



Gemeinde Zunzgen
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Gässli"

Planungs- und Begleitbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG

Beschlussfassung

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Zunzgen
Alte Landstrasse 5
4455 Zunzgen

Planer:



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

www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung Gottfried Stierli / Isabella Vögtli

Datei-Name 74045_Ber04_Begleitbericht_20150216_kommunaleBeschlussfassung.docx

Inhalt

1.	Ausgangslage und Absichten	1
2.	Beschreibung des Bebauungskonzeptes	2
3.	Organisation und Ablauf der Quartierplanung	3
3.1	Beteiligte	3
3.2	Planungsablauf	3
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
4.1	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)	3
4.2	Kantonaler Richtplan	4
4.3	Zonenvorschriften der Gemeinde Zunzgen	4
5.	Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung	5
5.1	Bestandteile	5
5.1.1	Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente	5
5.1.2	Privat-rechtlicher Vertrag	5
5.1.3	Orientierende Dokumente	5
5.2	Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung	5
5.3	Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)	6
5.3.1	Bebauung	6
5.3.2	Nutzung der Bauten	6
5.3.3	Gestaltung der Bauten	7
5.3.4	Aussenraum	8
5.3.5	Erschliessung und Parkierung	9
5.3.6	Lärmschutz	10
5.3.7	Energetischer Baustandard	11
5.3.8	Mutation Teilzonenplan Ortskern als Folge der Eigentumsbereinigung	11
6.	Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen	12
6.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)	12
6.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG	12
6.3	Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan	13
6.4	Arealbaukommission	13
6.5	Erschliessung mit öffentlichem Verkehr	13
6.6	Anbindung an das öffentliche Strassennetz	14
6.7	Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen	14

6.8	Vernetzung und ökologischer Ausgleich.....	14
6.9	Lärmschutz.....	15
6.10	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	15
6.11	Bodenschutz (Altlasten)	15
6.12	Naturgefahren (Überschwemmung)	15
6.13	Raumbedarf Fliessgewässer	17
6.14	Grundwasserschutz	17
6.15	Genereller Entwässerungsplan.....	17
6.16	Störfall	17
6.17	Abstände / Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen ..	17
6.18	Grenzabstände	18
7.	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	18
8.	Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde	19
9.	Privat-rechtlicher Regelungsbedarf	19
9.1	Grundsätzliches	19
9.2	Reglungsbedarf für die Quartierplanung "Gässli"	19
10.	Kantonale Vorprüfung	19
11.	Öffentliches Mitwirkungsverfahren.....	23
12.	Beschlussfassungsverfahren	23
13.	Auflageverfahren	23
14.	Genehmigungsantrag	23

Anhang

- Anhang 1: Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission vom 31. Mai 2013
- Anhang 2: Grundlage für die notwendigen grundbuchrechtlichen Verträge mit L. Stauffenegger vom 11. Juni 2014
- Anhang 3: Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 25. September 2014
- Anhang 4: Publikation öffentliches Mitwirkungsverfahren November 2014
- Anhang 5: Publikation Ergebnis des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens Februar 2015

1. Ausgangslage und Absichten

Das Areal des Planungsgebietes (=Quartierplan-Areal) umfasst die Parzelle Nr. 1079 in Zunzgen mit einer Fläche von insgesamt rund 2'000 m². Das Quartierplan-Areal befindet sich am südlichen Eingang des Ortskerns von Zunzgen und wird im Osten durch die Hauptstrasse begrenzt. Parallel zur Hauptstrasse verläuft der Diegterbach in Fließrichtung Sissach.



Abb. 1: Luftbild, Quelle: geoview BL 26, Juni 2014

Gemäss Teilzonenplan Ortskern der Gemeinde Zunzgen befindet sich die Parzelle Nr. 1079 heute in der Kernerneuerungszone und weist strassenseitig einen ortsbildprägenden Aussenraum auf. Des Weiteren verläuft entlang der strassenseitigen Fassadenflucht eine Gestaltungsbaulinie gem. § 97 Abs. 2 RBG. Die heute innerhalb des Planungsgebietes vorhandenen Hochbauten sind der Gebäudeklassierung "Übrige Bauten" zugewiesen. Sie sind mit dem nördlich angrenzenden Wohnbau auf der Parzelle Nr. 1080 (Hauptstrasse 80) zusammengebaut.

Aus einer umfassenden Analyse der Bausubstanz der bestehenden Gebäude und deren Funktionalität geht hervor, dass sich diese einerseits in einem schlechten Zustand befinden und andererseits schlecht zueinander organisieren lassen. Aus diesen Erkenntnissen resultierte der Entschluss die bestehenden Gebäude abzubauen (vgl. Abb. 1) und durch zwei Ersatzneubauten zu ersetzen. Die aufgrund der Lage und der heute vorhandenen Bebauung des Areals bestehende ortsbildprägende Funktion soll durch die vorgesehenen Ersatzneubauten beibehalten bzw. verstärkt werden.

Ziel ist es mit der neuen Arealbebauung insbesondere attraktiven und günstigen Wohnraum im Ortskern für ältere Personen zu schaffen bzw. anzubieten. Die Entwicklung einer qualitativvollen

Bebauung, welche sowohl die Anliegen des Ortsbildschutzes als auch die Anforderungen an altersgerechtes Wohnen erfüllt, soll mittels einer Quartierplanung gemäss § 39 RBG hergestellt werden.

2. Beschreibung des Bebauungskonzeptes

Das dem Quartierplan zugrunde liegende Bebauungskonzept resultiert aus zahlreichen Varianten, Volumen- und Modellstudien, welche in enger Zusammenarbeit bzw. im regelmässigen Austausch mit der Kantonalen Denkmalpflege, insbesondere der Abteilung Ortsbildschutz, entwickelt und diskutiert worden sind.

Aus diesem integrativen Arbeits- und Entwicklungsprozess gingen zwei voneinander losgelöste Baukörper (Hauptbauten) hervor, welche durch einen filigranen Verbindungsgang miteinander verbunden sind. Entlang der Hauptstrasse entsteht ein den Kernzonenvorschriften entsprechender dreigeschossiger Bau mit Satteldach. Mit seiner stattlichen und klaren Form bildet er im Sinne seiner ortsbildprägenden Lage den Identitätsbau für die südliche Ortskerneinfahrt. Die Firstrichtung des neuen Baukörpers an der Hauptstrasse verläuft parallel zu derselben. Des Weiteren wird er analog den bestehenden Wohnbauten im Norden giebelseitig an den Wohnbau auf der Parzelle Nr. 1080 angebaut, um die heute vorhandene Ensemblewirkung auch zukünftig zu erhalten. Die heute rechtskräftige Gestaltungsbaulinie wird in die Quartierplan-Vorschriften übernommen, somit entsteht kein horizontaler Versatz zum nördlichen Nachbargebäude.

Der hinterliegende Baukörper ist so gestaltet, dass er sich im Volumen und in der Höhe dem Kernbau an der Hauptstrasse unterordnet. Er umfasst zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss mit Flachdach. Dieses ist unter Bezugnahme auf die Firstrichtung des Kernbaus (Hauptbau A) in einfacher orthogonaler Form auf die Vollgeschosse aufgesetzt.

Die beiden Baukörper werden durch einen verglasten Verbindungsbau miteinander verbunden und durch eine gemeinsame Treppen- und Lifтанlage erschlossen.

Die Gestaltung des Aussenraumes erfolgt auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes. Im Bereich der Sitzplätze der EG-Wohnungen ist die Zuweisung von privaten Aussenraumbereichen vorgesehen. Daneben sind eine Dachbegrünung (Flachdach) sowie verschiedene Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Anordnung der Parkplätze erfolgt eingepasst in die arealspezifische Topographie teilweise offen bzw. überdeckt grösstenteils im südlichen Bereich der Parzelle Nr. 1079.

3. Organisation und Ablauf der Quartierplanung

3.1 Beteiligte

Grundeigentümerschaft / Auftraggeber:	Einwohnergemeinde Zunzgen, 4455 Zunzgen
Projektentwicklung:	Strub Architekten AG, 4452 Itingen; Beat Buser Architekturbüro GmbH, 4455 Zunzgen
Quartierplanung:	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Verwaltung Gemeinde:	Gemeindeverwaltung Zunzgen
Vorberatung Behörde:	Baukommission Zunzgen
Behörden Gemeinde:	Gemeindeversammlung / Gemeinderat Zunzgen
Fachstellen Kanton:	Amt für Raumplanung (Kantonale Denkmalpflege, Fachstelle Lärmschutz), Kantonales Tiefbauamt

3.2 Planungsablauf

Entwurf der Quartierplanvorschriften:	Januar – Juni 2014
Freigabe QP-Vorschriften zur kantonalen Vorprüfung / öffentlichen Mitwirkung durch Gemeinderat:	16. Juni 2014
Eingabe Planungsakten ins Kantonale Vorprüfungsverfahren:	21. Juli 2014
Privatrechtliche Eigentumsbereinigung zwischen Parzelle Nr. 1079 und Nr. 1080:	Juni – November 2014
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung:	25. September 2014
Öffentliche Orientierungsversammlung über Projekt und Quartierplanung:	13. November 2014
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens:	17.11.2014 – 12. 12.2014
Beschlussfassung Gemeinderat: ausstehend
Beschlussfassung Gemeindeversammlung: ausstehend
Referendumsfrist: ausstehend
Auflageverfahren (30 Tage): ausstehend
Regierungsrätliches Genehmigungsverfahren: ausstehend

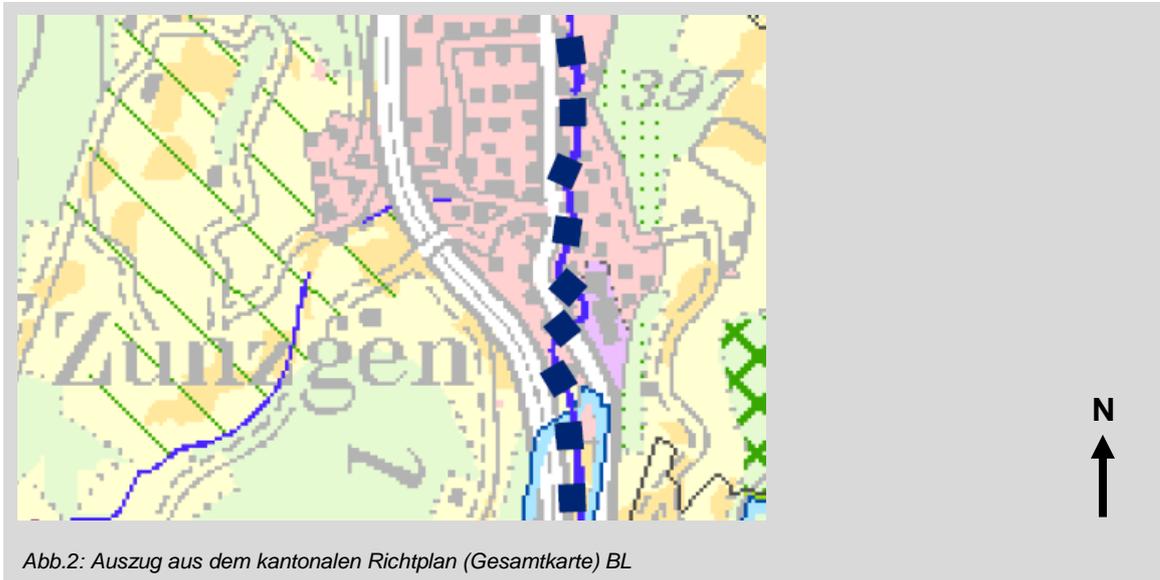
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Kantonaes 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

Das Quartierplan-Areal wird gemäss dem kantonalen Richtplan (KRIP)¹ als Wohngebiet bzw. Wohn-Mischgebiet ausgewiesen. Eine neue Quartierplanung mit definierter Wohnnutzung steht somit nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan.



4.3 Zonenvorschriften der Gemeinde Zunzgen

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

Im Rahmen des aktuellen Planungsvorhabens soll insbesondere Wohnraum für Alterswohnen geschaffen werden. Die Quartierplanüberbauung liegt in der Kernerneuerungszone. In Beachtung eines Nutzungsbonus (ca. 15 %) für die Quartierplan-Erstellung liegt das Gesamtnutzungsmass bei 93 % AZ. Diese Nutzungsdichte entspricht der Kernerneuerungszone mit QP-Bonus. Das Nutzungsmass liegt zudem rund ¼ unter dem Maximalnutzungsmass der angrenzenden Kernerhaltungs- / Kernergänzungszone. Der Fussabdruck der Hauptbauten gemäss Bebauungskonzept für

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

das Quartierplan-Areal entspricht einer BZ von rund 27 %. Dieses Mass ist auf die Kernerneuerungszone abgestimmt und liegt wesentlich unter der Bebauungsziffer von 35 % der nachbarlichen Kernerhaltungs- / Kernergänzungszone. Der Zonencharakter der Kernzonen wird somit angemessen berücksichtigt und eingehalten.

5. Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung

5.1 Bestandteile

5.1.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500)
- Teilzonenplan Ortskern, Mutation "Gässli"

5.1.2 Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG² (Erstellung pendent, vgl. auch Kapitel 9)

5.1.3 Orientierende Dokumente

- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG³
- Beurteilung der Aussenlärmbelastung und Lärmbelastung Garagierung (Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 20. November 2012 / 31. Oktober 2014)
- Längenprofil Hauptstrasse (1:250) inkl. Fliesstiefenhorizonte gemäss 300jährigem Hochwasser (1:25)

5.2 Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung

Der Quartierplan "Gässli" bezweckt eine geordnete haushälterische Nutzung des Bodens und die planerische Sicherstellung einer attraktiven Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Umgebung des Quartierplan-Areals. Dabei sind insbesondere folgende Zielsetzungen zu beachten:

- Sicherstellung einer quartier- und ortskernverträglichen Siedlungsverdichtung bzw. einer teilweisen Siedlungserneuerung auf der Grundlage eines sorgfältig entwickelten Bebauungskonzeptes;
- Sicherstellen einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung mit ortsbildprägendem Identifikationscharakter (Dorfeingang), welche sich gut in die vorhandene Topographie und das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst sowie die bestehenden Ortskernstrukturen berücksichtigt;
- Ausbildung einer städtebaulichen Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck durch Abstimmung von Architektur, Farbe und Materialien der Baukörper aufeinander;

² Quartierplan-Vertrag: Sicherstellung Funktionalität der Quartierplanung, welche nicht öffentlich-rechtlich festgelegt werden können.

³ Berichterstattung zur Quartierplanung (= vorliegender Bericht)

- Realisierung von geeignetem Wohnraum für das Wohnen im Alter;
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise;
- Sicherstellung einer attraktiven und naturnahen Aussenraumgestaltung unter Beachtung des ökologischen Ausgleichs;
- Sicherstellung des Lärmschutzes zur Gewährleistung einer hohen Wohnqualität;
- Sicherstellung des Hochwasserschutzes innerhalb des Quartierplan-Areals.

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

Baubereich Hauptbaute

Die Baubereiche für Hauptbauten wurden auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definiert. Die Bebauung des Planungsgebietes erfolgt somit ausschliesslich im festgelegten Baubereich. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig.

Der Baubereich legt die Lage, die Ausdehnung sowie die Höhe und die Geschossigkeit der einzelnen Gebäudeteile des jeweiligen Baukörpers fest.

Messweise der Gebäudehöhe

Die Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhe innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten erfolgt mittels Höhenkoten (Meter über Meer). Als massgebender Messpunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante (OK) des fertigen Dachrandes (Hauptbau B) bzw. die Oberkante des fertigen Firstes (Hauptbau A). Die Definition des Messpunktes erfolgte bewusst, da diese Höhe die baulich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe darstellt. Die entsprechenden Höhenkoten sind im Quartierplan ausgewiesen.

Mit der Ausnahme von technischen Bauteilen (Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, Solaranlagen u. dgl.) dürfen die im Quartierplan definierten Baubereichshöhen nicht überschritten werden. Das Mass für die maximal zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Bauteile wurde aufgrund der je nach Art des Bauteils unterschiedlichen technischen Anforderungen nicht auf ein spezifisches Mass begrenzt. Das Quartierplan-Reglement schreibt jedoch fest, dass eine Gebäudehöhenüberschreitung nur im Rahmen der technischen Notwendigkeit erfolgen darf.

5.3.2 Nutzung der Bauten

Nutzungsart

Das Bebauungskonzept umfasst eine Wohnüberbauung mit ca. 14 Wohneinheiten. Es ist vorgesehen, dass rund 8 der geplanten 14 Wohneinheiten als "Alterswohnungen" ausgebildet werden. Im Erdgeschoss des an der Hauptstrasse liegenden Hauptbaus A sind anstelle von Wohnnutzung (1 WE) auch Dienstleistungsnutzungen denkbar. Das Planungsgebiet wird entsprechend der

Wohnzone gemäss § 21 Abs. 1 RBG und das Erdgeschoss des Hauptbaus A der Wohn- und Geschäftszone gemäss § 21 Abs. 2 RBG zugewiesen.

Nutzungsdefinition

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

Nutzungsmass

Für die Quartierplanung wird eine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) von gesamthaft 1'850 m² festgelegt. Die für die Errichtung von Nebenbauten beanspruchte Fläche darf maximal 40 m² umfassen.

Mit der neuen Quartierplanung ergibt sich somit eine bauliche Verdichtung und eine Ausnützung von rund 93% bei einer gleichzeitigen moderaten Erhöhung des gemäss den ordentlichen Zonenvorschriften zulässigen Bebauungsmasses (Fussabdruck) (vgl. Kapitel 4.3). Dieses Nutzungsmass ist an diesem Standort (Peripherie der Kernzone) mit grosser räumlicher Nähe zum historischen Ortskern von Zunzgen aus raumplanerischer Sicht städtebaulich richtig und entspricht den Vorgaben der Zonenvorschriften Zunzgen für Quartierplanungen, welche unter anderem eine haushälterische Bodennutzung festschreiben (vgl. Kap. 4.3).

5.3.3 Gestaltung der Bauten

Folgende Festlegungen wurden zur Gestaltung der Hauptbauten in die Quartierplan-Vorschriften aufgenommen:

- Ausbildung von Haupt- und Nebenbauten als städtebauliche Einheit unter Berücksichtigung der bestehenden Ortskernstrukturen;
- Architektur, Material und Farbe sollen auch bei späteren Sanierungen sorgfältig aufeinander abgestimmt werden, so dass ein ausgewogener Gesamteindruck entsteht;
- Satteldach mit ortskerntypischer Dachneigung von mind. 40° als Dachform für Hauptbau A mit parallel zur Hauptstrasse verlaufender Firstrichtung; Das Dach ist mit ortsüblichem mattem Bedachungsmaterial zu versehen;
- pro Dachfläche auf Hauptbau A sind jeweils maximal zwei Arten von Bauteilen bzw. Dachaufbauten zulässig, davon ausgenommen werden technische Bauteile;
- Flachdach als Dachform für Hauptbau B (städtebauliche Unterordnung);
- Rückversatz von mind. 2.3 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss bei Hauptbau B, das oberste Geschoss ist dabei als Attikageschoss auszubilden;
- Flach- und Schrägdächer für An- und Nebenbauten (gleiche Dachform für gleiche Arten von Nebenbauten);
- Anlagen zur Gebäudeerschliessung sind als filigrane Konstruktionen auszuführen, welche sich beiden Hauptbauten unterordnen;

- Sitzplätze und Balkone sind innerhalb des Bereichs für Sitzplätze und Balkone anzuordnen. Verglasungen sind ausschliesslich zur Sicherstellung des Lärmschutzes gestattet;
- das Anbringen von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen muss für die gesamte Quartierplan-Überbauung einheitlich erfolgen.

Auf weitere Festlegungen zur architektonischen Gestaltung der Baukörper wurde verzichtet. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungskonzeptes qualitätssichernd wirkte insbesondere die Absprache bzw. Koordination mit der kantonalen Denkmalpflege (Abteilung Ortsbildschutz).

Mit der Aufnahme einer Bestimmung bzgl. der Abstimmungspflicht von nachträglich ein- bzw. angebauten Bauteilen z.B. im Falle von Renovationen, soll sichergestellt werden, dass die einheitliche und ästhetische Gesamtwirkung der Überbauung gewährleistet bleibt und keine spätere "Verwilderung" durch Individualgestaltung entstehen kann.

5.3.4 Aussenraum

Die Umgebung bzw. die Aussenraumgestaltung ist ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungskonzeptes. Die Gliederung und Nutzung des Aussenraums wird zusammen mit der Erschliessung sowie der Parkierung durch den Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) festgelegt. Die Frei- und Grünflächen sind insgesamt in vier unterschiedlich nutz- und gestaltbare Bereiche eingeteilt: Allgemeine Grün- und Freifläche (Bereich für ökologischen Ausgleich), Aussenraumbereich Wohnumfeld (privat), Bereich für Grundstückserschliessung und Bereich für Parkierung oberirdisch. Die Schwerpunkte der Aussenraumgestaltung und –nutzung in den einzelnen Bereichen werden nachfolgend beschrieben.

Die Allgemeinen Grün- und Freiflächen sind basierend auf einem einheitlichen Konzept naturnah anzulegen und haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z.B. Versickerung von Dach- und Platzwasser). Durch eine differenzierte Bepflanzung zeigen sie die Funktion des jeweiligen Aussenraumbereiches. Die entsprechenden Flächen sind dauernd zu erhalten und bedürfen einer fachgerechten Pflege. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Innerhalb des Bereichs für allgemeine Grün- und Freiflächen sollen insgesamt 10 Hochstammbäume gepflanzt werden. Diese können entweder als Einzelbäume oder als Baumgruppe angeordnet werden. Dabei sind ausschliesslich einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Auf dem Quartierplan-Areal bereits bestehende Bäume und Grünstrukturen sind wo möglich und sinnvoll in die Gestaltung der allgemeinen Grün- und Freiflächen zu integrieren.

Stellenweise wird der Bereich für allgemeine Grün- und Freiflächen vom Bereich für Parkierung überlagert. Die für die Quartierplan-Überbauung zu erstellenden Parkplätze dürfen ausschliesslich in diesen Bereichen angeordnet werden. Nach Möglichkeit sind die PP-Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Die Erschliessung des Quartierplan-Areals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und Langsamverkehr erfolgt über den im Quartierplan ausgewiesenen Bereich für Grundstückserschliessung. Die entsprechenden Bereiche sind als befahrbare Flächen auszugestalten. Nach Möglichkeit und wenn technisch sinnvoll sind auch hierfür wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Der Aussenraumbereich Wohnumfeld umfasst die unmittelbare Umgebung der definierten Baubereiche für Hauptbauten und ist ausschliesslich der privaten Nutzung durch die jeweiligen Bewohner (Garten) vorbehalten. Um innerhalb des Quartiers eine gewisse Durchsicht zu erhalten ist der Aussenraumbereich Wohnumfeld insgesamt offen und mit verschiedenen standortgerechten, einheimischen Bepflanzungselementen zu gestalten. Bauliche Massnahmen in diesem Aussemraumbereich sind ausschliesslich im Zusammenhang mit allfällig zu erstellenden Hochwasserschutzmassnahmen zulässig.

Damit sichergestellt werden kann, dass die reglementarisch vorgegeben qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auch umgesetzt werden, enthält das Quartierplan-Reglement zudem eine Regelung, welche vorschreibt, dass die Bauherrschaft im Rahmen des Baugesuchverfahrens einen Nachweis zur Umgebungsgestaltung einzureichen hat. Im Quartierplan-Reglement wird weiter definiert, zu welchen Inhalten dieser Nachweis konkrete Aussagen enthalten muss.

Im Nahbereich der Parzellengrenze zum benachbarten Grundstück Nr. 1080 wird eine Grundigentumsbereinigung zwischen der Einwohnergemeinde und dem Eigentümer der Parzelle Nr. 1080 vorgenommen (vgl. Kommentar in Ziffer 5.3.8).

5.3.5 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Die verkehrliche Erschliessung des Quartierplan-Areals erfolgt in Absprache (Koordinationsbesprechung vom 21. August 2012) mit dem kantonalen Tiefbauamt über die Hauptstrasse (Kantonsstrasse). Ausschlaggebend für die Zulassung dieser Erschliessung war, dass die Zufahrt zum Quartierplan-Areal via Ortskern über die Strasse "Gässli" aufgrund der Ausbaubreite derselben (Kreuzen von zwei PWs nur schwer möglich) als nicht ideal erachtet wurde. Des Weiteren entspricht die vorgesehene Gestaltung der Ausfahrt des Quartierplanareals auf die Hauptstrasse den aktuellen VSS-Normen (insbesondere bzgl. Schleppkurven und Sichtweiten) und kann deshalb aus Sicht der kantonalen Fachstelle bewilligt werden.

Die Erschliessung der Besucherparkplätze erfolgt über die Strasse "Gässli". Ebenso wird die Notzufahrt zum Quartierplan-Areal für den Hauptbau B über das "Gässli" sichergestellt.

Parkierung

Der Bedarf von Parkplätzen richtet sich grundsätzlich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV). Gemäss dem Bebauungskonzept sind ca. 14 Wohnungen vorgesehen. Davon sollen insgesamt 8 Wohneinheiten als "Alterswohnungen" ausgestaltet werden.

Gemäss § 70 Abs. 2 RBV sowie Anhang 11/1 RBV kann die Bewilligungsbehörde im Rahmen eines Baugesuches fallweise eine Reduktion von Stammparkplätzen gewähren. Daher soll m Parkplatznachweis in Absprache mit der Gemeinde für die Stammparkplätze für die "Alterswohnungen" ein reduzierter Faktor von 0.5 zur Anwendung kommen. Der Gemeinderat Zunzgen stützt Anträge zur Reduktion von Stammpätze für das "Wohnen im Alter" (Ausnahmeantrag) im Sinne von § 70 Abs. 2 RBV Der reduzierte Faktor stützt sich auf diverse Erfahrungswerte bereits realisierter

Alterswohnungen (z.B. Höflimatt Diegten, Weiherhof Itingen und Zytglogge Sissach). Im Weiteren kann die Gemeinde einen direkten Nachweis erbringen mit den von ihnen vermieteten 8 Alterswohnungen im Gemeindehaus. Für diese 8 Alterswohnungen sind aktuell nur 3 Personenwagen vorhanden, welche in der Einstellhalle des Gemeindehauses eingemietet sind.

Daraus resultiert ein erforderlicher Gesamtbedarf an Parkplätzen von:

Nutzung	Berechnungsgrundlagen	Berechnung	Bedarf PP	
			S-PP	B-PP
Wohnnutzung	– 8 WE (Alterswohnen) – 6 WE	Stamm-PP: 0.5 PP/WE	4	5 PP
		Stamm-PP: 1.0 PP/WE	6	
		Besucher-PP: 0.3 PP/WE		
Total			15 PP	

WE = Wohneinheiten

Geplantes Parkplatzangebot:

Lage im Quartierplan-Areal	Angebot PP	
	S-PP	B-PP
oberirdische Parkierung (südliches QP-Areal)	11 PP	3 PP
oberirdische Parkierung (nördliches QP-Areal)	1 PP	2 PP
Total	17 PP	

Der erforderliche Parkplatzbedarf von insgesamt 15 Parkplätzen kann mit dem geplanten Angebot von insgesamt 17 Parkplätzen somit abgedeckt werden. Aufgrund der arealspezifischen Topographie wird ein Teil der Stamm-PP ins Gelände integriert und als ebenerdige Carports mit einer aus dem Geländeeinschnitt resultierenden teilweisen Überdeckung ausgebildet.

5.3.6 Lärmschutz

Zuweisung Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV und § 12 USG BL festzulegen. In Absprache mit der Fachstelle Lärmschutz erfolgt die Definition der Lärmempfindlichkeitsstufe für das Areal "Gässli" entsprechend der vorgesehenen Nutzungsart. Da in der vorliegenden Quartierplanung vor allem Wohnnutzungen geplant sind wird das Quartierplan-Areal der LES II zugewiesen.

Massgebender Grenzwert

Das Quartierplan-Areal ist erschlossen und somit kommen Art. 29 bis Art. 31 der LSV die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 3⁴ 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

⁴ LSV Anhang 3: Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm

Einhaltung der Grenzwerte

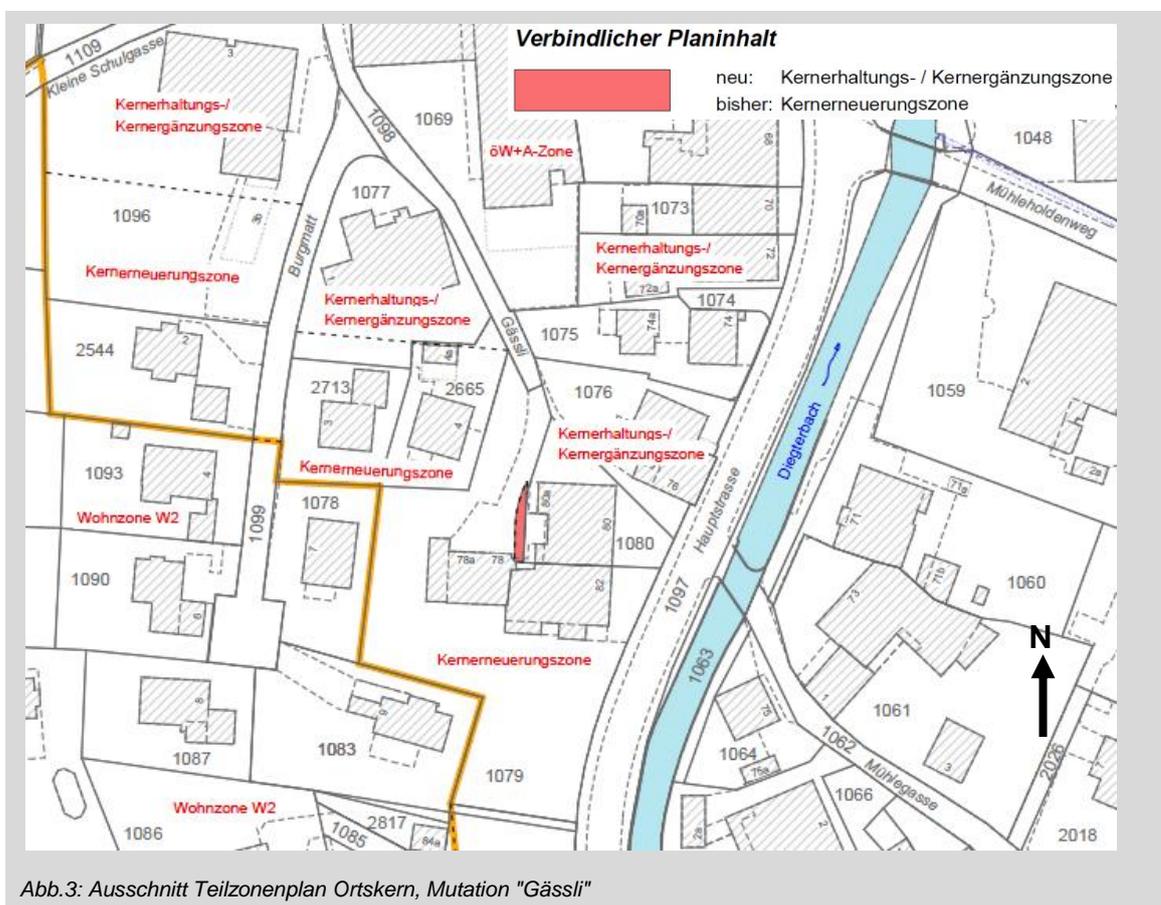
Basierend auf dem Bebauungskonzept des Quartierplan-Areals wurde eine Beurteilung der Aus-senlärmbelastung vorgenommen (Strassenlärm, Garagierung). Auf eine ausführliche Erläuterung der darin aufgeführten Ergebnisse wird deshalb an dieser Stelle verzichtet und es wird auf den entsprechenden Bericht von Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG vom 20. November 2012 / 31. Oktober 2014 verwiesen.

5.3.7 Energetischer Baustandard

In den Quartierplan-Vorschriften wird festgelegt, dass der energetische Baustandard mindestens dem MINERGIE-Standard entsprechen muss. Damit wird sichergestellt, dass die Quartierplan-Überbauung einem zeitgemässen Energiestandard entspricht.

5.3.8 Mutation Teilzonenplan Ortskern als Folge der Eigentumsbereinigung (Parz. Nr. 1079 / 1080)

Im Nahbereich der Parzellengrenze zum benachbarten Grundstück Nr. 1080 beabsichtigt die Grundeigentümerschaft der QP Parzelle (Gemeinde Zunzgen) aufgrund des vorhandenen Terrassenanbaus der Liegenschaft Hauptstrasse 80a in Koordination mit dessen Grundeigentümer eine Grenzbereinigung der Grundstücksgrenze vorzunehmen. Die davon betroffenen Fläche von 30 m² wird deshalb aus dem Quartierplan-Areal entlassen und dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1080 verkauft. Zudem wird durch eine Nutzungsplanungsmutation des Teilzonenplanes Ortskern eine Zonenänderung vorgenommen (vgl. untenstehende Abbildung) damit die gesamte Parzelle Nr. 1080 neu in die "Kernerhaltungs- / Kernergänzungszone" zu liegen kommt.



6. Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen

6.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Mit dieser Quartierplanung erfolgt eine Optimierung der baulichen Nutzung und der lagespezifischen Anordnung der Bebauung 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 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden.

Das Areal der Quartierplanung war bisher als Bauzone (Kernzone) ausgeschieden und ist erschlossen. Mit der Quartierplanung werden zwei Ersatzneubauten, für die aufgrund ihrer schlechten Bau-substanz und der schwierigen Funktionalität zum Abriss freigegebenen Hochbauten, ermöglicht, welche sich heute auf dem Areal befinden. Mit der Quartierplanung wird die auf dem Areal realisierbare Nutzung moderat erhöht (vgl. Kapitel 4.3).

Durch die Quartierplanung werden somit keine Nutzungsreserven geschaffen, sondern bestehende Reserven im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung aktiviert. Damit trägt die Gemeinde aktiv zur Siedlungsentwicklung nach Innen bei.

6.3 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan

Das Quartierplan-Areal ist von folgenden Planungsgrundsätzen aus den Objektblättern des kantonalen Richtplans betroffen:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– Siedlungsentwicklung nach Innen (Optimierung der Nutzung).	S2.1-PG-b	Generell mittels Quartierplanung.
– Langfristige Erhaltung der gebauten Struktur [...] der typischen Baselbieter Ortsbilder und ihrer Umgebung	S2.2-PG-a	Durch die Errichtung eines Identitätsstiftenden Ortskernbaus an der Hauptstrasse mit einer stattlichen Erscheinung (Wahrnehmung Ortseingang) unter Beachtung der bestehenden Gestaltungsbaulinie (kein Versatz zur Fassade des nördlich angebauten Nachbargebäudes) wird die Planungsvorgabe bzgl. der Strukturhaltung im Ortskern erfüllt. Die Entwicklung des Bebauungskonzeptes erfolgte in Koordination mit der Kantonalen Denkmalpflege (Abteilung Ortsbildschutz).
– In den Kernzonen der Gemeinden ist das Siedlungsbild gegenüber dem Lärmschutz höher zu gewichten.	S2.3-PG-b	Durch die in Absprache mit der Fachstelle Lärmschutz zu beantragende Ausnahme für eine Belüftung über ein Fenster mit Grenzwertüberschreitung (Baugesuchverfahren Hauptbau A) wird diesem Anspruch Rechnung getragen.
– Gemeinden berücksichtigen die 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 (vgl. Kap. 6.12).
– Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	Wird im Rahmen der Quartierplanung berücksichtigt (Definition energetischer Baustandard).

6.4 Arealbaukommission

Das Bebauungskonzept wurde am 23. Mai 2013 der kantonalen Arealbaukommission (ABK) zur Beurteilung vorgelegt (vgl. Anhang 1, Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission vom 31. Mai 2013). Die seitens der ABK mitgeteilten Erwägungen sind im Rahmen einer Überarbeitung des Bebauungskonzeptes aufgenommen worden und wurden weitestgehend berücksichtigt. Aus diesem Grund hat die Gemeinde entschieden auf eine zweite Präsentation des überarbeiteten Überbauungskonzeptes vor der kantonalen Arealbaukommission zu verzichten.

6.5 Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt über die Buslinie 107 (Sissach-Eptingen) mit den Haltestellen "Post" und "Büchel", welche in kurzer Gehdistanz (rund 300 m) erreichbar sind. 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.

6.6 Anbindung an das öffentliche Strassennetz

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

6.7 Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen

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

Nutzung	Berechnungsgrundlagen	Berechnung	Fahrten (Fa)	
			getrennt	Total
Wohnnutzung (ca. 14 WE)	<ul style="list-style-type: none"> – 10 Stamm-PP (reduziert) – 5 Besucher-PP – 2.5 Fahrten/S-/B-PP 	VA Stamm-PP: 10 PP x 2.5 Fahrten/PP VA Besucher-PP: 5 PP x 2.5 Fahrten/PP	25 Fa 13 Fa	38 Fa
Total				38 Fa

Insgesamt ergibt sich somit ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 38 Fahrten pro Werktag. Somit ist täglich mit rund 19 Zufahrten und 19 Wegfahrten durch die neue Quartierplan-Wohnüberbauung zu rechnen.

In Beachtung der geringen Mehrbelastung kann auch in Berücksichtigung der wochentagspezifischen Tagesbelastung und der entsprechenden Spitzenstunden (morgens, mittags, abends) davon ausgegangen werden, dass sich die heutige Situation im Verkehrsfluss auf der Hauptstrasse mit der Realisierung der Quartierplanung nicht spürbar ändert.

6.8 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

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

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

- Naturnahe Gestaltung von Grün- und Freiflächen;
- Bepflanzung mittels standortheimischer Arten;
- Anpflanzung einer bestimmten Anzahl an Hochstammbäumen als Einzelbäume oder Baumgruppe;
- Miteinbezug von auf dem Areal bereits bestehenden Bäumen und Grünstrukturen wo möglich und sinnvoll;
- Verwendung der Dachflächen für ökologische Funktionen (z.B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie).

Des Weiteren wird im Quartierplan-Reglement definiert, dass Strassen, Wege und Plätze wo technisch sinnvoll mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Mit all diesen Vorgaben zur

Aussenraumgestaltung wird sichergestellt, dass die ökologische Vernetzung auch im Rahmen der Mobilisierung innerer Reserven und damit einhergehender verdichteter Bauweise ausreichend Beachtung geschenkt wird.

6.9 Lärmschutz

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

Erläuterung zur Umsetzung des Lärmschutzes siehe Kapitel 5.3.6.

6.10 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

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

6.11 Bodenschutz (Altlasten)

Das Areal ist nicht im Kataster der belasteten Standorte ausgewiesen.

6.12 Naturgefahren (Überschwemmung)

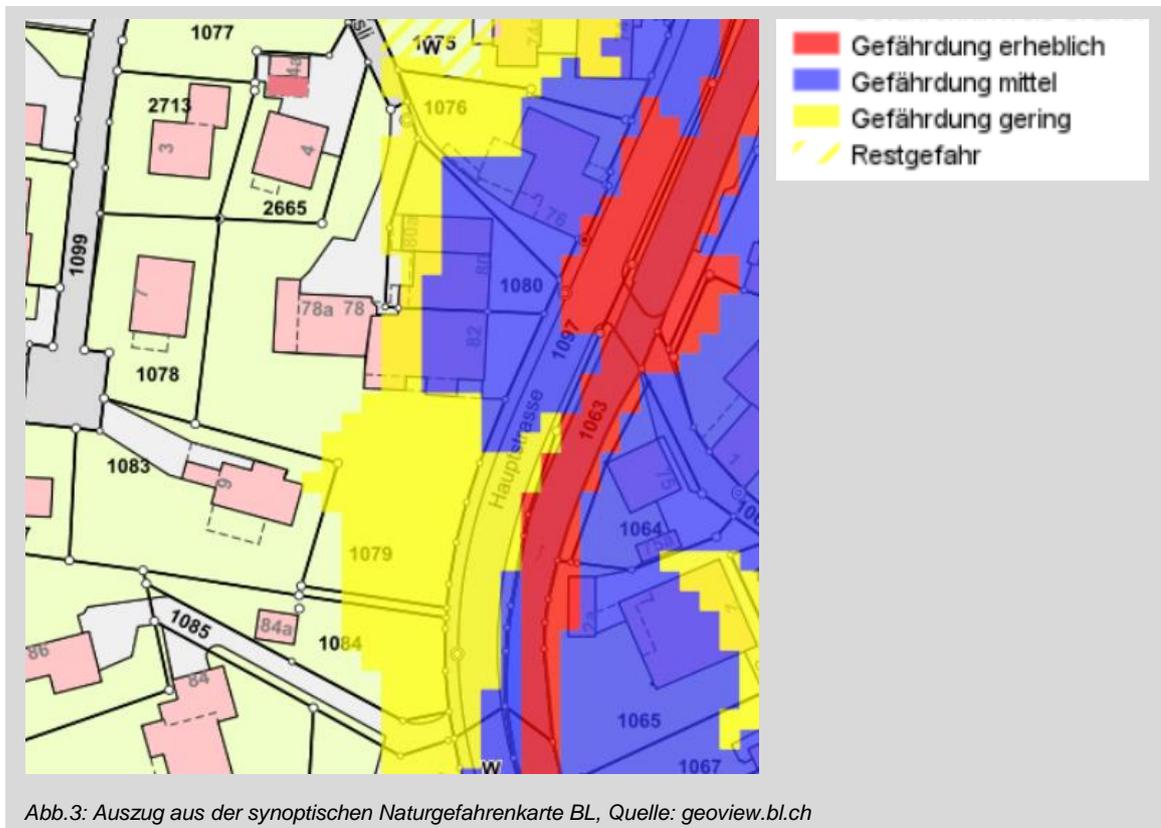
Bei Baugebietserweiterungen sowie auch bei Quartierplanungen sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen.

Das Quartierplan-Areal liegt teilweise im Gefahrenbereich für die Naturgefahr Überschwemmung und weist sowohl die Gefahrenstufe "gering" wie auch "mittel" auf. Grund dafür ist der parallel zur Hauptstrasse verlaufende Diegterbach (Fließrichtung Sissach).

Die Umsetzung der Naturgefahrenkarten in die kommunale Nutzungsplanung ist in einer kantonalen Wegleitung dokumentiert⁵. Die Gefahrenbereiche mit geringer, mittlerer und erheblicher Gefährdung, müssen mittels Ausscheidung von Gefahrenzonen gemäss § 30 RBG umgesetzt werden. Im Rahmen der Quartierplanung werden die entsprechenden Gefahrenzonen als verbindliche Planinhalte mit dazugehörigen Reglementsbestimmungen aufgenommen. Für jede Gefahrenzone

⁵ Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung, Grundlagen zur kommunalen Nutzungsplanung, Amt für Raumplanung, Juni 2011

wird eine massgebende Hochwasserkote definiert. Diese setzt sich zusammen aus der arealspezifischen Topographie (gewachsenes Terrain) und der gemäss zur Naturgefahrenkarte gehörenden Fliesstiefenkarten maximal möglichen Fliesstiefe.



Zur Definition der für das Quartierplan-Areal massgebenden Hochwasserkoten fand am 2. Juli 2014 eine Koordinationsbesprechung mit der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV) statt. Die Beurteilung der Situation erfolgte anhand eines von Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG erstellten Längenprofils, welches die arealspezifische Topographie sowie die Fliesstiefen gemäss Fliesstiefenkarte für das Hochwasser mit 300jähriger Eintretenswahrscheinlichkeit beinhaltet.

Aus diesem Längenprofil geht deutlich hervor, dass die Hauptstrasse in Richtung Diegterbach leicht abfällt, sowie in Richtung Sissach ein Gefälle von rund 1.7 % aufweist. Aufgrund dieser Erkenntnis kann in Absprache mit BGV zur Definition der arealspezifischen Hochwasserkoten, der untere Horizont der in der Fliesstiefenkarte ausgewiesenen Hochwasserhöhe verwendet werden. Im Gefahrenbereich "mittlere Gefährdung" ist somit von einer maximalen Fliesstiefe von 1.0 m, im Gefahrenbereich "geringe Gefährdung" von max. 50 cm auszugehen.

Aufgrund der Erschliessung über die Kantonsstrasse sowie der für das Ortsbild wichtigen Lage des Quartierplan-Areals ist eine parallel zur Strasse verlaufende Mauer als Schutzmassnahme nicht zu favorisieren, sondern Schäden am Gebäude (Hauptbau A) ist insbesondere durch Massnahmen am Gebäude vorzubeugen. Die konkreten Massnahmen sind im Baugesuchverfahren zu definieren, zu beschreiben und aufeinander sowie auf die Anliegen des Ortsbildschutzes abzustimmen.

Damit sichergestellt werden kann, dass dieser Koordinationsauftrag wahrgenommen wird, wurde eine entsprechende Bestimmung ins Quartierplanreglement aufgenommen.

6.13 Raumbedarf Fliessgewässer

Gestützt auf Art. 21 der Wasserbauverordnung des Bundes ist der Raumbedarf von Gewässern bei der Nutzungsplanung (d.h. auch bei Quartierplanungen) zu berücksichtigen. Zudem gelten die Uferbereiche entlang von Gewässern gemäss der Gesetzgebung von Bund und Kanton als schützenswert und es müssen entsprechende raumplanerische Massnahmen zu deren Schutz ergriffen werden. Zur Umsetzung sieht die kantonale Gesetzgebung die Uferschutzzone gemäss § 29 Abs. 2 lit. d RBG bzw. gemäss § 13 RBV vor.

Im Quartierplan-Areal sowie direkt angrenzend an das Planungsgebiet ist kein Fliessgewässer vorhanden. In der Folge muss keine Ausscheidung von Uferschutzonen vorgenommen werden.

6.14 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich weder in einer Grundwasserschutzzone noch im Zuströmbereich eines Pumpwerks. Der Grundwasserschutz wird durch die Quartierplanung bzw. durch die damit verbunden baulichen Absichten nicht beeinträchtigt.

6.15 Genereller Entwässerungsplan

Die Entwässerung des Quartierplan-Areals erfolgt gemäss den Festlegungen des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Zunzgen. Im Quartierplan sind daher keine Festlegungen zur Entwässerung vorzunehmen.

6.16 Störfall

Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz bei der angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen.

Im Umfeld des Quartierplan-Areals befinden sich keine Störfallbetriebe, welche eine entsprechende Beurteilung erforderlich machen.

6.17 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.

Auf das Quartierplan-Areal wirken folgende Abstände und Baulinien:

- Gestaltungsbaulinie entlang Hauptstrasse;
- Strassenbaulinie entlang "Gässli";

Gegenüber der Hauptstrasse wird teilweise der gesetzliche Abstand durch den Baubereich für Hauptbauten (Hauptbau A) unterschritten. Diese Unterschreitung wird in Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen (TBA und Ortsbildschutz) mit einer Gestaltungsbaulinie gewährleistet. Die übrigen Abstände und anderweitigen bestehenden Baulinien werden durch die definierte Lage des Baubereichs berücksichtigt.

6.18 Grenzabstände

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

Durch den vorgesehenen Anbau des Hauptbaus A an die bestehende Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 1080 (Hauptstrasse 80a) entsteht die Notwendigkeit diverse privat-rechtliche Vereinbarungen zu treffen. In bereits erfolgten Gesprächen mit der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 1080 sowie deren Rechtsvertretung wurde festgelegt, welche Dienstbarkeiten definiert werden und über welche Inhalte diese verfügen müssen (vgl. Anhang 2, Grundlage für die notwendigen grundbuchrechtlichen Verträge mit L. Stauffenegger). Diese werden entweder als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen oder sind Bestandteil des zur Quartierplanung gehörenden Quartierplanvertrages.

7. Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

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

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Gässli" werden für das Areal der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend und von den übrigen Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) vollständig abgekoppelt.

Durch die Inkraftsetzung der Vorschriften zur Quartierplanung "Gässli" werden die bisherigen Teilzonenvorschriften Ortskern vollständig ausser Kraft gesetzt. Die entlang der Hauptstrasse definierte Gestaltungsbaulinie wird in die Quartierplan-Vorschriften übernommen.

Gleichzeitig mit dem Erlass der Quartierplanung "Gässli" wird eine Fläche der heutigen Parzelle Nr. 1079 von der Kernerneuerungszone in die Kernerhaltungs- / Kernergänzungszone umgezont (→ zonenrechtliche Sicherstellung mit Grenzberichtigung und Verkauf an Parzelle Nr. 1080, Liegenschaft Hauptstrasse 80a).

8. Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2010" als baureif und ist somit vollständig erschlossen.

Mit der Quartierplanung wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Neubebauung für das entsprechende Areal hergestellt. Mit der bestehenden Hauptstrasse wird die Strassenerschliessung des Quartierplan-Areals sichergestellt.

Somit entstehen durch die Quartierplanung "Gässli" betreffend der Strassen- und Infrastrukturerschliessung keine Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde.

9. Privat-rechtlicher Regelungsbedarf

9.1 Grundsätzliches

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG, mit welchem die Grundlage für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt wird.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die erforderlichen privat-rechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind und dieser zum Zeitpunkt der Genehmigungseingabe beim Regierungsrat von allen Beteiligten unterschrieben vorliegt.

9.2 Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Gässli"

- Geh- und Fahrrecht (zu Gunsten Parzelle Nr. 1080);
- gegenseitiges Grenzbaurecht gemäss Gebäudeprofil Hauptbau A (Parzellen Nrn. 1079/1080);
- einseitiges Überbaurecht bestehende Statikaufleger (Parzellen Nrn. 1079/1080);
- gegenseitiges Überbaurecht für Dachüberstände (Parzellen Nrn. 1079/1080);
- Näherbaurecht für dreigeschossigen Erschliessungstrakt (Parzelle Nr. 1080);
- Servitut für uneingeschränkte Nutzung eines oberirdischen Autoabstellplatzes zugunsten der Parzelle Nr. 1080;
- Grenzbereinigung und Parzellenflächenabtretung (Parzellen Nrn. 1079/1080);
- etc. (vgl. Anhang 2, Grundlage für die notwendigen grundbuchrechtlichen Verträge mit L. Staufenegger)

10. Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung "Gässli" wurde mit Schreiben des Gemeinderats vom 21. Juli 2014 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit dem Schreiben vom 25. September 2014 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Zunzgen mitgeteilt (vgl. Anhang 3: Kantonaler Vorprüfungsbericht). Die Ergebnisse der Vorprüfung und deren

Reaktion der Gemeinde wurde anlässlich der Besprechung vom 21. Oktober 2014 mit einem Ausschuss aus dem Gemeinderat, der Baukommission und dem Raumplaner besprochen und entsprechend festgelegt.

Im Folgenden wird in der nachstehenden Tabelle erläutert, in welcher Form die Vorprüfungsergebnisse und Forderungen des Kantons in die Quartierplan-Instrumente und Bericht eingearbeitet wurden.

Vorprüfungsbericht	Reaktion
1. Quartierplan	
Bereich für Gebäudeerschliessung	Der Schnitt A-A ist entsprechend bereinigt worden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine einfache Überdachung des obersten Erschliessungskorridors nötig sein wird, damit auch im Winter die Alterswohnungen bequem, sicher und behindertengerecht (Schneefall, Eis, etc.) erschlossen werden können.
Baulinien entlang Kantonsstrasse	Der Kanton ist für das Ziehen von Baulinien entlang Kantonsstrassen zuständig. Die neue Gestaltungsbaulinie sowie die neue Strassenbaulinie werden entlang der Kantonsstrasse aus diesem Grunde in den orientierenden Planinhalt verschoben.
Sichtweiten und Schleppkurven	Die Sichtweiten und Schleppkurven wurden überprüft und entsprechen den geltenden Normen. Detaillierte Nachweise können auf Stufe Projektierung (Baugesuch) nochmals erbracht werden.
Redaktionelle Korrekturen / Bemerkungen	Die abzutretende Parzellenfläche wird lediglich orientierend dargestellt und befindet sich neu ausserhalb des Quartierplan-Perimeters. Sie ist Teil eines Arealverkaufs und wird gleichzeitig teilweise in die nachbarliche Kernerhaltungs- / Kernergänzungszone umgezont.

2. Quartierplan-Reglement	
Harmonisierte Baubegriffe	Nach Absprache mit Herrn. A. Lauer und in Koordination mit A. Güntert hat das Amt für Raumplanung bestätigt, dass für diese Planung die IVHB Rahmen noch nicht zur Anwendung gelangen sollen. Demzufolge können die Quartierplanvorschriften wie bereits festgelegt, ohne Einschränkung genehmigt werden.
§ 5 Gestaltung der Bauten	<p>Abs. 2, Massvorschriften für Bauteile auf Steildächern Entsprechend geforderte Quartierplanbestimmungen sind in das Reglement aufgenommen worden (vgl. § 5 Abs. 2).</p> <p>Abs. 4, Baubereich für Attikageschoss Die Bestimmung für die Brüstungshöhe wurde belassen, da sie ausschliesslich für den nördlichen Bereich des Attikageschosses bei der Hauptbaute B zur Anwendung kommt. Die weiteren Bestimmungen betreffend filigranen Konstruktion befindet sich bereits im Absatz 6 bzw. sind im Absatz 7 neu formuliert worden.</p>

Vorprüfungsbericht	Reaktion
	<p>Abs. 5, Liftüberfahrten Die Bestimmung betreffend Liftüberfahrten für den Baubereich A wurde entsprechend ins Reglement aufgenommen.</p> <p>Abs. 6, Bereich für Gebäudeerschliessung überdacht Die Bestimmung wurde unverändert belassen. Es wird auf den Kommentar zu Erläuterung Pkt. 1 Quartierplan "Bereich für Gebäudeerschliessung" (Seite 20 des vorliegenden Berichtes) verwiesen.</p> <p>Abs. 7, Bereich für Sitzplätze und Balkone, teilweise überdacht und verglast Die Bestimmung wurde unverändert belassen. Gemäss Lärmbeurteilung sind die südlichen Öffnungen in der Hauptbaute A lärmbelastet. Mit einer seitlichen Verglasung des Balkons können nachgewiesener Massen die Lärmbelastungswerte eingehalten werden. Somit muss es möglich sein diese Balkone seitlich zu verglasen. Im Übrigen ist kein Widerspruch zu Absatz 4 zu erkennen.</p>
überdeckte Carports	<p>Im Quartierplan sind die Carports in das Terrain integriert worden. Dies bedeutet, dass sie im hinteren Bereich mit einer Stützmauer (Terrainsprung) ins Terrain integriert sind und mit einer extensiven Begrünung überdeckt werden. Es ist nicht vorgesehen die Carports mit einem Garagentor zu versehen. Bei der Ausgestaltung der Stützen etc. wird jedoch auf Stufe Baugesuch darauf geachtet, dass eine ansprechende Gestaltung sichergestellt ist (Ortsbildpflege kann im Rahmen des Baugesuchs darauf hinwirken).</p>
§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums	<p>Der letzte Satz in Abs. 1 wird gestrichen.</p>
§ 7 Naturgefahren	<p>Die Grenze der Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung bzw. mittlere Gefährdung wurde gemäss Vorschlag der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV) gegen Süden verschoben. Mit dem Mail der BGV vom 20. Oktober 2014 wurde von Herrn Ch. Amsler (BGV) die Richtigkeit unserer Korrekturmassnahme bestätigt. Der Grund für diese Nutzungsplanungskorrektur liegt darin, dass nach Analyse der Fliesstiefenkarte und des vom Geometer aufgenommenen digitalen Geländemodells nachgewiesen werden konnte, dass die Fliesstiefenkarte an der besagten Stelle Unsicherheiten und Mängel aufweist. Deshalb wurde auf eine Differenzierung bezüglich Fliesstiefe der Gefahrenzone Überschwemmung geringe Gefährdung verzichtet.</p>
§ 8 Erschliessung und Parkierung	<p>Abs. 2, Quartierinterne Erschliessung und Parkierung Der letzte Satz wurde, wie durch das ARP empfohlen, gestrichen.</p>

Vorprüfungsbericht	Reaktion
	<p>Abs. 4, Anzahl Abstellplätze für Wohnen im Alter Keine Anpassung der Bestimmung wie sie im Reglement definiert ist, da diese bereits in mehreren Quartierplanungen enthalten ist und zusammen mit dem ARP im Rahmen von diversen Vorprüfungen entsprechend entwickelt wurde. Die Aussage des BIT ist schlicht falsch, wonach bis jetzt keine Ausnahmen für Pflichtparkplätze für das "Wohnen im Alter" erteilt wurden. G. Stierli hat die Überbauung "Weierhof" in Itingen von der Planung bis zur Ausführung begleitet und könnte den Nachweis am Objekt präsentieren. Im Weiteren hat die Gemeinde Zunzgen im Zentrum 8 Alterswohnungen vermietet, welche lediglich 3 Parkplätze in der Einstellhalle beanspruchen (0.38 PP / WE). In den Quartierplanungen "Langmatten II" und "Winzerweg", Allschwil sind ähnliche Formulierungen für Alterswohnungen im Quartierplan-Reglement enthalten. Diese Quartierplanungen sind bereits rechtskräftig bzw. durch das kantonale Vorprüfungsverfahren geprüft. Deshalb will die Gemeinde unverändert an dieser notwendigen Bestimmung festhalten.</p>
<p>Redaktionelle Korrekturen / Bemerkungen</p>	<p>Erlass Es wird keine Korrektur an der Reglementsbestimmung vorgenommen.</p> <p>§ 4 Abs. 3, überdeckte bzw. unterirdische Bauten und Bauteile Formulierung wird in das QP-Reglement übernommen.</p> <p>QP: Legende, Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung bzw. mittlere Gefährdung gemäss Naturgefahrenkarte Der Legendeneintrag sowie der Text in Klammer (§ 7 Abs. 1 und 2) wird bereinigt, sodass die Marginalie im Reglement mit dem Eintrag im Quartierplan übereinstimmen.</p> <p>§ 11 Abs. 1, Realisierungsvorgehen Es wird keine Korrektur an der Reglementsbestimmung vorgenommen.</p> <p>§ 13 Abs. 1, Dienstbarkeiten bei Parzellierung Auf die Bestimmung wird festgehalten.</p> <p>§ 13 Abs. 4, Aufhebung früherer Beschlüsse An der Reglementsbestimmung wird festgehalten. Zudem ist diese Bestimmung im Musterreglement (Planungshilfe "Die Quartierplanung") des ARP enthalten.</p>
<p>3. Planungsbericht</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>
<p>4. Mitwirkungsverfahren</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>
<p>5. Bestätigung der digitalen Daten</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>

Vorprüfungsbericht	Reaktion
6. Vorprüfungsvorbehalt	- Kenntnisnahme

11. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

11.1 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 "Gässli" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch.

Publikation Mitwirkungsverfahren:	– Homepage Gemeinde Zunzgen: November 2014 – Kommunale Gemeindeblatt ("Büchel-Zytig") November 2014
Mitwirkungsfrist:	vom 17. November 2014 bis 12. Dezember 2014
Mitwirkungseingaben:	Keine Eingaben

Eine Prüfung und Berichterstattung durch den Gemeinderat zu den Mitwirkungseingaben, im Sinne von § 2 RBV (BL), musste nicht vorgenommen werden, da innert der gewährten Frist keine Eingaben beim Gemeinderat Zunzgen eingereicht wurden. Die Bevölkerung wurde mit dem kommunalen Gemeindeblatt "Büchel-Zytig" (Ausgabe vom Februar 2015) über das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens informiert.

12. Beschlussfassungsverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert.

13. Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert.

14. Genehmigungsantrag

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

Anhang 1: Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission vom 31. Mai 2013

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 82
raumplanung@bl.ch



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

Aktuarat
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Gemeinderat Zunzgen
4455 Zunzgen

Eingang S+R

-1. Juni 2013
GV

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

Liestal, 31. Mai 2013

**Quartierplanung "Gässli", 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 23. Mai 2013 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Der Baukörper B ist an dieser Stelle typologisch falsch und zu unruhig. Fraglich ist auch der Geometriewechsel beim Attikageschoss und die damit verbundene dominante Dachform. Es braucht ein Gebäude mit klarer, ruhiger Form. Ein Flachdach erscheint nicht als zwingend.
- Der Verbindungsbau darf nicht als geschlossenes, 3-geschossiges Gebäude in Erscheinung treten. Er sollte als Laubengang gestaltet werden, der oben offen ist.
- Südlich des Gebäudes A sollte eine Umgebungsgestaltung im Sinne eines Bauerngartens geprüft werden.

Beschluss

:// Die vorliegende Quartierplanung wird im Sinne der Erwägungen zur Überarbeitung und nochmaligen Vorlage an die Arealbaukommission empfohlen.

Mit freundlichen Grüssen
AREALBAUKOMMISSION
i.V. der Protokollführung

M. Classen

Martin Classen

Kopie: - Stierli & Ruggli AG, Unterdorfstr. 38, 4415 Lausen
- ARP/GÜ
- ABK-Akten

Anhang 3: Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 25. September 2014

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal

Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 82

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



Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft

Amt für Raumplanung

Eingang S+R

26. Sep. 2014

Gemeinderat Zunzgen
4455 Zunzgen

Reg.Nr. 45.05.40
GK-Nr. 14.39803/E
Seiten 1 / 6

Liestal, 25. September 2014

**GEMEINDE ZUNZGEN:
QUARTIERPLAN "GÄSSLI", KANTONALE VORPRÜFUNG**

Sehr geehrte Damen und Herren

Frau Huber vom Raumplanungsbüro Stierli und Ruggli hat uns mit Brief vom 21. Juli 2014 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. Quartierplan

Bereich für Gebäudeerschliessung:

Der Bereich für Gebäudeerschliessung ist im Situationsplan anders dargestellt als im Schnitt AA. Im Schnitt AA ist die Überdachung des Verbindungselements auf die zwei unteren Ebenen zu beschränken und dort ebenfalls blau einzufärben.

Baulinien entlang Kantonsstrasse:

Da der Kanton das Ziehen von Baulinien entlang von Kantonsstrassen nicht an die Gemeinden abtritt, muss die projektierte Gestaltungsbaulinie am Gebäude "A" sowie die neue Strassenbaulinie in den "orientierenden Planinhalt" verschoben werden. Das Tiefbauamt wird, sobald der Quartierplan rechtskräftig ist, das Plangenehmigungsverfahren für die notwendigen Baulinien entlang der Hauptstrasse durchführen.

Sichtweiten und Schleppkurven:

Es ist sicherzustellen, dass die Sichtweiten gemäss Norm SN 640 273a (auch auf fahrzeugähnliche Geräte auf Trottoir) eingehalten werden (Freihaltung von sichtbehindernden Elementen wie Hecken, Bäume, Mauern. Ebenfalls ist ein Nachweis der

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

Datell: Quartierplan Gässli

Schleppkurven gemäss TBA-Richtlinien für die neue Ein- und Ausfahrt auf die Kantonsstrasse zu erbringen.

Redaktionelle Korrekturen/Bemerkungen:

Die abzutretende Parzellenfläche ist so darzustellen (schraffiert), dass der festgelegte Bereich darunter sichtbar ist.

2. 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.

Harmonisierte Baubegriffe:

Der Landrat hat am 22. Mai 2014 Änderungen des RBG betreffend die Harmonisierung der Baubegriffe beschlossen. Der Regierungsrat wird das Inkrafttreten festlegen (voraussichtlich am 1. Januar 2015) und die RBV dementsprechend ändern. Danach gelten für bestimmte Baubegriffe (z. B. Bruttogeschossfläche, Nebenbauten, Gebäudehöhe) die kantonalen Definitionen. Die Gemeinden können diese in ihren Zonen- und Quartierplanreglementen nicht mehr festlegen. Im vorliegenden Quartierplanreglement dürfen daher keine Definitionen der entsprechenden Baubegriffe festgelegt werden. Dies betrifft insbesondere § 3 Absätze 2, 3 und 5 sowie § 4 Absatz 2.

§ 5 Gestaltung der Bauten:

Da der Quartierplan sich in der Kernzone befindet, sind gestützt auf § 7 Absätze 1 und 2 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992 erhöhte Anforderungen an die Gestaltung von Bauten zu stellen:

Absatz 2: Insbesondere Massvorschriften für Dachaufbauten müssen genügend konkretisiert sein und im Quartierplanreglement festgelegt werden. Der Zusatz "welche die Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern" (Leitfaden ARP) einhalten" muss gestrichen und durch entsprechende Vorschriften ersetzt werden.

Absatz 4: Der Satz "Die Erstellung von massiven Brüstungen ist bis zu einer Höhe von 1 m zulässig" muss ersetzt werden durch "Die Brüstungen müssen filigran ausgeführt werden" (siehe Protokoll der Denkmalpflege vom 17.7.2013: "Auf der Ost- und Westseite sind Balkone oder Laubengänge in filigraner Konstruktion vorzusehen, auf der Südseite sollte dies auch versucht werden.")

Absatz 5: Es muss ergänzt werden: "Liftüberfahrten im Baubereich A sind nicht gestattet."

Absatz 6: Um die beiden Baukörper klar ablesbar zu lassen und einen Verschnitt im Satteldach zu vermeiden bzw. um die Transparenz zu gewähren, wird folgende Ergänzung empfohlen: "Die oberste Ebene darf nicht überdacht werden. Die unteren Ebenen sollen nicht verlastet werden."

Absatz 7: *Folgender Satz ist zu streichen: "Verglasungen sind ausschliesslich zur Sicherstellung des Lärmschutzes gestattet." (Widerspruch zu Absatz 4).*

Folgender Satz ist zu ergänzen: "Die Garagen unter Terrain sind mit Toren zu schliessen." (siehe auch E-Mail vom 8.5.2013 und Auszug Protokoll der Denkmalpflege vom 15.8.2012: "Die projektierten ebenerdigen Carports /Garagen, die durch einen überdeckten Einschnitt ins abfallende Gelände gebildet werden, können weiter ausgearbeitet werden. Damit die dabei entstehende Geländestufe weiterhin als Teil des Geländes gesehen werden kann und nicht als dunkel verschatteter Schlitz im Hang in Erscheinung tritt, wird von Seiten der Ortsbildpflege eine torartige Schliessung des Einschnitts und eine diesbezügliche Reglementierung im QP (Materialisierung noch offen) dringend angeraten".)

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes:

Der letzte Satz in Absatz 1 ist zu streichen (siehe grundsätzliche Bemerkungen zum Baubewilligungswesen).

§ 7 Naturgefahren:

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" und die "Gefahrenzone Überschwemmung, mittlere Gefährdung" verzichtet. Stattdessen wird als Schutzziel die potentielle Hochwasserhöhe angegeben, welche im Quartierplanreglement durch das gewachsene bzw. das gestaltete Terrain plus 50 cm respektive plus 100 cm definiert sind. Die massgebende Hochwasserkote definiert grundsätzlich das ausreichende Schutzziel vor Überschwemmungen und ist für die Planung von Schutzmassnahmen von zentraler Bedeutung. Aufgrund des bestehenden Terrainverlaufs und der ausgewiesenen Fliesstiefen kann der Entscheid auf die Definition von massgebenden Hochwasserkoten (in m. ü. M.) zu verzichten im vorliegenden Fall nachvollzogen werden. Die Angabe, dass in der "Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung" generell als potentielle Hochwasserhöhe das gewachsene bzw. gestaltete Terrain plus 50cm (maximale Fliesstiefe bei 300-jährigen Ereignissen) gilt, erachtet die Gebäudeversicherung nicht überall in der "Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung" als ausreichend. Im Bereich der südöstlichen Ecke des ausgeschiedenen Baubereichs A respektive teilweise auf der Südseite des ausgeschiedenen Baubereichs A werden in seltenen Hochwasserereignissen (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) ebenfalls maximale Fliesstiefen von 75 bis 100 cm ausgewiesen.

Die "Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung" ist entweder nach Fliesstiefen zu differenzieren (beispielsweise Ü1: plus 50cm, Ü2: plus 100cm) oder die "Gefahrenzone Überschwemmung, mittlere Gefährdung" kann um die Fläche, welche in seltenen Hochwasserereignissen mit einer Fliesstiefe von 100 bis 150cm überschwemmt werden kann, jedoch auf Grund der seltenen Wiederkehrperiode als geringe Gefährdung ausgeschieden ist, geringfügig ausgedehnt werden. Der Entscheid ist im Planungsbericht zu begründen und je nach Entscheid sind die Gefahrenzonen und der bestehende Reglementstext (§ 7 Naturgefahren, Ziffer 1) anzupassen.

§ 8 Erschliessung und Parkierung:

Absatz 2: Die Gewährung von Abweichungen der Lage der Erschliessung kann nicht allein durch den Gemeinderat folgen, da auch die Kantonsstrasse betroffen ist. Der letzte Satz in Absatz 2 ist daher zu streichen.

Absatz 4: Gemäss Planungs- und Begleitbericht wird unter 5.3.5 Parkierung behauptet, dass in den Baugesuchen Höflimatt Diegten, Weiherhof Itingen und Zytglogge Sissach ein reduzierter Faktor von 0.5 für die Stammparkplätze berechnet wurde. Diese Aussage ist nicht korrekt, denn bei den erwähnten Baugesuchen wurde der normale Faktor von 1.0 für die Stammparkplätze angewendet. Eine allfällige Reduktion kann zum Beispiel bei Altersheime angewendet werden. In den erwähnten Baugesuchen handelt es aber um "Wohnen im Alter", d.h. die Wohnungen sind grösstenteils altersgerecht ausgebaut (rollstuhlgängig und mit dem Rollator begehbar). Die Praxis zeigt immer wieder, dass meisten zu wenige Parkplätze zu Verfügung stehen. *Aus vorewähnten Gründen und gestützt auf §§ 106 RBG und 70 RBV kann das Bauinspektorat den Reduktionsfaktor von 0.5 für Stammparkplätze nicht gutheissen.*

Es ist zudem empfehlenswert, dass die Parkplätze gross genug ausgebildet werden. Für rollstuhlgängige Personen wäre im Minimum 3.5 m Parkplatzbreite erforderlich (gemäss SIA 500).

Redaktionelle Korrekturen/Bemerkungen:

- Erlass: "über die Parzelle Nr. 1079" kann gestrichen werden, da der Geltungsbereich in § 2 definiert ist.
- § 4 Absatz 3: Die Lage der Bauten kann nicht verschoben werden, es kann nur davon abgewichen werden. Deshalb "Abweichungen" anstatt "Verschiebungen".
- Im verbindlichen Planinhalt des Quartierplans werden die Gefahrenzonen mit "Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung gemäss Naturgefahrenkarte" und mit "Gefahrenzone Überschwemmung, mittlere Gefährdung gemäss Naturgefahrenkarte" definiert. Die zugehörigen Bestimmungen im Quartierplanreglement (§ 7 Naturgefahren Ziffer 1 und 2) werden unter den Titeln "Gefahrenzone Überschwemmung (geringe Gefährdung)" und "Gefahrenzone Überschwemmung (mittlere Gefährdung)" beschrieben. Wir empfehlen, die Bezeichnungen aufeinander abzustimmen und im Quartierplanreglement auf die in Klammerung der Gefährdung zu verzichten.
- § 11 Absatz 1 sollte weggelassen oder in die Kommentarspalte aufgenommen werden, da es sich nicht um Quartierplan-Bestimmungen handelt.
- § 13 Absatz 1 gehört zu § 11. Absatz 4 kann weggelassen werden, da dies im Reglement nicht erwähnt werden muss.

3. Planungsbericht

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

- *Der Planungsbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung durch die Einwohnergemeindeversammlung vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist aber nicht Bestandteil des Beschlusses.*
- *Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird, erfolgt die Ergänzung des Berichtes insbesondere zu folgenden Aussagen:*
 - *zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus der Gemeindeversammlung,*

- zu Einsprachen und deren Behandlung,
 - zu allfälligen geringfügigen Änderungen,
 - zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind.
- Artikel 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000: "Stehen den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie: a. die betroffenen Interessen ermitteln; b. diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen; c. diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen. Sie legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar."
- Der Planungsbericht ist vom Gemeinderat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden (Unterschrift).
- Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten können zurückgewiesen werden.

Redaktionelle Korrekturen/Bemerkungen zum Planungsbericht:

Im Planungsbericht werden unter Punkt 6.12 Naturgefahren die Erkenntnisse der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft und die daraus gezogenen Schlüsse bezüglich der Umsetzung in der vorliegenden Quartierplan grundsätzlich in angemessener Weise und nachvollziehbar wiedergegeben. Der Planungsbericht ist aber gestützt auf die zwingenden Vorgaben zum Quartierplan-Reglement zu ergänzen und anzupassen (vgl. zwingende Vorgaben zu Quartierplan-Reglement § 7).

4. Mitwirkungsverfahren

Gemäss § 7 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) machen die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Planungsentwürfe öffentlich bekannt. Die Bevölkerung hat dabei die Möglichkeit, Einwendungen und Vorschläge einzureichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Gemäss Verordnung zum RBG prüfen die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Eingaben, nehmen dazu Stellung und fassen die Ergebnisse in einem Bericht zusammen. Der Bericht ist öffentlich aufzulegen. Die Bevölkerung ist über die Auflage zu informieren. Im Übrigen ist es der Gemeinde freigestellt, wie sie das Mitwirkungsverfahren gestaltet. Bitte beachten Sie auch unser Informationsblatt 1/2000 "Das Mitwirkungsverfahren in der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung gemäss dem neuen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz".

5. Bestätigung der digitalen Daten

Gemäss § 3a Abs. 9 RBV ist uns von der Datenverwaltungsstelle der Gemeinde zu bestätigen, dass die beschlossenen, aufgelegten und zur Genehmigung eingereichten physischen Pläne mit den digitalen Daten übereinstimmen (beim Quartierplan nur Perimeter und Lärm-Empfindlichkeitsstufe). Das Vorliegen dieser Bestätigung ist Genehmigungsveraussetzung. Wir empfehlen Ihnen deshalb, die Prüfung der digitalen Daten rechtzeitig vornehmen zu lassen, so dass die Bestätigung der Übereinstimmung zusammen mit den Genehmigungsunterlagen eingereicht werden kann.

6. Vorprüfungsvorbehalt

Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmassnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, entscheidrelevanter Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.

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. KD, BGV, BIT, TBA

Beilage: - Akten (je 2-fach) zurück

Anhang 4: Publikation öffentliches Mitwirkungsverfahren November 2014

Amtliches

Büz | November 2014 | Seite 4

Öffentliches Mitwirkungsverfahren Quartierplanung Gässli



Einladung zur Orientierungsversammlung

Donnerstag, 13. November 2014, 19.00 Uhr im Gemeindesaal

Die Baukommission und der Gemeinderat laden die Bevölkerung zur Orientierungsversammlung zum Thema „QP Gässli“ sowie zur Teilnahme am öffentlichen Mitwirkungsverfahren ein.

Die Baukommission orientiert über den aktuellen Stand ihrer Arbeiten zur geplanten Überbauung Gässli (Liegenschaften Hauptstrasse 82/78).

Die Planungsarbeiten werden durch Fachplaner begleitet und betreut.

Ebenfalls wird, gestützt auf §7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes, das öffentliche Mitwirkungsverfahren gestartet:

Das Mitwirkungsverfahren dauert vom **17. November - 12. Dezember 2014**

Während dieser Zeit können die erarbeiteten Pläne, Reglemente und Berichte auf der Gemeindeverwaltung während den Schalterstunden sowie auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden.

Folgende Entwürfe wurden erarbeitet und stehen zur Stellungnahme durch die Bevölkerung bereit:

- Quartierplan
- Quartierplanreglement

Anregungen und Einwände zu den vorliegenden Planungsdokumenten der Quartierplanung „Gässli“ sind in schriftlicher Form **bis zum 12. Dezember 2014** an den Gemeinderat Zunzgen zu richten. Dieser prüft die Eingaben und nimmt dazu in einem Mitwirkungsbericht Stellung, in wie weit die Vorschläge bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Der Mitwirkungsbericht wird öffentlich aufgelegt.

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme. Ihre Meinung interessiert uns.

Anhang 5: Publikation Ergebnis des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens Februar 2015

Amtliches

Büz | Februar 2015 | Seite 3

Der Gemeinderat informiert



Präzisierung des Behördenreglements

Der Gemeinderat hat an seiner Klausurtagung im Januar beschlossen, das Behördenreglement zu präzisieren, da die Definition der Tätigkeiten und deren Entschädigung in der Vergangenheit immer wieder zu Diskussionen führten. Die Honoraransätze bleiben unverändert.

Der Entwurf des präzierten Behördenreglements wird der Einwohnergemeindeversammlung im März vorgelegt.

Änderung des Allmendparkplatzreglements

Das aktuelle Allmendparkplatzreglement birgt eine Ungleichbehandlung in sich. Jene Fahrzeughalter, die den Bedarf des Nachtparkierens nicht bei der Gemeinde anmelden, sind denjenigen, die ihrer Meldepflicht nachkommen, finanziell gleich gestellt.

Der Gemeinderat ist darum der Ansicht, dass Fahrzeughalter, die ihrer Meldepflicht nicht nachkommen und deren, auf der Allmend parkierten Fahrzeuge, auf Kontrollgängen festgestellt werden, neu eine Bearbeitungsgebühr zusätzlich zur Nachtparkiergebühr bezahlen müssen.

Auch diese Änderung wird der Einwohnergemeindeversammlung im März vorgelegt.

Quartierplanung Gässli

Während dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren (17. November - 12. Dezember 2014) sind keine Eingaben eingegangen.

Informationsstelle für Altersfragen

Ältere Personen haben andere Bedürfnisse und Anliegen als jüngere Personen. Junge Menschen können zur Informationsbeschaffung bequem zu modernen Mitteln greifen. Gerade ältere Menschen hingegen suchen gerne noch das persönliche Gespräch.

Wir weisen darauf hin, dass die Verwaltung interessierte Einwohner und Einwohnerinnen gerne zum Thema Altersfragen berät oder an entsprechende Fachstellen weitervermittelt.

Umbau der bestehenden Deckenlampen in der Mehrzweckhalle

Die Deckenlampen in der Mehrzweckhalle sind in die Jahre gekommen und müssen aufgerüstet werden. Konkret müssen die Steuergeräte ausgetauscht werden. Ein kleiner Teil konnte bereits umgerüstet werden.

Die Aufrüstung der restlichen Lampen ist in den Sommerferien geplant (KW 28/29). Die Umbauarbeiten sind in der Zeit vom 6. bis 17. Juli 2015 vorgesehen.

Während dieser Zeit ist die Halle komplett gesperrt und kann nicht genutzt werden.