmeerzeugung	7.1		Den Anschluss an die bereits existierende Wärmeverbundanlage muss die Gemeinde zwingend fordern.	V	(U)	Die Bauherrschaft bevorzugt einen Anschluss an die Wärmeverbundanlage. Der Wärmeverbund macht aber keine definitiven Zugeständnisse bevor der Zeitpunkt des Anschlusses und die Anschlusswerte bekannt sind.
64	Etappierung	10.1		Wie wird bei etappenweiser Umsetzung und bei einem allfälligen Verzicht (z.B. Bauten B) sichergestellt, dass auch dann noch der Forderung nach der hauptsächlichen Parkierung in unterirdischen Einstellhallen nachgekommen wird? Eine entsprechende Auflage fehlt in Art. 10 Abs.1.	II	E	Quartierplan-Reglement: Art. 10 Abs. 1 sagt aus: Sofern die QP in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen wie Zufahrten, Wege, Abstellplätze, Aufenthaltseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.
65	Absichten		1.2	Die Gemeinde ist verpflichtet bezahlbares Wohneigentum sicherzustellen. Die Gemeinde soll ihre soziale Verantwortung wahrnehmen.	III	E	Die Gemeinde ist sich ihrer Verantwortung bewusst. Bei der vorliegenden QP handelt es sich um eine private Bauherrschaft. Die Bauherrschaft ist bestrebt für den Mittelstand bezahlbaren Wohnraum zu erstellen. Dies kann nur gelingen, wenn eine gewisse Anzahl an Wohneinheiten erstellt werden kann.

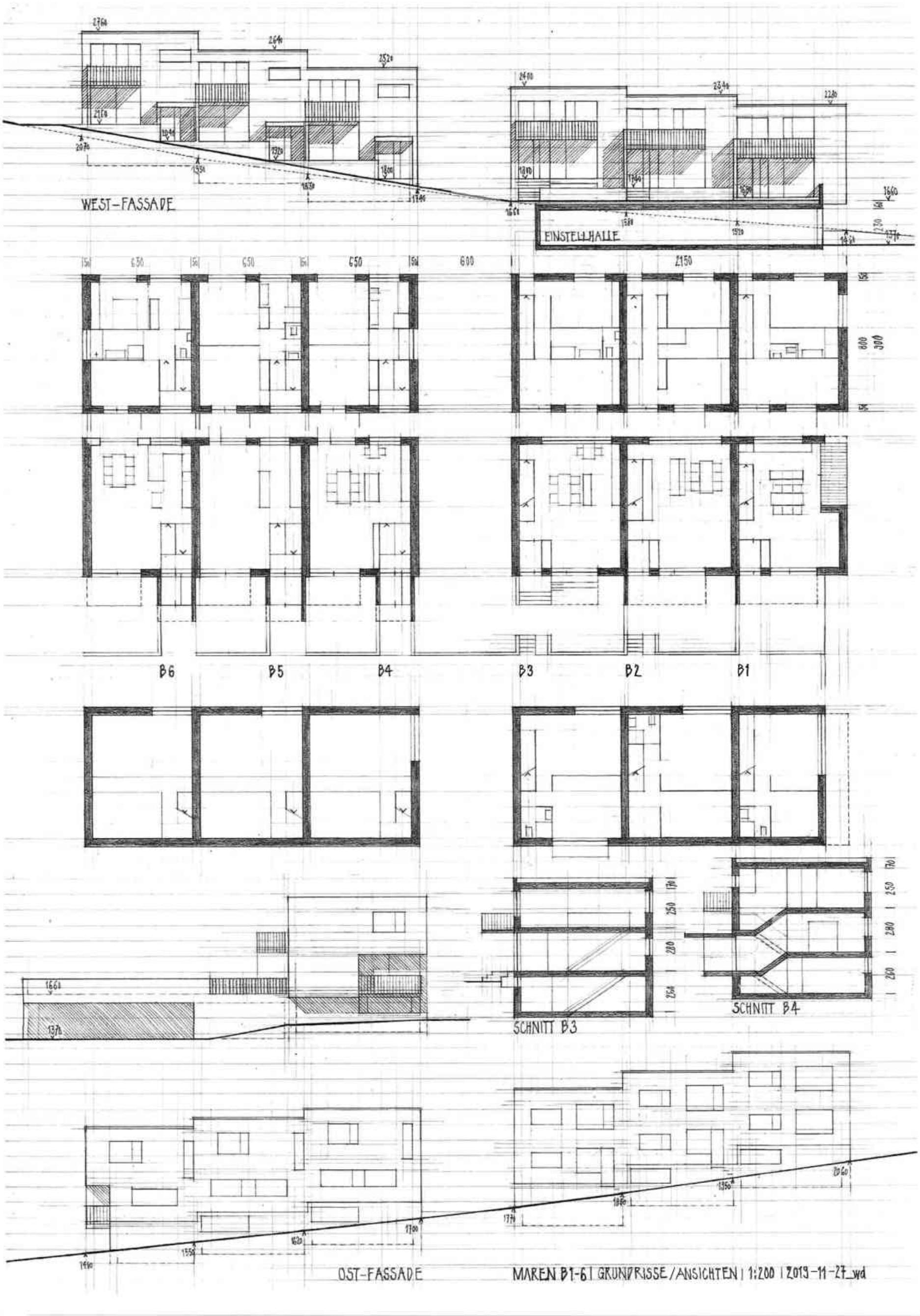
Nr.	Betreffend	Regl. Art.	Bericht Pt.	Mitwirkungseingabe (zusammenfassend)	Person / Institution	Stellungnahme Gemeinderat A = Ablehnung der Forderung E = Erklärung bzw. Antwort auf Fragen U = umgesetztes Anliegen (U) = teilweise bzw. angepasste Umsetzung	
66	Verdichtete Bauweise ...		5.2.1_2	Das kant. Dichteziel für die Parz. 818 ist mit 35 Einwohnern erfüllt. 50% mehr Häuser als ursprünglich geplant, sogar verdichtet aufgrund der wenigen m2 pro Grundstück, für nur 12.5 Einwohner (gem. durchschn. BGF). Dafür möchten wir eine glaubwürdige Erklärung bitte!	V	E	Gemäss Raumentwicklungszielen nach Raumtyp des Kantonalen Richtplanes (KRIP) ist Gelterkinden als Regionalzentrum klassiert. Als Dichteziel für Gelterkinden sind 80 Einwohner + Beschäftigte/ ha zu avisieren. Mit der vorgesehenen Überbauung wird dieses Ziel erreicht.
67	Allgemeines			Wir verlassen uns darauf, dass der Gemeinderat in Bereichen wie Bebauungsziffer, Gebäudehöhe, Grenzabstände Anbauten usw. einen korrekten und bereinigten QP vorlegt hat.	IV	E	Der Gemeinderat sowie das Amt für Raumplanung bejahen den vorliegenden Quartierplan.
68				Wie kann es sein, dass die Gemeinde, welche gemäss Bund zu viel Baulandreserven ausweist, jetzt Strassen bauen muss, um Bauland zu erschliessen?	IV	E	Die Gemeinde hat gemäss Erhebungen des Kantons nicht zuviel Bauland. Die Wohn-Mischzonen Auslastung (WMZ) beträgt für Gelterkinden 96%. Vorhandenes Bauland innerhalb der Siedlung soll der Überbauung zugeführt werden.
69				Hat die Gemeinde nicht genügend voll erschlossene Parzellen, welche ohne zusätzliche Erschliessung auf Kosten der Gemeinde (Bau und Kauf Marenstich und Kauf Marchmatten) bebaut werden können.	IV	E	siehe Pt. 68
70				Im Vorfeld des Mitwirkungsverfahrens wurden die angrenzenden Grundeigentümer ungenügend informiert/einbezogen.	IV	E	Das RBG gibt das Verfahren für die Nutzungsplanung (Quartierplanung) vor. Der Gemeinderat hat sich nach den gesetzlichen Vorgaben gerichtet.
71	Bebauung	4.11		Ergänzung: "Natur im Siedlungsraum": Klein- & Anbauten können für Gebäudebrüter oder andere förderungswürdige Tiere resp. Pflanzen genutzt und gestaltet werden.	VI	U	Der Vorschlag wird ins Reglement aufgenommen.
72	AUSSENRAUM	5		In die Grundsätze zum Aussenraum sind die Elemente der ökologischen Infrastruktur zu integrieren (z.B. Strukturen für Kleinsäuger, Domstrauchdickichte etc.)	VI	U	Der Vorschlag wird ins Reglement aufgenommen.
73	Frei- und Grünflächen	5.1		Für Aussenraum (ebenfalls) einen Anteil an ökologischen Infrastrukturflächen definieren - oder in ein zukünftiges Konzept "Ökologische Infrastruktur der Gemeinde" integrieren.	VI	U	Der Vorschlag wird ins Reglement aufgenommen.
74	Schutzzone Gewässerraum	5.2		Abs. 2: Nach den Bestimmungen des Bundesrechts ist zu ergänzen, dass es sich hierbei um ein nicht dicht überbautes Gebiet im Sinne von Art.41a GschV handelt.	VI	U	Im Planungsbericht wird ergänzt, dass sich die Bemessung des Gewässerraumes nicht auf ein dicht überbautes Gebiet abstützt. Als dicht überbaute Gebiete können nur bestehende Gebäudeansammlungen entlang dem Gewässer bezeichnet werden.
75				Der Gewässerraum ist nun zugleich kommunal als Uferschutzzone auszuweisen (vgl.§29 Abs.2 lit. d RBG/BL).	VI	(U)	Planerisch wird keine den Gewässerraum überlagernde Uferschutzzone ausgeschieden. Im Reglement sind unter der Schutzzone Gewässerraum (§ 5 Abs. 2) ökologische Kriterien, die einer Uferschutzzonenbestimmung ebenbürtig sind, formuliert.

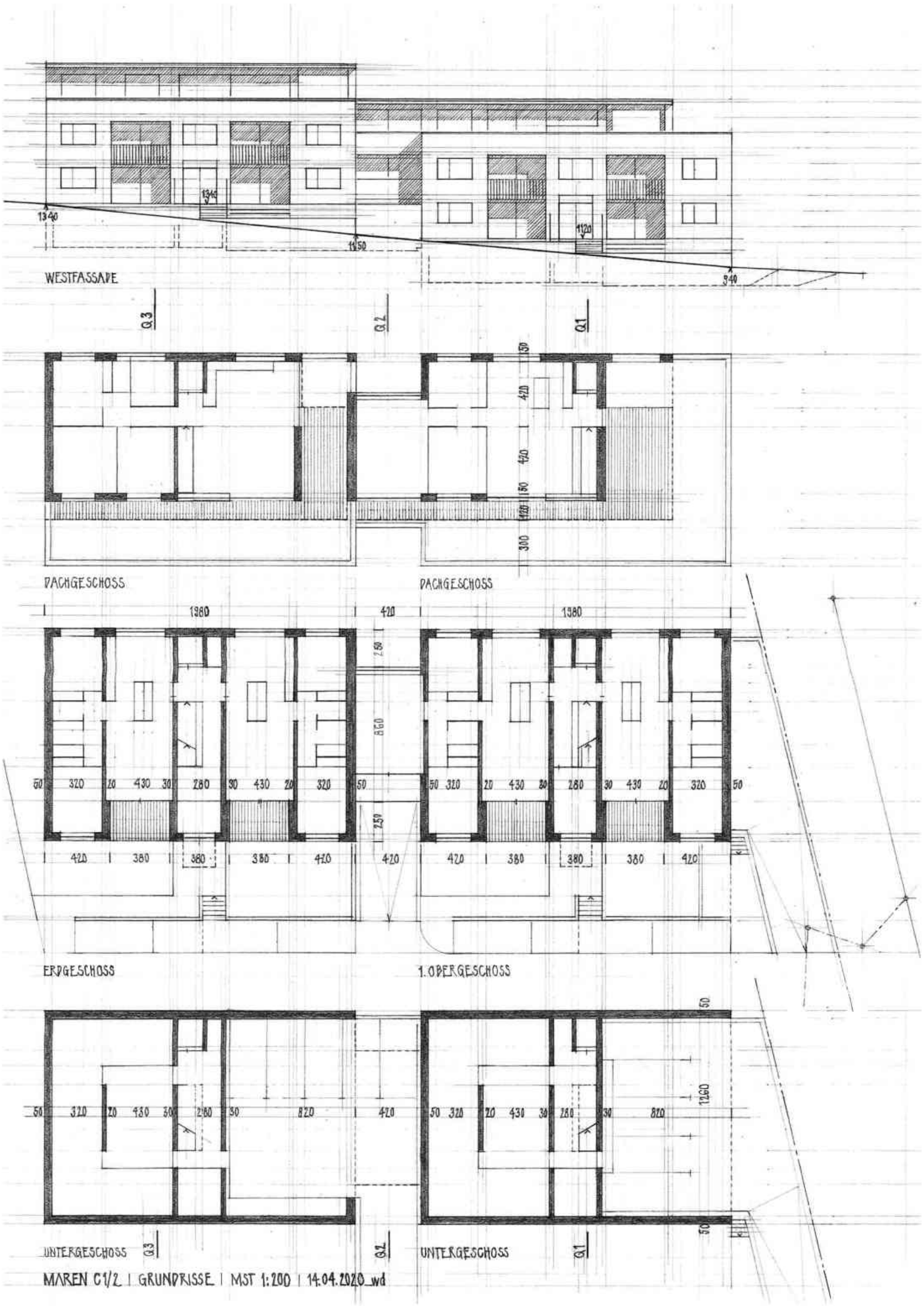
Öffentliche Planauflage Auszug aus kantonalem Amtsblatt Anhang 5

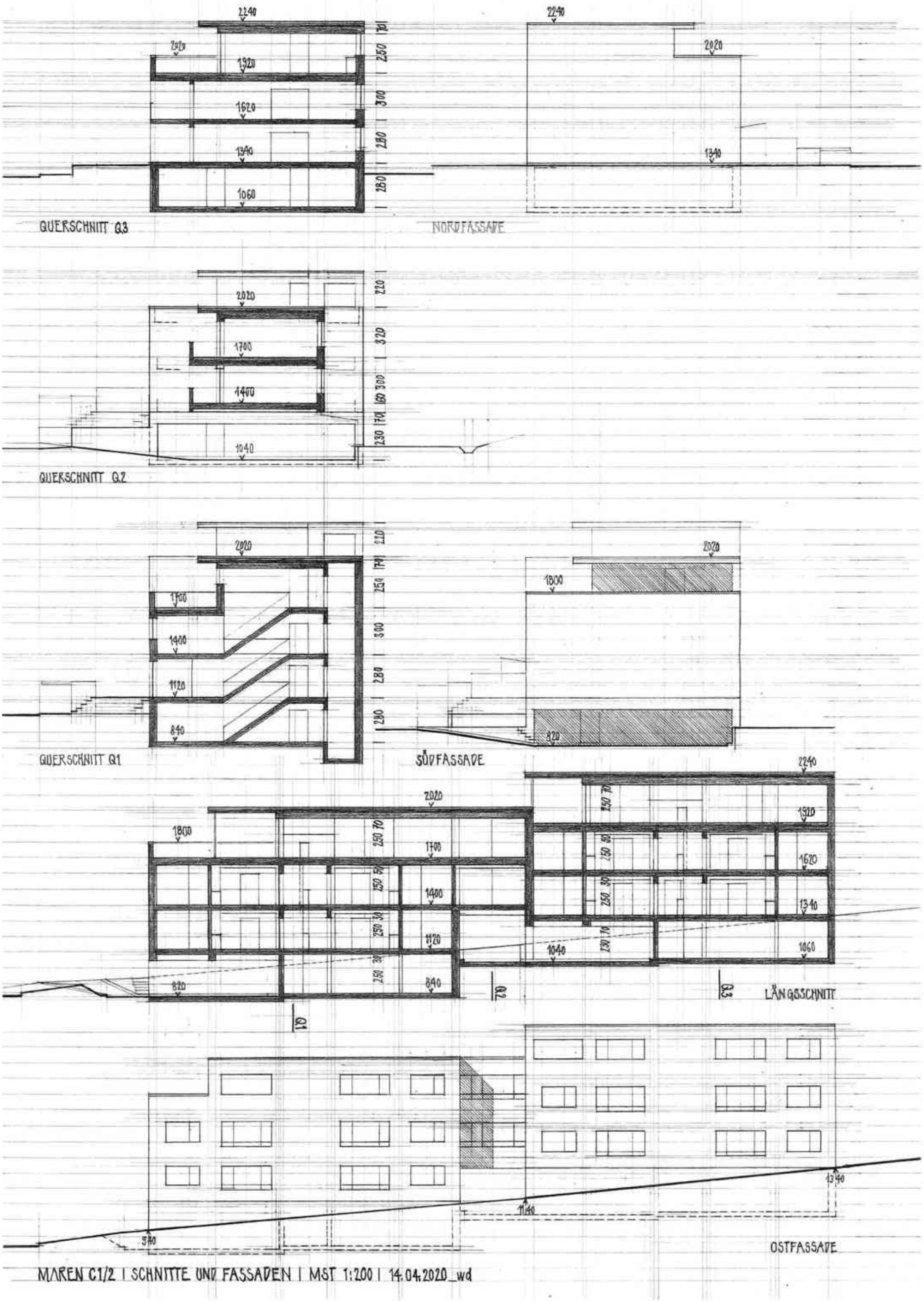
Nachweis allgemeine Grünflächen Anhang 6

Vorprojekt Architekt 2019 **Anhang 7**




WEST-FASSADE
EINSTELLHALLE
B6
B5
B4
B3
B2
B1
SCHNITT B3
SCHNITT B4
OST-FASSADE
MAREN B1-6 | GRUNDRISSE / ANSICHTEN | 1:200 | 2019-11-27_wd


WESTFASSADE
DACHGESCHOSS
DACHGESCHOSS
ERDGESCHOSS
1. OBERGESCHOSS
UNTERGESCHOSS
UNTERGESCHOSS
MAREN C1/2 | GRUNDRISSE | MST 1:200 | 14.04.2020_wd


QUERSCHNITT Q3
NORDFASSADE
QUERSCHNITT Q2
QUERSCHNITT Q1
SÜDFASSADE
LÄNGSSCHNITT
OSTFASSADE
MAREN C1/2 | SCHNITTE UND FASSADEN | MST 1:200 | 14.04.2020_wd