

Gemeinde Zunzgen  
Kanton Basel-Landschaft

---

Quartierplanung "Mühlematten Süd"

## **Begleitbericht gemäss § 39 RBG**

---

**Beschlussfassung**

**INHALT**

1. Ausgangslage und Absichten .....	1
2. Beschreibung des Bebauungskonzeptes.....	3
3. Organisation und Ablauf der Quartierplanung .....	4
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	5
5. Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung .....	6
6. Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen .....	14
7. Berücksichtigung Empfehlungen Arealbaukommission .....	20
8. Bedarfsnachweis wohn- und Geschäftszone .....	21
9. Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen .....	22
10. Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde .....	23
11. Privat-rechtlicher Regelungsbedarf .....	23
12. Kantonale Vorprüfung .....	24
13. Öffentliches Mitwirkungsverfahren.....	24
14. Beschlussfassungsverfahren.....	26
15. Auflageverfahren .....	26
16. Behandlung der Einsprachen .....	26
17. Genehmigungsantrag.....	26

**ANHANG**

- Anhang 1: Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission vom 05. September 2012
- Anhang 2: Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission vom 06. November 2012
- Anhang 3: Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte Strassenlärm  
Modellaufbau Aussenlärmbeurteilung
- Anhang 4.1: Ergebnisse Aussenlärmbelastung Strassenverkehr  
Attikageschoss ohne Brüstung
- Anhang 4.2: Ergebnisse Aussenlärmbelastung Strassenverkehr  
Attikageschoss mit Brüstung (Höhe 1.0 m)
- Anhang 5: Fliesstiefenkarte Gemeinde Zunzgen  
Auszug geoview BL, 14. Januar 2013
- Anhang 6: Potentialabschätzung Wohneinheiten in unbebauten Wohnbauzonen  
Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen 12. Dezember 2012
- Anhang 7: Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 15. April 2013
- Anhang 8: Tabellarische Zusammenstellung: Reaktionen auf Vorprüfungsbericht

K:\Zunzgen\74042\03\_Berichte\74042\_Ber01\_Begleitbericht\_Beschlussfassung.doc

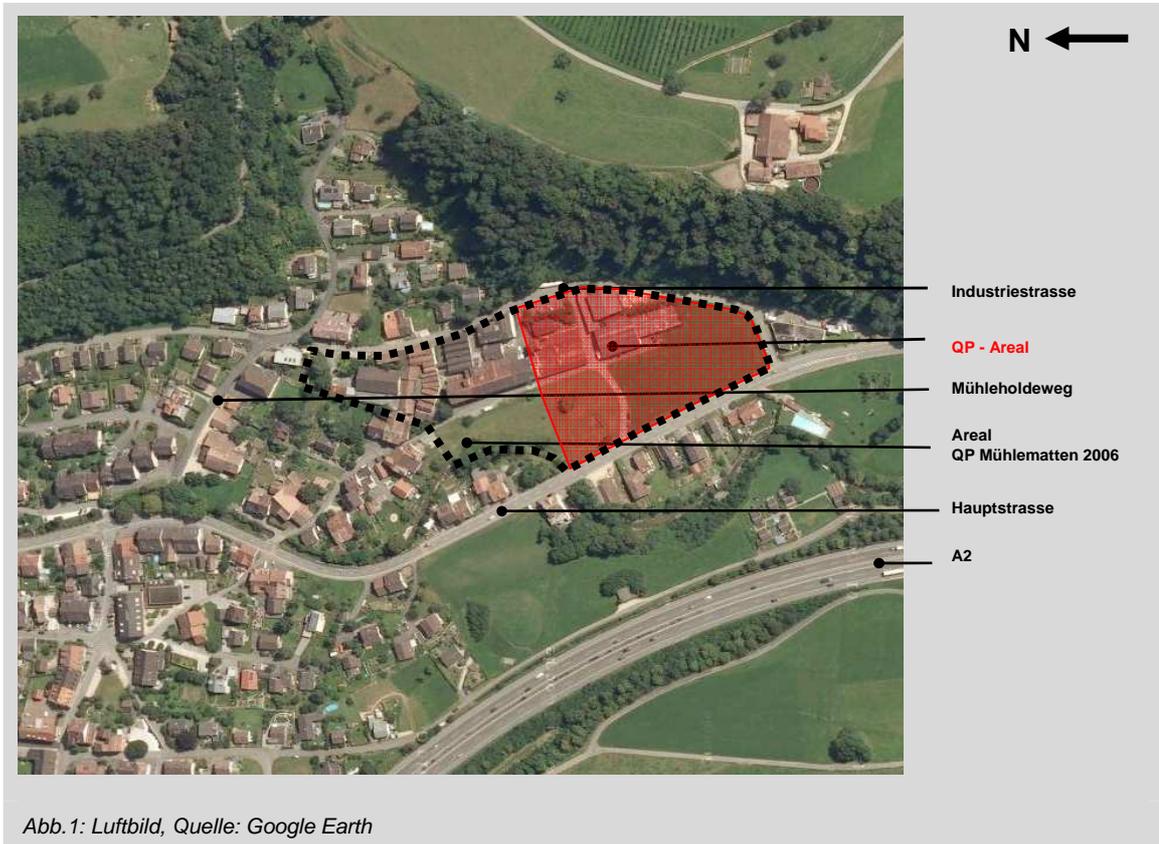
**Bearbeitung:**

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

Auftragsnummer:	74.042
Dok-Status:	Bericht
Verfasser:	KI, RU
Version:	Beschlussfassung
Datum:	23. Mai 2013
Kontrolle / Freigabe:	RU

## 1. AUSGANGSLAGE UND ABSICHTEN

Das Areal des Planungsgebietes bzw. der Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 1338 in Zunzgen, mit einer Fläche von insgesamt 14'180 m<sup>2</sup>. Das Quartierplanareal liegt im unmittelbaren Umfeld des Dorfzentrums der Gemeinde Zunzgen und wird vom Mühleholdeweg im Norden, der Hauptstrasse im Osten sowie der Industriestrasse im Westen eingerahmt.

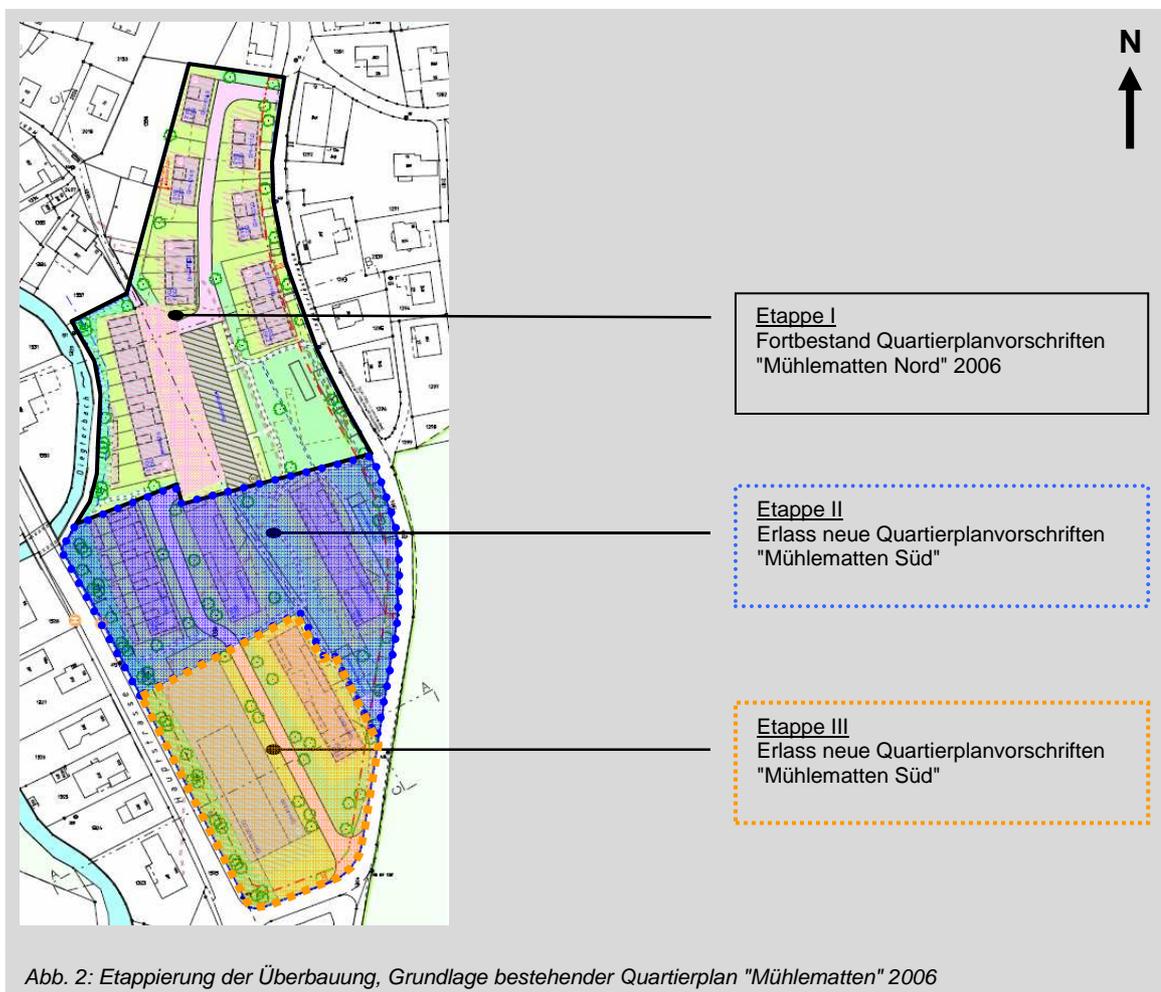


Auf der Parzelle Nr. 1338 befinden sich heute die ungenutzten Industrie- und Gewerbebauten der Bemag Objekteinrichtungen AG. Über das gesamte Areal des ehemaligen Betriebs- und Produktionsstandortes der Bemag Objekteinrichtungen AG sind im Jahre 2006 die Quartierplanvorschriften "Mühlematten" (RRB Nr. 691 vom 02. Mai 2006) in Rechtskraft gesetzt worden.

Die Eigentümerschaft (Bemag) sowie die Kaufrechtsnehmerin (Implenia Development AG) des Areals beabsichtigen das Areal in naher Zukunft zu bebauen. Dabei sind einige Veränderungen an dem der rechtskräftigen Quartierplanung zu Grunde liegenden Nutzungs- und Gestaltungskonzept vorgesehen. Dabei fällt neben einer leicht veränderten Bebauungsstruktur vor allem der Wegfall der in der Quartierplanung "Mühlematten" aus dem Jahr 2006 definierten Gewerbenutzung ins Gewicht. Die ursprüngliche Absicht, welche zur Festlegung eines gewerblich nutzbaren Bereiches innerhalb des Quartierplanareals führte, war die Optimierung der Betriebsabläufe und die Erhaltung der vorhandenen Arbeitsplätze der Bemag Objekteinrichtungen AG. Damit entsprachen die Quartierplanvorschriften diesbezüglich hauptsächlich den Bedürfnissen des ansässigen Gewerbebetriebes. Die Bemag Objekteinrichtungen AG hat sich nach dem Erlass der Quartierplanvorschriften im Jahr 2006 jedoch entschlossen ihren Standort in Zunzgen aufzugeben. Damit

ist die Erstellung eines neuen Gewerbebaus als obsolet zu betrachten, denn der Bau eines Gewerbebaus ohne vorhandenen Nutzer wird seitens der Kaufrechtsnehmerin und der Gemeinde als zu riskant eingeschätzt. Gleichzeitig würde die Erstellung eines solchen Gewerbebaus für das neue Wohnquartier einer Qualitätsreduktion gleichkommen. Aus diesem Grund soll auf diesen Gewerbebau verzichtet werden. An seiner Stelle ist die Erstellung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Am 31. Januar 2011 fand aufgrund dieser Änderungsbegehren eine erste Besprechung zwischen dem Amt für Raumplanung (ARP), der Kaufrechtsnehmerin sowie den Planern statt. Dabei wurde das ARP über die Absichten der Kaufrechtsnehmerin sowie die planerische Ausgangslage orientiert. Die bauliche Umsetzung des Überbauungskonzeptes soll in drei Etappen erfolgen. Die erste Etappe steht dabei nicht im Widerspruch zu den geltenden Quartierplanvorschriften. Fakt ist jedoch, dass die geplante Nutzungsänderung sich nicht mit den bestehenden Quartierplanvorschriften vereinbaren lässt (Etappe II+III).



Im Rahmen dieser Diskussion entschied man sich bewusst gegen eine Mutation der bestehenden Quartierplan-Vorschriften und für eine Erstellung von neuen Quartierplan-Vorschriften für den südlichen Bereich des Areals, die vorgesehenen Etappen II+III (Besprechung ARP vom 13. November 2012). Für den nördlichen Bereich des Areals (Etappe I) gelten weiterhin die rechtskäftigen Quartierplan-Vorschriften aus dem Jahr 2006. Es wird jedoch ein Nachführungsreglement

erstellt, um die Baugesuchsprüfung zu erleichtern. Diese wird ebenfalls dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren zugeführt. Hauptgrund für die Entscheidung bzgl. der Wahl des Vorgehens war die Komplexität (Vollständigkeit, Nachvollziehbarkeit), welche eine Anpassung von Plan und Reglement im Falle einer Mutation der bestehenden Quartierplan-Vorschriften mit sich gebracht hätte. Durch eine Neufassung der Quartierplan-Vorschriften für das südliche Teilareal kann eine vollständige und klare Neuformulierung der planungsrechtlichen Instrumente vorgenommen werden. Dabei kann die Nutzungsänderung nachvollziehbar integriert werden. Gleichzeitig ergibt sich daraus zudem eine optimale Handhabung der Planungsinstrumente für die Gemeinde.

Das neue Bebauungskonzept für das Areal der Quartierplanung "Mühlematten Süd" wurde sowohl dem Gemeinderat der Gemeinde Zunzgen als auch der kantonalen Arealbaukommission zur Beurteilung unterbreitet. Die Gemeinde sowie auch das kantonale Fachgremium unterstützen den neuen Vorschlag für eine Bebauung der Parzelle Nr. 1338 (vgl. Anhang 2, Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission vom 06. November 2012).

## 2. BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSKONZEPTES

Das neue Bebauungskonzept nimmt die umgebende Topographie auf und akzentuiert diese durch eine entsprechende Höhenentwicklung der Bauvolumen. Die Bauten entlang des Hangfusses sind demnach länger und höher im Vergleich zu den kürzeren und tieferen Volumen entlang der Hauptstrasse. Die Gebäude der unteren Gebäudezeile entlang der Hauptstrasse sind leicht versetzt angeordnet. Durch eine solche Gliederung der Gebäude wird einer strengen Wirkung des Bebauungsmusters durch eine strukturelle Auflockerung entgegengewirkt. Gleichzeitig trägt ein Netz aus Quartierstrasse und Fusswegen zu einer durchlässigen Struktur bei. Die vorgesehene Durchwegung verbindet zudem die neue Bebauung mit dem bereits vorhandenen Bestand.



Abb. 3: Bebauungskonzept Stand: Oktober 2012, Quelle: ABK-Broschüre Architekturbüro Markus Ducommun

Das umgenutzte Bemag-Gebäude bildet das dominante Element im neuen Quartier. Auf der schmalen Südseite ist das Gelände eben. Hier entsteht ein neuer multifunktionaler Siedlungsplatz, welcher der Bewohnerschaft als Aufenthalts- und Begegnungsfläche dienen soll. In Richtung des markanten Hügels definiert die Mauer der Einstellhalle den Platz. Dagegen fasst ein allseitig orientiertes Gebäude gegenüber dem Bemag-Gebäude den öffentlichen Raum. Durch den Dialog des neuen Gebäudes mit dem gegenüberliegenden Altbau, erhält das Quartier bzw. der Quartierplatz einen eigenständigen Charakter. Die westliche Platzbegrenzung soll mit einem eingeschossigen Element wie z.B. einer Veloabstellanlage erzielt werden. Dieses Element wirkt somit wie ein Filter, welcher die privaten Wohnbereiche schützt. Die pragmatische Formensprache und der Verzicht auf eine Platzmöblierung führen zu einer vielfältigen Nutzbarkeit des Platzes. Die Bauten bilden somit den Rahmen und die Nutzer gestalten durch eine multifunktionale Platznutzung das sich wandelnde Bild selbst. Durch die mehrfache Nutzbarkeit erhält der Aussenraum ausserdem eine starke gemeinschaftliche Prägung.

Der Bereich entlang der Hauptstrasse wird als ökologische Ausgleichsfläche mit integrierten Schallschutzwänden ausgebildet. Die vorgesehenen Retentionsbereiche sowie die vorhandene Bachbepflanzung schirmen die Bebauung zudem zur Strasse hin ab, so dass zusammen mit dem bewaldeten Hang, eine geborgene Siedlungskammer mit einer hohen Aussenraumqualität entsteht.

### 3. ORGANISATION UND ABLAUF DER QUARTIERPLANUNG

#### 3.1 Beteiligte

Grundeigentümerschaft:	Bemag Objekteinrichtungen AG, 4450 Sissach
Kaufrechtsnehmerin/Projektentwicklung:	Implenia Development AG, 4012 Basel
Architekt:	Markus Ducommun, Architekt ETH SIA BSA, 4500 Solothurn
Quartierplanung:	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Gemeinde:	Gemeinderat und Gemeindeverwaltung Zunzgen
Fachstellen Kanton:	Amt für Raumplanung

#### 3.2 Planungsablauf

Beschluss Gemeinderat Zunzgen (Projektzustimmung)	20. August 2012
Behandlung des Bebauungskonzeptes durch die kantonale Arealbaukommission (ABK)	23. August 2012
Überarbeitung des Bebauungskonzeptes gemäss den Erwägungen der ABK	Aug. – Okt. 2012
Beschluss Gemeinderat Zunzgen (Projektzustimmung)	15. Oktober 2012
Behandlung des überarbeiteten Bebauungskonzeptes durch die kantonale Arealbaukommission (ABK)	25. Oktober 2012
Besprechung mit Amt für Raumplanung (Definition der Vorgehensweise)	13. November 2012
Verabschiedung QP-Entwurf durch den Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung und die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens:	28. Januar 2013
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens:	11. März bis 15. April 2013
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung:	15. April 2013

Beschlussfassung Gemeinderat:	..... <i>ausstehend</i>
Beschlussfassung Gemeindeversammlung:	..... <i>ausstehend</i>
Referendumsfrist:	..... <i>ausstehend</i>
Auflageverfahren:	..... <i>ausstehend</i>

## 4. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

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

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

### 4.2 Kantonaler Richtplan

Die Parzelle Nr. 1338 wird gemäss dem kantonalen Richtplan (KRIP)<sup>1</sup> als Arbeitsgebiet ausgewiesen. Weitere kantonale Planungsfestlegungen sind für das Planungsgebiet nicht vorhanden. Mit der Ablösung der Quartierplanung "Mühlematten" aus dem Jahr 2006 durch die Quartierplanung "Mühlematten Süd", wird das Gebiet neu vollständig der Wohn- und Geschäftsnutzung zugewiesen. Der ursprünglich vorgesehene Gewerbebau wird durch Wohnbauten ersetzt. Mit der Quartierplanung "Mühlematten Süd" kommt es somit nicht zu einer Entstehung von Arbeitsplätzen. Dadurch entsteht eine Abweichung gegenüber der im kantonalen Richtplan definierten Ausgangslage. Da die dargestellte Ausgangslage im kantonalen Richtplan gemäss Objektblatt E1 nur orientierenden Charakter hat und hauptsächlich zur Verständnisförderung der behördenverbindlichen Inhalte dient, steht die Quartierplanung "Mühlematten Süd" mit definierter Wohn- und Geschäftsnutzung nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan.

### 4.3 Zonenvorschriften der Gemeinde Zunzgen (ZRS Ziffer 13 Quartierplanungen)

Quartierplanungen werden in den Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Zunzgen unter Ziffer 11.1 im Zonenreglement behandelt. Für Quartierplanungen gelten folgende Grundsätze:

- Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone zulässig, wobei dem Gemeinderat bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zusteht;
- Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat möglich, die bauliche Nutzung darf aber nur so weit erhöht werden, dass der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird;
- Bei der Ausarbeitung einer Quartierplanung sind insbesondere die haushälterische Nutzung des Bodens, die Wohnqualität, die Einpassung in die Nachbarschaft, das Orts- und Land-

<sup>1</sup> Vom Landrat am 26. März 2009 verabschiedet und vom Bundesrat am 08. September 2010 genehmigt.

schaftsbild, die Verkehrs- und Fusswegerschliessung, die Parkierungsanordnung, die Lärmimmissionen, die Schaffung von Wohnraum für Alterswohnen, eine zentrale Wärmeenerzeugung, die Entsorgung sowie die Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich besonders zu beachten.

Bei der vorliegenden Situation handelt es sich um eine Ablösung einer bestehenden Quartierplanung durch neue Quartierplan-Vorschriften (siehe Kapitel 1 mit Erläuterungen zur Ausgangslage und den Absichten). Die neue Quartierplanung umfasst eine Erhöhung des Nutzungsmasses um 2 % gegenüber den aktuell rechtskräftigen Quartierplan-Vorschriften auf insgesamt 75 %. Damit entspricht die Nutzung in etwa derjenigen der unmittelbar ans Quartierplanareal anschliessenden Zone WG2<sup>2</sup>. Dadurch sind keine Beeinträchtigungen auf das Ortsbild zu erwarten. Das Verkehrsaufkommen und die Lärmimmissionen werden durch den Wegfall des Gewerbebaus bzw. der gewerblichen Nutzung mit grosser Wahrscheinlichkeit geringer ausfallen als im Rahmen der ursprünglichen Quartierplanung "Mühlematten" aus dem Jahr 2006 angedacht. Des Weiteren wird auch der Durchfahrtsverkehr im Quartier gegenüber der rechtskräftigen Quartierplanung bedeutend reduziert, womit insbesondere die Wohnqualität erheblich gesteigert werden kann.

## 5. BESTANDTEILE UND SCHWERPUNKTE DER QUARTIERPLANUNG

### 5.1 Bestandteile

#### 5.1.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

- Quartierplan-Reglement "Mühlematten Süd"
- Quartierplan "Mühlematten Süd" (Situation und Schnitte, 1:500)
- Quartierplan-Reglement "Mühlematten Nord" (Nachführungsreglement)

#### 5.1.2 Privat-rechtliche Planungsdokumente

- Quartierplan-Vertrag (*Erstellung pendent*)

Gemäss § 46 RBG bildet ein Quartierplan-Vertrag den privat-rechtlichen Bestandteil einer Quartierplanung. Die erforderlichen privat-rechtlichen Bestandteile für diese Quartierplanung sind im Kapitel 11 erläutert.

#### 5.1.3 Orientierende Dokumente

- vorliegender Begleitbericht gemäss § 39 RBG

### 5.2 Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung

Die Quartierplanung "Mühlematten Süd" bezweckt eine geordnete haushälterische Nutzung des Bodens und die planerische Sicherstellung einer attraktiven Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Umgebung bzw. den folgenden areal- und projektspezifischen Zielsetzungen:

---

<sup>2</sup> Geschossigkeit inkl. DG (2.6) x Nutzungsziffer (28 %) = Ausnützungsziffer (73 %).

- Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung auf der Grundlage eine Bauungs- und Aussenraumkonzeptes;
- Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung mit Identifikationscharakter, welche sich gut in die vorhandene Topographie und in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst;
- Ausbildung einer städtebaulichen Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck durch Abstimmung von Architektur, Farbe und Materialien der Baukörper aufeinander;
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise;
- Sicherstellung einer attraktiven, differenzierten und naturnahen Aussenraumgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs;
- Sicherstellung des Lärmschutzes zur Gewährleistung einer hohen Wohnqualität;
- Sicherstellung einer bedürfnisgerechten, verkehrssarmen Erschliessung sowie einer guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel.

Der Zweck und die Zielsetzungen der zukünftigen Bebauung sind im Quartierplan-Reglement aufgeführt. Mit den Quartierplan-Vorschriften (Plan und Reglement) wird die entsprechende Umsetzung des Zwecks und der Zielsetzungen vorgenommen bzw. sichergestellt.

### **5.3 Inhalte der Quartierplanung** (Erläuterung der Schwerpunkte)

#### 5.3.1 Bebauung

##### Baubereiche für Hauptbauten

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

##### Messweise der Gebäudehöhe

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

Mit der Ausnahme von Solaranlagen und technischen Bauteilen (Entlüftungsbauteile, Liftüberfahren, Kaminanlagen u. dgl.) darf die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe nicht überschritten werden. Technische Bauteile dürfen dabei die Dächer der Hauptbauten nach der technischen Notwendigkeit überragen auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Die Wahl der technischen Notwendigkeit als massgebende Grösse für die Überhöhung wurde bewusst vorgenommen um sinnvolle technische Einrichtungen (z.B. eine zentrale Pellet Heizung) nicht bereits im vornherein zu verunmöglichen. Gleichzeitig entspricht diese Bestimmung dem Wortlaut der rechtskräftigen Quartierplanung "Mühlematten" aus dem Jahr 2006 (Kontinuität).

Solaranlagen dürfen die Dächer der Hauptbauten ebenfalls überragen bzw. die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Auch hier wurde bewusst auf die Definition eines konkreten Masses verzichtet um eine sinnvolle Effizienz der Anlagen nicht bereits im Vorfeld auszuschliessen. Gleichzeitig müssen die Solaranlagen aber jeweils um das Mass ihrer Überhöhung von der Fassade zurückversetzt werden, um ihre optische Wirkung zu reduzieren.

#### Nebenbauten

Als Nebenbauten gelten eingeschossige und unbeheizte Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen, wie Velounterstände u. dgl. Im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) sind keine konkreten Standorte für Nebenbauten definiert. Nebenbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. § 54 sowie § 57 RBV innerhalb des Aussenbereichs Wohnumfeld sowie im Bereich des Quartierplatzes erstellt werden. Nicht zulässig sind Nebenbauten im Areal des ökologischen Ausgleichs. Die entsprechenden Standorte sind im Umgebungsplan auszuweisen.

### 5.3.2 Nutzung der Bauten

#### Nutzungsart

Das Bebauungskonzept umfasst eine Wohnüberbauung mit ca. 73 Wohneinheiten. Im Baubereich B sind zudem auch öffentliche Nutzungen wie ein Café etc. denkbar. Aus diesem Grund wird das Planungsgebiet der Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 RBG zugewiesen.

#### Nutzungsdefinition

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

#### Nutzungsmass

Insgesamt umfasst das Planungsgebiet bzw. das Areal der Quartierplanung eine Fläche von 14'180 m<sup>2</sup>. Für die Quartierplanung wird eine maximale Bruttogeschossfläche von gesamthaft 10'700 m<sup>2</sup> festgelegt.

Die Ausnützungsziffer für das Planungsgebiet beträgt somit ca. 75 %. Die Ausnützungsziffer der bisherigen Quartierplan-Vorschriften betrug für die Wohnnutzung ca. 71%. Für die Gewerbenutzung wurde keine Bruttogeschossfläche definiert sondern ein maximales Gebäudevolumen von 13'500 m<sup>3</sup>. Ausgehend von der Grundfläche des Gewerbebaus sowie der durch das vorgegebene Gebäudeprofil möglichen Geschossigkeit kann davon ausgegangen werden, dass mit der baulichen Umsetzung des Gewerbebaus vergleichbare weitere 3'600 m<sup>2</sup> BGF realisierbar waren. Bezieht man diese BGF-Fläche des Gewerbebaus in die Berechnung des Nutzungsmasses mit ein, so betrug die Ausnützungsziffer der bisherigen Quartierplan-Vorschriften für das Planungsgebiet rund 78 %. Das maximal zulässige bauliche Nutzungsmass wird durch die neue Quartierplanung somit relativ um 3 % gesenkt.

Auf eine Aufteilung der zulässigen Bruttogeschossfläche auf die verschiedenen Baubereiche wird bewusst verzichtet, damit im Rahmen der Detailprojektierung bei der Anordnung und Dimensio-

nierung von Räumen bzw. von Flächen ein optimaler Spielraum gewährleistet werden kann. Das bauliche Volumen, welches in Erscheinung treten kann, wird durch die Festlegung der Baubereiche (Fläche und Höhe) abschliessend definiert.

### 5.3.3 Gestaltung der Bauten

Folgende Festlegungen wurden u.a. zur Gestaltung der Bauten in die Quartierplan-Vorschriften aufgenommen:

- Ausbildung der Haupt- und Nebenbauten als städtebauliche Einheit;
- Materialien, Farbgebung und Architektur sind zur Sicherstellung einer guten Einpassung in das Siedlungs- und Landschaftsbild, auch bei späteren Sanierungen aufeinander abzustimmen;
- Definition der Dachgestaltung (Flach- oder Pultdach/Attikageschoss);
- Definition der maximalen Geschossigkeit in den einzelnen Baubereichen;
- Pflicht zur Erfüllung ökologischer Funktionen von nicht begehbaren Dachflächen;
- Bestimmungen zur Einpassung von Solaranlagen und technischen Bauteilen;
- Bestimmung zum maximalen Umfang von Abgrabungen am Sockelgeschoss.

Die genaue Gestaltung bzw. Typologie der Bauten wird in den Quartierplan-Vorschriften mit Ausnahme der Geschossigkeit und der Dachform nicht definiert.

### 5.3.4 Aussenraum

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

#### Uferschutzzone

Entlang der nordwestlichen Grenze des Quartierplan-Areals verläuft der Diegterbach. Der Bereich zwischen der Wasserlinie und der Parzellengrenze der Parzelle Nr. 1338 ist gemäss den rechtskräftigen Zonenvorschriften Siedlung bereits vollständig der Uferschutzzone gemäss § 13 RBV zugewiesen. Im Sinne einer qualitätsvollen Weiterführung bzw. der Sicherstellung eines sinnvollen Übergangs der Uferschutzzone in das Areal der Quartierplan-Überbauung wurde der Bereich entlang der nordwestlichen Parzellengrenze auf einer Tiefe von ca. 5 m ebenfalls der Uferschutzzone gemäss § 13 RBV zugewiesen. Im Reglement wurden in Ergänzung zu § 13 RBV, in starker textlicher Anlehnung an die bestehenden Bestimmungen zur Uferschutzzone im rechtskräftigen Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Zunzgen, entsprechende Bestimmungen zur Pflege und Unterhalt der Uferschutzzone aufgenommen.

Die Erstellung allfälliger Hochwasserschutzmassnahmen aufgrund der vorhandenen Gefährdung sowie die Erstellung der aufgrund der bestehenden Belastung notwendigen Lärmschutzmassnahmen, haben bauliche Massnahmen und/oder Terrainveränderungen zur Folge. Im Reglement wurde daher definiert, dass sowohl bauliche Massnahmen als auch Terrainveränderungen ausschliesslich im Zusammenhang mit der Erstellung von Hochwasserschutz- bzw. Lärmschutzmassnahmen zulässig sind.

### Allgemeine Grün- und Freifläche

Die allgemeinen Grün- und Freiflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen und dienen in erster Linie als Abstandsgrünflächen. Sie sollen dauerhaft erhalten und fachgerecht gepflegt werden. Innerhalb der allgemeinen Grün- und Freiflächen sollen an geeigneten Standorten Hochstammbäume als Einzelbäume oder als Baugruppen gepflanzt werden. Auf die Definition einer bestimmten Anzahl wurde bewusst verzichtet, damit eine dem Areal und der Bebauungsstruktur optimal angepasste Bepflanzung vorgenommen werden kann. Mit diesen Massnahmen soll eine hohe Qualität des Aussenraumes der Siedlung sichergestellt werden.

### Aussenraumbereich Wohnumfeld

Der Aussenraumbereich Wohnumfeld umfasst vor allem die unmittelbare Umgebung der definierten Baubereiche. Die privaten Garten- und Freiflächen sind ebenfalls innerhalb dieses Bereiches anzulegen. Um innerhalb des Quartiers eine gewisse Durchsicht zu erhalten ist der Aussenraumbereich Wohnumfeld insgesamt offen und mit verschiedenen standortheimischen Bepflanzungselementen naturnah bzw. diversifiziert zu gestalten. Aus diesem Grund ist eine Einfriedung von privaten Garten- und Freiflächen nur in Form einer standortgerechten, einheimischen Hecke bis zu einer maximalen Höhe von 1.5 m oder einem einfachen Zaun mit einer maximalen Höhe von 1.0 m erlaubt. Innerhalb des Aussenraumbereichs Wohnumfeld dürfen zudem quartierinterne Erschliessungs- und Ausseninfrastruktureinrichtungen, Gebäudezugänge, An- und Nebenbauten sowie Sitzplätze erstellt werden.

### Bereich für Quartierplatz

Der Bereich für Quartierplatz zeichnet sich durch seine Multifunktionalität aus. Er dient einerseits der Erschliessung, andererseits soll er aber auch als Spiel- und Verweilfläche Verwendung finden. Dabei soll er vor allem als Begegnungs- und Aufenthaltsraum für die Bewohnerschaft funktionieren. Aufgrund seiner Zentralität innerhalb des gesamten Quartiers wurde eine grosszügige Bereichsfestlegung vorgenommen. Damit werden zweckmässige Anordnungsspielräume für eine vielfältige Nutzung offen gelassen. Neben der möglichen Platzmöblierung durch Sitzgelegenheiten, Brunnen und Veloabstellanlagen, sind im Bereich für Quartierplatz auch Spiel- und Verweilflächen etc. möglich.

### Bereich für ökologischen Ausgleich / Lärmschutz

Der Bereich für ökologischen Ausgleich dient in erster Linie zur Erfüllung von ökologischen Funktionen wie Förderung der ökologischen Vernetzung, Versickerung von unverschmutztem Dach- und Platzwasser etc. Dafür ist seine Bepflanzung naturnah anzulegen bzw. zu gestalten, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für die Bepflanzung sind ausschliesslich standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden. Des Weiteren schirmt dieser Bereich die Wohnbauten gegenüber der Hauptstrasse ab und schafft eine Verbindung zum östlich angrenzenden Waldareal. Innerhalb des Bereichs für ökologischen Ausgleich sind keine baulichen Massnahmen zulässig. Einzige Ausnahmen dabei sind die Erstellung von Fusswegen, die Erstellung von Lärmschutzmassnahmen zum Schutz der Bebauung (insbesondere der Baubereiche D-H) vor zu hohen Lärmimmissionen durch die Hauptstrasse (vgl. auch Kapitel 5.3.6 Lärmschutz) sowie die Erstellung von Hochwasserschutzmassnahmen zum Schutz der Bebauung (insbesondere Baubereich D) vor Naturgefahren.

### Umgebungsplan

Damit die in den Quartierplan-Vorschriften definierten Elemente zur Aussenraumgestaltung und -nutzung beurteilt bzw. überprüft werden können, wurde im Reglement definiert, dass ein Umgebungsplan als Bestandteil der Baubewilligung gilt und mit den Baubewilligungsakten einzureichen ist. Dieser Umgebungsplan konkretisiert damit auf Projektstufe die Aussenraum-Festlegungen der Quartierplan-Vorschriften und beinhaltet eine detaillierte Darstellung aller Aussenraumflächen. Im Reglement ist entsprechend festgelegt, welche Inhalte zum Aussenraum im Umgebungsplan darzustellen sind.

#### 5.3.5 Erschliessung und Parkierung

##### Erschliessung

Die verkehrsmässige Erschliessung des Quartierplanareals erfolgt über die Industriestrasse bzw. über das angrenzende Quartierplanareal "Mühlematten Nord". Die Zu- und Wegfahrt zu den unterirdischen Einstellhallen sowie der Zugang zu den oberirdischen Besucherparkplätzen und der Gebäudezugang für Ausnahmefahrten erfolgt ebenfalls ab der Industriestrasse. Die Ein- und Ausfahrt für die unterirdische Autoeinstellhalle sowie die arealinternen Erschliessungsverbindungen sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Eine Abweichung von der im Quartierplan vorgegebenen Lage der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen ist im Falle einer etappierten Realisierung der Arealbebauung mit Zustimmung des Gemeinderates möglich.

Die Arealerschliessung für den Langsamverkehr erfolgt sowohl über das QP-Areal "Mühlematten Nord" als auch über die Hauptstrasse sowie über die Mühlegasse bzw. die Industriestrasse.

Mit der Überbauung des Quartierplan-Areals ist von einer Erhöhung der Fussgänger-Querungen über die Hauptstrasse auszugehen, diese reichen nach Aussage des kantonalen Tiefbauamtes (vgl. Anhang 7, Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 15. April 2013) mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht für die Erstellung eines Fussgängerstreifens aus. Als Alternative wäre möglicherweise eine Mittelinsel als Querungshilfe für die Fussgänger in Betracht zu ziehen. Im Falle einer späteren Realisierung einer solchen Mittelinsel ist jedoch eine sehr wahrscheinlich notwendige Landabtretung auf dem Areal der Quartierplanung "Mühlematten Süd" im Bereich der Bushaltestelle "Büchel" zu bedenken. Der besagte Bereich wird deshalb als Hinweis darauf mit einer entsprechenden Signatur versehen. Aufgrund der zum aktuellen Zeitpunkt noch unklaren genauen Lage und Ausgestaltung einer solchen Fussgängerquerungshilfe ist die besagte Bereichsbezeichnung Teil des orientierenden Planinhaltes.

##### Parkierung

Der Bedarf von Parkplätzen richtet sich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV). Gemäss dem Bebauungskonzept sind ca. 73 Wohnungen vorgesehen.

Daraus resultiert ein erforderlicher Gesamtbedarf an Parkplätzen von:

Nutzung	Berechnungsgrundlagen	Berechnung	Bedarf PP	
			S-PP	B-PP
Wohnnutzung	– 73 WE	Stamm-PP: 1 PP /WE Besucher-PP: 0.3 PP/WE	73 PP	22 PP

WE = Wohneinheiten

## Geplantes Parkplatzangebot:

Lage im Quartierplan-Areal	Angebot PP	
	S-PP	B-PP
- unterirdische Auto-Einstellhallen (Stamm-PP)	73PP	-
- oberirdische Parkierung entlang Industriestrasse (Besucher-PP)	-	22 PP
<b>Total</b>	<b>73 PP</b>	<b>22 PP</b>

Der erforderliche Parkplatzbedarf von insgesamt 95 Parkplätzen kann mit dem geplanten Angebot von insgesamt 95 Parkplätzen abgedeckt werden.

Die Anordnung sowie die Lage der oberirdischen Parkplätze innerhalb des Quartierplan-Areals wurde im gemeinsamen Dialog mit der Gemeinde so gewählt, dass eine Längsparkierung entlang der Industriestrasse nicht verunmöglicht wird, da die Gemeinde beabsichtigt zukünftig eventuell eine solche zu realisieren. Grund dafür ist die Schaffung von Parkraum für die Schwimmbadbesucher, welche heute einerseits bereits entlang der Industriestrasse oder aber auf dem Areal der Quartierplanung parkieren. Mit der Abstimmung der Parkierungsanordnung der Quartierplanung auf die Absichten zur Schaffung von Parkierungsraum der Gemeinde, wird einer möglichen Konfliktsituation hinsichtlich der Fremdnutzung der oberirdischen Parkierungsflächen innerhalb des Quartierplan-Areals bereits im Voraus vorgebeugt und einer Nutzungsvermischung entgegen gewirkt.

Aufgrund der Tatsache, dass die Industriestrasse Teil des kantonalen Radroutennetzes ist, wird im Quartierplan-Reglement zusätzlich festgeschrieben, dass die oberirdischen Parkierungsflächen entlang der Industriestrasse im Rahmen ihrer Ausgestaltung einen minimalen Sicherheitsabstand von 0.5 m zur Industriestrasse einhalten müssen. Damit wird ein ausreichender Schutz der Langsamverkehrsteilnehmer auf der Industriestrasse, d.h. der kantonalen Radroute sichergestellt.

### 5.3.6 Lärmschutz

#### Zuweisung Lärm-Empfindlichkeitsstufe

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

#### Massgebender Grenzwert

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

- LES II; IGW, tags: 60 dB
- LES II; IGW, nachts: 50 dB

### Einhaltung der Grenzwerte

Im Umfeld des Planungsgebietes ist mit der Hauptstrasse eine Lärmquelle vorhanden, welche zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte führt. Davon betroffen sind die der Hauptstrasse zugewandten Fassaden der Baubereiche D bis H. Aus diesem Grund ist im Quartierplan-Reglement definiert, dass entlang der Hauptstrasse eine Lärmschutzwand zu errichten ist. Um eine tunnelartige Wirkung des Strassenraums zu vermeiden, soll diese Lärmschutzwand gestaffelt bzw. in mehreren Teilstücken, welche versetzt zueinander stehen, erstellt werden. Damit setzt das Bebauungskonzept sowohl die entsprechende Forderung der Arealbaukommission als auch jene der Gemeinde um.

Weist diese Lärmschutzwand eine Höhe von 2.5 m auf, so kann mit Hilfe einer Berechnung der Strassenlärmbelastung an verschiedenen Punkten der betroffenen Baubereiche nachgewiesen werden, dass die Immissionsgrenzwerte überall eingehalten werden können (vgl. Anhang 4.1 Ergebnisse Aussenlärmbelastung Strassenverkehr, Attikageschoss ohne Brüstung). Einzig im Baubereich G kommt es im Attikageschoss (südlicher Empfangspunkt) noch zu leichten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (1 bzw. 1.5 dB). Der Lärmschutz kann im Baubereich G durch eine einfache gestalterische Massnahme am Gebäude dennoch sichergestellt werden. Dazu muss im Attikageschoss eine massive Brüstung mit einer Höhe von 1.0 m erstellt werden (vgl. Anhang 4.2 Ergebnisse Aussenlärmbelastung Strassenverkehr, Attikageschoss mit Brüstung (Höhe 1.0 m)).

Zur Sicherstellung einer möglichst effizienten Wirkung der Lärmschutzwand ist es zwingend notwendig diese so nahe wie möglich an die Hauptstrasse heran platzieren zu können (vgl. Abb. 4).

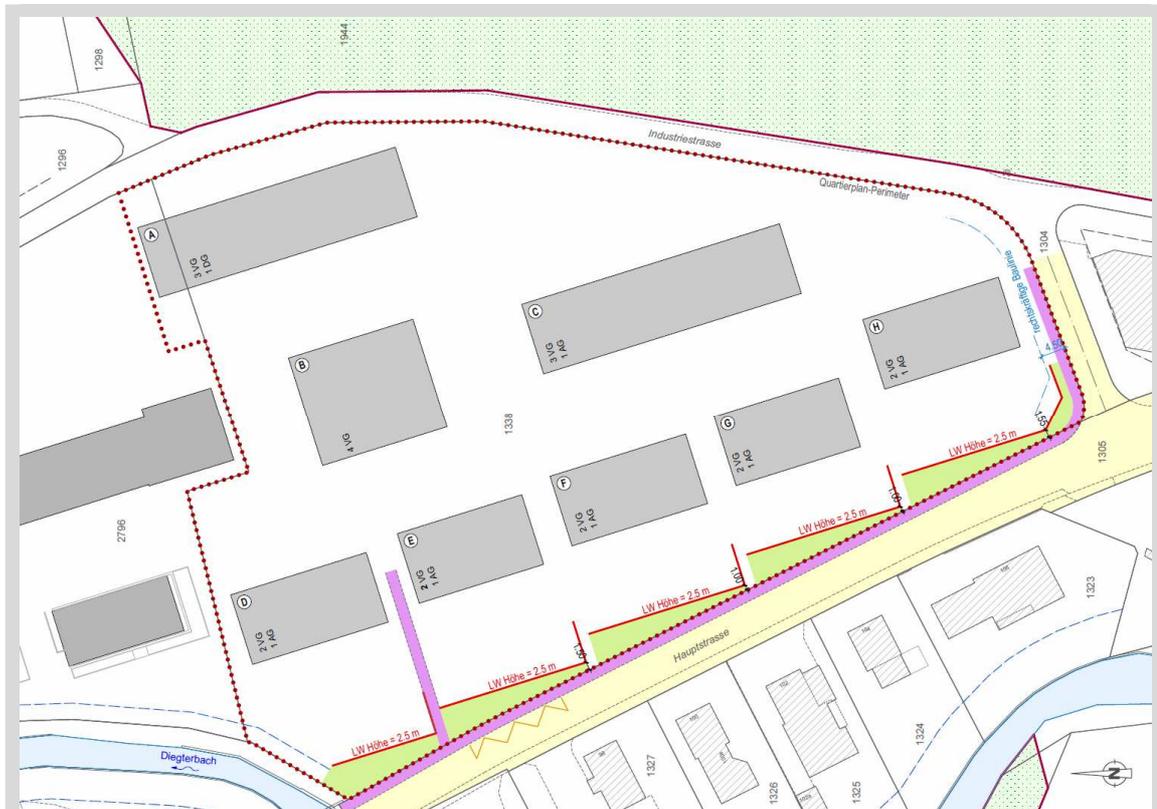


Abb. 4: Projektierte Lärmschutzbauten Stand: Oktober 2012, Quelle: Zeichnung S+R

Um die gewünschte Nähe zur Hauptstrasse zu gewährleisten wurde die Möglichkeit der Festlegung einer Baulinie für Lärmschutzbauten gemäss § 97 Abs. 3 lit. c RBG geprüft. Da es sich bei der Hauptstrasse um eine Kantonsstrasse handelt, wurden vor der Festlegung einer solchen Baulinie für Lärmschutzbauten entsprechende Vorabklärungen beim Tiefbauamt des Kantons BL vorgenommen. Aus diesen Abklärungen (Telefongespräch mit Herr Binkert vom 19. November 2012) resultierte die Erkenntnis, dass sich beim Tiefbauamt für solche Situationen bereits eine entsprechende Praxishandhabung etabliert hat. Danach ist die Festlegung einer spezifischen Baulinie für Lärmschutzbauten entlang der Hauptstrasse nicht nötig. Lärmschutzbauten, welche sowohl schalldicht als auch schallabsorbierend sind und eine Höhe von 2.5 m nicht überschreiten, können ohne speziell dafür notwendige Festlegungen bis zu 1.0 m an die Strassengrenze heran gestellt werden. Aus diesem Grund kann im Rahmen der Quartierplanung auf die Festlegung einer Baulinie für Lärmschutzbauten verzichtet werden.

## 6. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANERISCHEN RANDBEDINGUNGEN

### 6.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Mit dieser Quartierplanung erfolgt eine bauliche Verdichtung für ein bestimmtes Areal innerhalb des überbauten Siedlungsgebietes. Die Quartierplanung unterstützt resp. 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)

### 6.2 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan

Das Planungsgebiet bzw. die Quartierplanung hat folgende Planungsgrundsätze aus den Objektblättern des kantonalen Richtplans zu beachten:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– Dem Siedlungsrand ist in gestalterischer und ökologischer Hinsicht durch entsprechende Zonenvorschriften besondere Beachtung zu schenken.	S1.2-PG-d	Ausscheidung und Definition eines Bereichs für ökologischen Ausgleich entlang der Hauptstrasse.
– Siedlungsentwicklung nach Innen (Optimierung der Nutzung).	S2.1-PG-b	Generell mittels Quartierplanung.
– Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.	S2.1-PG-c	Mit der Quartierplanung wird eine bisherige Quartierplanung abgelöst. Das Planungsgebiet weist mit der Haltestelle "Büchel" eine direkte Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel auf.

– 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	Wird mittels der Quartierplanung berücksichtigt.
– Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	Mit der Quartierplanung wird festgelegt, dass die Hauptbauten bzgl. Gebäudeisolations- sowie Wärmedämmungswerten die Anforderungen des jeweils aktuellsten MINERGIE-Standards einhalten müssen. Ansonsten wird aufgrund der im Kanton BL vorhandenen gesetzlichen Grundlagen und Normen auf die konkrete Festlegung eines bestimmten Energielabels verzichtet.
– Nutzung örtlich ungebundener Umweltwärme.	VE2.1-PG-e	Erstellung von Solaranlagen ist zulässig

### 6.3 Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Das Areal der Quartierplanung ist durch die Buslinie 107 (Sissach – Eptingen) direkt erschlossen. Die Haltestelle "Büchel" befindet sich unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet an der Hauptstrasse. Mit der Buslinie 107 (Montag – Freitag = Halbstundentakt, Samstag/Sonntag = Stundentakt) besteht eine gute Anbindung an den Bahnhof Sissach, von welchem eine Vielzahl von überregional bedeutsamen Strecken des öffentlichen Verkehrs zugänglich sind. Die Erschliessung des Quartierplanareals mit dem öffentlichen Verkehr ist damit sichergestellt.

### 6.4 Anbindung an das öffentliche Strassennetz

Die verkehrsmässige Anbindung des Planungsgebietes an das öffentliche Strassennetz ist vorhanden und erfolgt über die Industrie- bzw. die Hauptstrasse. Mit dem Anschluss an die Hauptstrasse ist der Anschluss an das kantonale Strassennetz ebenfalls sichergestellt.

Durch die Anbindung des Planungsgebietes an die Hauptstrasse ist sicherzustellen, dass der Linksabbiegeverkehr in die Industriestrasse zukünftig hinter der bestehenden Insel wartet und somit den Geradeausverkehr in Richtung Tenniken nicht behindert. Dazu muss die bestehende Mittelmarkierung auf der Hauptstrasse angepasst werden. Diese Anpassungen sind in Form eines Signalisierungs- und Markierungsplanes dem Tiefbauamt BL (Fachbereich Verkehrstechnik) einzureichen. Der Signalisations- und Markierungsplan ist zusammen mit den Baugesuchsunterlagen abzugeben.

### 6.5 Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen

Nachfolgend wird eine grobe Abschätzung des durch die zusätzlichen Wohneinheiten generierten Strassenverkehrsaufkommens vorgenommen. Als Basis für eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens wird der erforderliche Parkplatzbedarf verwendet.

Nutzung	Berechnungsgrundlagen	Berechnung	Fahrten (Fa)	
			getrennt	Total
Wohnnutzung (ca. 73 WE)	– 73 Stamm-PP	VA Stamm-PP: 73 PP x 2.5 Fahrten/PP	183 Fa	238 Fa
	– 22 Besucher-PP	VA Besucher-PP: 22 PP x 2.5 Fahrten/PP	55 Fa	
	– 2.5 Fahrten/S-/B-PP			
<b>Total</b>				<b>238 Fa</b>

Insgesamt ergibt sich somit ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 240 Fahrten pro Werktag (238 Fahrten auf 240 aufgerundet). Somit ist täglich mit rund 120 Zufahrten und 120 Wegfahrten durch die Bewohner der 73 neuen Wohneinheiten zu rechnen. Aufgrund der Lage der Ein- bzw. Ausfahrten der unterirdischen Autoeinstellhallen sowie dem vorgesehenen Verkehrsregime innerhalb des Planungsgebietes konzentrieren sich diese voraussichtlich vor allem auf die Hauptstrasse und den Knoten Industriestrasse-Hauptstrasse.

Auf der Hauptstrasse in Zunzgen liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung bei rund 7'900 Fahrten (=DTV 2010). Die zusätzlich generierten ca. 240 Fahrten führen zu einer geringen Zunahme der Verkehrsfrequenz auf der Hauptstrasse von 3.0 % auf ca. 8'140 Fahrten. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass sich dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen auf die wochentagspezifische Tagesbelastung mit den entsprechenden Spitzenstunden verteilt. In Beachtung der geringen Mehrbelastung sowie der wochentagspezifischen Tagesbelastung kann davon ausgegangen werden, dass sich die heutige Situation im Verkehrsfluss nicht spürbar ändert.

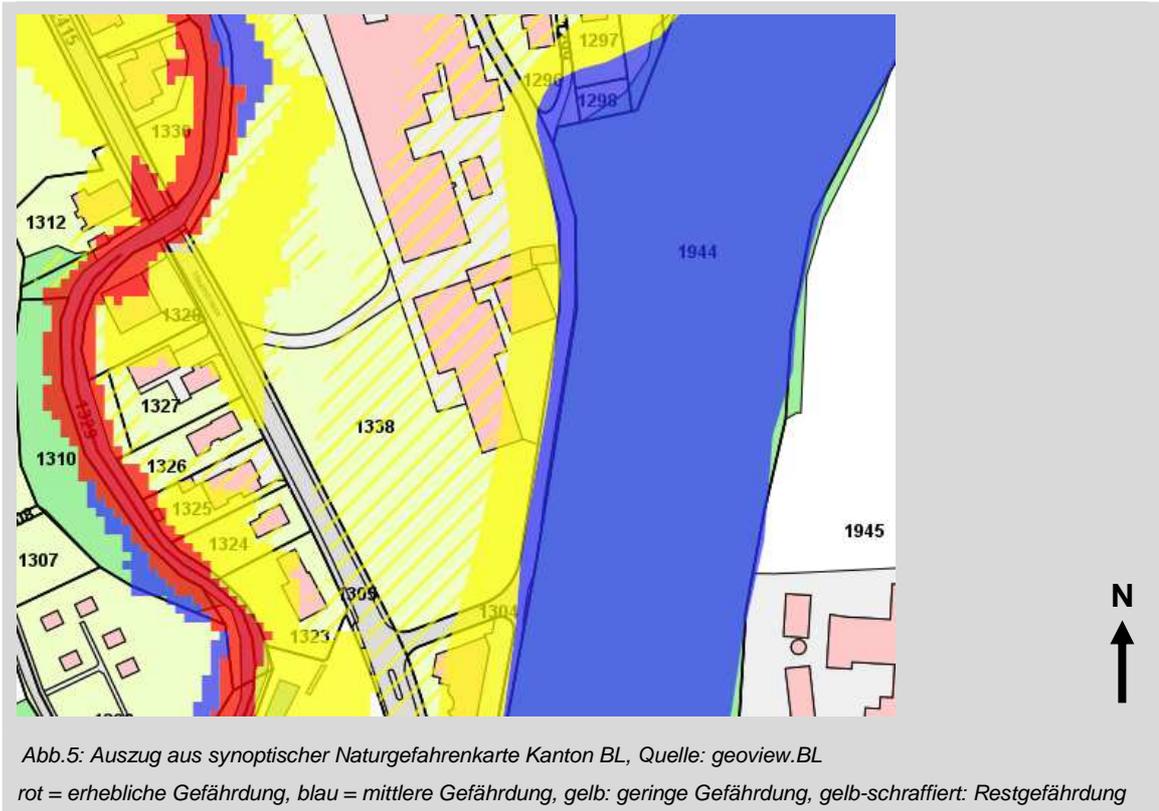
## **6.6 Lärmschutz**

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umsetzschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe zuzuweisen. Die entsprechende Zuweisung ergibt sich in Abhängigkeit der Nutzungsart. Siehe dazu die entsprechenden Erläuterungen unter Kapitel 5.3.6.

## **6.7 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die Quartierplanung "Mühlematten Süd" ist gemäss der eidgen. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 19. Oktober 1988 nicht UVP-pflichtig, da für das gesamte QP-Areal weniger als 500 Abstellplätze für Autos erforderlich sind (vgl. Anhang UVPV, Nr. 11.4).

## 6.8 Naturgefahren



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

Gemäss den Gefahrenkarten der Gemeinde Zunzgen sind für das Planungsgebiet folgende Gefährdungen ausgewiesen:

- Gefährdung Wasser (Überschwemmung), geringe Gefährdung
- Gefährdung Rutschung, geringe Gefährdung
- Gefährdung Steinschlag, mittlere Gefährdung

Die Hochwassergefährdung geht ausschliesslich vom Diegterbach aus und betrifft hauptsächlich den nördlichen Bereich des Planungsgebietes bzw. den Baubereich D. Zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes wurde einerseits der entsprechende Gefährdungsbereich gemäss der Naturgefahrenkarte übernommen und als verbindlicher Inhalt, d.h. als entsprechende Gefahrenzone im Quartierplan dargestellt. In Ergänzung zu der vorgenommenen Gefahrenzonenausscheidung im Quartierplan wird im Quartierplanreglement die mögliche Hochwasserhöhe festgelegt.

Die Festlegung der Hochwasserhöhe erfolgt in Form der Definition einer Hochwasserkote in m ü. M. Grundlage für die Definition der Hochwasserkote war der höchste Punkt des gewachsenen Terrains im betroffenen Baubereich. Dieser liegt bei 403.70 m ü. M. (vgl. Geländemodell Quartierplanung "Mühlematten" vom 10. Juni 2004). Dazu wird die in der entsprechenden Fliesstiefenkarte (vgl. Anhang 5: Fliesstiefenkarte Gemeinde Zunzgen) ausgewiesene maximale Fliesstiefe für seltene Hochwasserereignisse (Jährlichkeit 100-300 Jahre) addiert. Diese beträgt in der

gemäss Naturgefahrenkarte ausgewiesenen Gefahrenzone 1.0 m. Daraus ergibt sich eine Hochwasserkote von 404.70 m ü. M.

Die gemäss obigen Erläuterungen ermittelte Hochwasserkote wird im Reglement im Rahmen der entsprechenden Bestimmung festgeschrieben. Das Quartierplan-Reglement definiert weiter, dass Bauten und Anlagen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote (höchster Punkt gewachsenes Terrain + massgebende Fliesstiefe) so auszugestalten sind, dass sie durch ein mögliches Hochwasserereignis nicht beschädigt werden bzw. den Beanspruchungen und direkten Auswirkungen von Hochwasser genügen bzw. standhalten.

Der durch Rutschung gefährdete Bereich des Quartierplan-Areals liegt aufgrund der benachbarten steilen, jedoch bewaldeten Hangsituation, im Osten des Planungsgebietes und beschränkt sich auf ein Band entlang der Industriestrasse bzw. betrifft sowohl den Baubereich A als auch den Baubereich C. Auch hier wurde zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes vor der Naturgefahr Rutschung der entsprechende Gefahrenbereich gemäss der Naturgefahrenkarte im Quartierplan als Gefahrenzone dargestellt und in den verbindlichen Planinhalt integriert. Das Reglement definiert zudem, dass durch eine entsprechende Baugrunduntersuchung bzw. ein geologisches Gutachten für diesen Bereich des Planungsgebietes die geeigneten baulichen Massnahmen zum Schutz des betroffenen Baubereichs zu definieren sind. Damit wird sichergestellt, dass für die bestehende Gefährdungssituation die entsprechende Schutzmassnahme realisiert werden kann.

Innerhalb des Quartierplan-Areals ist in der Naturgefahrenkarte weiter ein Gefahrenbereich für Steinschlag ausgewiesen. Dieser wird entsprechend der Gefährdung durch Hochwasser bzw. durch Rutschung ebenfalls einer Gefahrenzone und somit dem verbindlichen Inhalt des Quartierplanes (Situation und Schnitte, 1:500) zugewiesen. Die Gefahrenzone betrifft hauptsächlich die oberirdischen Parkierungsflächen entlang der Industriestrasse sowie allgemeine Grün- und Freiflächen bzw. die Zu- und Wegfahrten zu den unterirdischen Autoeinstellhallen. Sie berührt jedoch auch die südlichste Ecke des Baubereichs C. Aus diesem Grund wurde im Quartierplan-Reglement eine entsprechende Bestimmung für die ausgewiesene Gefährdung eingeführt. Diese besagt, dass Gebäude so auszubilden sind, dass sie durch mögliche Steinschlagereignisse nicht wesentlich beschädigt werden. Räume die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen sind in der Regel auf der der Gefährdung abgewandten Seite anzuordnen. Bei Neubauten sind steinschlagmindernde Massnahmen vorzusehen. Damit wird sichergestellt, dass eine zukünftige Bebauung des Areals der vorhandenen Gefährdung durch Steinschlag ausreichend Rechnung trägt.

Ergänzt werden die Bestimmungen zum Schutz vor Hochwasser, Rutschung und Steinschlag mit der Nachweispflicht der entsprechenden Massnahmen auf Stufe des Baugesuchverfahrens. Gleichzeitig wird zudem definiert, dass die Massnahmen untereinander aufeinander abzustimmen sind um die maximale Schutzwirkung erreichen zu können.

## **6.9 Grundwasserschutzbereich**

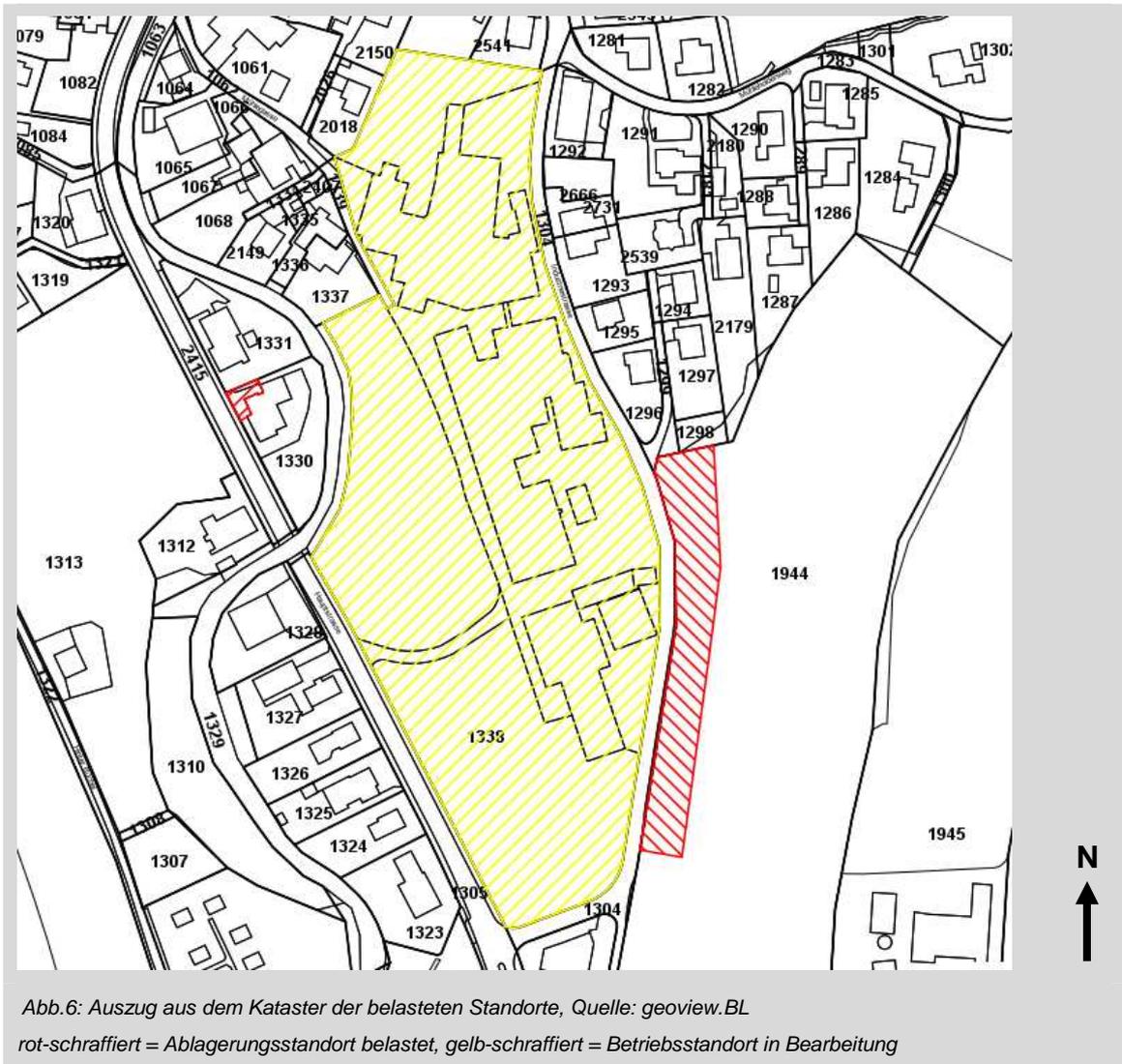
Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au, diese Zugehörigkeit ist jedoch für die Quartierplanung "Mühlematten Süd" gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung Anhang 4-211 nicht mit speziell zu beachtenden Vorgaben verbunden. Es sind deshalb keine entsprechenden Bestimmungen notwendig.

## 6.10 Genereller Entwässerungsplan

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

Es wird beabsichtigt anfallendes Meteorwasser im Bereich für ökologischen Ausgleich zu versickern.

## 6.11 Altlasten



Das Planungsgebiet ist gemäss dem Kataster der belasteten Standorte als Betriebsstandort in Bearbeitung ausgewiesen. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Produktionsstandort hat die Bemag Objekteinrichtungen AG im September 2005 eine Historische Altlastenuntersuchung für das gesamte Areal der Quartierplanung "Mühlematten" durchführen lassen. Diese ergab ein Pflichtenheft für die anschliessend notwendige Technische Untersuchung. Die Technische Untersuchung wurde im Mai 2006 durchgeführt. Beide Ergebnisberichte wurden im Juni 2006 dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) zur Beurteilung zugestellt. Aufgrund der im Juni 2006 erfolgten Beurteilung durch das AUE ist in Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle ein fachgerechter Umgang mit den vorhandenen Altlasten sicherzustellen.

Die vorhandenen Altlasten verhindern somit eine Umnutzung des Areals bzw. die Überführung des Planungsgebietes in eine Quartierplanung mit Wohn- und Geschäftsnutzung nicht.

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

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

Im an den benachbarten Wald angrenzenden Teil des Planungsgebietes wird entlang der Industriestrasse eine Waldbaulinie gem. § 97 Abs. 1 lit. e RBG mit einem minimalen Abstand von 10.15 m zur bestehenden statischen Waldgrenze festgelegt. Die Waldbaulinie geht im südlichen Teil des Quartierplanareals in eine Strassenbaulinie gem. § 96 Abs. 2 RBG über. Der Abstand zur Industriestrasse beträgt innerhalb des Quartierplan-Areals durchgängig 4.5 m und entspricht somit der bereits im Quartierplan "Mühlematten" 2006 festgelegten Strassenbaulinie.

Des Weiteren ist entlang des Diegterbaches eine Gewässerbaulinie vorhanden, welche im westlichen Teil auf das Planungsgebiet einwirkt. Die im Quartierplan definierten Baubereiche berücksichtigen den Verlauf der Baulinien.

#### **6.13 Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen**

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

Im Rahmen der Quartierplanung "Mühlematten Süd" wird davon ausgegangen, dass nach der Eigentumsübertragung des Teilareals der Bauetappe II (vgl. Kapitel 1) die Parzellengrenze zwischen der Quartierplanung "Mühlematten" und der Quartierplanung "Mühlematten Süd" aufgehoben bzw. entsprechend angepasst wird, so dass auf zusätzliche Festlegungen betreffend der Grenzabstände verzichtet werden kann.

## **7. BERÜCKSICHTIGUNG EMFPEHLUNGEN AREALBAUKOMMISSION**

Am 23. August 2012 wurde das durch Herr Markus Ducommun, Architekt ETH SIA BSA erarbeitete Bebauungskonzept der kantonalen Arealbaukommission zum ersten Mal unterbreitet. Das Fachgremium liess daraufhin folgende Erwägungen für eine Weiterbearbeitung des Projektes mitteilen (vgl. auch Anhang 1, Anhang aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission vom 05. September 2012):

- Das grösste Gebäude darf nicht am Anfang der Siedlung/am Ortsanfang stehen;
- Der Gestaltung der Lärmschutzwand ist besondere Beachtung zu schenken;
- Die vorgesehene Etappierung erscheint aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll;

- Besondere Beachtung muss insbesondere dem Quartierplatz, dem neuen Gebäude südlich davon und den Niveauunterschieden im Bereich des Platzes geschenkt werden (Stellung Baukörper zum Platz, Form des Baukörpers, vorgesehene EG-Nutzung etc.);
- Quartierplanvorschriften sollen sicherstellen, dass "ruhige" Baukörper entstehen und die Form der Baukörper soll nicht völlig offen gelassen werden.

Aufgrund der grossen Tragweite der einzelnen Erwägungen für das Gesamtprojekt bzw. dessen Qualität empfahl die ABK das Bebauungskonzept zur Überarbeitung und einer anschliessenden Neubeurteilung durch das kantonale Fachgremium.

Das Bebauungskonzept wurde daraufhin durch den Architekten im Sinne der oben aufgeführten Erwägungen überarbeitet. Der Quartierplatz erfährt durch das südlich anschliessende Punktgebäude eine stärkere Betonung und erhält durch die vorgesehenen öffentlichen Nutzungen im EG einen öffentlichen Charakter als Begegnungs- und Aufenthaltsort. Durch die Verschiebung des Punktgebäudes vom Anfang der Siedlung unmittelbar an den Quartierplatz anschliessend, befindet sich neu nun nicht mehr das grösste Gebäude am Ortsanfang, sondern in der Mitte des neuen Quartiers. Zum Anfang der Siedlung hin nimmt die Geschossigkeit konstant bzw. fliegend ab, so dass sich die Bebauung harmonisch in ihre Umgebung einfügt. Zusätzlich wird die Einpassung der Bauten durch die Aufnahme der bestehenden Topographie in ihre Konzeption ebenfalls gefördert. Dadurch wird auch den Niveauunterschieden im Platzbereich ausreichend Rechnung getragen. Die Form der Baukörper wird durch die ausgewiesenen Baubereiche und die Festlegungen bzgl. Gestaltung klar vorgegeben (vgl. Kapitel 5.3.3).

Nach Abschluss der Überarbeitungsphase wurde das weiterentwickelte und optimierte Bebauungskonzept am 25. Oktober 2012 der kantonalen Arealbaukommission erneut zur Beurteilung unterbreitet. Die Beurteilung des kantonalen Fachgremiums fiel aufgrund der beschriebenen Anpassungen durchwegs positiv aus und das Bebauungskonzept wurde von ihr gelobt (vgl. Anhang 2, Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission vom 06. November 2012).

## **8. BEDARFSNACHWEIS WOHN- UND GESCHÄFTSZONE**

Zwischen 1996 und 2011 wurden in den Wohnbauzonen der Gemeinde Zunzgen rund 163 Wohneinheiten erstellt (Wohnungen und EFH). Im Durchschnitt kann dabei von einem Flächenverbrauch von rund 300 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit (Annahme) ausgegangen werden. Aktuell kann die Gemeinde heute in den Wohnbauzonen eine unbebaute Fläche von insgesamt 4.9 ha ausweisen.

Ca. 1.0 ha davon entfallen dabei auf die im Zonenplan definierte Zone mit Quartierplanpflicht "Weidli". Eine Bebauung dieses Gebietes stellt aufgrund der Topographie (Hanglage) sowie aufgrund der hohen Lärmbelastung durch die Autobahn A2 eine grosse Herausforderung dar. Seit der Revision der Siedlungsplanung der Gemeinde Zunzgen im Jahre 2000 wurde bereits mehrere Male versucht ein geeignetes Bebauungskonzept für dieses Areal zu finden bzw. zu entwickeln, es konnte jedoch noch keine zufriedenstellende Lösung gefunden werden, welche eine Einhaltung der entsprechenden Immissionsgrenzwerte der Aussenlärmbelastung gewährleistete. Des Weiteren gilt das Gebiet gemäss der kantonalen Erhebung über den Bebauungsstand und die

Baureife aus dem Jahr 2010 als nicht erschlossen. Aus diesen Gründen ist nicht davon auszugehen, dass das Gebiet "Weidli" in naher Zukunft überbaut werden wird.

Das Areal der rechtskräftigen Quartierplanung "Mühlematten" aus dem Jahr 2006 umfasst insgesamt 2.4 ha. Innerhalb des Areals der rechtskräftigen Quartierplanung "Mühlematten" 2006 war im Bereich der Baubereiche F, G und H der vorliegenden Quartierplanung "Mühlematten Süd" die Erstellung eines Gewerbebaus vorgesehen. Auf diesen entfiel ein Flächenanteil von ca. 0.2 ha, d.h. rund 8.3 % des gesamten Quartierplanareals. Durch den Wegfall desselben (vgl. Kapitel 5.3.2) kann nun die gesamte Fläche der rechtskräftigen Quartierplanung "Mühlematten", d.h. die gesamten 2.4 ha der Wohnbauzone zugewiesen werden. Somit kann die Gemeinde Zunzgen insgesamt eine unüberbaute Fläche in den Wohnbauzonen von 3.9 ha ohne bzw. 4.9 ha mit dem Gebiet "Weidli" ausweisen (vgl. Anhang 6, Potentialabschätzung Wohneinheiten in un bebauten Wohnzonen und Übersichtsplan unüberbaute Parzellen / Flächen 1:5'000).

Bei gleichbleibendem Flächenverbrauch bieten diese un bebauten Flächen in der nächsten Planungsperiode Raum für die Errichtung von rund 130 Wohneinheiten ohne bzw. 160 Wohneinheiten mit den Reserven im Gebiet "Weidli". Dies entspricht drei Viertel bzw. der gesamten Anzahl der zwischen 1996 und 2011 erstellten Wohneinheiten. Die Gemeinde strebt für die kommende Planungsperiode eine leicht zunehmende Einwohnerzahl an. Die vorhandenen Flächenreserven sind dafür inkl. des Areals der Quartierplanung "Mühlematten" nur unter Miteinbezug der Zone mit Quartierplanpflicht "Weidli" ausreichend. Dies zeigt sich auch durch die Betrachtung der Bevölkerungszunahme zwischen 1996 und 2011 deutlich. So betrug das Einwohnerwachstum rund 2.7 % bzw. 7 Einwohner in 15 Jahren, bei einem durchschnittlichen Zuwachs von 11 Wohneinheiten pro Jahr. Rund ein Drittel der im Betrachtungszeitraum erstellten Wohneinheiten sind dabei Einfamilienhäuser. Der jeweilige Wohnungsleerstand kann aufgrund seiner Geringfügigkeit (im Durchschnitt zwischen 0 und 6 Leerwohnungen im Jahr) im Rahmen der vorliegenden Betrachtung vernachlässigt werden.

Die beschriebene Entwicklung zeigt deutlich den steigenden Flächenverbrauch bzw. den wachsenden Flächenbedarf pro Kopf. Aus diesem Grund ist eine Erweiterung der Wohnbauzone um die Fläche des ehemals vorgesehenen Gewerbebaus entlang der Hauptstrasse notwendig und sinnvoll. Die Gemeinde befürwortet aus diesem Grund die Nutzungsänderung für den betreffenden Teil des Planungsgebietes durch die Quartierplanung "Mühlematten Süd".

## **9. AUSWIRKUNGEN AUF RECHTSKRÄFTIGE PLANUNGEN**

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

Durch die Inkraftsetzung der Vorschriften zur Quartierplanung "Mühlematten Süd" werden die bisherigen Vorschriften der Quartierplanung "Mühlematten" vom 02. Mai 2006 für das Planungsgebiet ausser Kraft gesetzt.

Weitere rechtskräftige kommunale oder kantonale Planungen werden durch diese Planungs-massnahme nicht tangiert.

## 10. KOSTENFOLGEN ZU LASTEN DER GEMEINDE

Das Areal der Quartierplanung gilt durch die ehemalige Nutzung als Produktionsstandort für die Bemag Objekteinrichtungen AG und die mittlerweile leerstehenden Betriebs- und Produktionsgebäude teilweise bereits als überbaut. Der noch unbebaute Teil des Areals gilt durch die vorhandene Erschliessung als baureif (vgl. Stand der Erschliessung und Baureife 2010). Für den Übergang von der Gewerbezone in die WG- Zone (Quartierplanung) sind Änderungen und Ergänzungen am Abwasser- und Wasserleitungsnetz erforderlich. Im Quartierplan – Vertrag regelt die Grundeigentümerschaft mit der Gemeinde die Kostenaufteilung. Das neue Strassen- und Wegnetz wird durch die Grundeigentümerschaft erstellt und finanziert.

## 11. PRIVAT-RECHTLICHER REGULUNGSBEDARF

### 11.1 Grundsätzliches

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG, mit welchem die Grundlage für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt wird.

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

### 11.2 Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Mühlematten Süd"

*Abklärung mit der Gemeinde und weiteren Beteiligten betreffend des privat-rechtlichen Regelungsbedarfes sind noch pendent. Zum Zeitpunkt Mai 2013 ist folgender Regelungsbedarf bekannt:*

- *Öffentliches Gehrecht, welches eine Fusswegverbindung von der Hauptstrasse bzw. dem angrenzenden Quartierplanareal zur Industriestrasse sicherstellt. Die Fusswegverbindung ist im Quartierplan, Situation und Schnitte 1:500, eingetragen. Dabei ist auch der Unterhalt mit der Gemeinde zu regeln.*
- *Übernahme der Quartierhaupteerschliessung (öffentliche Strasse) durch die Gemeinde nach Abschluss der Überbebauung des Quartierplan-Areals. Die genauen Übernahmevoraussetzungen bzw. –bestimmungen sind noch mit der Gemeinde abzuklären.*
- *Kostenverteilung für die Erstellung von Wasser- und Abwasserleitungen.*
- *Evtl. Landabtretung für eine zukünftige Fussgängerquerung (Mittelinsel) im Bereich der Bushaltestelle "Büchel".*
- *Pflege und Unterhalt der Uferschutzzone.*
- *Allfällige Entrichtung eines Nutzniesserbeitrages an die Schutzwaldpflege (Pflege und Unterhalt) der angrenzenden Parzelle Nr. 1944 an den entsprechenden Eigentümer.*
- *[...]*

## 12. KANTONALE VORPRÜFUNG

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit dem Schreiben vom 15. April 2013 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Zunzgen mitgeteilt (vgl. Anhang 7: Kantonaler Vorprüfungsbericht). Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden am 26. April 2013 mit der Implemia Development AG (Projektentwicklung) und am 07. Mai 2013 mit der Gemeinde (Gemeinderat), und Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG (Quartierplan-Verfasser) besprochen.

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden zur Kenntnis genommen und grösstenteils in die Quartierplan-Vorschriften eingearbeitet. Aus der in Anhang 8 angefügten Zusammenstellung gehen sowohl die einzelnen Vorprüfungsaussagen als auch die Stellungnahmen der Gemeinde, unter vorgehender Koordination mit den anderen Planungsbeteiligten, hervor.

## 13. ÖFFENTLICHES MITWIRKUNGSVERFAHREN

### 13.1 Durchführung des Verfahrens

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

<b>Publikation Mitwirkungsverfahren:</b>	– kantonales Amtsblatt Nr. 10 vom 07. März 2013 – Homepage Gemeinde Zunzgen
<b>Mitwirkungsfrist:</b>	vom 11. März bis zum 15. April 2013
<b>Mitwirkungseingaben:</b>	2 Eingaben

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

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

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

Nr.	Eingabethema	Stellungnahme bzw. Beschluss Gemeinderat
1	<p><b>Durchfahrtsbeschränkung Mühleholdeweg</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der rechtskräftigen Quartierplanung "Mühlematten" wurde die Verkehrsplanung so gestaltet, dass von der Industriestrasse her kommend eine Durchfahrtsbeschränkung für den Mühleholde- bzw. Holdeweg definiert worden ist, so dass nur Kleinmotorräder und Langsamverkehrsteilnehmer diesen Weg nehmen können. Diese Durchfahrtsbeschränkung ist auf dem Quartierplan "Mühlematten Süd" nicht mehr eingezeichnet. Die Verkehrsführung mit der Haupterschliessung des Quartiers über die Industriestrasse ist jedoch zwingend so zu belassen wie im geltenden Quartierplan "Mühlematten" angedacht.</li> </ul>	<p>Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– An der Haupterschliessung des Areals der Quartierplanung über die Haupt- bzw. Industriestrasse wird auch mit Erlass der neuen Quartierplan-Vorschriften "Mühlematten Süd" weiterhin festgehalten. Auch die Massnahmen für Durchfahrtsbeschränkung, welche im aktuell rechtskräftigen Teilplan 2: Erschliessung und Verkehr eingezeichnet sind, behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Der Grund weshalb diese aktuell im Quartierplan "Mühlematten Süd" nicht eingezeichnet sind ist, dass die neuen Quartierplan-Vorschriften nur für den südlichen Teil des Areals gelten werden. Für den nördlichen Teil des ehemaligen Firmenareals der Bemag AG gelten weiterhin die bereits rechtskräftigen Quartierplan-Vorschriften "Mühlematten" aus dem Jahr 2006 und somit auch die dazugehörigen Festlegungen bzgl. der Durchfahrtsbeschränkung in den Mühleholdeweg.</li> </ul> <p><b>Beschluss Gemeinderat</b>  <b>://: Antrag ist bereits berücksichtigt.</b></p>
2.1	<p><b>Strassenlampe auf Parzelle Nr. 1337</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ist es möglich im Rahmen der geplanten Quartierplan-Überbauung die Strassenlampe auf der Parzelle Nr. 1337 ans Ende der Parzelle zu versetzen?</li> </ul>	<p>Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Gemeinde nimmt diese Anregung zur weiteren Prüfung entgegen, damit wird der Eingabe teilweise Rechnung getragen. Es ist an dieser Stelle jedoch anzumerken, dass die Behandlung dieses Anliegens nicht im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung erfolgen kann, da die benannte Parzelle Nr. 1337 nicht Teil des Quartierplan-Areals ist.</li> </ul> <p><b>Beschluss Gemeinderat</b>  <b>://: Antrag wird teilweise berücksichtigt.</b></p>
2.2	<p><b>Zufahrtssicherheit für Lastwagen und andere grosse Fahrzeuge (Parzelle Nr. 1337)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ist die Zufahrt für Lastwagen für Umbauten u.Ä. zukünftig bis zur Parzelle Nr. 1337 möglich? Bzw. ist der Winterdienst bis zum Ende der Mühlegasse gewährleistet?</li> </ul>	<p>Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Nach Fertigstellung der Überbauung wird die Gemeinde die Quartierhaupterschliessung innerhalb des Quartierplan-Areals "Mühlematten Nord" sowie innerhalb des Quartierplan-Areals "Mühlematten Süd" übernehmen. Damit werden die entsprechenden Strassenabschnitte zu einem Teil des Strassennetzes der Gemeinde Zunzgen. Es ist darauf hinzuweisen, dass seitens der Gemeinde die Zufahrt für den Ausnahmefall (Krankenwagen, Feuerwehr etc.) zu allen Liegenschaften sicherzustellen ist. Damit ist auch die erwünschte Zufahrtssicherheit für Lastwagen zur Parzelle Nr. 1337 gewährleistet.</li> <li>– Nach Fertigstellung der Überbauung wird die Gemeinde die Haupterschliessungsstrassen innerhalb des ehemaligen Firmenareals der Bemag AG übernehmen und für deren Unterhalt z.B. den Winterdienst besorgt sein. Die Gewährung des Winterdienstes kann somit seitens der Gemeinde zugesichert werden.</li> </ul> <p><b>Beschluss Gemeinderat</b>  <b>://: Antrag wird berücksichtigt.</b></p>

**14. BESCHLUSSFASSUNGSVERFAHREN**

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

**15. AUFLAGEVERFAHREN**

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

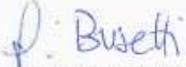
**16. BEHANDLUNG DER EINSPRACHEN**

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

**17. GENEHMIGUNGSANTRAG**

..... erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes

Anhang 1: Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission vom  
05. September 2012

<p>Rheinstrasse 29 Postfach CH - 4410 Liestal Telefon 061 552 59 33 Telefax 061 552 69 82 raumplanung@bl.ch</p>		<p>Bau- und Umweltschutzdirektion Kanton Basel-Landschaft <b>Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen</b></p>
		<p><b>Eingang S+R</b> - 6. Sep. 2012</p>
<p>Sekretariat Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner</p>		<p>Gemeinderat Zunzgen 4455 Zunzgen</p>
<p>Reg. Nr. GK-Nr. Seiten 1 / 1</p>		<p>Liestal, 5. September 2012</p>
<p><b>Quartierplanung "Mühlematten", Zunzgen Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission</b></p>		
<p>Sehr geehrte Damen und Herren</p>		
<p>Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 23. August 2012 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:</p>		
<p><b>Erwägungen</b></p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es ist sinnvoll, entlang der Kantonsstrasse ein Geschoss weniger vorzusehen.</li> <li>• Positiv wird das Versickerungskonzept für das Regenwasser beurteilt.</li> <li>• Die Aufhebung der gewerblichen Nutzung wird befürwortet.</li> <li>• Das grösste Gebäude darf nicht am Anfang der Siedlung/am Ortsanfang stehen.</li> <li>• Der Gestaltung der Lärmschutzwand ist besondere Beachtung zu schenken.</li> <li>• Die vorgesehene Etappierung erscheint aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.</li> <li>• Besondere Beachtung muss insbesondere dem Quartierplatz, dem neuen Gebäude südlich davon und den Niveauunterschieden im Bereich des Platzes geschenkt werden (Wie steht Baukörper zum Platz? Welche Form hat dieser? Welche Nutzung im Erdgeschoss?).</li> <li>• Es soll in den Quartierplanvorschriften sichergestellt werden, dass "ruhige" Baukörper (Qualität des rechtskräftigen Quartierplanes) entstehen. Zudem soll die Form der Baukörper nicht völlig offen gelassen werden.</li> </ul>		
<p><b>Beschluss</b></p>		
<p>://: Das vorliegende Bebauungskonzept wird im Sinne der Erwägungen zur Überarbeitung und der Quartierplan zur erneuten Begutachtung durch die Arealbaukommission empfohlen.</p>		
<p>Mit freundlichen Grüssen <b>AREALBAUKOMMISSION</b> i.A. der Protokollführung</p>		
<p> Francesca Busetti</p>		
<p><b>Kopie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Markus Ducommun, Solothurn / Stierli + Ruggli AG, Lausen</li> <li>- ARP/GÜ</li> <li>- ABK-Akten</li> </ul>		
<p>Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten. Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70, 76 und 80 befindet sich direkt vor dem Haus.</p>		

Anhang 2: Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission vom  
06. November 2012

Rheinstrasse 29  
Postfach  
CH - 4410 Liestal  
Telefon 061 552 59 33  
Telefax 061 552 59 82  
raumplanung@bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion  
Kanton Basel-Landschaft  
Kantonale Fachkommission zur  
Beurteilung von Arealüberbauungen

Sekretariat  
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Gemeinderat Zunzgen  
4455 Zunzgen BL

**Eingang S+R**

- 8. Nov. 2012

*n*

**KOPIE**

Reg.Nr.  
GK-Nr.  
Seiten 1 / 1

Liestal, 6. November 2012

**Quartierplanung "Mühlematten", Zunzgen  
Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 25. Oktober 2012 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

**Erwägungen**

- Die neue Volumetrie und Platzierung der Gebäude führte zu einer positiven Beruhigung des Platzes.
- Die geplante Etappierung ermöglicht eine sinnvolle und schlüssige Umsetzung. Der Bau der 1. Etappe kann noch im alten QP durchgeführt werden.
- Die Planung wird als ganzheitlich stimmig empfunden. Die ABK gratuliert zu einer gelungenen Umsetzung.

**Beschluss**

://: Die vorliegende Projektstudie wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen.

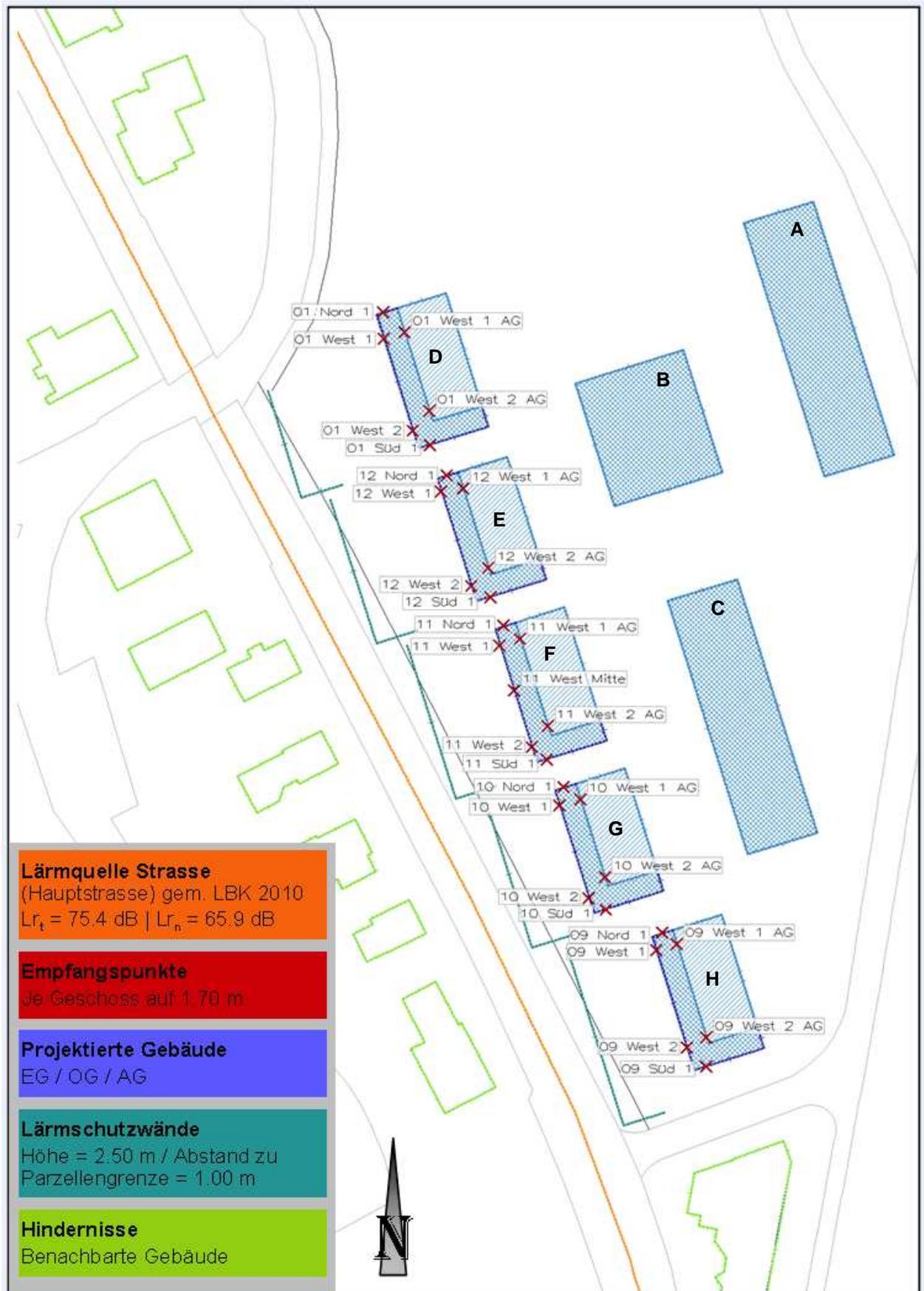
Mit freundlichen Grüssen  
**AREALBAUKOMMISSION**  
i.A. der Protokollführung

*f. Busetti*  
Francesca Busetti

Kopie: - Markus Ducommun, Solothurn  
- Sterli + Ruggli AG, Lausen  
- ARP/GÜ  
- ABK-Akten

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten.  
Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70, 76 und 80 befindet sich direkt vor dem Haus.

Anhang 3: Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte Strassenlärm  
Modellaufbau Aussenlärmbeurteilung



### Anhang 4.1: Ergebnisse Aussenlärmbelastung Strassenverkehr Attikageschoss ohne Brüstung

#### Strassenlärm

Berechnung mit LSW, Höhe 2.5 m, Abstand ab Parzelle 1.0 m, Standardreflexion  
Attikageschoss ohne Brüstung

	IGW ES II überschritten (Tag: 60 dB / Nacht 50 dB)		Überschreitung bis 1 dB
			Überschreitung 1 - 3 dB
			Überschreitung > 3 dB

	Empfangspunkt	Geschoss	Lr Tag [dB]	Differenz zu IGW Tag [dB]	Lr Nacht [dB]	Differenz zu IGW Nacht [dB]
D	01_Nord_1	OG	54.6	-5.4	45.1	-4.9
	01_Nord_1	EG	54.1	-5.9	44.6	-5.4
	01_Süd_1	OG	51.7	-8.3	42.2	-7.8
	01_Süd_1	EG	47.3	-12.7	37.8	-12.2
	01_West_1_AG	AG	56.8	-3.2	47.3	-2.7
	01_West_1	OG	56.5	-3.5	47.0	-3.0
	01_West_1	EG	55.3	-4.7	45.8	-4.2
	01_West_2_AG	AG	57.0	-3.0	47.5	-2.5
	01_West_2	OG	55.6	-4.4	46.1	-3.9
	01_West_2	EG	53.3	-6.7	43.8	-6.2
H	09_Nord_1	OG	52.1	-7.9	42.6	-7.4
	09_Nord_1	EG	47.6	-12.4	38.1	-11.9
	09_Süd_1	OG	55.1	-4.9	45.6	-4.4
	09_Süd_1	EG	53.7	-6.3	44.2	-5.8
	09_West_1_AG	AG	58.6	-1.4	49.1	-0.9
	09_West_1	OG	56.3	-3.7	46.8	-3.2
	09_West_1	EG	50.6	-9.4	41.1	-8.9
	09_West_2_AG	AG	59.2	-0.8	49.7	-0.3
	09_West_2	OG	57.4	-2.6	47.9	-2.1
	09_West_2	EG	53.5	-6.5	44.0	-6.0
G	10_Nord_1	OG	53.5	-6.5	44.0	-6.0
	10_Nord_1	EG	49.3	-10.7	39.8	-10.2
	10_Süd_1	OG	56.9	-3.1	47.4	-2.6
	10_Süd_1	EG	52.1	-7.9	42.6	-7.4
	10_West_1_AG	AG	59.4	-0.6	49.9	-0.1
	10_West_1	OG	57.2	-2.8	47.7	-2.3
	10_West_1	EG	51.0	-9.0	41.5	-8.5
	10_West_2_AG	AG	60.7	0.7	51.2	1.2
	10_West_2	OG	59.0	-1.0	49.5	-0.5
	10_West_2	EG	50.9	-9.1	41.4	-8.6
F	11_Nord_1	OG	52.4	-7.6	42.9	-7.1
	11_Nord_1	EG	48.5	-11.5	39.0	-11.0
	11_Süd_1	OG	55.2	-4.8	45.7	-4.3
	11_Süd_1	EG	50.7	-9.3	41.2	-8.8
	11_West_1_AG	AG	58.3	-1.7	48.8	-1.2
	11_West_1	OG	56.2	-3.8	46.7	-3.3
	11_West_1	EG	50.8	-9.2	41.3	-8.7
	11_West_2_AG	AG	59.3	-0.7	49.8	-0.2
	11_West_2	OG	57.2	-2.8	47.7	-2.3
	11_West_2	EG	50.7	-9.3	41.2	-8.8
11_West_Mitte	OG	56.6	-3.4	47.1	-2.9	
11_West_Mitte	EG	50.3	-9.7	40.8	-9.2	
E	12_Nord_1	OG	52.6	-7.4	43.1	-6.9
	12_Nord_1	EG	50.5	-9.5	41.0	-9.0
	12_Süd_1	OG	52.9	-7.1	43.4	-6.6
	12_Süd_1	EG	48.4	-11.6	38.9	-11.1
	12_West_1_AG	AG	57.3	-2.7	47.8	-2.2
	12_West_1	OG	55.2	-4.8	45.7	-4.3
	12_West_1	EG	51.5	-8.5	42.0	-8.0
	12_West_2_AG	AG	58.1	-1.9	48.6	-1.4
	12_West_2	OG	55.9	-4.1	46.4	-3.6
	12_West_2	EG	51.0	-9.0	41.5	-8.5

K:\Zunzgen\74042\05\_Berechnungen\Laermberechnung\_2012\1121\Auswertung\74042\_Tab01\_Auswertung\_Laerm\_2012\1121.xls

## Anhang 4.2: Ergebnisse Aussenlärmbelastung Strassenverkehr Attikageschoss mit Brüstung (Höhe 1.0 m)

### Strassenlärm

Berechnung mit LSW, Höhe 2.5 m, Abstand ab Parzelle 1.0 m, Standardreflexion  
Attikageschoss mit Brüstung 1.00 m

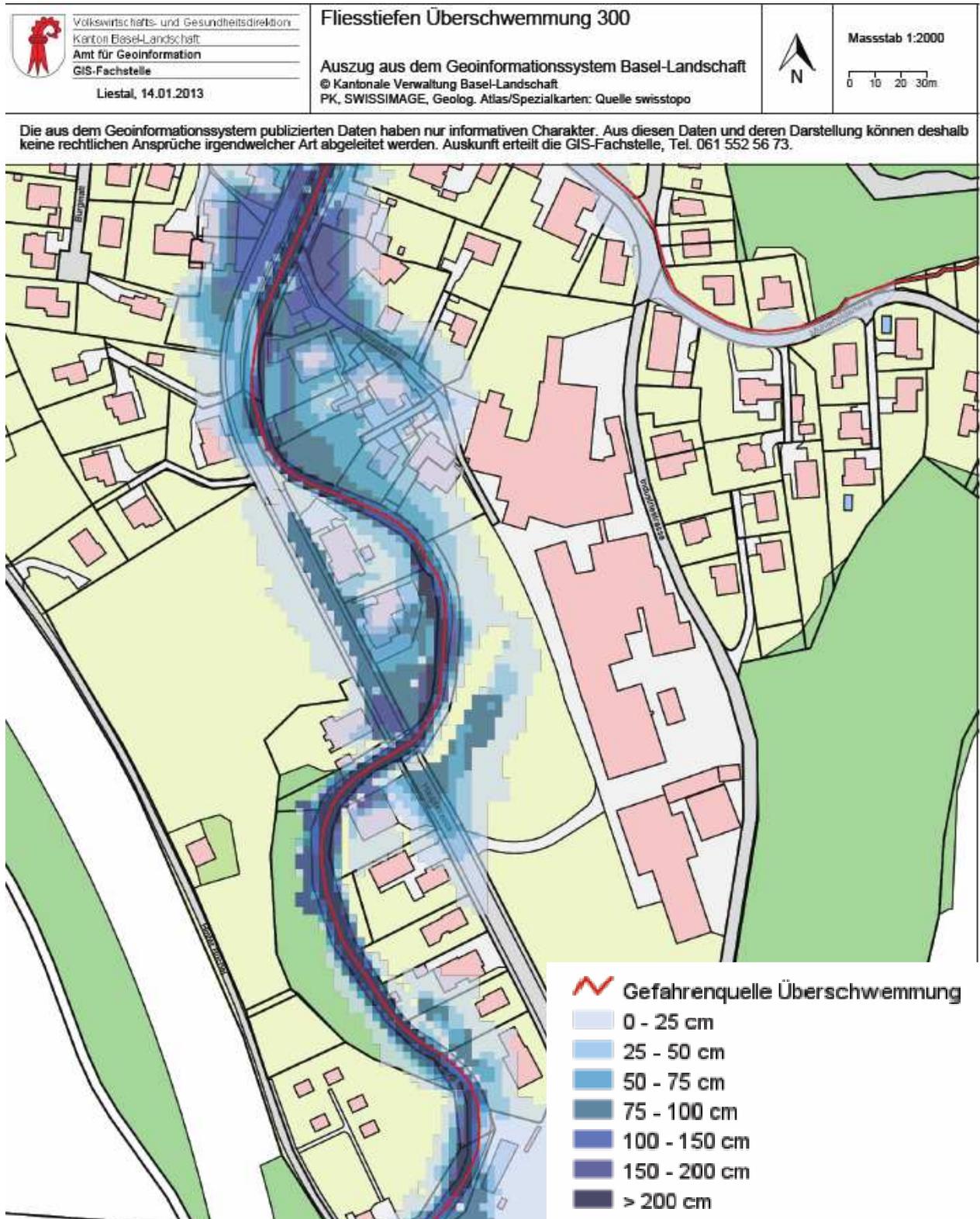
 IGW ES II überschritten  
(Tag: 60 dB / Nacht 50 dB)

 Überschreitung bis 1 dB  
 Überschreitung 1 - 3 dB  
 Überschreitung > 3 dB

	Empfangspunkt	Geschoss	Lr Tag [dB]	Differenz zu IGW Tag [dB]	Lr Nacht [dB]	Differenz zu IGW Nacht [dB]
D	01_Nord_1	OG	54.6	-5.4	45.1	-4.9
	01_Nord_1	EG	54.1	-5.9	44.6	-5.4
	01_Süd_1	OG	51.6	-8.4	42.1	-7.9
	01_Süd_1	EG	47.3	-12.7	37.8	-12.2
	01_West_1_AG	AG	53.9	-6.1	44.4	-5.6
	01_West_1	OG	56.5	-3.5	47.0	-3.0
	01_West_1	EG	55.3	-4.7	45.8	-4.2
	01_West_2_AG	AG	54.3	-5.7	44.8	-5.2
	01_West_2	OG	55.6	-4.4	46.1	-3.9
01_West_2	EG	53.3	-6.7	43.8	-6.2	
H	09_Nord_1	OG	52.0	-8.0	42.5	-7.5
	09_Nord_1	EG	47.6	-12.4	38.1	-11.9
	09_Süd_1	OG	55.0	-5.0	45.5	-4.5
	09_Süd_1	EG	53.7	-6.3	44.2	-5.8
	09_West_1_AG	AG	54.8	-5.2	45.3	-4.7
	09_West_1	OG	56.3	-3.7	46.8	-3.2
	09_West_1	EG	50.6	-9.4	41.1	-8.9
	09_West_2_AG	AG	55.1	-4.9	45.6	-4.4
	09_West_2	OG	57.4	-2.6	47.9	-2.1
09_West_2	EG	53.5	-6.5	44.0	-6.0	
G	10_Nord_1	OG	53.5	-6.5	44.0	-6.0
	10_Nord_1	EG	49.3	-10.7	39.8	-10.2
	10_Süd_1	OG	56.9	-3.1	47.4	-2.6
	10_Süd_1	EG	52.1	-7.9	42.6	-7.4
	10_West_1_AG	AG	54.9	-5.1	45.4	-4.6
	10_West_1	OG	57.2	-2.8	47.7	-2.3
	10_West_1	EG	51.0	-9.0	41.5	-8.5
	10_West_2_AG	AG	55.3	-4.7	45.8	-4.2
	10_West_2	OG	59.0	-1.0	49.5	-0.5
10_West_2	EG	50.9	-9.1	41.4	-8.6	
F	11_Nord_1	OG	52.4	-7.6	42.9	-7.1
	11_Nord_1	EG	48.5	-11.5	39.0	-11.0
	11_Süd_1	OG	55.2	-4.8	45.7	-4.3
	11_Süd_1	EG	50.7	-9.3	41.2	-8.8
	11_West_1_AG	AG	54.8	-5.2	45.3	-4.7
	11_West_1	OG	56.2	-3.8	46.7	-3.3
	11_West_1	EG	50.8	-9.2	41.3	-8.7
	11_West_2_AG	AG	54.7	-5.3	45.2	-4.8
	11_West_2	OG	57.2	-2.8	47.7	-2.3
11_West_2	EG	50.7	-9.3	41.2	-8.8	
11_West_Mitte	OG	56.6	-3.4	47.1	-2.9	
11_West_Mitte	EG	50.3	-9.7	40.8	-9.2	
E	12_Nord_1	OG	52.6	-7.4	43.1	-6.9
	12_Nord_1	EG	50.5	-9.5	41.0	-9.0
	12_Süd_1	OG	52.9	-7.1	43.4	-6.6
	12_Süd_1	EG	48.4	-11.6	38.9	-11.1
	12_West_1_AG	AG	55.1	-4.9	45.6	-4.4
	12_West_1	OG	55.2	-4.8	45.7	-4.3
	12_West_1	EG	51.5	-8.5	42.0	-8.0
	12_West_2_AG	AG	55.0	-5.0	45.5	-4.5
	12_West_2	OG	55.9	-4.1	46.4	-3.6
12_West_2	EG	51.0	-9.0	41.5	-8.5	

K:\Zunzgen\74042\05\_Berechnungen\Laermberechnung\_2012\1121\Auswertung\74042\_Tab01\_Auswertung\_Laerm\_2012\1121.xls

Anhang 5: Fliesstiefenkarte Gemeinde Zunzgen  
 Auszug geoview BL, 14. Januar 2013



Anhang 6: Potentialabschätzung Wohneinheiten in unbebauten Wohnbauzonen  
 Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen 12. Dezember 2012

Gemeinde Zunzgen

Quartierplanung "Mühlematten Süd"



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

Faktenblatt

## Potentialabschätzung Wohneinheiten

Version 02-0

22. Januar 2013 / KI

### A. Einwohner / Wohneinheiten

- Einwohner Zunzgen per 2011	2'533 Ew
- Einwohner Zunzgen per 1996	2'526 Ew
- Zuwachs Einwohner 1996 - 2011	7 Ew
- Zuwachs Einwohner 1996 - 2011 (relativ)	2.7 %
- Bestand Wohneinheiten per 2011	1'144 WoE
- Bestand Wohneinheiten per 1996	981 WoE
- Zuwachs Wohneinheiten 1996 - 2011	163 WoE
- Zuwachs EFH-Wohneinheiten 1996 - 2011	60
- Zunahme Wohneinheiten pro Jahr (gerundet)	10.8
- Ew-Belegungszahl pro WoE per 2011	2.2

### B. Bauzonenflächen (per Ende 2011 und ohne Kernzone)

	Gesamtfläche	davon unbebaute Fläche	
- Wohnzone W2	20.4 ha	1.4 ha	6.8 %
- Wohn-/Geschäftszone WG2	11.5 ha	0.1 ha	0.9 %
- Gewerbezone (G2 und G3 zusammengefasst)	4.0 ha	0.2 ha	5.0 %
- Fläche Areal QP "Mühlematten" 2006 (WG-Nutzung)	2.4 ha	2.4 ha	100 %

### C. Potentialabschätzung Wohneinheiten / Einwohner in unbebauten Wohnbauzonen

#### Annahmen:

- Grundstücksfläche pro Wohneinheit (Durchschnittswert)	300 m <sup>2</sup>
---	--------------------

#### Hochrechnung:

- Fläche Wohnbauzonen (unbebaute Fläche W2 und WG2)	1.4 ha + 0.1 ha	1.5 ha
- Fläche Wohnbauzonen durch unbebaute Fläche "Mühlematten" 2006		2.4 ha
- Total Fläche Wohnbauzonen		3.9 ha
- Wohneinheitenpotential	3.9 ha / 300 m <sup>2</sup>	130 WoE

#### Nicht berücksichtigt sind:

- Potential von möglichen WoE im Ortskern (Umnutzungen)
- Potential von möglichen WoE durch Abarzellierungen bei grösseren bebauten Grundstücken
- WoE der gemäss ZPS ausgewiesenen Zone mit Quartierplanpflicht "Weidli" aufgrund Lärmproblematik

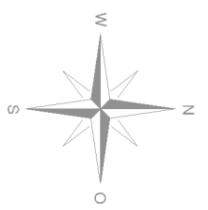
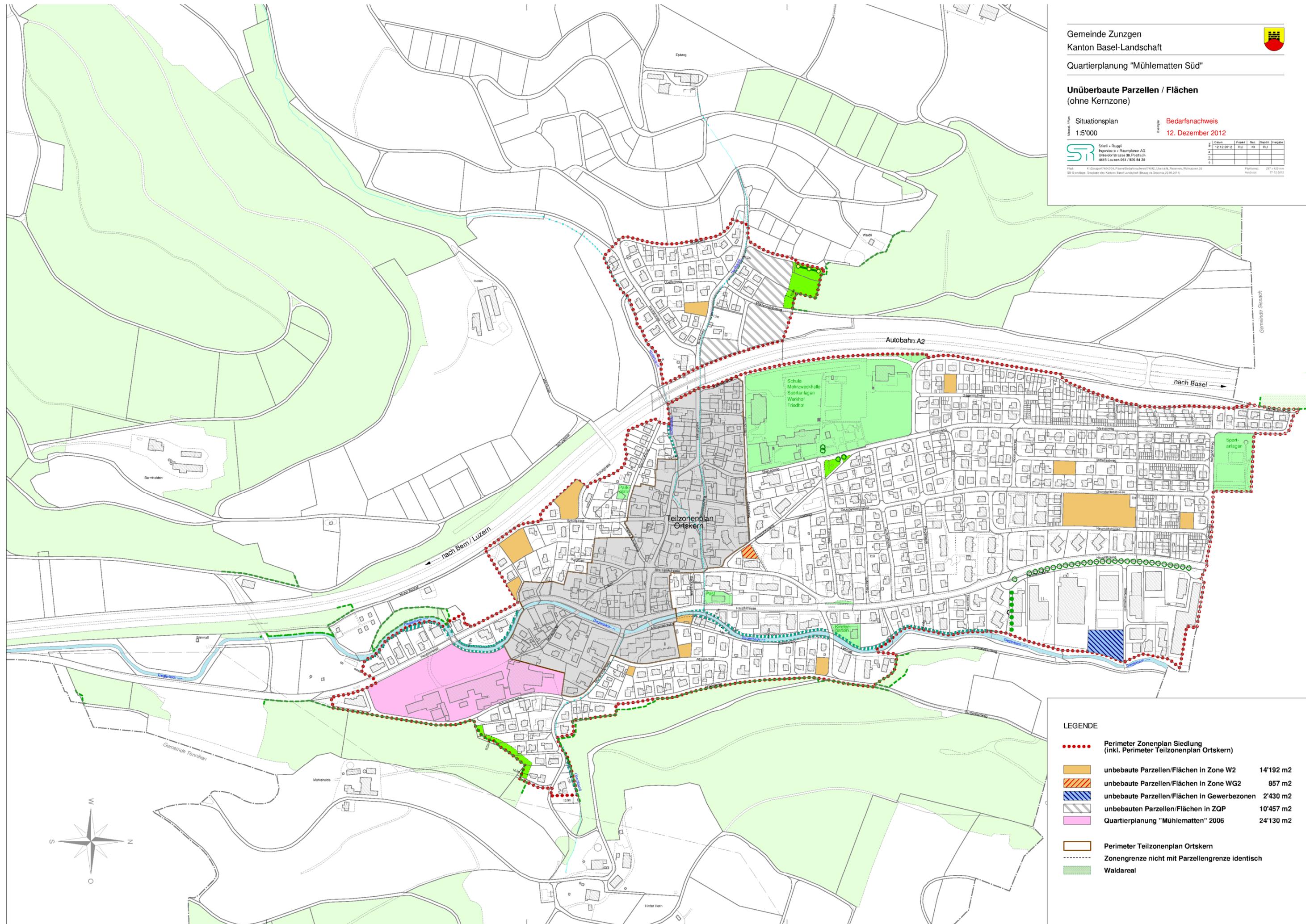


**Unüberbaute Parzellen / Flächen**  
(ohne Kernzone)

Situationsplan 1:5'000  
Bedarfsnachweis 12. Dezember 2012

SR	Sitarl + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Lindendrasslerstr. Postfach 4415 Lausen 051 / 926 84 30	Ordnung	Phase I	Obj.	Spezial	Freigebe	
		a	12.12.2012	RU	W	RU	
		b					
		c					

Plan: K:\Quartier\140204\_PlanBedarfsnachweis\1402\_Ubersicht\_Personen\_Wildkornen.dwg  
SB Grundriss: Seefeld des Kantons Basel-Landschaft (Baug via GeoShop 20.08.2011) Projekt: 207 x 430 mm  
Datum: 17.12.2012



**LEGENDE**

	Perimeter Zonenplan Siedlung (inkl. Perimeter Teilszonenplan Ortskern)	
	unbebaute Parzellen/Flächen in Zone W2	14'192 m <sup>2</sup>
	unbebaute Parzellen/Flächen in Zone WG2	857 m <sup>2</sup>
	unbebaute Parzellen/Flächen in Gewerbezone	2'430 m <sup>2</sup>
	unbebauten Parzellen/Flächen in ZQP	10'457 m <sup>2</sup>
	Quartierplanung "Mühlematten" 2006	24'130 m <sup>2</sup>
	Perimeter Teilszonenplan Ortskern	
	Zonengrenze nicht mit Parzellengrenze identisch	
	Waldareal	

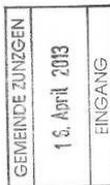
Anhang 7: Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 15. April 2013



Bau- und Umweltschutzdirektion  
Kanton Basel-Landschaft

Amt für Raumplanung

Rheinstrasse 29  
Postfach  
CH- 4410 Liestal  
Telefon 061 552 59 33  
Telefax 061 552 69 82



Gemeinderat Zunzgen  
4455 Zunzgen

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

Gemeinderat Zunzgen

Zusätzlichkeit: *Heinz...*  
*Scen V*  
*Lisk V*

Liestal, 15. April 2013

Reg.Nr. 45.05.40  
GK-Nr. 13.37878/E  
Seiten 1/7

**GEMEINDE ZUNZGEN:  
QUARTIERPLAN "MÜHELMATTEN SÜD", KANTONALE VORPRÜFUNG**

Sehr geehrte Damen und Herren

Frau Inсанд vom Raumplanungsbüro Stierli und Ruggli hat uns mit Brief vom 1. Februar 2013 den oben genannten Quartierplan zur Vorprüfung eingereicht. Wir danken Ihnen, dass Sie uns Gelegenheit gegeben haben, dazu Stellung zu nehmen. Der vorliegende Bericht ist unterteilt in verbindliche Randbedingungen, welche in kursiver Schrift dargestellt werden und unbedingt zu beachten sind, und Empfehlungen, deren Berücksichtigung im Ermessen der Gemeinde liegt.

**1. Allgemeine Bemerkungen**

Wir begrüssen, dass der südliche Teil des Quartierplanes "Mühlematt" gesamthaft überarbeitet und an neue Vorgaben angepasst wird.  
Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die Änderungen im rechtskräftigen Quartierplanreglement "Mühlematten" dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren unterliegen.

**2. Quartierplan**

**Uferschutzbereich:**  
Entlang des Dieglerbaches ist mit einem Minimalabstand von 8 Meter zur Wasserlinie ein Uferschutzbereich auszuscheiden.

**Waldbaulinien:**

Da Bauten im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes geplant werden, müssen entsprechende Waldbaulinien festgelegt bzw. bestehende in den Quartierplan übernommen werden. Eine Waldbaulinie unter 10 Meter ist in einem unüberbauten Gebiet grundsätzlich nicht möglich.

**Naturgefahren:**  
Die in der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Zunzgen (Fertigstellung September 2011) ausgewiesenen Gefahrengelände werden im vorliegenden Quartierplan lagemässig vollständig übernommen, aber lediglich als Naturgefahr gemäss Naturgefahrenkarte dargestellt.

Die in der Naturgefahrenkarte Base-Landschaft ausgewiesenen Gefahrengelände sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters jedoch verbindlich mit Gefahrenzonen entsprechend §§ 19 und 30 RBG zu überlagern. Wir weisen diesbezüglich auf die Wegleitung "Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung" (ARP Juni 2011). Sofern Gefahrengelände der Naturgefahrenkarte Base-Landschaft ausserhalb des Quartierplan-Perimeters dargestellt werden sollen, sind diese als orientierende Planinhalte aufzunehmen und in Darstellung und Begrifflichkeit eindeutig von den verbindlichen Gefahrenzonen innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu differenzieren.

**Fahrbahnhaltestelle:**

Die funktionale Ausgestaltung der Bushaltestelle "Büchel" kann nicht im Begleitbericht zur Quartierplanung definiert werden, sondern ist durch die kantonalen Fachstellen zu prüfen. Der letzte Abschnitt auf Seite 13 ist deshalb zu streichen. In Fahrtrichtung Sissach bestehen zudem lediglich zwei Fahrbahnhaltestellen hintereinander (Zunzgen Büchel und Zunzgen Post), bevor und danach sind die Haltestellen (Tenniken und Zunzgen Neumatt) als Busbuchten konzipiert. Die Argumentation, es könnten mehrere Fahrbahnhaltestellen hintereinander vermieden werden, greift deshalb nicht. Das Tiefbauamt ist klar der Ansicht, dass im vorliegenden Fall an der Fahrbahnhaltestelle festzuhalten ist.

**Oberirdische Parkierung entlang Industriestrasse:**

Der Bereich der oberirdischen Parkierung ist so zu gestalten, dass ein ausreichender Sicherheitsabstand (mind. 0.5 m) zur Industriestrasse eingehalten wird (kantonale Radroute).

**Fussgänger-Querungshilfe:**

Mit dem Quartierplan werden die Frequenzen der Haltestelle "Büchel" steigen und somit auch die Anzahl Fussgänger-Querungen auf der Hauptstrasse. Für einen Fussgängerstreifen dürften die Frequenzen weiterhin zu gering sein. Als Alternative wäre eine Mittelinsel als Fussgänger-Querungshilfe vorstellbar. Der dafür nötige Platz müsste im Rahmen des Quartierplans ausgedehnt werden. Eine Realisierung wäre spätestens mit der nächsten Instandsetzung der Hauptstrasse vorzusehen.

**Quartierinterne Fusswege:**

Es wird empfohlen, die quartierinternen Fusswege (mit Ausnahme des Fusswegs der nördlichen Quartiergrenze entlang) zu verkürzen, so dass sie lediglich Anschluss zum öffentlichen Quartierweg in der Siedlungsmitte bieten. Eine Verlängerung zur Hauptstrasse hin zerschneidet die ökologische Ausgleichsfläche unnötig und mindert dadurch ihren Wert als ungestörtes Rückzugsgebiet.

**Redaktionelle Korrekturen, Bemerkungen und Hinweise:**

- Die Erschliessung für Ausnahmefahrten endet in einer Sackgasse. Für Zügelwagen, Feuerwehr, Sanität etc. ist dies sehr ungünstig.
- Das Bauvorhaben liegt auf einem belasteten Standort, welcher aufgrund der Ergebnisse der Technischen Untersuchung aus dem Jahr 2006 gemäss der Alllastenverordnung (Aktiv)

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

Dates: 01.04.2013

durch eine allfällige Terrainumgestaltung auch das neugestaltete Terrain überschwemmt wird. Zudem ist die Annahme plus 75 cm nicht ausreichend. Im nordöstlichen Bereich des Quartierplan-Perimeters weist die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft für seltene Hochwasserereignisse (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) maximale Fliesstiefen von 75 bis 100 cm aus.

Gestützt auf die Vorgaben der oben genannten Wegleitung ist im Quartierplanreglement für die "Gefahrenzone Überschwemmung geringe Gefährdung" eine Hochwasserkote in m. ü. M. zu definieren. Die Herleitung der Hochwasserkote ist nachvollziehbar darzulegen (bspw. Angaben zu Höhe und Lage der als Ausgangsbasis verwendeten Terrainhöhen, allenfalls inkl. Bezeichnung in Plänen).

Wird an der Definition des Schutzziels mittels der potentiellen Hochwasserhöhe festgehalten, ist dieser Entscheid im Planungsbericht zu begründen und der bestehende Reglementstext in § 7 Naturgefahren, Ziffer 1 wie folgt zu ändern:

.... Als potentielle Hochwasserhöhe gilt das gewachsene Terrain (bestehendes, abgegrabenes oder aufgeschüttetes), welches bei einem Hochwasserereignis geringer Eintrittswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) überschwemmt werden kann, plus 75cm—100 cm (maximale Fliesstiefe bei 300-jährigem Ereignis—gemäß Naturgefahrenkarte einem seltenen Hochwasserereignis Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre). Bei geschlossenen Mulden und Terraineinschnitten im Bereich des zu schützenden Objektes gilt der tiefste Punkt des Mulden- bzw. Terraineinschnitttrandes als Messbasis. Höhere Fliesstiefen infolge von Einstau bzw. Rückstau sind zu berücksichtigen.

Die Gebäudeversicherung weist darauf hin, dass permanente Schutzmassnahmen gegen das Eindringen von Wasser am Gebäude selbst, die Nutzung bzw. Gestaltung des Erdgeschosses einschränkt (bspw. sind keine bodentiefen Fenster oder Fenstüren möglich). Entsprechend empfiehlt sie die Höhenlegung von Baubereich D zu prüfen, um das Erdgeschoss über den hochwassergefährdeten Bereich zu heben. Mit einer Anhebung um 1.00 m (auf Niveau Baubereich E) könnte der ausreichende Schutz der Baute allenfalls erreicht werden. Ob der ausreichende Schutz durch diese Anhebung erreicht wird, wäre in der vorliegenden Quartierplanung zu überprüfen und zu belegen.

Steinschlag:

Im Quartierplanreglement fehlen die Bestimmungen zu der "Gefahrenzone Naturgefahr Steinschlag mittlere Gefährdung" (vgl. zwingende Vorgabe betreffend Überlagerung und Darstellung von Gefahrenzonen). Im zweitletzten Abschnitt des Artikels 6.8 Naturgefahren des Begleitberichtes wird erwähnt, dass sich in dem auf Grund der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Zunzgen (Fertigstellung September 2011) ausgewiesenen Gefahrenbereich infolge Steinschlag ausschliesslich die oberirdischen Parkierungsflächen entlang der Industriestrasse sowie allgemeine Grün- und Freiflächen bzw. die Zu- und Wohnbauten allesamt im Bereich der Restgefährdung liegen.

Diese Aussage ist, bezogen auf den im Quartierplan ausgestellten Baubereich Hauptbauten C, nicht richtig. Die aktuell im Quartierplan dargestellten Neubauten gemäss Bebauungskonzept liegen zwar ausserhalb des erwähnten Gefahrenbereichs. Bei den Neubauten gemäss Bebauungskonzept handelt es sich jedoch um einen orientierenden Planinhalt. Massgebend in Bezug auf die Überschneidung mit Gefahrenzonen sind jedoch die als verbindliche Planinhalte dargestellten Baubereich für Hauptbauten. Es kann nicht begründet werden, dass Baukörper innerhalb der jeweiligen Baubereichsbegrenzungen verschoben und neu platziert werden, so dass es zu Überschneidungen zwischen Baukörper und Gefahrenzonen kommt. Aus dem Quartierplan geht hervor, dass die südöstliche Begrenzung des Baubereichs für den Hauptbau C die ausgewiesene mittlere Gefährdung durch Steinschlag tangiert.

vom 26. August 1998 als "ohne Überwachungs- oder Sanierungsbedarf" beurteilt wurde. Der Antrag ist jedoch noch nicht rechtskräftig.

Es muss mit Belastungen des Untergrundes gerechnet werden. Eine Umnutzung des Areals ist aber grundsätzlich möglich, und in der Regel sind nur abfallrechtliche Massnahmen erforderlich. Unter Umständen muss jedoch im vorliegenden Fall zudem geprüft werden, ob durch die Baumassnahmen ein Sanierungsbedarf entsteht (Artikel 3 AltV). Das Amt für Umweltschutz und Energie empfiehlt daher, frühzeitig den Kontakt zur kantonalen Fachstelle zu suchen um die weiteren Schritte zu besprechen.

- **Damit Linksabflieger in die Industriestrasse künftig hinter der bestehenden Insel warten und nicht den Geradeausverkehr in Richtung Tenniken behindern, ist die Mittelmarkierung auf der Hauptstrasse anzupassen. Der Signalisierungs- und Markierungsplan ist dem Tiefbauamt (Fachbereich Verkehrstechnik) einzureichen.**

- Wir empfehlen zu prüfen, ob im nördlichen Teil des Quartierplanes "Mühlematten" aufgrund von Abweichungen von Bauvorhaben ebenfalls Mutationen am rechtskräftigen Quartierplan nötig sind.

### 3. Quartierplanreglement

#### **Grundsätzliche Bemerkungen zum Baubewilligungswesen:**

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

Zudem ist der Umgebungsplan nicht ein Planungsinstrument, sondern ein Nachweis, welcher die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften im Rahmen des Baugesuchsverfahrens darstellt.

#### **§ 4 Naturgefahren:**

Hochwasser:

Entgegen den Vorgaben der Wegleitung "Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung" (ARP, Juni 2011) wird auf die Definition einer massgebenden Hochwasserkote (in m. ü. M.) für die "Gefahrenzone Überschwemmung geringe Gefährdung" (vgl. zwingende Vorgabe betreffend Überlagerung und Darstellung von Gefahrenzonen), welche die Baubereiche der Hauptbauten D und E betrifft, verzichtet. Stattdessen wird als Schutzziel die potentielle Hochwasserhöhe angegeben, welche im Quartierplanreglement durch das gewachsene Terrain plus 75 cm (maximale Fliesstiefe bei 300-jährigen Ereignissen) definiert ist.

Die massgebende Hochwasserkote definiert das ausreichende Schutzziel vor Überschwemmungen und ist für die Planung von Schutzmassnahmen von zentraler Bedeutung. Aufgrund der flächenmässig geringen Ausdehnung der Gefahrenzone, des bestehenden Terrainverlaufs und der ausgewiesenen Fliesstiefen erachtet die Gebäudeversicherung die Definition einer massgebenden Hochwasserkote im vorliegenden Fall als machbar und zweckmässig. Demgegenüber wird die Angabe, dass als potentielle Hochwasserhöhe das gewachsene Terrain plus 75 cm (maximale Fliesstiefe bei 300-jährigen Ereignissen) gilt, als nicht ausreichend beurteilt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass

Im Quartierplanreglement sind Reglementsbestimmungen betreffend der ausgewiesenen mittleren Gefährdung "Steinschlag" aufzunehmen. Empfehlungen zu Muster-Reglements-texten für Auflagen betreffend Gefährdungszonen Steinschlag können der Wegleitung "Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung" (ARP, Juni 2011) entnommen werden. Alternativ kann der Baubereich Hauptbau C im Quartierplan reduziert oder verschoben werden, so dass der Baubereich Hauptbau C vollständig ausserhalb der ausgewiesenen Gefährdung liegt.

Beim angrenzenden steilen Wald handelt es sich um Schutzwald; insbesondere schützt der Wald vor Steinschlag. In der Gefahrenkarte ist folgerichtig "mittlere Gefährdung durch Steinschlag" ausgewiesen. Das Amt für Wald weist darauf, dass eine Gefährdung durch herunterstürzende Steine nicht ausgeschlossen werden kann und daher Anlagen wie Parkflächen und dergleichen im Gefahrenbereich nicht unproblematisch sind. Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass eine allfällige Haftung für Schadenfälle beim Werkzeugtümer und nicht beim Waldeigentümer liegt. Zudem muss der freie Zugang zum Wald ab Industriestrasse mit Forstmaschinen jederzeit möglich sein, damit die erforderliche Schutzwaldpflege ausgeführt werden kann. Insbesondere sind im Bereich des Waldabstandes keine Kleinbauten, Einrichtungen und Anlagen, die die Arbeiten behindern, zulässig. Allfällige durch die Bebauung entstehende Mehrkosten der Schutzwaldpflege sind durch die Planungsträgerin abzugelten. Es wird auch darauf verwiesen, dass die Planungsträgerin bei erforderlichen Waldpflegemassnahmen einen Nutzniesserbeitrag zu entrichten hat. Diese Anforderungen sind in vertraglicher Form zu regeln.

#### § 5 Gestaltung der Bauten:

Absatz 7 ist gemäss den Vorgaben zu "Grundsätzliche Bemerkungen zum Baubewilligungswesen" anzupassen.

#### § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes:

Für den Uferschutzbereich sind entsprechende Bestimmungen aufzunehmen. Absatz 2 ist gemäss den Vorgaben zu "Grundsätzliche Bemerkungen zum Baubewilligungswesen" anzupassen.

#### § 8 Erschliessung und Parkierung:

Wir empfehlen, im 3. Abschnitt in Absatz 2 (nach dem 1. Satz) folgenden Satz einzufügen: Übermässige Lichtemissionen sind zu vermeiden.

#### § 10 Lärmschutz:

Die Detailausführung der Lärmschutzwand (Höhe, Ausdehnung, Materialisierung) wird im Baugesuchverfahren geprüft. Absatz 2 ist wie folgt anzupassen:  
Als Massnahme gegen eine übermässige Lärmbelastung des Quartierplan-Areals kann innerhalb des Bereichs für ökologischen Ausgleich entlang der Hauptstrasse (Kantonsstrasse) mit einem minimalen Abstand von einem Meter zur Strassengrenze eine gestaffelte und/oder versetzte Lärmschutzwand errichtet werden.  
Zudem ist folgender Absatz 3 neu festzulegen:

Im Rahmen des Baugesuchverfahrens sind die entsprechenden Nachweise für den Lärmschutz gemäss Artikel 31 LSV (Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten) und Artikel 32 LSV (Schallschutz an neuen Gebäuden) zu erbringen.

Im letzten Satz in Absatz 2 ist folgender Zusatz einzufügen:  
"...schallabsorbierend wirken und muss mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen begrünt werden."

#### Redaktionelle Korrekturen/Bemerkungen:

- § Absatz 3 g): .. gemäss § 3 Abs. 5.
- § 6: 3. Absatz 2, Abschnitt 2, Satz, 4. Absatz 1, Satz und 5. Absatz letzter Satz: standortgerechte, einheimische anstatt standortheimische.
- § 10 im rechtskräftigen Quartierplanreglement "Mühlematten": Absatz 3 kann aus dem Reglement entfernt werden, da diese Vorgaben durch die bestehende Gesetzgebung bereits geregelt werden. Falls der Absatz im Reglement verbleibt ist auf die aktuelle Norm SIA 181 (2006) zu verweisen. Absatz 4 ist mit dem Bezug auf Artikel 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 zu ergänzen. Unser Textvorschlag lautet: Im Rahmen des Baugesuchverfahrens sind die entsprechenden Nachweise für den Lärmschutz gemäss Artikel 31 LSV (Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten) und Artikel 32 LSV (Schallschutz an neuen Gebäuden) zu erbringen.

#### 4. Planungsbericht

Mit dem Antrag zur Genehmigung der Zonenvorschriften hat die Gemeinde gemäss § 31 Absatz 4 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1988 dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Planungsbericht einzureichen. Dabei ist Folgendes speziell zu beachten:

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

Insbesondere betreffend Naturgefahren ist der Planungsbericht gestützt auf die zwingenden Vorgaben zu Quartierplan und Quartierplanreglement anzupassen und zu bereinigen. Im Abschnitt betreffend die durch Rutschung gefährdeten Bereiche wird erwähnt, dass sich durch Rutschung gefährdete Gebiet innerhalb des Planungsgebietes ausschliesslich auf den Baubereich A beschränkt. Diese Aussage ist nicht korrekt. Die Baubereiche für Hauptbauten

C und H werden von der "Naturgefahr Rutschung geringe Gefährdung" ebenfalls betroffen.  
Der Planungsbericht ist entsprechend zu bereinigen.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
**AMT FÜR RAUMPLANUNG**  
Stv. Abteilungsleiter  
Kreisplaner



Andreas Güntert

**Kopie:** - Stierli + Ruggli, Ingenieure und Raumplaner, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen (mit Beilage)  
- per e-Mail: Abt. LZ, NL, AFW, AUE, BGV, BIT, TBA

**Beilage:** - Akten (je 1-fach) zurück

## Anhang 8: Tabellarische Zusammenstellung: Reaktionen auf Vorprüfungsbericht

<b>Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)</b> Art: <b>Z</b> = zwingende Vorgabe, <b>H</b> = Hinweis, <b>E</b> = Empfehlung, <b>R</b> = redaktionelle Korrekturen					<b>Gemeindeumsetzung</b>
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten      X = Forderung wird nicht berücksichtigt <b>Kenntnisn.</b> = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
<b>Nr.</b>	<b>Themen gemäss VP</b>	<b>Spezifischer Inhalt / Ausführung VP</b>	<b>Art</b>	<b>Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde</b>	
<b>1</b>	<b>Allgemeine Bemerkungen</b>				
1.1	Nachführungsreglement "Mühlematten Nord"	- Gesamthafte Überarbeitung des südlichen Teils des Quartierplanes "Mühlematten" wird begrüsst. Die Änderungen (Nachführung) im rechtskräftigen Quartierplanreglement "Mühlematten" unterliegen dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.	<b>Z</b>	- Das geänderte Quartierplanreglement "Mühlematten Nord" (Nachführung aufgrund Wegfall gewerbliche Nutzung) wird dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren zugeführt.	✓
<b>2</b>	<b>Quartierplan</b>				
2.1	Uferschutzbereich	- Entlang des Diegterbaches ist mit einem Minimalabstand von 8 Metern zur Wasserlinie ein Uferschutzbereich auszuscheiden.	<b>Z</b>	- Der geforderte Uferschutzbereich wird in Form einer Uferschutzzone im Quartierplan ausgeschieden. Entsprechend dazu wird eine Bestimmung ins Zonenreglement aufgenommen, welche den Zweck, das Schutzziel sowie die innerhalb der Uferschutzzone unzulässigen Massnahmen etc. definiert.	✓
2.2	Waldbaulinien	- Da Bauten im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes geplant werden, müssen entsprechende Waldbaulinien festgelegt bzw. bestehende in den Quartierplan übernommen werden. Eine Waldbaulinie unter 10 m ist in einem unüberbauten Gebiet grundsätzlich nicht möglich.	<b>Z</b>	- Im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes (statische Waldgrenze) werden mit den Quartierplanvorschriften die entsprechenden Waldbaulinien festgelegt (vgl. Quartierplan). Der geforderte Mindestabstand von 10 m wird dabei für das gesamte Quartierplan-Areal eingehalten.	✓
2.3	Naturgefahren	- Die in der Naturgefahrenkarte ausgewiesenen Gefahrengebiete sind in den Quartierplan-Vorschriften mit einer verbindlichen Gefahrenzone zu überlagern. Im Falle der Darstellung von Gefahrengebieten ausserhalb des Quartierplan-Perimeters sind diese als orientierende Inhalte aufzunehmen und in Darstellung und Begrifflichkeit eindeutig von den verbindlichen Gefahrenzonen innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu unterscheiden.	<b>Z</b>	- Die bisher als "Naturgefahr Überschwemmung bzw. Rutschung bzw. Steinschlag" bezeichneten Bereiche wurden entsprechend dem Hinweis im kantonalen Vorprüfungsbericht neu mit der Bezeichnung Gefahrenzone Überschwemmung, Gefahrenzone Rutschung und Gefahrenzone Steinschlag benannt. Diese sind Teil des verbindlichen Planinhaltes. Aus Gründen der Lesbarkeit des Quartierplanes wurde darauf verzichtet die Gefahrengebiete ausserhalb des Quartierplan-Perimeters darzustellen. Somit sind die Begrifflichkeit sowie die Darstellung der verbindlichen Gefahrenzonen eindeutig.	✓
2.4	Fahrbahnhaltestelle	- Die funktionale Ausgestaltung der Bushaltestelle "Büchel" kann nicht im Begleitbericht zur Quartierplanung definiert werden, sondern ist mit den kantonalen Fachstellen zu koordinieren. Der entsprechende Absatz im Planungsbericht ist deshalb zu streichen.	<b>Z</b>	- Die im Planungsbericht vorhandene Skizze bzw. die entsprechenden Ausführungen zur Bushaltestelle "Büchel" sind als möglicher Vorschlag für eine allfällige zukünftige Umgestaltung der Bushaltestelle angedacht gewesen. Die entsprechende Skizze bzw. die dazugehörenden Ausführungen beabsichtigten jedoch in keiner Weise die konkrete Festlegung der funktionalen Ausgestaltung der Bushaltestelle. Um dahingehende Missverständnisse zukünftig zu vermeiden wird der betreffende Absatz aus dem Bericht entfernt und die Skizze entsprechend angepasst.	✓

<b>Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)</b>					<b>Gemeinde- umsetzung</b>
Art: <b>Z</b> = zwingende Vorgabe, <b>H</b> = Hinweis, <b>E</b> = Empfehlung, <b>R</b> = redaktionelle Korrekturen					
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt		Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
<b>Nr.</b>	<b>Themen gemäss VP</b>	<b>Spezifischer Inhalt / Ausführung VP</b>	<b>Art</b>	<b>Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde</b>	
2.5	<i>Oberirdische Parkierung entlang Industriestrasse</i>	- Die Ausgestaltung des Bereichs für oberirdische Parkierung hat so zu erfolgen, dass ein minimaler Sicherheitsabstand von 0.5 m zur Industriestrasse (kantonale Radroute) eingehalten wird.	Z	- Zur Sicherstellung einer entsprechenden Ausgestaltung der oberirdischen Parkierungsflächen innerhalb des Quartierplan-Areals entlang der Industriestrasse, wurde eine entsprechende Bestimmung ins Quartierplan-Reglement aufgenommen und die Bereiche für oberirdische Parkierung im Quartierplan angepasst. Somit wird gewährleistet, dass der geforderte Sicherheitsabstand von 0.5 m eingehalten wird und der Schutz des Langsamverkehrs auf der kantonalen Radroute sichergestellt.	✓
2.6	<i>Fussgänger-Querungshilfe</i>	- Mit Überbauung des Quartierplan-Areals ist von einer Erhöhung der Fussgänger- Querungen über die Hauptstrasse auszugehen. Diese reichen jedoch mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht für die Erstellung eines Fussgängerstreifens. Als Alternative wäre eine Querungshilfe in Form einer Mittelinsel denkbar. Der dafür notwendige Platz müsste im Rahmen des Quartierplans ausgeschieden werden.	H	- Aufgrund des Hinweises im Vorprüfungsbericht hat der Planer im Auftrag der Gemeinde Kontakt mit dem Tiefbauamt BL aufgenommen, um abzuklären in welcher Art bzw. in welchem Umfang eine entsprechende Platzfestlegung im Quartierplan ausfallen bzw. vorgenommen werden soll. Gemäss Telefonat mit S. Roana vom 30. April 2013 kann im Quartierplan im Bereich der Bushaltestelle "Büchel" eine Signatur angebracht werden, welche darauf hinweist, dass im Falle einer späteren Realisierung einer Mittelinsel als Querungshilfe für Fussgänger im ausgewiesenen Bereich eine entsprechende Landabtretung zu Bedenken bzw. vorzunehmen ist. Aufgrund der zum aktuellen Zeitpunkt noch unklaren genauen Lage einer solchen Fussgängerquerungshilfe kann auch der Bereich, in welchem eine allfällige Landabtretung vorzunehmen ist nur ungefähr definiert werden. Die entsprechende Bezeichnung im Quartierplan ist deshalb Teil des orientierenden Planinhaltes.	✓
2.7	<i>Quartierinterne Fusswege</i>	- Es wird empfohlen die quartierinternen Fusswege mit Ausnahme desjenigen entlang der nördlichen Quartiergrenze so zu verkürzen, dass sie lediglich den Anschluss zum öffentlichen Quartierweg in der Siedlungsmitte bieten. Eine Verlängerung zur Hauptstrasse zerschneidet die ökologische Fläche unnötig und mindert ihren Wert.	E	- Mit Ausnahme des Fussweges entlang der Industriestrasse, d.h. demjenigen entlang der südlichen Quartiergrenze und dem Fussweg zwischen den Baubereichen D und E (Anschluss zur Bushaltestelle "Büchel") sind alle Fusswege von der Quartiermitte bis zur Hauptstrasse verkürzt worden, so dass eine übermässige Zerschneidung der ökologischen Ausgleichsfläche möglichst vermieden werden kann.	✓
2.8	<i>Redaktionelle Korrekturen</i>	- Die Erschliessung für Ausnahmefahrten endet in einer Sackgasse, dies ist sehr ungünstig.	H	- Die Erschliessung für Ausnahmefahrten führt vom Quartierplatz parallel zur Quartierhaupterschliessung und mündet schliesslich in die Industriestrasse. Da der Quartierplatz als befahrbare Fläche vorgesehen ist und am Areal der rechtskräftigen Quartierplanung "Mühlematten Nord" anschliesst, endet die Erschliessung für Ausnahmefahrten nicht in einer Sackgasse. Des Weiteren regelt das Quartierplan-Reglement in § 9 Abs. 3, dass die Gebäudezufahrt für den Ausnahmefall bis zu den Hauptbauten sichergestellt werden muss. Die vorhandenen Festlegungen werden somit als ausreichend erachtet. Es werden diesbezüglich keine Anpassungen an den Quartierplan-Vorschriften vorgenommen.	X
		- Das Bauvorhaben ist auf einem belasteten Standort geplant. Eine Umnutzung des Areals ist grundsätzlich möglich, das AUE empfiehlt jedoch frühzeitig Kontakt mit den entspre-	H	- Kenntnisnahme.	<b>Kenntnisn.</b>

<b>Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)</b>				<b>Gemeinde- umsetzung</b>	
Art: <b>Z</b> = zwingende Vorgabe, <b>H</b> = Hinweis, <b>E</b> = Empfehlung, <b>R</b> = redaktionelle Korrekturen					
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt			
Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
<b>Nr.</b>	<b>Themen gemäss VP</b>	<b>Spezifischer Inhalt / Ausführung VP</b>	<b>Art</b>	<b>Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde</b>	
		<p>chenden Fachstellen aufzunehmen, um allfällige notwendigen Sanierungsbedarf abzuklären.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Sicherstellung eines reibungslosen Verkehrsflusses in Richtung Tenniken ist für die Linksabbieger in die Industriestrasse die Mittelmarkierung anzupassen. Ein entsprechenden S+M-Plan ist dem Tiefbauamt (Fachbereich Verkehrstechnik) einzureichen.</li> <li>- Es wird empfohlen zu prüfen, ob im nördlichen Teil des Quartierplan-Areals "Mühlematten" aufgrund von Abweichungen von Bauvorhaben ebenfalls eine Mutation am rechtskräftigen Quartierplan nötig ist.</li> </ul>	<p><b>Z</b></p> <p><b>E</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die entsprechenden Abklärungen beim kantonalen Tiefbauamt (Telefon vom 30. April 2013 mit S. Roana) ergaben, dass ein solcher S+M-Plan zusammen mit der Eingabe des Baugesuches einzureichen ist. Im Planungsbericht wird mit einer diesbezüglichen Ergänzung (vgl. Kapitel 6.4) sichergestellt, dass der im Vorprüfungsbericht erbrachte Hinweis in die weitere Projektentwicklung einfließt und mit Eingabe des Baugesuches umgesetzt wird.</li> <li>- Kenntnisnahme. Bei der Projektentwicklung wurde von Seiten der Implema Development AG darauf geachtet, dass die Realisierung der ersten Etappe der Überbauung des ehemaligen Firmenareals der Bemag AG innerhalb der Vorgaben des heute rechtskräftigen Quartierplans "Mühlematten" möglich ist. Aus diesem Grund ist keine Mutation des entsprechenden Quartierplanes aus dem Jahr 2006 nötig.</li> </ul>	<p>✓</p> <p>✓</p>
<b>3.</b>	<b>Quartierplanreglement</b>				
3.1	Grundsätzliche Bemerkungen zum Baubewilligungswesen	- Das Baubewilligungswesen ist im RBG BL und der dazugehörenden Verordnung RBV abschliessend geregelt. Der Gemeinde steht diesbezüglich keine zusätzliche Regelungskompetenz zu. Insbesondere können keine Verfahren geändert oder neue eingeführt werden. Das kantonale Recht regelt weiter auch abschliessend, welche Unterlagen zusammen mit dem Baugesuch einzureichen sind. Die Gemeinden verfügen auch diesbezüglich über keine Autonomie.	<b>Z</b>	- Kenntnisnahme.	<b>Kenntnisn.</b>
3.2	Naturgefahren Überschwemmung	- Die Definition einer potentiellen Hochwasserhöhe (gewachsenes Terrain + 75cm) für die Gefahrenzone Überschwemmung wird als nicht ausreichend erachtet. Es ist eine massgebende Hochwasserkote in m ü. M. zu definieren oder die Formulierung im Quartierplanreglement dahingehend anzupassen, dass grundsätzlich das Terrain an sich (gewachsen, abgegraben oder aufgeschüttet) plus die ausgewiesene maximale Fliesstiefe als Berechnungsgrundlage für die potentielle Hochwasserhöhe massgebend ist.	<b>Z</b>	- Aufgrund der flächenmässig geringen Ausdehnung der "Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung", der ausgewiesenen Fliesstiefen sowie des bestehenden Terrainverlaufs wurde entschieden, die massgebende potentielle Hochwasserhöhe in Form einer Hochwasserkote in m ü. M. zu definieren. Diese Kote ist einerseits in den zum Quartierplan gehörenden Schnitten für die betroffenen Baubereiche eingezeichnet und andererseits im Quartierplanreglement festgeschrieben. Sie beträgt 404.70 m ü.M. Die Herleitung der Hochwasserkote ist im vorliegenden Planungsbericht unter Kapitel 6.8 "Naturgefahren" ausführlich und nachvollziehbar beschrieben.	✓
3.3	Naturgefahren	- Im Quartierplanreglement fehlen die Bestim-	<b>Z</b>	- Die fehlenden Bestimmungen werden ins Quartierplan-Reglement aufgenom-	✓

<b>Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)</b>					<b>Gemeinde- umsetzung</b>
Art: <b>Z</b> = zwingende Vorgabe, <b>H</b> = Hinweis, <b>E</b> = Empfehlung, <b>R</b> = redaktionelle Korrekturen					
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt		Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
	<i>Steinschlag</i>	mungen zur "Gefahrenzone Steinschlag, mittlere Gefährdung". Diese sind im Quartierplan-Reglement zwingend zu ergänzen. Alternativ ist eine Verschiebung bzw. Reduktion von Baubereich C zu prüfen, so dass dieser vollständig ausserhalb der ausgewiesenen Gefährdung liegt.		men, da eine Verschiebung des Baubereiches hinsichtlich der vorgesehenen baulichen Umsetzung des Projektes als nicht zweckmässig erachtet worden ist.	
3.4	<i>Angrenzender Schutzwald</i>	- Der angrenzende steile Wald ist ein Schutzwald (insbesondere Schutz vor Steinschlag). Der freie Zugang zum Wald mit Forstmaschinen muss jederzeit möglich sein, damit die erforderliche Schutzwaldpflege ausgeführt werden kann. Im Bereich des Waldabstandes dürfen deshalb keine Kleinbauten oder andere Anlagen, welche entsprechende Arbeiten behindern, errichtet werden. Allfällige durch die Bebauung des Quartierplan-Areals entstehende Mehrkosten der Schutzwaldpflege sind durch die Planungsträgerin abzugelten (Nutziesserbeitrag). Die entsprechenden Vereinbarungen zwischen Waldeigentümer und Planungsträgerin sind vertraglich zu regeln.	Z	- Die Gemeinde wie auch die Planungsträgerin sind sich der Wichtigkeit sowie der Funktion des angrenzenden Waldes bzw. dessen Bedeutung bewusst. Innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes (Waldbaulinie) sind entsprechend keine Kleinbauten u. Ä. vorgesehen. Die geforderten finanziellen Beitragsleistungen der Planungsträgerin an die Kosten der Schutzwaldpflege sind Gegenstand des Quartierplan-Vertrages und werden zwischen den betreffenden Vertragspartnern auf privatrechtlicher Ebene geregelt.	✓
3.5	<i>§ 5 Gestaltung der Bauten</i>	- Absatz 7 ist gemäss dem unter 3.1 ausgeführten Hinweis zum Baubewilligungswesen anzupassen.	Z	- Die Formulierung von § 5 Abs. 7 wurde entsprechend angepasst.	✓
3.6	<i>§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums</i>	- Für den Uferschutzbereich sind entsprechende Bestimmungen ins Quartierplan-Reglement aufzunehmen.	Z	- Die entsprechenden Reglementsbestimmungen für die gemäss den im Vorprüfungsbericht gemachten Vorgaben ausgeschiedene Uferschutzzone (vgl. Punkt 2.1 in der vorliegenden Tabelle) sind ins Quartierplan-Reglement aufgenommen worden. Im Sinne einer qualitäts- und sinnvollen Weiterführung der angrenzenden Uferschutzzone zwischen dem Diegterbach und dem Quartierplan-Areal, erfolgte die textliche Ausarbeitung der Reglementsbestimmungen zur Uferschutzzone in starker Anlehnung an die entsprechenden Bestimmungen zur Uferschutzzone im rechtskräftigen Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Zunzgen.	✓
		- Abs. 2 ist gemäss dem unter 3.1 ausgeführten Hinweis zum Baubewilligungswesen anzupassen.	Z	- Die Formulierung in § 6 Abs. 2 wurde entsprechend angepasst.	✓
3.7	<i>§ 8 Erschliessung und Parkierung Neu: § 9</i>	- Es wird empfohlen im Absatz 2 nachfolgenden Satz einzufügen: "Übermässige Lichtemissionen sind zu vermeiden."	E	- Der empfohlene ergänzende Satz wird gemäss Formulierungsvorschlag im Vorprüfungsbericht in § 9 Abs. 2 übernommen.	✓

<b>Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)</b> <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>					<b>Gemeinde- umsetzung</b>
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt		Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
<b>Nr.</b>	<b>Themen gemäss VP</b>	<b>Spezifischer Inhalt / Ausführung VP</b>	<b>Art</b>	<b>Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde</b>	
3.8	§ 10 Lärmschutz Neu: § 11	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Detailausführung der Lärmschutzwand (Höhe, Ausdehnung, Materialisierung etc.) wird im Baugesuchsverfahren geprüft. Absatz 2 ist deshalb entsprechend nachfolgendem Formulierungsvorschlag anzupassen: "Als Massnahme gegen eine übermässige Lärmbelastung des Quartierplan-Areals kann innerhalb des Bereichs für ökologischen Ausgleich entlang der Hauptstrasse mit einem minimalen Abstand von einem Meter zur Strassengrenze eine gestaffelte und/oder versetzte Lärmschutzwand errichtet werden. [...]"</li> <li>- Es ist zudem ein weiterer Absatz (3) mit folgendem Wortlaut festzulegen: "Im Rahmen des Baugesuchverfahrens sind die entsprechenden Nachweise für den Lärmschutz gemäss Artikel 31 LSV und Artikel 32 LSV zu erbringen."</li> <li>- Im letzten Satz von Absatz 2 ist der Begriff standortheimisch durch die Formulierung "standortgerecht, einheimisch" zu ersetzen.</li> </ul>	Z	- Absatz 2 wird gemäss Formulierungsvorschlag im Vorprüfungsbericht überarbeitet.	✓
			Z	- Absatz 3 wird gemäss Formulierungsvorschlag ins Quartierplan-Reglement aufgenommen.	✓
			Z	- Die entsprechende begriffliche Anpassung wurde vorgenommen.	✓
3.9	Redaktionelle Korrekturen/Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In § 5 Abs. 3 lit. g ist der Bezug falsch und entsprechend anzupassen. Korrekt ist die Beziehung zu § 3 Abs. 5.</li> <li>- Der Begriff "standortheimisch" ist im gesamten Quartierplan-Reglement mit der Formulierung "standortgerecht, einheimisch" zu ersetzen.</li> <li>- In § 10 des rechtskräftigen Quartierplan-Reglementes "Mühlematten" kann Abs. 3 gestrichen werden, da die entsprechenden Vorgaben durch die bestehende Gesetzgebung bereits geregelt werden.</li> </ul>	H	- Der Querverweis wurde gemäss den Hinweis im Vorprüfungsbericht korrigiert.	✓
			H	- Die entsprechende begriffliche Anpassung wurde vorgenommen.	✓
			H	- Der bezeichnete Absatz wurde aus dem rechtskräftigen Quartierplan-Reglement "Mühlematten" gestrichen.	✓
<b>4</b>	<b>Planungsbericht</b>				
4.1	Hinweis, Bemerkungen	- Der Planungsbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung durch die Einwohnergemeindeversammlung vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist jedoch kein	Z	- Kenntnisnahme.	Kenntnisn.

<b>Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)</b> <span style="float: right;">Art: <b>Z</b> = zwingende Vorgabe, <b>H</b> = Hinweis, <b>E</b> = Empfehlung, <b>R</b> = redaktionelle Korrekturen</span>					<b>Gemeinde- umsetzung</b>
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt		Kenntnism. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		Bestandteil des Beschlusses.			
		- Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird erfolgt die Ergänzung des Berichtes zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus der Gemeindeversammlung, zu Einsprachen und deren Behandlung sowie zu Änderungen, welche zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind usw.	Z	- Kenntnisnahme. Die Berichterstattung wird jeweils nach Abschluss eines Verfahrensschrittes laufend fortgeschrieben.	Kenntnism.
		- Die Behörden nehmen eine Interessenabwägung vor und legen diese in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.	Z	- Kenntnisnahme.	Kenntnism.
		- Der Planungsbericht ist vom Gemeinderat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden.	Z	- Kenntnisnahme.	Kenntnism.
		- Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten können zurückgewiesen werden.	H	- Kenntnisnahme.	Kenntnism.
4.2	Bereinigungs- bzw. Anpassungsbedarf	- Der Planungsbericht ist gestützt auf die zwingenden Vorgaben, insbesondere zur Thematik der Naturgefahren zu bereinigen.	Z	- Eine Bereinigung des Planungsberichtes wird im Rahmen der Fortschreibung der Berichterstattung zusammen mit der Anpassungen von Quartierplan und Quartierplan-Reglement vorgenommen.	✓