



Gemeinde Arlesheim  
Kanton Basel-Landschaft

---

Quartierplanung "Uf der Höchi - II"

## **Begleitbericht gemäss § 39 RBG**

---

**Beschlussfassung**

**Orientierende Berichterstattung**

## Inhalt

1.	Ausgangslage und Absichten .....	1
2.	Beschreibung des Bebauungskonzeptes.....	3
3.	Organisation und Ablauf der Quartierplanung .....	4
3.1	Beteiligte.....	4
3.2	Planungsablauf.....	4
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	5
4.1	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG).....	5
4.2	Kantonaler Richtplan.....	5
4.3	Zonenvorschriften der Gemeinde Arlesheim .....	5
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 .....	6
5.2	Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung .....	6
5.3	Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte).....	6
5.3.1	Bebauung .....	6
5.3.2	Nutzung der Bauten .....	7
5.3.3	Gestaltung der Bauten .....	8
5.3.4	Aussenraum.....	8
5.3.5	Erschliessung und Parkierung.....	11
5.3.6	Lärmschutz .....	12
5.3.8	Energetischer Ausbaustandard .....	12
6.	Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen .....	13
6.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG).....	13
6.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG .....	13
6.3	Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan .....	13
6.4	Zweckanforderung an Quartierplanungen .....	14
6.5	Projektspezifische Planungsvorgaben der Gemeinde für die Quartierplanung.....	14
6.6	Erschliessung mit öffentlichem Verkehr.....	14
6.7	Anbindung an das öffentliche Strassennetz .....	15
6.8	Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen .....	15
6.9	Vernetzung und ökologischer Ausgleich.....	16
6.10	Lärmschutz .....	16
6.11	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	16
6.12	Bodenschutz (Altlasten) .....	17
6.13	Naturgefahren (Hochwasser) .....	17
6.14	Gewässerschutz .....	17
6.15	Grundwasserschutz / Grundwasserschutzbereich.....	18
6.16	Genereller Entwässerungsplan .....	18
6.17	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen .....	18
6.18	Grenzabstände .....	18
6.19	Schattenwurf.....	19
7.	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen .....	19
8.	Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde .....	19

---

9.	Privat-rechtlicher Regelungsbedarf .....	20
9.1	Grundsätzliches .....	20
9.2	Reglungsbedarf für die Quartierplanung "Uf der Höchi – II" .....	20
10.	Kantonale Vorprüfung .....	21
11.	Öffentliches Mitwirkungsverfahren.....	21
11.1	Durchführung des Verfahrens .....	21
11.2	Behandlung der Mitwirkungsangaben (Bericht im Sinne von § 2 RBV).....	22
12.	Beschlussfassungsverfahren .....	23
13.	Auflageverfahren .....	23
14.	Genehmigungsantrag.....	23

## **Anhang**

- Anhang 1: Überweisung an Arealbaukommission, Gemeinderat Arlesheim, 14. September 2011
- Anhang 2: Beurteilung durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen, 20. Oktober 2011, Beschlussprotokoll vom 28. Oktober 2011
- Anhang 3: Nutzungsvergleich (QP neu, QP bisher und Zone W2c)
- Anhang 4: Nachweis der Berechnung des baulichen Nutzungsmasses
- Anhang 5: Nachweis zur Anordnung der Parkierung
- Anhang 6: Nachweis zur Einhaltung der Grenzabstände
- Anhang 7: Auszug Gefahrenkarte (Gefährdung Wasser) / Auszug Fliesstiefenkarte, [www.geoView.bl.ch](http://www.geoView.bl.ch)
- Anhang 8: Gefahrenbeurteilung Parzelle 549, "Uf der Höchi", Arlesheim, Geo7 AG, Bern
- Anhang 9: Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung, Amt für Raumplanung, 18. Juni 2012
- Anhang 10: Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung, Amt für Raumplanung, 14. März 2013
- Anhang 11: Übersicht Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse
- Anhang 12: Publikation Mitwirkungsverfahren im kantonalen Amtsblatt Nr. 14 vom 5. April 2012

## 1. Ausgangslage und Absichten

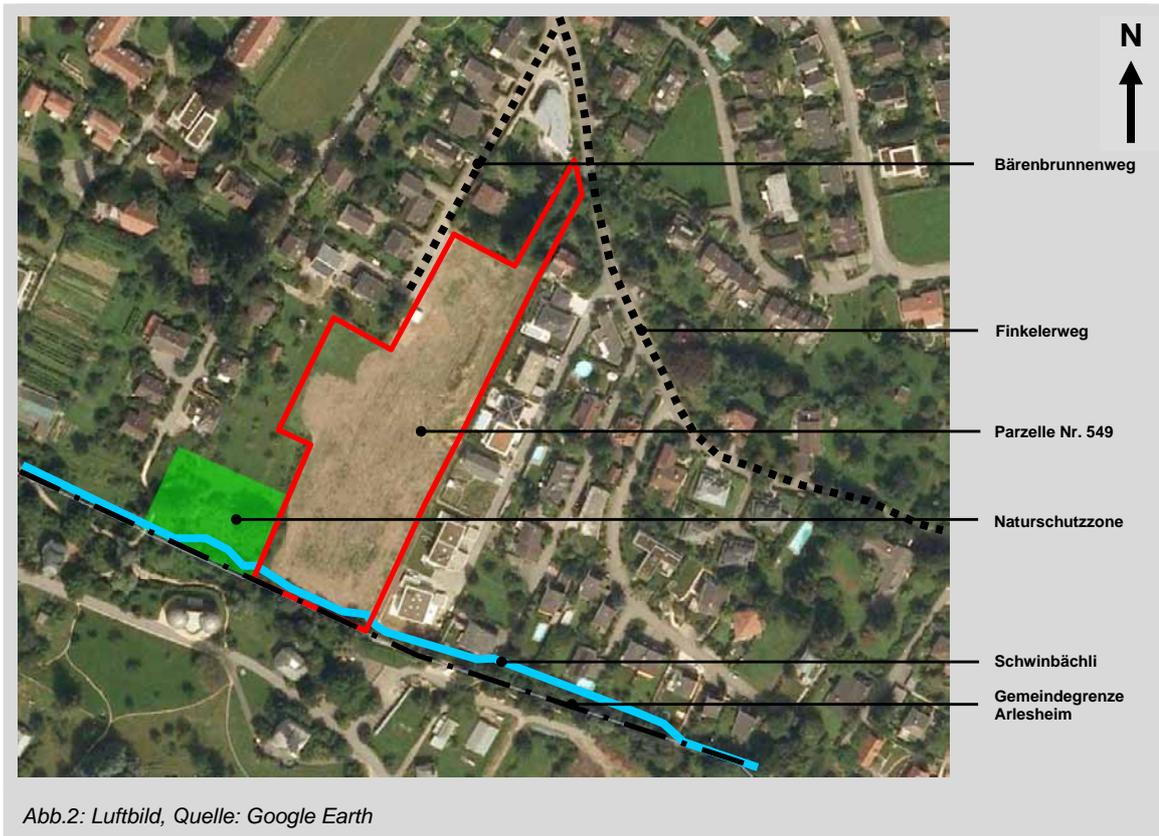
Das Areal des Planungsgebietes bzw. der Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 549 in Arlesheim, mit einer Fläche von insgesamt 13'844 m<sup>2</sup>. Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rand des Siedlungsgebietes von Arlesheim, zwischen dem Finkelerweg und der Gemeindegrenze zwischen Arlesheim und Dornach (ca. auf der Höhe des Goetheanums). Am südlichen Rand des Planungsgebietes bzw. entlang der Gemeindegrenze verläuft das Schwinbächli. Zudem grenzt im südwestlichen Bereich eine kleine Waldstruktur an das Planungsgebiet an, welche im Zonenplan als Naturschutzzone ausgewiesen ist.

Das Planungsgebiet befindet sich in Hanglage mit unterschiedlichem Terrainverlauf. Die Erschliessung erfolgt über den nordwestlich angrenzenden Bärenbrunnenweg sowie über einen schmalen Ausläufer der Parzelle Nr. 549 mit Anschluss an den Finkelerweg im Norden. Die umgebende Bebauung umfasst, entsprechend der für dieses Gebiet geltende Wohnbauzone W2c, eine heterogene Struktur von Einfamilien- bzw. Doppel Einfamilienhäusern.



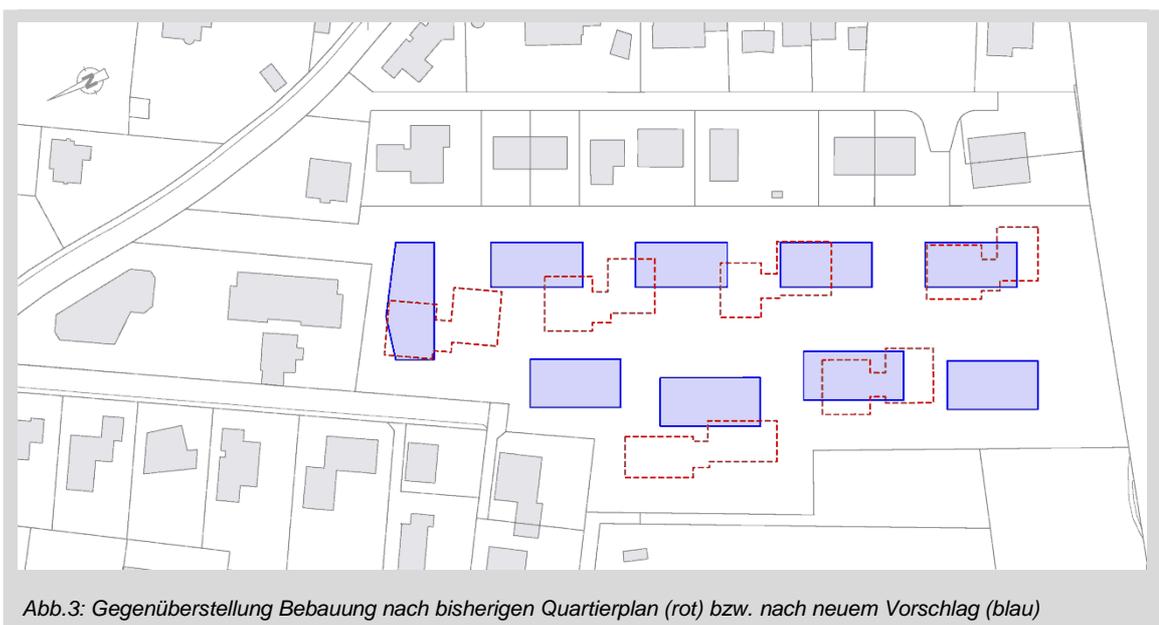
Die Parzelle ist bisher unbebaut. Im Jahre 2006 wurden auf der Grundlage eines Bebauungskonzeptes entsprechende Quartierplan-Vorschriften für die gesamte Parzelle erlassen (Quartierplanung "Uf der Höchi"). Damit wurden die vorher geltenden Vorschriften der Wohnzone W2c aufgehoben.

Spätere Marktanalysen der zwischenzeitlich neuen Eigentümerschaft (Steiner AG) haben jedoch aufgezeigt, dass für die aus dem Bebauungskonzept der Quartierplanung hervorgehenden Wohnungstypen und -grössen keine bzw. keine ausreichende Nachfrage bestand. Damit wurde auch die Realisierung der Bebauung als Ganzes in Frage gestellt, insbesondere weil eine Etappierung der Realisierung nicht möglich war. Dies hat die Eigentümerschaft, nach Gesprächen mit der Gemeinde, dazu bewogen, ein neues Bebauungskonzept erarbeiten zu lassen.



Für die Erarbeitung eines neuen Bebauungskonzeptes wurde das Architekturbüro Flubacher-Nyfelner+Partner Architekten AG, Basel, beauftragt.

Das neue Bebauungskonzept wurde der Baukommission bzw. dem Gemeinderat der Gemeinde Arlesheim und anschliessend auch der kantonalen Arealbaukommission zur Beurteilung unterbreitet. Die Gemeinde sowie das kantonale Fachgremium unterstützen den neuen Vorschlag für eine Bebauung der Parzelle Nr. 549 (siehe Anhang 1 und 2).



Das neue Bebauungskonzept geht von einem völlig anderen konzeptionellen Ansatz bei Bebauung, Erschliessung und Aussenraumgestaltung aus, als die im rechtskräftigen Quartierplan aus dem Jahre 2006 definierte Gesamtkonzeption.

Eine Mutation der bisherigen Quartierplanung (Pläne und Reglement) erschien deshalb in der inhaltlichen und plangrafischen Umsetzung zu kompliziert und sehr fehleranfällig. Die Erarbeitung einer neuen Quartierplanung schien in diesem Falle eindeutig die einfachere und sinnvollere Vorgehensweise. In Absprache mit der Gemeinde wurde deshalb aufgrund des neuen Bebauungskonzeptes nicht eine Mutation zum bestehenden Quartierplan vorgenommen, sondern eine vollständig neue Quartierplanung erarbeitet. Damit wird die bestehende Quartierplanung aus dem Jahre 2006 durch eine neue Quartierplanung abgelöst.

## **2. Beschreibung des Bebauungskonzeptes**

Das neue Bebauungskonzept nimmt die umgebende Bebauungsstruktur mit der parallel zum Hang verlaufenden Strassenstruktur auf. Dazu werden zwei parallele Gebäudezeilen plus ein auf der Nordseite mit dem Hang verlaufendes Gebäude angeordnet. Die obere Gebäudezeile ist konsequent linear angeordnet. Die Gebäude der unteren Gebäudezeile hingegen sind leicht versetzt gegliedert. Durch eine solche Anordnung der Gebäude wird einer strengen Wirkung des Bebauungsmusters durch Auflockerung der Struktur entgegengewirkt.

Durch die Hanglage können in der unteren Gebäudezeile 3 der 4 Gebäude als 3-geschossige Bauten mit Attikageschoss erstellt werden. Die obere Gebäudezeile reagiert auf die höhere Hanglage und setzt sich deshalb aus 2-geschossigen Bauten mit Attikageschoss zusammen. Mit dieser Abstufung der Höhenentwicklung wird auch die westlich angrenzende Bebauungsstruktur berücksichtigt. In der oberen Gebäudezeile sind in allen 4 Bauten jeweils 3 aneinander gereihte Maisonettewohnungen oder alternativ 2 Etagenwohnungen vorgesehen. In der unteren Gebäudezeile sowie im quer gestellten Einzelbau sollen unterschiedliche Typen von Etagenwohnungen erstellt werden. Die Gesamtwohnungszahl beläuft sich dabei auf ca. 44 Wohnungen.

Bei der Anordnung der Gebäude wurde sorgfältig darauf geachtet, dass sich gegenüber dem bisherigen Bebauungskonzept bessere Durchsichtmöglichkeiten ergeben. Zudem musste der Uferbereich des südlich verlaufenden Schwinbächlis berücksichtigt werden. Im Aussenraum werden durch die vorgesehene Bebauung unterschiedliche Bereiche gebildet. Eine Besonderheit ist dabei, dass die topografische Situation, d.h. die Hanglage, im Aussenraum wahrnehmbar bleibt. Zudem erfolgt die oberirdische Erschliessung für alle Bauten über den Aussenraumbereich zwischen den beiden Gebäudezeilen. Damit dient der Aussenraumbereich einerseits der Erschliessung und andererseits auch als Begegnungs- und Aufenthaltsraum für die Bewohnerschaft der Überbauung. Durch diese mehrfache Nutzbarkeit erhält der Aussenraum eine gemeinschaftliche Prägung. Für die Reihenhaus-Maisonettewohnungen der oberen Gebäudezeile soll der Aussenraum auf der Rückseite der Gebäude als private Garten- und Aussenraumfläche nutzbar sein.

Die Begrünung des Quartierplan-Areals basiert auf Vielseitigkeit bzw. Diversität. Zur Auflockerung der Bebauungsstruktur wird die Begrünung der unteren Gebäudezeile in den Aussenraumbereich

zwischen den beiden Gebäudezeilen hineingezogen. Zudem wird im unteren bzw. westlichen Bereich ein Hain angelegt, welcher für die Bewohnerschaft zugänglich sein soll. Entlang des Schwinbächlis berücksichtigten die beiden südlichen Bauten die bestehende Gewässerbaulinie. Ausserdem ist dieser Bereich als Uferschutzzone und ökologische Ausgleichsfläche vorgesehen. Damit wird die wertvolle Grünraumstruktur der westlich angrenzenden Naturschutzzone fortgesetzt.

Die Ein-/Ausfahrt der unterirdischen Autoeinstellhalle erfolgt über das schmale Teilstück der Parzelle Nr. 549 mit Anschluss an den Finkelerweg. Über den Bärenbrunnenweg erfolgt die Erschliessung für den Langsamverkehr sowie für Ausnahmefahrten (Umzüge, Sanität, Feuerwehr) Oberirdische Besucherparkplätze (8 PP) sind beim Bärenbrunnenweg angeordnet. Weitere Besucherparkplätze sind in der unterirdischen Einstallhalle vorgesehen (6 PP). Mit Ausnahme von einzelnen Ausnahmefahrten ist die Wohnüberbauung bzw. der innere Aussenraum zwischen beiden Gebäudezeilen autofrei.

### 3. Organisation und Ablauf der Quartierplanung

#### 3.1 Beteiligte

Landeigentümer / Auftraggeber:	Steiner AG, 8050 Zürich
Projektentwicklung:	Flubacher-Nyfeler+Partner Architekten AG, 4011 Basel
Quartierplanung:	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Verwaltung Gemeinde:	Bauverwaltung Arlesheim
Fachkommission Gemeinde:	Baukommission der Gemeinde Arlesheim
Behörden Gemeinde:	Gemeinderat Arlesheim
Fachstellen Kanton:	Amt für Raumplanung
Fachkommissionen Kanton:	Arealbaukommission

#### 3.2 Planungsablauf

Freigabe des Bebauungskonzeptes durch den Gemeinderat:	13. September 2011
Behandlung des Bebauungskonzeptes durch die kantonale Arealbaukommission:	20. Oktober 2011
Verabschiedung QP-Entwurf durch den Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung und die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens:	27. März 2012
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens:	12. April bis 11. Mai 2012
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung:	20. Juni 2012
Beschlussfassung Gemeinderat:	28. August 2012
Rückzug Beschlussfassung Gemeindeversammlung (22. November 2012):	21. November 2012
Runder Tisch mit Anwohnerschaft:	9. Januar 2013
Informationsveranstaltung für Bevölkerung:	7. März 2013
Beschlussfassung Gemeinderat:	..... ausstehend
Beschlussfassung Gemeindeversammlung:	..... ausstehend
Referendumsfrist:	..... ausstehend
Auflageverfahren:	..... ausstehend

## **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. 549 wird gemäss dem kantonalen Richtplan (KRIP)<sup>1</sup> als Wohngebiet bzw. Wohn-Mischgebiet ausgewiesen. Weitere kantonale Planungsfestlegungen sind für das Planungsgebiet nicht vorhanden. Eine neue Quartierplanung mit definierter Wohnnutzung steht daher nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Spezifische Aussagen aus den Objektblättern zum Richtplan werden im Kapitel 6.3 behandelt.

### **4.3 Zonenvorschriften der Gemeinde Arlesheim**

Im Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Arlesheim werden unter Ziffer 10.1 (neue Quartierplanungen) die Voraussetzungen und Anforderungen an Quartierplanungen definiert.

Die Aufstellung von Quartierplänen grundsätzliche in jeder Bauzone zulässig. Die Ausnützungsziffer darf nur soweit erhöht werden, als dadurch der entsprechende Zonencharakter nicht gestört wird. Bei der Erarbeitung von Quartierplanungen ist die Wohnqualität, die nachbarliche Beeinträchtigung, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Kapazität der Zufahrtsstrassen zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Anforderungen wird unter Ziffer 6.4 erläutert.

## **5. Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung**

### **5.1 Bestandteile**

#### **5.1.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente**

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

#### **5.1.2 Privat-rechtlicher Vertrag**

- Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG<sup>2</sup> (siehe Kapitel 9)

---

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

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

### 5.1.3 Orientierende Dokumente

- Begleitbericht gemäss § 39 RBG<sup>3</sup>

## 5.2 Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung

Der Quartierplan "Uf der Höchi – II" 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:

- Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung auf der Grundlage eines Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes;
- Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung, welche sich gut in die vorhandene Topografie und in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst;
- Ausbildung einer Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck durch Abstimmung von Architektur, Farbe und Materialien der Baukörper aufeinander;
- Sicherstellung energieeffiziente Bauweise unter Einhaltung des MINERGIE-P-Standards;
- Ausbildung einer attraktiven und grosszügigen Aussenraumgestaltung durch eine differenzierte und vernetzende Grün- und Freiraumgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs;
- Erhaltung der Kleingewässerstruktur mit dazugehörigem Uferbereich (Schwinbächli);
- 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

#### Baubereiche für Hauptbauten

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 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 erfolgte mittels Höhenkoten (Meter über Meer). Als Referenzhöhe wurde eine Höhe von 355.00 m ü. M. definiert. Im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) ist die Referenzhöhe ausgewiesen. 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.

---

<sup>3</sup> Begleitbericht: Berichterstattung zum Inhalt und Verfahren der Quartierplanung

Mit der Ausnahme von Solaranlagen und technischen Bauteilen (Entlüftungsbauteile, Liftüberfahren u. dgl.) darf die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe nicht überschritten werden.

Die erlaubte Überschreitung der Baubereichshöhe ist dabei für Solaranlagen auf maximal 1.0 m beschränkt. Bei den technischen Bauteilen wurde keine maximale Höhe der Überschreitung festgelegt. Jedoch sind diese Bauteile, wie auch die Solaranlagen, um das Mass ihrer Überhöhung von der Fassade zurückzusetzen.

#### Unterirdische Bauten

Die Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definiert. Zudem wurde im Reglement diesbezüglich festgelegt, dass unwesentliche Verschiebungen und Grössenänderungen zulässig sind, wenn sie nach aussen nicht in Erscheinung treten. Damit wird ein sinnvoller Projektierungsspielraum gewährleistet, ohne dass die Gesamtkonzeption des Quartierplans beeinträchtigt wird.

### 5.3.2 Nutzung der Bauten

#### Nutzungsart

Das Bebauungskonzept umfasst eine Wohnüberbauung mit ca. 44 Wohneinheiten. Dementsprechend wird das Planungsgebiet der Wohnzone gemäss § 21 Abs. 1 RBG<sup>4</sup> zugewiesen.

#### Nutzungsdefinition

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche gemäss § 49 Abs. 2 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

Für die Quartierplanung wird eine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) von gesamthaft 7'800 m<sup>2</sup> festgelegt (Nachweis für das bauliche Nutzungsmass siehe Anhang 3 und 4). Zudem können Nebenbauten im Gesamtumfang von 698 m<sup>2</sup> erstellt werden.

Auf eine Aufteilung der zulässigen Bruttogeschossfläche auf die verschiedenen Baubereiche im Quartierplan wurde bewusst verzichtet, damit im Rahmen der Detailprojektierung bei der Anordnung und Dimensionierung von Räumen bzw. von Flächen ein optimaler Spielraum gewährleistet werden kann. Das bauliche Volumen, welches optisch in Erscheinung tritt, wird durch die Festlegung der Baubereiche abschliessend definiert.

#### Vergleich Nutzungsmass zur Zone W2c bzw. zum bisherigen Quartierplan

Die Ausnützungsziffer der Bruttogeschossfläche für die neue Quartierplanung bei einer Bezugsfläche der anrechenbaren Parzellenfläche von 13'522 m<sup>2</sup> beträgt somit 57.68 % (siehe Anhang 3).

Die Bruttogeschossfläche in der Zone W2c beläuft sich auf 8'593 m<sup>2</sup>. Dies ergibt eine Ausnützungsziffer von 63.55 %. Im Weiteren können Nebenbauten gesamthaft im Umfang von 1'120 m<sup>2</sup> realisiert werden (siehe Anhang 3).

---

<sup>4</sup> Wohnzone gemäss § 21 Abs. 1 RBG: Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind.

Bei der bisherigen Quartierplanung war die Bruttogeschossfläche auf eine Fläche von 7'708 m<sup>2</sup> beschränkt, was einer Ausnützungsziffer von 57.00 % entspricht. Zusätzlich waren Nebenbauten von insgesamt 450 m<sup>2</sup> gestattet (siehe Anhang 3).

Gegenüber der bisherigen Quartierplanung ist die bauliche Nutzung unter 100 m<sup>2</sup> bzw. rund 1.2 % höher. Jedoch gegenüber der Zone W2c ist das bauliche Nutzungsmass der neuen Quartierplanung um rund 800 m<sup>2</sup> bzw. rund 9.2 % niedriger.

Das Total der möglichen mit Hochbauten bebaubaren Flächen (baulicher Fussabdruck) umfasst in der neuen Quartierplanung 3'931 m<sup>2</sup> (29.07 % der massgebenden Parzellenfläche), bei der bisherigen Quartierplanung 3'966 m<sup>2</sup> (29.33%) und in der Zone W2c 4'710 m<sup>2</sup> (34.83 %).

Mit der neuen Quartierplanung wird in Beachtung des Vergleiches zum baulichen Nutzungsmass und auch zum baulichen Fussabdruck somit keine Verdichtung gegenüber der umliegenden Zone W2c vorgenommen. Die bauliche Verdichtung erfolgt dahingehend, dass neun kompakte Bauvolumen gebildet werden. Somit wird gegenüber der bisherigen Quartierplanung eine weitere Reduktion des baulichen Nutzungsmasses (Bruttogeschossfläche) sowie des baulichen Fussabdruckes erreicht, als in der Zone W2c zulässig wäre. Dies geht zu Gunsten eines grösseren Aussenraumes und insbesondere auch grösseren qualitativen Grünflächen.

### 5.3.3 Gestaltung der Bauten

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

- Ausbildung der Hauptbauten hinsichtlich der Gestaltung und der Materialisierung als Einheit;
- Materialien, Farbgebung und Architektur sind auch bei späteren Sanierungen aufeinander abzustimmen und sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vom Gemeinderat zu genehmigen;
- Definition der maximalen Geschossigkeit in den einzelnen Baubereichen;
- Definition der Dachgestaltung und der Anordnung des Attikageschosses;
- Pflicht zu Begrünung von nicht begehbaren Dachflächen;
- Bestimmungen zur Erstellung von Solaranlagen und technischen Bauteilen.

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

### 5.3.4 Aussenraum

Die Umgebung bzw. die Aussenraumgestaltung ist ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungskonzeptes. Die Nutzung des Aussenraums ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt und gliedert sich in verschiedene Teilbereiche. Der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) ausgewiesene Anteil an Grünflächen, inklusive der Uferschutzzone, umfasst 7'060 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt noch eine Mindestfläche von 700 m<sup>2</sup>, welche im Aussenbereich C anzulegen ist. Dies ergibt insgesamt eine begrünte Fläche von 7'760 m<sup>2</sup>. Bezogen auf die gesamte Parzellenfläche ergibt dies ein Grünflächenanteil von rund 56 %.

### Uferschutzzone

Entlang der Gemeindegrenze Arlesheim-Dornach verläuft das Schwinbächli. Der Bereich zwischen der Gemeindegrenze und der bestehenden Gewässerbaulinie wurde vollständig als Uferschutzzone gemäss § 13 RBV ausgeschieden. Mit Ausnahme einer einzelnen Fusswegverbindung vom Aussenbereich C über die Uferschutzzone bzw. über das Schwinbächlin ist kein Zugang zu dieser Uferschutzzone vorgesehen (Fusswegverbindung siehe Kapitel 5.3.5). Im Reglement wurden in Ergänzung zu § 13 RBV Bestimmungen zur Pflege und Unterhalt der Uferschutzzone aufgenommen.

Die Erstellung der aufgrund der vorhandenen Gefährdung erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen sowie die Erstellung einer Fusswegverbindung haben bauliche Massnahmen und/oder Terrainveränderungen zur Folge. Im Reglement wurde daher definiert, dass bauliche Massnahmen und/oder Terrainveränderungen ausschliesslich im Zusammenhang mit der Erstellung von Hochwasserschutzmassnahmen und der Erstellung der einzelnen Fusswegverbindung zulässig sind (Hochwasserschutz siehe Kapitel 6.13).

### Ökologische Ausgleichsfläche

Die Gemeinde bestand auf das Anlegen einer ökologischen Ausgleichsfläche im Umfang von 1'300 m<sup>2</sup>. Die Uferschutzzone (inkl. Gewässer), welche als ihrerseits auch ökologische Ausgleichsfläche gilt, umfasst eine Fläche von rund 980 m<sup>2</sup>. Die Restfläche von 320 m<sup>2</sup> wurde namentlich im Reglement als zu erstellende ökologische Ausgleichsfläche definiert. Die Fläche des Hains dürfen nicht zur ökologischen Ausgleichsfläche angerechnet werden, da der Hain der Naherholung dient und daher keinen ungestörten Naturbereich bildet.

### Aussenraumbereich A und B mit bzw. ohne zulässige Gartennutzung

Im Zusammenhang mit der unterschiedlichen Wohnungstypologie der oberen und unteren Gebäudezeile wurde in den Quartierplan-Vorschriften auch eine Differenzierung betreffend der Gartennutzung vorgenommen. Bei der oberen Gebäudezeile mit Reihenhaus-Maisonettewohnungen soll eine private Gartennutzung im Hausbereich zulässig sein (Aussenraumbereich A).

Bei der unteren Gebäudezeile mit Etagenwohnungen wird keine private Gartennutzung im Aussenraum zugelassen (Aussenraumbereich B). In beiden Bereichen ist jedoch neben dem Vorplatzbereich auch die Erstellung von Aussensitzplätzen (gedeckt/ungedeckt) gestattet.

### Begrünung / Hain

Die Grünbereiche sollen nicht als Abstandgrünflächen ausgebildet werden, sondern insgesamt naturnahen Charakter aufweisen und mit verschiedenen Bepflanzungselementen gegliedert bzw. strukturiert werden. Die Art der Bepflanzung richtet sich generell nach der Pflanzenliste der Gemeinde und soll mit standortheimischen Arten erfolgen. Diese Grundsätze zur Begrünung sind im Quartierplan-Reglement enthalten und sichern die Erstellung einer hochwertigen und vernetzten Grünraumgestaltung.

Die vorspringende Parzellenteilfläche im westlichen Bereich soll zudem mit einer hain-typischen Bepflanzung gestaltet werden (Bereich für Hain). Dieser Bereich bildet für die Bewohnerschaft der Quartierplan-Überbauung einen Grün-Erholungsraum und muss demzufolge zugänglich sein.

#### Gemeinschaftlicher Aussenbereich

Als gemeinschaftlicher Aussenraum ist der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) zwischen den beiden Gebäudereihen ausgeschiedene Aussenraumbereich C vorgesehen. Der Bereich soll als Begegnungs- und Aufenthaltsraum für die Bewohnerschaft der Überbauung dienen und entsprechend ausgestaltet werden.

Die grosszügige Bereichsfestlegung bietet ausreichend Platz für verschiedene Einrichtungen bzw. Aussenraumnutzungen und lässt zudem zweckmässige Anordnungsspielräume offen. Die Erstellung von Ausseninfrastruktur-Einrichtungen ist gemäss den Quartierplan-Vorschriften zwingender Bestandteil der Überbauung. Dabei erfolgt Umfang und Ausstattung der Einrichtungen in Absprache mit der Gemeinde vor Eingabe des Baugesuches. Der Aussenraumbereich C ist auch mit einer Mindestfläche von 700 m<sup>2</sup> zu begrünen. Diese begrünten Flächen sind als Fortsetzung des Aussenraumbereichs B zu gestalten.

#### Gestaltung von Elementen des Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzes

Elemente des Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzes haben einen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltungswirkung. Daher wurde in den Quartierplan-Vorschriften definiert, dass die Erstellung der einzelnen Elemente einheitlich erfolgen muss. Da im Laufe der Zeit Bedürfnisse neue oder ergänzende Elemente hinzukommen können, wurde in den Quartierplan-Vorschriften zusätzlich definiert, dass die nachträgliche Erstellung solcher Elemente nur auf der Grundlage eines Konzeptes erfolgen darf. Dieses Gestaltungskonzept bedarf zudem der Zustimmung der Gemeinde.

Mit diesen Bestimmungen soll sichergestellt werden, dass die einheitliche und ästhetische Gesamtwirkung der Überbauung auch bzgl. der Elemente des Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzes gewährleistet wird und keine spätere "Verwilderung" durch Individualgestaltung entstehen kann.

#### An- und Nebenbauten

Mit Ausnahme der Nebenbaute am Bärenbrunnenweg wurde auf die Festlegung von konkreten Standorten für An- und Nebenbauten bewusst verzichtet. Jedoch wurde definiert, für welche Bauten bzw. in welchen Bereichen die Erstellung von An- und Nebenbauten zulässig ist und in welchem flächenmässigen Umfang.

Für die Bauten A bis E sind nur überdeckte Sitzplätze von 20 m<sup>2</sup> pro Baubereich zulässig. Bei den Bauten F bis I ist die Art der An- und Nebenbauten nicht eingeschränkt und soll im Zusammenhang mit der Wohnnutzung stehen. Diese An- und Nebenbauten sind auf 62 m<sup>2</sup> pro Baubereich begrenzt. Im gemeinschaftlichen Aussenraum bzw. im Aussenbereich C können zudem allgemeine bzw. gemeinschaftliche An- und Nebenbauten (generell) im Umfang von 250 m<sup>2</sup> erstellt werden. Die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegte Nebenbaute entlang des Bärenbrunnenweges ist auf eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> begrenzt.

### Umgebungsplan

Zur Konkretisierung und als Nachweis für die Gestaltung des Aussenraumes ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser Umgebungsplan (1:100) wird Bestandteil der Baubewilligung. Im Reglement ist definiert, welche Inhalte der Aussenraumgestaltung im Umgebungsplan nachzuweisen sind.

Mit dem Umgebungsplan kann u.a. die Umsetzung der verschiedenen im Rahmen der Quartierplanung definierten qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auf Stufe des Baugesuchverfahrens überprüft werden. Zudem kann mit einem Umgebungsplan die anschliessende bauliche Realisierung bzw. die Ausführung der Aussenraumgestaltung im Sinne der Quartierplanfestlegungen von der Gemeinde geprüft und durchgesetzt werden.

### 5.3.5 Erschliessung und Parkierung

#### Erschliessung

Die verkehrsmässige Erschliessung des Planungsgebietes erfolgt über den Finkelerweg und den Bärenbrunnenweg. Die unterirdische Autoeinstellhalle ist an den Finkelerweg angeschlossen. Die oberirdischen Besucherparkplätze (8 PP), der Gebäudezugang für den Langsamverkehr sowie für Ausnahmefahrten erfolgen über den Bärenbrunnenweg. Die Ein- und Ausfahrt für die unterirdische Autoeinstellhalle sowie die arealinterne Erschliessung und die oberirdische Parkierung sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Die Erschliessung sämtlicher Baubereiche erfolgt über den Aussenbereich C.

#### Fusswegverbindung über die Uferschutzzone bzw. das Schwinbächli

Die Fusswegverbindung über die Uferschutzzone bzw. das Schwinbächli bildet eine Ergänzung des kommunalen Fusswegnetzes. Sie stellt eine Verbindung vom Finkelerweg über das Quartierplan-Areal zum bestehenden Fussweg entlang des Schwinbächlis in der Gemeinde Dornach her. Die Ergänzung des Fusswegnetzes ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) dargestellt.

Diese Fusswegverbindung soll öffentlich Begehbar sein. Eine entsprechende Sicherstellung für ein öffentliches Gehrecht zu Gunsten der Gemeinde Arlesheim ist im Quartierplan-Vertrag vorzunehmen (siehe Kapitel 9).

Die genaue Lage im Anschluss an den Aussenbereich C sowie die Linienführung (gradlinig oder abgewinkelt) ist im Umgebungsplan zu definieren. Zudem wurde im Reglement definiert, dass diese Fusswegverbindung auch vollständig als Steg über die gesamte Uferschutzzone ausgebildet werden kann.

#### Parkierung

Der Bedarf von Parkplätzen richtet sich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV). Gemäss dem Bauungskonzept sind 44 Wohnungen vorgesehen.

Daraus resultiert ein erforderlicher Gesamtbedarf an Parkplätzen von:

Nutzung	Berechnungsgrundlagen	Berechnung	Bedarf PP	
			S-PP	B-PP
Wohnnutzung	– 44 WE	Stamm-PP: 1 PP /WE Besucher-PP: 0.3 PP/WE	44 PP	14 PP
<b>Total</b>	–		<b>58 PP</b>	

WE = Wohneinheiten

Geplantes Parkplatzangebot:

Lage im Quartierplan-Areal	Angebot PP	
	S-PP	B-PP
- unterirdische Auto-Einstellhalle (Stamm-PP und Besucher-PP)	70 PP	6 PP
- oberirdische Parkierung entlang Bärenbrunnenweg (Besucher-PP)	-	8 PP
<b>Total</b>	<b>84 PP</b>	

Der erforderliche Parkplatzbedarf von insgesamt 58 Parkplätzen kann mit dem geplanten Angebot von insgesamt 84 Parkplätzen abgedeckt werden (Nachweis der Parkierungsanordnung siehe Anhang 5).

### 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 Wohnnutzung 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 sind keine Lärmquellen vorhanden, welche zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes führen. Somit muss keine Beurteilung der Aussenlärmbelastung (Lärmgutachten) vorgenommen werden, in welcher die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen wird.

### 5.3.8 Energetischer Ausbaustandard

In den Quartierplan-Vorschriften wurde festgelegt, dass der energetische Ausbaustandard der Hauptbauten dem MINERGIE-P-Standard entsprechen muss. Die Sicherstellung ist bei Baubeginn mit einer anerkannten Fachstelle vorzunehmen.

## 6. Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen

### 6.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Mit dieser Quartierplanung erfolgt eine Optimierung der baulichen Nutzung und der lagespezifische 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

Mit der Quartierplanung wird keine Erweiterung des Baugebietes vorgenommen. Ein Bedarfsnachweis für Einzonungen hinsichtlich der baulichen Eignung gemäss Art. 15 RPG muss nicht somit bei der vorliegenden Quartierplanung nicht vorgenommen werden. Das Areal der Quartierplanung war bis 2006 der Wohnzone W2c zugewiesen. Ab 2006 gelten bereits Quartierplan-Vorschriften, welche ihrerseits mit dieser neuen Quartierplanung abgelöst werden sollen.

### 6.3 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan

Das Planungsgebiet bzw. die Quartierplanung ist von folgenden Planungsgrundsätzen aus den Objektblättern des kantonalen Richtplans betroffen:

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 einer Uferschutzzone entlang des Schwinbächlis.
– 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	Aus dem Vergleich zum baulichen Nutzungsmass gegenüber der bisherigen Quartierplanung und zur umgebenden Zone W2c geht hervor, dass mit der neuen Quartierplanung keine Anhebung des baulichen Nutzungsmasses vorgenommen wird (siehe Kapitel 5.3.2).
– Die Fliessgewässer sind in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten und soweit möglich wieder herzustellen.	L1.1-PG-a	Wird mittels der Quartierplanung berücksichtigt bzw. umgesetzt (siehe Kapitel 5.3.4 bzw. 6.14).
– Der Raumbedarf für Fliessgewässer richtet sich nach der Schlüsselkurve des Bundesamtes für Umwelt in Abhängigkeit der Sohlenbreite.	L1.2-PG-d	Wird mittels der Quartierplanung berücksichtigt bzw. umgesetzt (siehe Kapitel 5.3.4 bzw. 6.14).
– Freiräume Fliessgewässer sind von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten.	L1.2-PG-b	Wird mittels der Quartierplanung berücksichtigt bzw. umgesetzt (siehe Kapitel 5.3.4 bzw. 6.14).

		Zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes können jedoch Massnahmen erforderlich sein (siehe unten bzw. Kapitel 6.13).
– 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 bzw. umgesetzt (siehe Kapitel 6.13).
– Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	Festlegung MINERGIE-P-Standard für Hauptbauten.
– Nutzung ortsgebundener Abwärme.	VE2.1-PG-b/c	Quartierplan-Areal befindet nicht im Anschlussbereich von Wärmeverbundanlagen.
– Nutzung örtlich ungebundener Umweltwärme.	VE2.1-PG-e	Erstellung von Solaranlagen ist zulässig.

#### 6.4 Zweckanforderung an Quartierplanungen

In § 37 RBG sowie in Ziffer 10.1 des Zonenreglements der Gemeinde Arlesheim sind Zweckanforderungen an Quartierplanungen festgelegt.

Mit der Beauftragung eines Architekturbüros wurden verschiedene Vorschläge für eine Neubebauung aufgezeigt. Das ausgewählte Bebauungskonzept wurde von der Baukommission der Gemeinde sowie von der kantonalen Arealbaukommission positiv beurteilt und zur Ausarbeitung einer Quartierplanung empfohlen (siehe Anhang 1 und Anhang 2). Die Zweckanforderungen werden aufgrund der Beurteilungen durch die kommunalen und kantonalen Fachinstanzen mit dem der Quartierplanung zugrunde liegenden Bebauungskonzept somit erfüllt.

#### 6.5 Projektspezifische Planungsvorgaben der Gemeinde für die Quartierplanung

Die Gemeinde legte für eine neue Quartierplanung entsprechende Planungsvorgaben fest:

Vorgaben:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– Ausbildung der Bauten als städtebauliche Einheit	Reglement § 5 Abs. 1
– Sicherstellung von umweltfreundlichen und energieeffizienten Heizsystemen, Konzept vor Baueingabe zur Prüfung an Gemeinde und Kanton	Reglement § 9 Abs. 1
– MINERGIE-P-Standard	Reglement § 9 Abs. 2
– Anzahl Autoparkplätze gemäss kantonalen Vorgaben	Reglement § 8 Abs. 5
– Bepflanzung und Umgebungsgestaltung mit einheimischen Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde	Reglement § 6 Abs. 11
– Gewährleistung der Funktion einer ökologischen Ausgleichsfläche entlang des Schwinbächlis von 1'300 m <sup>2</sup>	Plan (Uferschutzzone) / Reglement § 6 Abs. 2/3
– Bestimmungen zur (nachträglichen) Erstellung von Neben- und Kleinbauten	Reglement § 3 Abs. 5

#### 6.6 Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Das Planungsgebiet ist nicht direkt mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Jedoch verläuft entlang der Dornachstrasse die Buslinie 64 der BLT (Arlesheim Dorf – Allschwil Bachgraben). Die Haltestelle "Dom" ist über den Finkelerweg in einer Fusswegdistanz von ca. 600 m erreichbar. Zudem ist gemäss dem Strassennetzplan eine Fusswegverbindung vom Planungsgebiet über die

Strasse "Auf der Höhe" bzw. über den Zinnhagweg geplant. Damit wäre auch die Haltestelle "Obesonne" erreichbar. Die Fusswegdistanz zu dieser Haltestelle ist kürzer und beträgt noch 450 m.

### **6.7 Anbindung an das öffentliche Strassennetz**

Die verkehrsmässige Anbindung des Planungsgebietes an das öffentliche Strassennetz ist vorhanden und erfolgt über den Finkelerweg bzw. den Bärenbrunnenweg. Der Bärenbrunnenweg ist eine Stichstrasse und mündet in den Finkelerweg ein. Der Finkelerweg bildet ab dem Dornachweg die Haupteinschliessung des südöstlichen Wohngebietes von Arlesheim.

### **6.8 Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen**

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommens wird nachfolgend eine Abschätzung des Fahrtenpotentials in Bezug der Anzahl Parkplätze und der Wohnnutzung vorgenommen. Dabei wird das Fahrtenpotential des neuen Bebauungskonzeptes, der bisherigen Quartierplanung sowie einer W2c-konformen Überbauung hochgerechnet und eine Vergleichsbeurteilung vorgenommen.

Für die geplante Anzahl Wohneinheiten des neuen Bebauungskonzeptes sind nach den gesetzlichen Bestimmungen ein Mindestbedarf 44 Stamm-Parkplätze und 14 Besucher-Parkplätze vorzusehen (= insgesamt 58 Parkplätze). Im Bebauungskonzept für den neuen Quartierplan wird jedoch von insgesamt 84 Parkplätzen ausgegangen (siehe Kapitel 5.3.5). Dies ergibt bei einer Annahme von durchschnittlich 2.5 Fahrten pro Parkplatz ein Fahrtenpotential von 210 Fahrten.

Im bisherigen Quartierplan waren insgesamt 118 Parkplätze zulässig (maximal 90 PP + ca. 28 PP = 118 PP). Dies ergibt ein Fahrtenpotential von fast 300 Fahrten. Das neue Bebauungskonzept sieht eine Reduktion von 34 Parkplätzen gegenüber der festgelegten Parkplatzzahl in der bisherigen Quartierplanung vor. Damit verbunden ist auch eine deutliche Reduktion des Fahrtenpotentials von fast 30 % gegenüber der bisherigen Quartierplanung

Bei einer nach der W2c-konformen Überbauung wären 32 Wohneinheiten auf abparzellierten Einzelparzellen auf dem QP-Areal realisierbar. Dies ergäbe hochgerechnet gesamthaft einen Mindestbedarf von 64 Parkplätzen, jedoch auf die Einzelparzellen verteilt (pro WE x 1.3 = 2, bei 32 WE = 64 PP). Bei Annahme von 2.5 Fahrten pro Parkplatz ergibt dies ein gesamthaftes Fahrtenpotential von 160 Fahrten.

Gegenüber der Zone W2c ergibt sich durch das neue Bebauungskonzept ein abgeschätztes Mehrfahrtenpotential von 50 Fahrten, was rund 30 % entspricht. Dies trifft jedoch nur zu, wenn die geplanten 84 Parkplätze alle erstellt werden, die erstellten Parkplätze auch voll belegt sind und einzelne Parkplätze nicht als Einstellplatz für Oldtimer und Sommerauto verwendet werden.

In Beachtung des Einzugsgebietes sowie der Strassennetzfunktion des Finkelerweges gemäss dem kommunalen Strassennetzplan sollte das zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch die geplanten 84 Parkplätzen generiert wird, nach Einschätzung der Gemeinde, nicht zu Störungen im Verkehrsfluss auf dem Finkelerweg führen.

Neben dem Finkelerweg sind insbesondere der Dornachweg sowie die Hauptstrasse durch den Mehrverkehr betroffen. Jedoch ist das durch die Quartierplan-Überbauung erzeugte Mehrverkehrsaufkommen für diese Strassen nicht als problematisch einzustufen.

## **6.9 Vernetzung und ökologischer Ausgleich**

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

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

- grosszügig und vernetzend ausgeschiedene Grünflächen;
- durchgehende Uferschutzzone entlang des Schwinbächlis zwischen der Gemeindegrenze und der Gewässerbaulinie (Fläche der Uferschutzzone, inkl. Gewässer, von 983 m<sup>2</sup>).
- Anlegen einer ökologischen Ausgleichsfläche als Ergänzung zur Uferschutzzone (Mindestfläche von 320 m<sup>2</sup>)
- naturnahe Gestaltung und Strukturierung bzw. Gliederung der Grünflächen mit verschiedenen Bepflanzungselementen (Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen);
- Anpflanzung einer Mindestzahl von 10 kronenbildenden Bäumen im Aussenbereich C
- Anlegen von Grünflächen im Aussenbereich C (Mindestfläche von 700 m<sup>2</sup>)
- Anlegen eines Hains mit Strauch- und Niederstammvegetation (Mindestfläche von 500 m<sup>2</sup>);
- Bepflanzung mittels standortheimischer Arten;
- Pflicht zur extensiven Begrünung von nicht begehbaren Dachflächen.

## **6.10 Lärmschutz**

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

Erläuterung zur Umsetzung des Lärmschutzes siehe Kapitel 5.3.6.

## **6.11 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.

## 6.12 Bodenschutz (Altlasten)

Das Areal der Quartierplanung liegt knapp ausserhalb der sogenannten Richtwertzone des Bodenbelastungsgebietes Dornach mit Aesch, Arlesheim und Reinach. Böden in diesem Bereich können im geringen Mass mit dem Schwermetall Kupfer belastet sein. Sollte bei Bauvorhaben Boden abgeschält oder anderswo (ausserhalb der Parzelle) wiederverwertet werden, so ist vorgängig die konkrete Belastung mit Kupfer abzuklären und die Wiederverwertung beziehungsweise Entsorgung in Abhängigkeit der Belastungshöhe gemäss den Vorgaben der Wegleitung Bodenaushub des Bundes vorzunehmen.

## 6.13 Naturgefahren (Hochwasser)

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

Gemäss den Gefahrenkarten der Gemeinde Arlesheim ist das Planungsgebiet im südlichen Bereich von Wassergefahren betroffen (siehe Anhang 7). Die Gefährdung geht ausschliesslich vom Schwinbächli bei Hochwasserzuständen aus und betrifft in erster Linie die südlichsten Baubereiche A und I.

Die Gefährdungsbereiche Überschwemmung, geringe und mittlere Gefährdung wurden als entsprechende Gefahrenzonen im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) ausgeschieden. Zusammen mit den Bestimmungen zum Hochwasserschutz gelten die Gefahrenzonen zu den verbindlichen Festlegungen der Quartierplanung.

Im Quartierplan-Reglement werden die Anforderungen an den Hochwasserschutz definiert. Auf eine Beschreibung bzw. Definition von Massnahmen im Reglement wurde bewusst verzichtet, da auf Stufe der Projektierung die zweckmässigen Massnahmen gefunden und aufeinander abgestimmt werden müssen. Im Reglement wurde lediglich definiert, dass die Massnahmen die definierten Anforderungen an den Hochwasserschutz erfüllen müssen und dass Massnahmen entlang des Schwinbächlis ausserhalb und/oder im Grenzbereich der Uferschutzzone sowie mit ingenieurbiologischen Mitteln auszuführen sind.. Ergänzt wurden die Bestimmungen zum Hochwasserschutz mit der Nachweispflicht auf Stufe Baubewilligungsverfahren sowie dem Realisierungszeitpunkt

## 6.14 Gewässerschutz

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.

Den Anforderungen an den Gewässerschutz sowie der Schutz der Uferbereiche bzw. dem Raumbedarf von Fließgewässern wird mit der Ausscheidung einer Uferschutzzone im Sinne von § 13 RBV Rechnung getragen. Die Uferschutzzone erstreckt sich von der Gemeindegrenze bis zur bestehenden Gewässerbaulinie. Auf der Seite zur Gemeindegrenze ist der gesamte Bereich ab dem Schwinbächli der Uferschutzzone zugewiesen. Auf der anderen Seite umfasst die Uferschutzzone eine Breite von 8 bis 12 m.

#### **6.15 Grundwasserschutz / Grundwasserschutzbereich**

Das Planungsgebiet befindet sich weder in einer Grundwasserschutzzone, noch im Grundwasserschutzbereich und liegt demzufolge auch nicht im Zuströmbereich eines Pumpwerks. Der Grundwasserschutz sowie der Grundwasserschutzbereich werden durch die Quartierplanung bzw. durch die damit verbundenen baulichen Absichten nicht beeinträchtigt.

#### **6.16 Genereller Entwässerungsplan**

Die Entwässerung des Quartierplan-Areals erfolgt gemäss den Festlegungen des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Arlesheim. Im Quartierplan sind daher keine Festlegungen zur Entwässerung vorzunehmen. Gemäss GEP ist das Gebiet in das Schwinbächli zu entwässern.

#### **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.

Entlang des Schwinbächlis ist eine Baulinie vorhanden, welche auf das Planungsgebiet einwirkt und den Abstand in Abweichung zu den gesetzlichen Abständen von Bauten gegenüber Gewässern festlegt. Die im Quartierplan definierten Baubereiche berücksichtigen den Verlauf der vorhandenen Gewässerbaulinie sowie auch den gesetzlichen Abstand entlang von Verkehrswegen (Finkelerweg und Bärenbrunnenweg).

Weitere Abstände gemäss § 95 RBG oder entsprechende Baulinien gemäss § 96 RBG wirken nicht auf das Planungsgebiet ein.

#### **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.

Die im Quartierplan definierten Baubereiche halten die Grenzabstände gegenüber den angrenzenden Bauparzellen allseitig ein (siehe Anhang 6).

## 6.19 Schattenwurf

Durch die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände (siehe Anhang 6) gegenüber den angrenzenden Bauparzellen ist davon auszugehen, dass keine übermässige Beschattung bzw. Dauerbeschattung auf die umliegenden Gebäude entsteht.

## 7. 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.

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Uf der Höchi - II" werden für das Areal der Parzelle Nr. 549 eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals abschliessend und von den übrigen Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) vollständig abgekoppelt. Die entlang des Finkelerweges sowie entlang des Schwinbächlis vorhandenen Baulinien werden durch das Bebauungskonzept bzw. mit der Quartierplanung berücksichtigt und stehen nicht im Widerspruch zu den Festlegungen der Quartierplanung.

Durch die Inkraftsetzung der Vorschriften zur Quartierplanung "Uf der Höchi - II" werden die bisherigen Vorschriften der Quartierplanung "Uf der Höchi" vom 23. November 2006 ausser Kraft gesetzt.

Durch die geplante Fusswegverbindung über das Schwinbächli bzw. der entsprechenden Ergänzung des Teilstückes bis zum bestehenden Fussweg entlang Gewässers wird die zonenplanerische Festlegung "Hecke" in der Gemeinde Dornach tangiert. Gemäss der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz Kt. SO (§ 20. Abs. 3) kann die örtliche Baubehörde Ausnahmen aus wichtigen Gründen gestatten. Auf Anfrage der Gemeinde Arlesheim wurde Seitens des Gemeinderates Dornach einer Brücke über das Schwinbach mit Fusswegergänzung zugestimmt. Mit der Zustimmung sind jedoch bestimmte Auflagen betreffend Kosten, Hochwasserschutz und Kompensation der wegfallenden Hecke verbunden.

Weitere rechtskräftige kommunale oder kantonale Planungen werden durch diese Planungsmassnahme nicht tangiert.

## 8. Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2010" nur im nördlichen Bereich als vollständig erschlossen. Der übrige Bereich ist zur Erschliessung innert 5 Jahren vorgesehen.

Mit der Quartierplanung wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Überbauung der gesamten Parzelle Nr. 549 hergestellt. Aufgrund der topografischen Lage und der Form der Parzelle sowie

dem Bebauungskonzept mit dazugehöriger unterirdischer Parkierung muss die Bebauung in einer Bauetappe realisiert werden. Die Erschliessung mit Leitungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität etc.) erfolgt somit im Rahmen der Realisierung der Gesamtüberbauung. Mit dem Finkelerweg ist für den motorisierten Verkehr eine zweckmässige Strassenerschliessung des Quartierplan-Areals vorhanden. Mit dem Finkelerweg wird gemäss Strassennetzplan die Baugebieterschliessung des Quartierplan-Areals sichergestellt.

Somit entstehen durch die Quartierplanung "Uf der Höchi - II" 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 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.

### **9.2 Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Uf der Höchi – II"**

Im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) sind zwei öffentliche Fusswegverbindungen ausgewiesen.

Die öffentliche Fusswegverbindung vom der Parzelle Nr. 1717 zur Parzelle Nr. 2403 war auch im bisherigen Quartierplan "Uf der Höchi" vom 23. November 2006 enthalten. Im Grundbuch wurde die entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten der Parzelle Nr. 549 eingetragen. Damit ist diese öffentliche Fusswegverbindung zu Gunsten der Gemeinde privat-rechtlich bereits sichergestellt.

Die zweite öffentliche Fusswegverbindung führt vom Bärenbrunnenweg (Parzelle Nr. 2274) über den Aussenbereich C bzw. über die Uferschutzzone und über das Schwinbächli zum bestehenden Fussweg entlang des Schwinbächlis in der Gemeinde Dornach. Dieses öffentliche Gehrecht ist im Quartierplan-Vertrag aufzuführen bzw. im Grundbuch zu Gunsten der Gemeinde eintragen zu lassen.

Im Zusammenhang mit der Fortführung der öffentlichen Fusswegverbindung ab der Gemeindegrenze bis zum bestehenden Fussweg entlang des Schwinbächlis in der Gemeinde Dornach sind mit der Eigentümerschaft der betreffenden Parzelle sowie mit der Gemeinde Dornach zur Sicherstellung des Fussweganschlusses die erforderlichen privat-rechtlichen Regelungen vorzunehmen. Dabei sind auch die von der Gemeinde Dornach mit der Zustimmung verbundenen Vorgaben sicherzustellen bzw. in den Quartierplan-Vertrag aufzunehmen.

Weiterer privat-rechtlicher Regelungsbedarf z.B. Näher- und/oder Grenzbaurechte gegenüber angrenzenden Parzellen ist nicht vorhanden. Der Plan im Anhang 6 zeigt auf, dass durch die geplanten Neubauten die Grenzabstände eingehalten werden. Im Weiteren wurde die Lage der Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Einstellhalle so platziert, dass auch für den überdeckten Bereich der unterirdischen Einstellhalle die Grenzabstände eingehalten werden.

## 10. Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit den Schreiben vom 18. Juni 2012 und vom betreffend Fusswegverbindung über die Uferschutzzone gemäss Schreiben 14. März 2013 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Arlesheim mitgeteilt (siehe Anhang 9 und 10).

Die Vorgaben wurden in den Quartierplan-Vorschriften umgesetzt. Hauptthemen bildeten dabei die Umsetzung des Uferschutzes und des Hochwasserschutzes. Zudem wurden auch Formulierungsvorschläge und Empfehlungen zu einzelnen Bestimmungen im Reglement berücksichtigt.

Gegen die Erstellung eines Fussweges durch die Uferschutzzone und den Brückenschlag über das Schwinbächli wurden durch die kantonalen Fachstellen keine grundsätzlichen Einwände vorgebracht.

Im Anhang 11 ist eine tabellarische Übersicht betreffend der Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse enthalten.

## 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 Arlesheim für die Quartierplanung "Uf der Höchi - II" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch.

<b>Publikation Mitwirkungsverfahren:</b>	– kantonales Amtsblatt Nr. 14: 5. April 2012 – Homepage Gemeinde Arlesheim: 5. April 2012 – Arlesheimer Wochenblatt Nr. 14: 5. April 2012
<b>Mitwirkungsfrist:</b>	vom 12. April bis am 11. Mai 2012
<b>Mitwirkungseingaben:</b>	3 Eingaben

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

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

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

Eingabeinhalte	Stellungnahme Eigentümer	Stellungnahmen / Beschlüsse des Gemeinderates
Gebäudehöhen sind zwischen 9.62 und 9.66 m vermassst. Die Gebäudehöhen sollen auf 9.0 m, analog Zonenreglement, festgelegt werden	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Gebäudehöhe von 9.0 m wird eingehalten. Im QP werden die Baufelder definiert. Diese sind grösser als die Bauten, damit eine Verschiebung möglich ist. Die Höhenkoten nehmen diesen Spielraum auf.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bei Flachdächer wird normalerweise die Gebäudehöhe von OK Roh Boden EG bis OK Roh Decke Dach gemessen. Der Dachrand (Krone) darf dabei bis 1.0 m betragen um die Konstruktion ab der rohen Decke aufzunehmen und einen Dachrand auszubilden.</li> <li>– Im QP ist der fertige Dachrand festgelegt. Somit wird sichergestellt, dass die Gebäudehöhe nach Messweise des RBG von 9.0 m eingehalten wird. Nach den bestehenden Zonenvorschriften ist bereits heute eine Gebäudehöhe von 9.0 m zulässig. Die Kontrolle der Gebäudehöhe erfolgt im Baugesuchverfahren.</li> </ul> <p><b>//. Antrag wird nicht berücksichtigt.</b></p>
Die geplanten Kuben stellen in ihrer Dimension einen zu grossen Kontrast zum heutigen Erscheinungsbild dar. Eine Bebauung mit villenartigen Gebäuden würde sich besser in das bestehende Quartier integrieren.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Gebäude wird nicht höher, als das es heute in der Regelbauweise zulässig wäre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Siehe obenstehende Stellungnahme</li> </ul> <p><b>//. Antrag wird nicht berücksichtigt.</b></p>
Aus energetischen Überlegungen sollten die Hauptfassaden Richtung Südwest anstelle Westnordwest ausgerichtet werden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Ausrichtung reagiert auf die anspruchsvolle Morphologie des Hanges. Die Gebäude erreichen den MINERGIE-P-Standard. Das Abdrehen der Gebäude führt zu keinen wesentlichen Verbesserungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Stellungnahme des Eigentümers ist zutreffend und wird unterstützt.</li> </ul> <p><b>//. Antrag wird nicht berücksichtigt.</b></p>
Die 8 oberirdischen Parkplätze am Bärenbrunnenweg sind in die Einstellhalle zu verlegen, da der Bärenbrunnenweg eine schmale Sackgasse ist und das Verkehrsaufkommen vermieden werden soll,	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Eine Überbauung mit Einfamilienhäusern würde mehr Verkehr anziehen, da alle Bewohner und Besucher diesen Weg befahren würden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Bärenbrunnenweg ist gemäss Strassennetzplan eine Erschliessungsstrasse. Die 8 Parkplätze führen zu keiner höheren Belastung als dies durch die Regelbauweise der Fall sein würde. Oberirdische Besucher- oder Kurzparkplätze für Anlieferungen oder ähnliches sind bei grösseren Überbauungen Standard. Weil die Noterschliessung über den Bärenbrunnenweg erfolgt, ist die Anordnung der PP an diesem Ort folgerichtig.</li> </ul> <p><b>//. Antrag wird nicht berücksichtigt.</b></p>
Die Einfahrtsrampe zur Einstellhalle befindet sich zu nahe an ihrer Liegenschaft. Sie schlagen vor, die Rampe möglichst nahe an den Finkelerweg zu verlegen oder mit Einbahnverkehr die Ausfahrt über den Bärenbrunnenweg zu führen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der heutige Standort der Einfahrtsrampe ist bereits eine Verbesserung zum ersten Quartierplan. Im Bauprojekt ist auf die Lärmsituation mittels geeigneten Massnahmen zu reagieren. Zu diesem Zeitpunkt der Ausführung wird das Gespräch mit der Eigentümerschaft gesucht um eine beidseitig akzeptable Lösung zu finden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Lärmgrenzwerte sind einzuhalten. Im Baugesuch werden die allfällig notwendigen Lärmschutzmassnahmen umzusetzen sein (z.B. mit begrünten Lärmschutzwänden oder durch die Einhausung der Einfahrt).</li> <li>– Eine Einbahnführung über den Bärenbrunnenweg würde zu einer erheblichen Mehrbelastung des gesamten Quartiers führen.</li> </ul> <p><b>//. Antrag wird nicht berücksichtigt.</b></p>

## 12. Beschlussfassungsverfahren

Aufgrund eines erkannten Formfehlers in der Einladung zur Gemeindeversammlung vom 22. November 2012 wurde die Beschlussfassung der Quartierplanung "Uf der Höchi" vom Gemeinderat von der Traktandenliste zurückgezogen.

Zur Information und Diskussion zum Bebauungskonzept und zur Quartierplanung wurden die Anwohnerschaft am 9. Januar 2013 und die Bevölkerung am 7. März 2013 eingeladen. Dabei wurde seitens der Gemeinde auch über den Fehler in der Einladung zur Gemeindeversammlung vom 22. November 2012 informiert.

Als neuer Termin zur Beschlussfassung wurde vom Gemeinderat die Gemeindeversammlung von 20. Juni 2013 festgelegt.

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

## 13. Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

## 14. Genehmigungsantrag

..... erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes

Anhang 1: Überweisung an Arealbaukommission, Gemeinderat Arlesheim, 14. September 2011

Seite 2

7. Im QP-Reglement sind Aussagen aufzunehmen, ob und in welcher Art eine nachträgliche Bebauung durch Neben- oder Kleinbauten wie beispielsweise Velounterstände, Gartenhäuser oder Schwimmbecken etc. möglich sein sollen.

8. Aufgrund des vorliegenden Bebauungsentwurfs ist der QP-Entwurf gem. §39 RBG zu erstellen.

Das vorliegende Projekt wird für eine erste Begutachtung an die kantonale Arealbaukommission überwiesen.

Mit freundlichen Grüßen  
DER GEMEINDERAT

  
Karl Heinz Käfer Zanolari  
Gemeindefürsident

  
Barbara Fischer  
Gemeindeverwalterin

Kopie:  
- Amt für Raumplanung Herr G. Stebler

**EINGANG**  
20. SEP 2011

Domplatz 8  
Telefon 061-706 95 55  
Fax 061-706 95 43

Fachstelle  
Direktwahl 061-706 95 54  
Mail rene.haener@arlesheim.bl.ch  
www.arlesheim.ch

**Gemeinde Arlesheim**

Flubacher - Nyfeiler + Partner Architekten AG  
Birsigsstrasse 122  
Postfach  
4011 Basel

Arlesheim, 14. September 2011 RH/hp

**Quartierplan "Uf der Höchi" Anpassung  
Überweisung an Arealbaukommission**

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf die Vorprüfung und Empfehlung der Baukommission hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 13.09.2011 folgendes beschlossen:

Der vorliegenden Bebauungsstudie „Arlesheim – Uf der Höchi vom 05. September 2011“ wird vorbehaltlich Erfüllung nachstehender Auflagen und Ergänzungen zugestimmt. Die Anpassung der Sondernutzungsplanung mittels Quartierplanung ist durchzuführen.

1. Die Bauten sind als städtebauliche Einheiten auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetischer ansprechender Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das benachbarte Siedlungsgebiet sichergestellt ist.
2. Die Neubauten erfüllen den „Minergie-zert-P®“ für Neubauten gemäss Reglement der Qualitätsmarke Minergie. Zur Sicherung des Qualitätsstandards Minergie ist der Mindeststandard vor Baubeginn mit einer anerkannten Fachstelle festzulegen und nach Bauabschluss zertifizieren zu lassen.
3. Die Anzahl der Autoparkplätze hat sich grundsätzlich nach der Wegleitung des Kantons zu richten. Für die Velos gelten die Empfehlungen des ARP.
4. Es sind in Absprache mit dem Amt für Umweltschutz und Energie umweltfreundliche und energiesparende resp. energieeffiziente Heizungssysteme zu realisieren. Das Konzept ist vor Einreichung des Baugesuches der Gemeinde und dem Kanton zur Prüfung vorzulegen.
5. Wege und Plätze sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.
6. Die Bepflanzungen und die Umgebungsgestaltung sind mit einheimischen Arten gemäss der Pflanzenliste der Gemeinde vorzusehen. Insbesondere ist die ökologische Ausgleichsfläche entlang des Schwynbachs derart zu gestalten, dass ihre Funktion gewährleistet ist.

**Öffnungszeiten:** vormittags: Mo.-Fr. 09.30-11.30; nachmittags: Mo. Mi. Do. 14.00-16.30 Di. 14.00-18.00 Uhr  
 Mit der BL-T-Tramlinie 10 bis „Arlesheim Dorf“, Fahrplan [www.bl.ch](http://www.bl.ch)  
 LaufNr: 1826 / Überweisung an Arealbaukommission

## Anhang 2: Beurteilung durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen, 20. Oktober 2011, Beschlussprotokoll vom 28. Oktober 2011

Rheinstrasse 29  
Postfach  
CH - 4410 Liestal  
Telefon 061 925 69 33  
Telefax 061 925 69 82  
raumplanung@bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion

Kanton Basel-Landschaft

Kantonale Fachkommission zur

Beurteilung von Arealüberbauungen

**KOPIE**

EINGANG

31. OKT. 2011

Sekretariat  
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Gemeinderat Arlesheim  
4144 Arlesheim BL

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

Liestal, 28. Oktober 2011

**Quartierplanung "Uf der Höchi", Arlesheim  
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 20. Oktober 2011 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

**Erwägungen**

- Das neue Quartierplanprojekt ist viel besser als das bisherige und erscheint gut realisierbar. Es nimmt mehr Rücksicht auf die Nachbarschaft.
- Gebäudestellung und -form von Gebäude Nr. 1 lassen noch Fragen offen, die zu klären sind.
- Es stellt sich die Frage, ob die Überbauung nicht durchgehend dreigeschossig sein soll.
- Minergie-P-Standard ist eine kommunale Vorgabe für das Projekt. Die Auswirkungen auf das Bebauungsmass sind entsprechend zu klären

**Beschluss**

:// Der Quartierplanung "Uf der Höchi" kann bei Berücksichtigung der Erwägungen zugestimmt werden.

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

  
Francesca Callipari

**Kopie:** - Flubacher - Nyfeler + Partner Architekten AG, Basel  
- ARP/St  
- ABK-Akten

## Anhang 3: Nutzungsvergleich (QP neu, QP bisher und Zone W2c)

**Gemeinde Arlesheim****Quartierplan "Uf der Höchi - II": Nutzungsvergleich**

Parzellenfläche	13'844 m <sup>2</sup>		
<b>Anrechenbare Parzellenfläche</b>	<b>13'522 m<sup>2</sup></b>		
<b>Wohnungsanzahl</b>	QP II	QP I	Zone W2c
	<b>44</b>	max. 36	32
<b>Bebauungsziffer gem. Zonenreglement (ZR 5/63)</b>	<b>23.91%</b>	23%	23%
Fläche Bebauung zulässig	<b>3'233 m<sup>2</sup></b>	3'110 m <sup>2</sup>	3'110 m <sup>2</sup>
QP I exkl. Wintergärten (20%)		(2704)	
QP I inkl. Wintergärten (3%)		(406)	
<b>Nutzungsziffer gem. Zonenreglement (ZR 5/63)</b>	<b>41.04%</b>	43%	40%
Fläche Nutzung Vollgeschosse	(5550m <sup>2</sup> )	5'815 m <sup>2</sup>	5'409 m <sup>2</sup>
Vollgeschoss	Nutzung geteilt durch 2		2'704 m <sup>2</sup>
Sockelnutzung	1/3 Vollgeschoss bei Zone W2c		901 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	2/3 Vollgeschoss bei Zone W2c		1'803 m <sup>2</sup>
Wintergarten	15m <sup>2</sup> pro Haus, Wohnung bei Zone W2c	0 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung (BGF)</b>	<b>inkl. Sockel, Dach und Wintergarten</b>	<b>7'800 m<sup>2</sup></b>	<b>7'708 m<sup>2</sup></b>
<i>Nutzung gem. ORL</i>	<i>Berechnung</i>	57.68%	57.00%
<b>Nebengebäude</b>	für W2c: max. 35 m <sup>2</sup> pro EFH (gemäss ZR 8/63)	<b>698 m<sup>2</sup></b>	450 m <sup>2</sup>
<b>Total mögliche überbaubare Nutzflächen</b>	<b>8'498 m<sup>2</sup></b>	8'158 m <sup>2</sup>	9'713 m <sup>2</sup>
<b>Total mögliche (mit Hochbauten) bebaubare Flächen</b>	<b>3'931 m<sup>2</sup></b>	<b>3'966 m<sup>2</sup></b>	<b>4'710 m<sup>2</sup></b>
	29.07%	29.33%	34.83%
<b>Ökologische Ausgleichsfläche, Uferschutz und Hain</b>	<b>1'800 m<sup>2</sup></b>	(1460m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>
<b>Weitere Kennzahlen</b>	Autoeinstellhalle	76 PP	max. 90 PP
	Oberirdische PP	8 PP	ca 28 PP
	Energie	Minergie P	Minergie
	Sockelgeschosshöhe		
	Vollgeschosszahl		1.5 m
	Gebäudehöhe		2
	Fassadehöhe		9.0 m
	Gebäudelänge	25.35/26.75/32.4	40.0 m
			30.0 m

Anhang 4: Nachweis der Berechnung des baulichen Nutzungsmasses



- Parzelle Nr. 549
- Gebäude gemäss Bebauungskonzept
- A Gebäude-Nr. = Baubereichsnummer im Quartierplan

**Zusammenstellung der Bruttogeschossflächen**

Gebäude A	985.3 m <sup>2</sup>
Gebäude B	825.2 m <sup>2</sup>
Gebäude C	926.2 m <sup>2</sup>
Gebäude D	926.2 m <sup>2</sup>
Gebäude E	963.4 m <sup>2</sup>
Gebäude F	776.6 m <sup>2</sup>
Gebäude G	776.6 m <sup>2</sup>
Gebäude H	776.7 m <sup>2</sup>
Gebäude I	776.7 m <sup>2</sup>

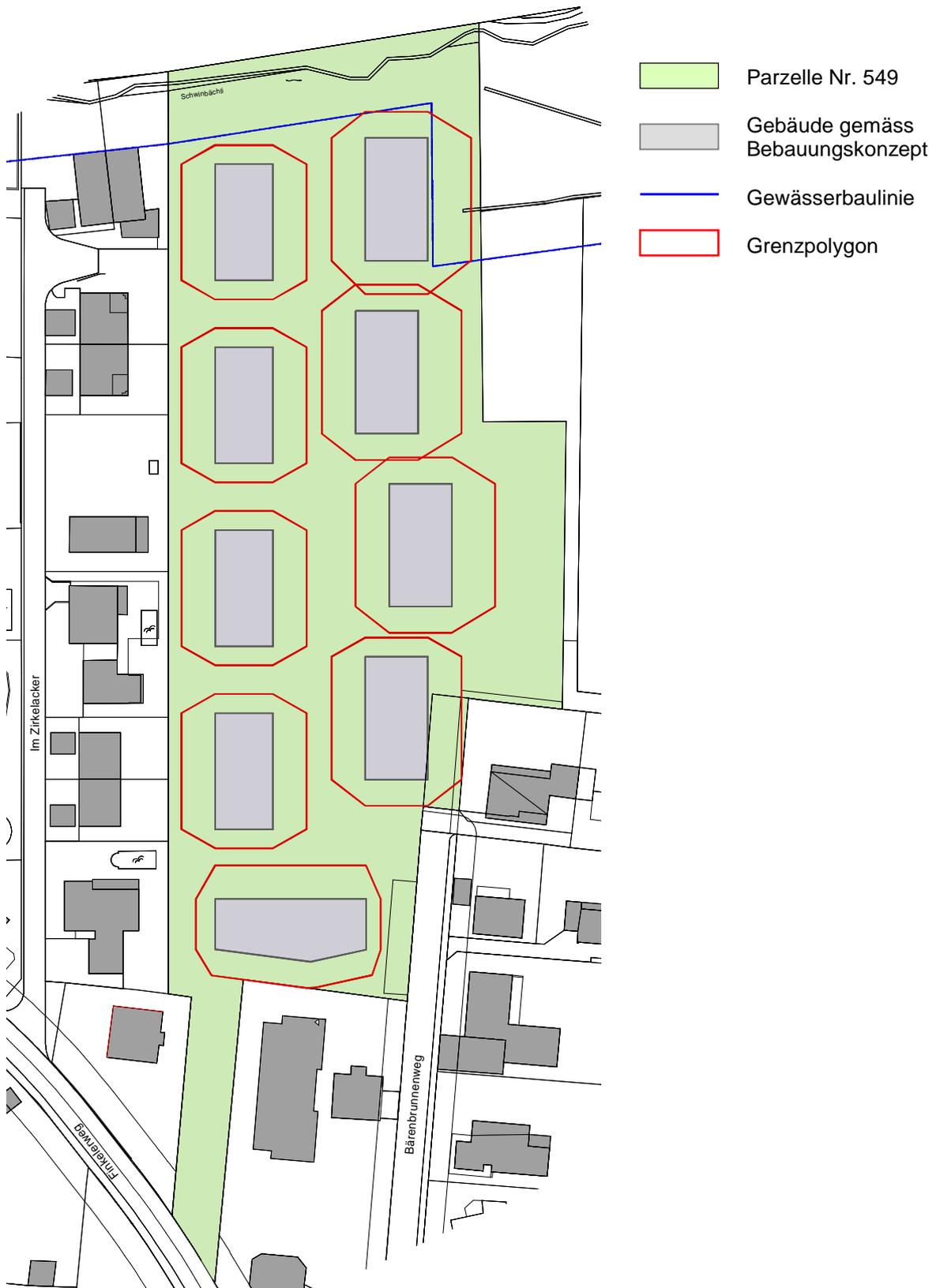
**BGF Total nach Konzept    7'732.70 m<sup>2</sup>**

**BGF Total im Quartierplan    7'800 m<sup>2</sup>**

Anhang 5: Nachweis zur Anordnung der Parkierung

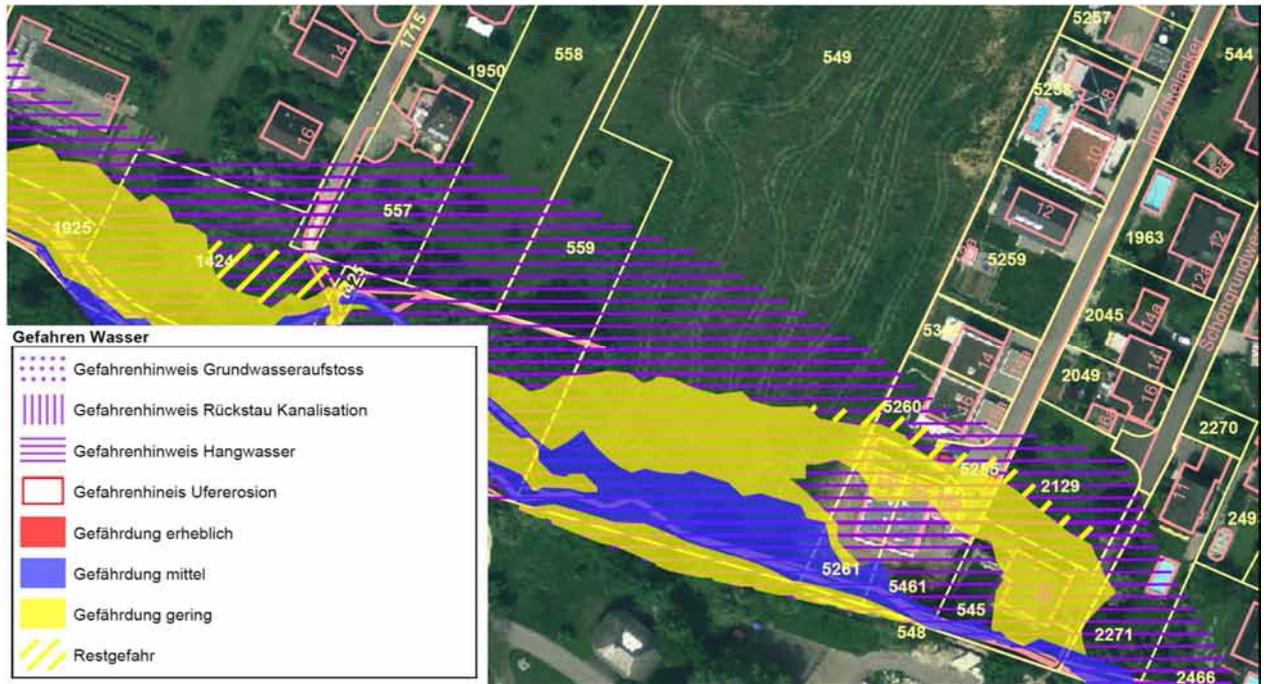


Anhang 6: Nachweis zur Einhaltung der Grenzabstände

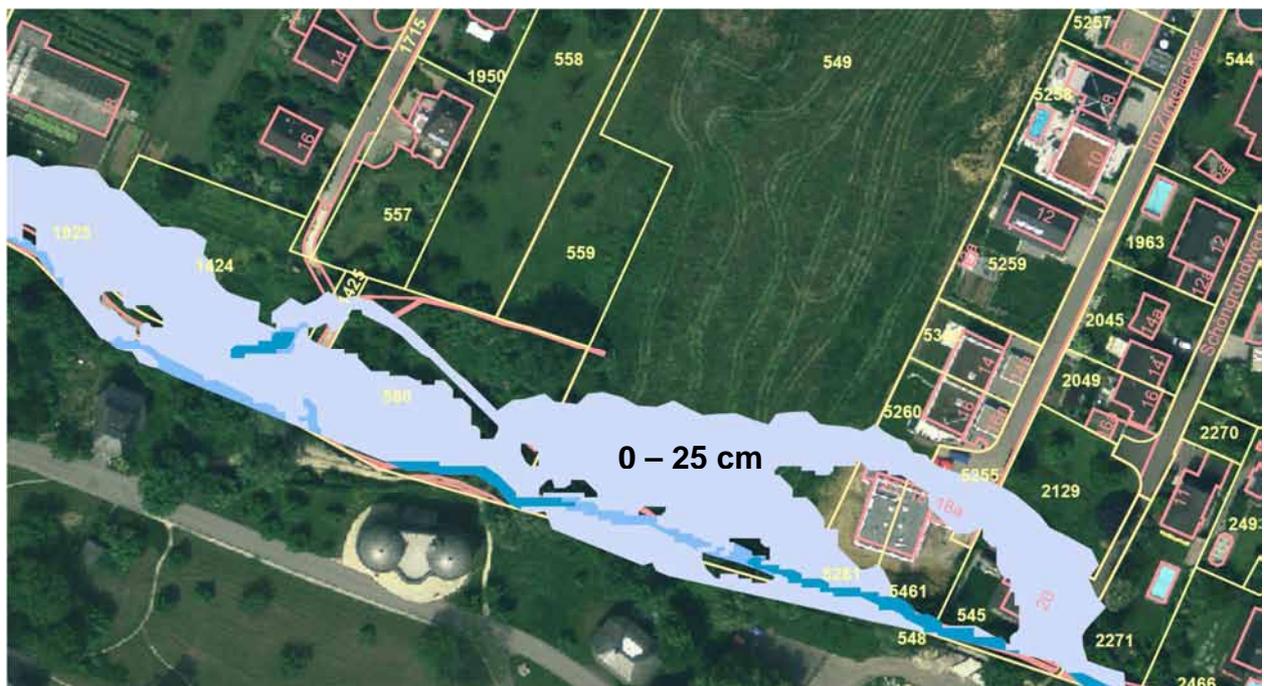


Anhang 7: Auszug Gefahrenkarte (Gefährdung Wasser) und Fliesstiefenkarte, www.geoView.bl.ch

Gefahrenkarte (Gefährdung Wasser)



Fliesstiefenkarte



Anhang 8: Gefahrenbeurteilung Parzelle 549, "Uf der Höchi", Arlesheim, Geo7 AG, Bern

Nichtstehend die Prozessflächen gemäss Begehung vom 24. Aug. 2006. Hellgelb: 300-jährliche Abflussmenge; dunkelgelb: 100-jährliche Abflussmenge; in beiden Fällen mit Ausnahme des unmittelbaren Gerinnebereichs schwache Intensität.



Mit freundlichen Grüßen  
Geo7 AG

Dr. M. Imhof

Seite: 3

Norden ab. Bei der Abzweigung des Finkelerwegs fliesst schätzungsweise die Hälfte des Wassers in den Finkelerweg, die andere Hälfte folgt weiter dem Hollenweg. Ab der Höhe des Quellenwegs fliesst ein Teil des Wassers vom Finkelerweg nach links ins Gelände und landet dabei die Zufahrt mit den Ein- und Ausfahrten der geplanten Einstellhalle. Die hier noch verfügbare Wassermenge ist gering.

b) Der Einlauf des Hollenweg-Durchlasses verkleut nicht, d.h. der gesamte Abfluss gelangt ins Gerinne unterhalb des Hollenweges. Die Durchflusskapazität des Durchlasses mit Einlaufbauwerk beträgt ungefähr 1.5 m³/s. Für diese Wassermenge reicht das bestehende Gerinne des Schwimmbächli weitgehend aus. Allerdings bestehen an einzelnen Stellen enge Holzstege bzw. ungenügendes Freibord, u.a. werden, dass geringe Teilmengen des Abflusses auf die Parzelle 549 in den Bereich des südlichsten geplanten Gebäudes gelangen. Die zu erwartenden Abflüsse liegen dabei jedoch unter 0.2 m.

c) Annahme, dass der Hollenweg-Durchlass baulich erweitert würde, so dass er auch eine 300-jährliche Abflussmenge ins Gerinne abzurufen vermöchte. Auch hierfür reichte das bestehende Gerinne zwar weitgehend aus, an den unter b) aufgeführten Schwachstellen gelangte aber ebenfalls ein Teil des Abflusses auf die Parzelle 549. Aufgrund des gegenüber b) nur um 0.5 m³/s höheren Abflusses gälte bezüglich betroffener Fläche bzw. Abflusstiefen weitgehend das unter b) genannte. Im Falle eines Ausbaus des Durchlasses sollte daher auch das Gerinne an den entsprechenden Stellen korrigiert werden.

Bei einem Ereignis mit 30-jährlicher Abflussmenge ist nicht zu erwarten, dass Parzelle 549 betroffen wird. Daher wird auf diesen Fall hier nicht eingegangen.

• **Vorgeschlagene Massnahmen:**

Zum Schutz der Parzelle im Süden (Ausbruch im Gerinnebereich) empfehlen wir ein **Leitbauwerk** (Erdsdamm, Betonmauer) entlang des Gerinnes, in einem Abstand von ca. 2 – 4 m von diesem. Eine Höhe des Bauwerks von ca. 0.3 m ab Terrain errichten wir als genügend. Dabei ist auf ausreichende Länge zu achten (ca. 50 m, etwa ab Kote 358 m).

Zum Schutz der Zufahrt von Norden sowie der Einstieghallen-Ein-/Ausfahrt errichten wir eine Kombination mit **Ablenkblech** oberhalb der Einfahrt und **höckerförmige Ausgestaltung der Fahrbahn** als geeignet. In beiden Fällen genügt eine Höhe von 0.3 m gegenüber dem bestehenden Terrain. Zusätzlich ist die Fahrbahn so zu gestalten, dass auftretendes Wasser möglichst direkt hangabwärts weitergeleitet wird (**leichte Auswärtsneigung**).

Seite: 2

Die Gefahrenbeurteilung sowie die daraus abgeleiteten empfohlenen Massnahmen basieren auf der aktuellen topografischen Situation. Allgemein ist sowohl bei der Realisierung der Massnahmen als auch bei den vorgenommenen Terrainveränderungen beim Bau der geplanten Siedlung darauf zu achten, dass die aktuelle Gefährdungssituation – auch für Nachbarparzellen – nicht verschärft wird.

Bern, 25.08.2006 / im

Emch + Berger AG  
z.H.v. Frau B. Kamber  
Holbeinstrasse 50  
4051 Basel

**Beruf:**  
**Gefahrenbeurteilung Parzellen 549 „Uf der Höchi“, Arlesheim**  
**Gefährdung durch Schwimmbächli**

Sehr geehrte Damen und Herren

Nachfolgend die Beurteilung der Gefahrensituation in der geplanten Neubausiedlung „Uf der Höchi“ anhand der Feldbegehung vom 24. Aug. 2006:

Die Begehung erfolgte im Rahmen der Gefahrenkarte für den Prozessraum des Schwimmbächli auf dem Kugelbereich zwischen Kote 420 (Hollenweg) und Bännelinie im Jürag der Gemeinde Arlesheim. Aus terrestrischen Gründen wurde eine vorgezogene Beurteilung für die Parzelle 549 durchgeführt.

Die Situation präsentiert sich wie folgt:

- Die **Gesamtgefährdung** der Parzelle 549 durch das Schwimmbächli ist für sämtliche Szenarien durchwegs **gering**. Auf der Parzelle treten ausschliesslich schwache Intensitäten durch Überflutung auf. Dies bedeutet, dass die maximalen Wasserstände generell unter 0.5 m bzw. das Produkt von Fließgeschwindigkeit und Abflusshöhe unter 0.5 m³/s liegen (gemäss Bundesempfehlungen zur Berücksichtigung der Wassergefahren bei raumwirksamen Tätigkeiten, BWV, BRP & BUWAL, 1997).
- Ausgegangen wird von folgenden **Abflussmengen**:  
- 300-jährliches Ereignis: ca. 2 m³/s,  
- 100-jährliches Ereignis: ca. 1.4 m³/s,  
- 30-jährliches Ereignis: ca. 0.7 m³/s.
- Entscheidend für die Gefährdungssituation auf Parzelle 549 ist die Funktionsfähigkeit des Durchlasses am Hollenweg. Folgende **Szenarien** werden unterschieden:  
a) Der Einlauf des **Hollenweg-Durchlasses verkleut**. Dies ist mit Sicherheit bei einem 300-jährlichen, sehr wahrscheinlich auch bei einem 100-jährlichen Ereignis zu erwarten. In diesem Fall fliesst praktisch die gesamte Wassermenge entlang des Hollenwegs nach

Anhang 9.1: Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung, Amt für Raumplanung, 18. Juni 2012

KOPIE

Reinrassse 29  
Postfach  
CH - 4410 Liestal  
Telefon 061 552 59 33  
Telefax 061 552 69 82  
ortsplanung@bi.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion  
Kanton Basel-Landschaft

Amt für Raumplanung  
Eingang STR

20. Juni 2012

Gemeinderat Arlesheim  
4144 Arlesheim

Ortsplanung  
Georg Stebler  
georg.stebler@bi.ch  
Tel. direkt: 061 552 59 34

Reg. Nr. 45.05.40  
GfK-Nr. 36729/e  
Seiten 1/77

Liestal, 18. Juni 2012

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanvorschriften, Uf der Höchi - II  
Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 29. März 2012 haben Sie uns die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

1. Planungs- und Begleitbericht

Empfehlung:

Wir empfehlen dringend die Aufnahme des folgenden Hinweises zum Bodenschutz in den Planungsbericht:  
„Das fragliche Gebiet liegt knapp ausserhalb der sogenannten Richtwertzone des Bodenbelastungsgebietes Dornach mit Aesch, Arlesheim und Reinach. Böden in diesem Bereich können in geringem Mass mit dem Schwermetall Kupfer belastet sein. Sollte bei Bauvorhaben Böden abgeschalt und anderswo (ausserhalb der Parzelle) wiederverwert werden, so ist vorgängig die konkrete Belastung mit Kupfer abzuklären und die Wiederverwertung beziehungsweise Entsorgung ist in Abhängigkeit der Belastungshöhe gemäss den Vorgaben der Wegleitung Bodenaushub des Bundes vorzunehmen.“

Redaktioneller Hinweis:

Anhang 6:  
Die Wiederkehrperiode der dargestellten Fliessstiefen ist anzugeben.

Hinweis  
zu Ziffer 6.5, Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Richtung Kantonsbibliothek). Die Bushaltestelle „Kantonssplatz“ der Linien 70 und 78 befindet sich direkt vor dem Haus.

KOPIE

Gemäss kantonalem Richtplan sollen verdichtete Bauweisen und Nachverdichtungen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen erfolgen (S2.1 Planungsgrundsatz c) und die Siedlungsentwicklung gelenkt und auf ÖV-mässig gut erschlossene Gebiete gelenkt werden (V1.1 Planungsanweisung 1a). Das Planungsgebiet ist jedoch wie im Planungsbericht erwähnt nicht durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Eine weitere Verdichtung an diesem Standort würde der Mobilitätsstrategie des Kantons Basel-Landschaft widersprechen.

2. Quartierplan-Reglement

2.1 § 4 Art und Mass der Nutzung

Es ist unklar, ob das Nutzungsmass für An- und Nebenbauten (Absatz 4 Buchstabe b) jeweils für je einen Baubereich oder für eine Baubereichsgruppe gilt. Im Sinne der Rechtssicherheit ist dies zu präzisieren.

2.2 § 5 Gestaltung der Bauten

Absatz 1: Die Gemeinde hat im Baubewilligungsverfahren keine Genehmigungskompetenz. Der letzte Satz ist deshalb zu streichen.

Absatz 4:

2. Satz: Anstelle von „70 % des Umfangs des darunterliegenden Vollgeschosses“ sollte „Fläche“ stehen.

5. Satz: Anstelle von „25 % der jeweiligen Fassade“ sollte „Fassadenlänge“ stehen.

Absatz 6:

1. Satz: „ist“ anstelle von „sind“.

2. Satz: Änderungsvorschlag bzw. Ersatz durch folgende Formulierung: „Die Solaranlagen haben sich in die Ueberbauung und die Umgebung zu integrieren.“ Sollte dies nicht der Fall sein, kann die Gemeinde Einsprache erheben.

2.3 § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

Absatz 1:

Die Festlegungen im Quartierplan sind grundeigentümerverbindlich und nicht nur konzeptionell. Der Begriff „konzeptionell“ ist deshalb zu streichen (zwingende Vorgabe). Das Konzept ist die ursprüngliche Idee, welche im Plan und Reglement festgelegt wird.

Absatz 2:

„Uferschutzbereich“ ist durch „Uferschutzzone“ gemäss RBG/RBV zu ersetzen  
Zu ergänzen: „Innerhalb der Uferschutzzone sind Lücken in der Bachufervegetation mit entsprechenden Pflanzungen zu schliessen und mit einer angepassten Pflege ist ein extensiver Krautsaum entlang der Bestockung mit Bäumen und Sträuchern anzulegen (z.B. Hochstaudenturf)“.  
(zwingende Vorgaben).

Gesetz: Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz NHG, Art. 21.  
Der zweite Absatz von Absatz 2 kann weggelassen werden, da sich die Fläche durch die Zonenbegrenzung ergibt.

Anhang 9.2: Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung, Amt für Raumplanung, 18. Juni 2012

Im Zusammenhang mit der Naturgefahrenkarte Wasser ist die Angabe der Wiederkehrperioden nicht üblich, da die Jährlichkeiten der verursachenden Ereignisse aus den dargestellten Gefährdungen mehrheitlich nicht abgelesen werden können.

§ 7 muss entsprechend formuliert werden (**zwingende Vorgabe**).

**2.5 § 8 Erschliessung und Parkierung**

Absatz 2:

Die Erschliessung wird grundeigentümerverbindlich im Quartierplan festgelegt. Das Wort „**Konzeptionell**“ ist deshalb zu streichen (**zwingende Vorgabe**).

Absatz 6:

Da ein grosser Teil der Besucherparkplätze unterirdisch geplant wird, müssen die Besucherparkplätze zwingend zu jeder Zeit zugänglich sein, das heisst kein Toreinbau oder eine befahrbare Schwelle etc.

**Formulierungsvorschlag: Die unterirdischen Besucherparkplätze müssen jederzeit frei zugänglich sein.**

**2.6 § 9 Ver- und Entsorgung**

Absatz 3

Gemäss RBG und RBV liegt die Bewilligung von Solaranlagen nicht in der Kompetenz des Gemeinderates. Der Absatz ist deshalb zu streichen (**zwingende Vorgabe**).

**2.7 Dienstbarkeiten**

Sofern innerhalb des QP eine spätere Parzellierung möglich sein soll, sollte eine Bestimmung mit folgendem Sinne aufgenommen werden:

Bei Parzellenmutationen innerhalb des QP gelten entstehende Rechte und Lasten (Dienstbarkeiten) gegenseitig als erteilt.“

Falls notwendig ist ein Quartierplanvertrag mit dem Genehmigungsantrag einzureichen.

Sind Dienstbarkeiten zu Nachbarparzellen notwendig, sind diese mit dem Genehmigungsantrag an den Regierungsrat nachzuweisen.

**3 Quartierplan**

In der grundeigentümerverbindlichen Quartierplanung werden verbindliche Festlegungen gemacht. Dazu gehören neben den Baubereichen die Uferschutzzone, der Bereich für Hochwasserschutz-Massnahmen, Grünbereiche usw. Diese Festlegungen sind keinesfalls nur konzeptionell, sondern verbindlich. Der Begriff „konzeptionelle Festlegungen“ unter „verbindlicher Planung“ ist ein Widerspruch und muss behoben werden (**zwingende Vorgabe**). Hingegen kann in den Reglementsbestimmungen festgelegt werden, dass von den Abgrenzungen in beschränktem Mass (vorzugsweise mit Massangabe) abgewichen werden kann. Konzepte, die Grundlage für die Quartierplanung waren, können im Planungsbericht dargestellt werden.

Absatz 3:

1. Unterabsatz: Formulierungsvorschlag: **„Die Grünbereiche sollen offen wirken und mit verschiedenen Bepflanzungselementen (...) naturnah gestaltet werden.“**

2. Unterabsatz 2. und 3. Satz: Formulierungsvorschlag: **„Sie sind an den Hauptbau angrenzend zu erstellen. Nicht gestattet sind Einfriedungen jeglicher Art.“**

3. Unterabsatz: Gartenareale durch **„Gärten“** ersetzen.

Absatz 6:

Der zweite Satz kann weggelassen und der erste Satz ergänzt werden: **„Genügende Siedlungsenergieeinrichtungen...“**

Absatz 7:

4. Satz: Formulierungsvorschlag: **„Nicht gestattet sind jegliche Formen von Nebenbauten.“** Anbauten an Hauptbauten stehen gar nicht zur Diskussion.

Absatz 13:

Uferschutzbereich ist durch **„Uferschutzzone“** zu ersetzen.

Absatz 14:

1. Satz: Die Gemeinde hat im Baugesuchverfahren keine Genehmigungskompetenz. Buchstabe d) Nachweis ist nicht erforderlich, da die Uferschutzzone eingehalten werden muss.

**2.4 § 7 Hochwasserschutz**

**Zwingende Vorgabe:**

Das Schutzziel der erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen ist im Quartierplanreglement klar und entsprechend den Vorgaben der Wegleitung „Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung“ (ARP, Juni 2011) auf Hochwasserereignisse von geringer Eintrittswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) zu definieren. Soll die Realisierung des Hochwasserschutzes durch das Anheben des Erdgeschosses erfolgen, ist die massgebende Hochwasserkote zu definieren, allenfalls höhere Fliesstufen durch Einstau sind zu berücksichtigen (auch bei Hochwasserschutz durch Terraingestaltung). Dem Hochwasserschutz dienende Teile der Gebäudehülle unterhalb der definierten Hochwasserkote sind wasserundurchlässig auszugestalten; ungeschützte Gebäudeöffnungen in diesen Teilen der Gebäudehülle sind untersagt. Die verschiedenen Hochwasserschutzmassnahmen (Terraingestaltung, Anhebung des Erdgeschosses oder gleichwertige Massnahmen, Leitbauwerk) sind aufeinander abzustimmen.

**Redaktioneller Hinweis:**

Die Angabe der Wiederkehrperiode von Hochwassern (Bspw. HQ30, HQ100 oder HQ300) erfolgt zwingend im Zusammenhang mit Fließlinienkarten sowie Intensitätskarten. Sie dient der Identifikation der Jährlichkeit des Hochwasserereignisses, welches auf der entsprechenden Karte dargestellt ist.

## Anhang 9.3: Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung, Amt für Raumplanung, 18. Juni 2012

**Hinweis:**

Im Gegensatz zum bisherigen Quartierplan sieht der neue für Fussgänger keine direkte Anbindung an den Finkelenweg vor (bei der Zufahrt zur Autoeinstellhalle). Die Bestimmungen zum Grubereich B sehen dies auch nicht vor. Es stellt sich die Frage, ob auf die direkte Fussgängeranbindung verzichtet werden soll.

**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 einzubringen, 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".

Wir gehen davon aus, dass die Nachbargemeinde Dornach ins Mitwirkungsverfahren einbezogen worden ist. Wir weisen darauf hin, dass das benachbarte Goetheanum im Schweizerischen Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung enthalten ist.

**5 Planungsbericht**

Gemäss § 31 Abs. 4 RBG haben die Gemeinden mit dem Antrag zur Genehmigung der Zonenvorschriften dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Planungsbericht einzureichen. Inhaltlich sind die Vorgaben von Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) zu berücksichtigen (Einhaltung der Grundsätze der Raumplanung; Abstimmung mit Richtplanung und mit Sachplänen des Bundes; Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens; Abstimmung mit dem Umweltschutzamt des Bundes; Auswirkungen der Planung und Massnahmen). Im Weiteren verweisen wir auf die "Wegleitung für die Erarbeitung des Berichtes zu Nutzungsplänen gemäss Art. 26 RPY" des Amtes für Raumplanung vom Juni 1996. Die Berichterstattung soll der Bedeutung und dem Umfang der Nutzungsplanung angepasst sein, wobei Folgendes speziell zu beachten ist:

- Der Planungsbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung durch die Einwohnergemeindeversammlung bzw. den Einwohnerrat 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 bezüglich Aussagen
  1. zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus der Gemeindeversammlung bzw. dem Einwohnerrat,
  2. zu Einsprachen und deren Behandlung,
  3. zu allfälligen geringfügigen Änderungen,
  4. zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind. Alle Änderungen sind explizit zu deklarieren (Exemplar mit markierten Änderungen).
- Der Planungsbericht ist vom Gemeinderat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden und zu unterschreiben.

P:\ABP14 Raumentwicklung\kommunale\Gemeinden\_A\_D\Arlesheim\12\_Fachgutachten\QP\_Uf der Höchi II.doc

67

**Empfehlung:**

Lärmschutz:  
Die Lärmmissionen der Ein-/Ausfahrt zur Autoeinstellhalle sind frühzeitig zu prüfen, um allenfalls Massnahmen vorsehen zu können.

Gemäss Schnitt A – A soll die Rampe zur Autoeinstellhalle überdeckt werden. Dadurch entsteht eine Baute, die den gesetzlichen Abstand einhalten muss. Damit der Abstand unterschritten werden kann, müssen Näher- bzw. Grenzbaurechte vereinbart und im Grundbuch eingetragen werden. Diese grundbuchlichen Vereinbarungen müssen spätestens mit dem Genehmigungsantrag nachgewiesen werden (**zwingende Vorgabe**).

**Zwingende Vorgabe:**

Naturgefahren:  
Das Quartierplangebiet verweist wiederholt auf den Gefahrenbereich Überschwemmung (§ 7, Abs. 1, "... im Bereich der Hochwassergefährdung müssen ...", § 7, Abs. 2, "... ist im davon [Überflutung] betroffenen Bereich gemäss Quartierplan ..."). Dieser Gefahrenbereich (§ Bereich für Hochwasserschutz-Massnahmen) wird aus dem Quartierplan jedoch nicht ersichtlich.

Die in der Naturgefahrenkarte der Gemeinde Arlesheim (Fertigstellung Oktober 2010) ausgewiesenen Gefahrengebiete sind als entsprechende Gefahrenzone in den Quartierplan zu übertragen und entsprechend lagemässig abzugrenzen. Wir weisen diesbezüglich auf die Wegleitung "Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung" (ARP, Juni 2011).

Der "Bereich für Hochwasserschutzmassnahmen", welcher entlang der östlichen Seite des Baubereichs I verläuft, ist bis zum südlichen Rand des Baubereichs H zu verlängern. Damit wird ausreichend Raum geschaffen, um über die Parzelle 5260 zulfliessendes Wasser sicher aufzufangen und abzuleiten. Zudem kann eine allfällige Ausbreitung des Wassers über die Lücke zwischen den Baubereichen H und I verhindert werden.

**Hinweis:**

Falls im Bereich des Schwinbächlis Hochwasserschutzmassnahmen ergriffen werden müssen, sind diese soweit möglich mit ingenieurbiologischen Massnahmen umzusetzen.

**Zwingende Vorgabe:**

Legende:  
"Uferschutzbereich" ist durch "Uferschutzzone" zu ersetzen. Vgl. QR § 6.

**Hinweis:**

Die Einleitung von Saubem Wasser (Regen- und Sickerwasser) in den Schwinbach kann erfolgen, wenn vor der Erteilung der Kanalisationsbewilligung der Gemeinde geprüft wurde, ob die Richtlinie Regenwasserentsorgung, VSA, Nov. 2002, eingehalten werden kann. Wenn sich eine Behandlung des Regenwassers als nötig erweist, ist eine Abwasserbewilligung des Amtes für Umweltschutz und Energie einzuholen.

P:\ABP14 Raumentwicklung\kommunale\Gemeinden\_A\_D\Arlesheim\12\_Fachgutachten\QP\_Uf der Höchi II.doc

67

## Anhang 9.4: Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung, Amt für Raumplanung, 18. Juni 2012

Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten können zurückgewiesen werden.

#### 6. Digitale Daten

Die technische Aufbereitung der Planunterlagen und die Prüfung und Bestätigung der digitalen Daten richten sich nach § 3a RBV. Zuständig ist die Datenverwaltungsstelle der Gemeinde. Wir empfehlen Ihnen dabei, die Prüfung des digitalen Grundgerüsts bereits vor der fachlichen Vorprüfung durchzuführen.

#### 7. 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.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüssen  
**AMT FÜR RAUMPLANUNG**  
 Kreisplaner

*G. Stebler*

Georg Stebler

Kopie:

- Steini-Ruggli, Ingenieure-Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Gemeindeamt Arlesheim, Raumplanung, Bau und Umwelt, Dorfplatz 9, 4144 Arlesheim
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauplanungsamt
- Kantonsplanung
- Lärmschutz
- Luthy/Ingenieur beider Basel
- Natur und Landschaft
- Naturgenussfachstelle
- Tiefbauamt

Anhang 10: Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung, Amt für Raumplanung, 14. März 2013

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



Kanton Basel-Landschaft  
Bau- und Umweltschutzdirektion  
Amt für Raumplanung  
**Eingang S+R**  
15. März 2013

Ortsplanung  
Georg Stebler  
georg.stebler@bl.ch  
Tel. direkt: 061 552 59 34

Gemeinderat Arlesheim  
4144 Arlesheim

Liestal, 14. März 2013

Rep.Nr. 45.05.40  
KK-Nr. 37879/e  
Seiten 1 / 2

**Gemeinde Arlesheim, Quartierplanung „Uf der Höchi – II“, öffentliche Fusswegverbindung, 2. Vorprüfung, rektifizierter Bericht**

Sehr geehrte Damen und Herren

Dieses Schreiben ersetzt unser Schreiben vom 12. März 2013 in oben erwähnter Angelegenheit.

Mit Schreiben vom 31. Januar 2013 hat uns das Planungsbüro Sierli + Ruggli AG den oben genannten Planungsentwurf zur Vorprüfung zugestellt. Wir danken Ihnen dafür.

Nach Durchführung der verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen wie folgt berichten.

Gegen die Erstellung eines öffentlichen Fussweges durch die Uferschutzzone und den Brückenschlag über das Schwinbächli haben wir keine Einwände vorzubringen.

Im Reglement ist festzulegen, dass die Hochwasserschutzmassnahmen im Grenzbereich der Uferschutzzone und nach Möglichkeit mit ingenieurbiologischen Mitteln zu erstellen sind (**zwingende Vorgabe**).

Das Gebiet ist gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP) Arlesheim, genehmigt mit RRB 1355 vom 27. August 2002, in den Schwinbach zu entwässern. Dabei sind durch die Gemeinde die nach der VSA<sup>1</sup> Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ (November 2002) nötigen Retentionsmassnahmen zu treffen oder gegenüber den Liegenschaftseigentümern anzuordnen und in den entsprechenden Bewilligungen festzuhalten (§ 4 lt. GSCHG, SGS 782). Der relativierende zweite Satz von § 9 Absatz 3 ist deshalb zu streichen (**zwingende Vorgabe**).

Im übrigen gelten die Vorgaben gemäss unserem Vorprüfungsbericht vom 18. Juni 2012.

<sup>1</sup> Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute

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

Die Abnahme des Fussweges auf Dornacher Seite ist mit der Gemeinde Dornach und den Eigentümern zu klären bzw. vertraglich zu regeln. Der Quartierplan mit Brückenschlag soll der Gemeindeversammlung erst nach der Klärung bzw. Vereinbarung vorgelegt werden. Eine Genehmigung kommt erst in Frage, wenn die vertragliche Vereinbarung mit der Gemeinde Dornach und der Eigentümerschaft vorliegt (**zwingende Vorgabe**).

Für die Besprechung offener Fragen stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüessen  
AMT FÜR RAUMPLANUNG  
Kreisplaner

*G. Stebler*  
Georg Stebler

Kopie z. K. an:

- Sierli + Ruggli AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Basellandschaftliche Gebäudeversicherung (Naturgefahren)
- Tiefbauamt
- Natur und Landschaft

## Anhang 11.1: Übersicht Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse

		<i>Ergebnis Vorprüfung vom 18. Juni 2012</i>		<i>Berücksichtigung / Erläuterungen</i>
	<i>Art</i>	<i>§ / Plan / Legende</i>	<i>Gegenstand</i>	
Begleitbericht	E	-	Ergänzung betreffend Bodenschutz	Ergänzung aufgenommen, siehe Kap. 6.13
	R	-	Darstellung im Anhang 6	Anpassung vorgenommen
	H	-	Erschliessung mit öffentlichem Verkehr bzw. keine weitere Verdichtung an diesem Standort	Kenntnisnahme
Quartierplan-Reglement	F	§ 4 Abs. 4-b	Zuweisung Nutzungsmass unklar	Anpassung vorgenommen
	V	§ 5 Abs. 1	Keine Genehmigungskompetenz des Gemeinderates im Baubewilligungsverfahren	Anpassung vorgenommen (Definition in Absprache mit Gemeinde)
	K	§ 5 Abs. 4	Anpassung der Bezugsgrössen	Anpassung vorgenommen
	K	§ 5 Abs. 6	Redaktionelle Korrektur (1. Satz)	Anpassung vorgenommen
	E	§ 5 Abs. 6	Formulierungsvorschlag betr. Integration Solaranlagen in Umgebung (2. Satz)	Keine Anpassung vorgenommen
	V	§ 6 Abs. 1	Streichung "konzeptionell"	Anpassung vorgenommen
	V	§ 6 Abs. 2	Uferschutz anstelle Uferschutzbereich	Anpassung vorgenommen
	V	§ 6 Abs. 2	Bestimmungsergänzung betr. Bepflanzung Ufervegetation	Keine Anpassung vorgenommen, vorhandene Bestimmungen ausreichend
	V	§ 6 Abs. 2	Weglassen 2. Satz	Anpassung vorgenommen
	E	§ 6 Abs. 3-1 bzw. neu Abs. 4-1	Formulierungsvorschlag betr. Grünbereichen	Anpassung vorgenommen
	E	§ 6 Abs. 3-2 bzw. neu Abs. 4-2	Formulierungsvorschlag betr. Grünbereichen	Anpassung vorgenommen
	E	§ 6 Abs. 3-3 bzw. neu Abs. 4-3	Formulierungsvorschlag betr. Hauptbauten und Einfriedungen	Anpassung vorgenommen
	K	§ 6 Abs. 3-3 bzw. neu Abs. 4-3	Gärten anstelle Gartenareale	Anpassung vorgenommen
	E	§ 6 Abs. 6 bzw.	Ergänzung 1. Satz	Anpassung nicht vorgenommen, Begriff geändert (Ausseninfrastruktur-Einrichtungen anstelle Siedlungserholungseinrichtungen)
	E	§ 6 Abs. 6 bzw. Neu Abs. 7	Weglassen 2. Satz	Keine Anpassung vorgenommen
	E	§ 6 Abs. 7 bzw. neu Abs. 8	Formulierungsvorschlag betr. Zulassung von Nebenbauten	Keine Anpassung vorgenommen, Beibehaltung der Begrifflichkeiten
	V	§ 6 Abs. 13 bzw. neu Abs. 14	Uferschutz anstelle Uferschutzbereich	Anpassung vorgenommen
	V	§ 6 Abs. 14 bzw. neu Abs. 15	Keine Genehmigungskompetenz des Gemeinderates im Baubewilligungsverfahren	Anpassung vorgenommen (Zustimmung Gemeinde)
	V	§ 7	Generelle Anpassung der Bestimmungen zum Hochwasserschutz	Anpassung aufgrund Besprechung vom 27. August 2012 vorgenommen
	V	§ 8 Abs. 2	Streichung "konzeptionell"	Anpassung vorgenommen
E	§ 8 Abs. 6	Formulierungsvorschlag betr. Zugänglichkeit unterirdische Besucherparkplätze	Anpassung vorgenommen	
V	§ 9 Abs. 3	Keine Genehmigungskompetenz des Gemeinderates bei Solaranlagen, Streichung Absatz.	Anpassung vorgenommen	
E	-	Aufnahme einer Bestimmung betr. Lasten/Rechte bei einer späteren Parzellierung	Anpassung vorgenommen (s. § 12 Abs. 1 QPR)	
H	-	Erforderliche Dienstbarkeiten sind mit Genehmigungsantrag nachzuweisen.	Siehe Begleitbericht Kapitel 9)	

*E = Empfehlung, H = Hinweis, F = Frage, K = Korrektur, V = Vorgabe*

## Anhang 11.2: Übersicht Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse

<i>Ergebnis Vorprüfung vom 18. Juni 2012</i>				<i>Berücksichtigung / Erläuterungen</i>
	<i>Art</i>	<i>§ / Plan / Legende</i>	<i>Gegenstand</i>	
Quartierplan	V	Legende	Streichung "konzeptionelle Festlegungen" (Widerspruch)	Anpassung vorgenommen
	E	-	Frühzeitige Prüfung Lärmimmissionen Ein-/Ausfahrt Einstellhalle	Kenntnisnahme
	V	Plan	Sicherstellung Näher-/Grenzbau-rechte bei überdeckter Rampe der Einstellhalle	Lage der Ein-/Ausfahrt bzw. der überdeckten Rampe wurde neu so platziert, dass die Grenzabstände eingehalten werden können.
	V	Plan	Generelle Anpassung betreffend Umsetzung der Naturgefahren bzw. der Hochwassergefährdung	Anpassung vorgenommen, siehe dazu auch § 7 QPR sowie Begleitbericht Kap. 6.12.
	H	-	Hinweis betr. ingenieurbio-logischen Massnahmen beim Hochwasser-schutzmassnahmen	Hinweis aufgenommen (s. § 6 Abs. 2)
	V	Legende	Uferschutzzone anstelle Uferschutz-bereich	Anpassung vorgenommen
	H	-	Hinweis betreffend Einleitung von Sauberwasser in Schwinbächli	Hinweis im Begleitbericht aufgenommen (Kap. 6.15)
	F	Plan	Frage nach Fussweganbindung an Finkelerweg (gemäss bisherigem Quartierplan)	Die Fussweganbindung an den Finkelerweg wird nicht aufrechterhalten.
Mitwirkungs-verfahren	H	-	Generelle Hinweise zum Verfahren sowie Einbezug der Nachbar-gemeinde Dornach	Kenntnisnahme, bekannt Dornach wurde über Mitwirkungsverfahren orientiert.
Planungsbericht	H	-	Generelle Hinweise zur Berichter-stattung	Kenntnisnahme, bekannt
Digitale Daten	H	-	Generelle Hinweise zu den digitalen Daten	Kenntnisnahme, bekannt
Vorprüfungs-vorbehalt	H	-	Vorbehalt zu Vorprüfungsergebnisse	Kenntnisnahme, bekannt
<i>Ergebnis Vorprüfung vom 14. März 2013</i>				<i>Berücksichtigung / Erläuterungen</i>
	<i>Art</i>	<i>§ / Plan / Legende</i>	<i>Gegenstand</i>	
	H	-	Keine Vorbehalte zu Fussweg durch Uferschutzzone und Brückenschlag über Schwinbächli	Kenntnisnahme
	V	Reglement	Erstellung Hochwasserschutz-Massnahmen im Grenzbereich der Ufer-schutzzone und Ausführung mit in-genieurbio-logischen Mitteln	Anpassung vorgenommen
	V	§ 9 Abs. 3	Entwässerung gemäss GEP (Ent-wässerung Gebiet in Schwinbächli)	Anpassung vorgenommen bzw. Entwässe-rung wird im Quartierplan nicht mehr be-handelt, da Entwässerung durch GEP ab-schliessend festgelegt wird.

*E = Empfehlung, H = Hinweis, F = Frage, K = Korrektur, V = Vorgabe*

## Anhang 12: Publikation Mitwirkungsverfahren im kantonalen Amtsblatt Nr. 14 vom 5. April 2012

Auszug aus dem Amtsblatt Nr. 14 vom 5. April 2012

1

**■ Planauflagen****Gemeinde Arlesheim**

Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Quartierplan "Uf der Höchi - II" (Ersatz des bisherigen Quartierplans), Quartierplan-Reglement, Planungsbericht

Gemäss § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) geben wir Ihnen hiermit Gelegenheit zur Mitwirkung bei der neuen Quartierplanung "Uf der Höchi - II". Die Unterlagen können **vom 12. April bis 11. Mai 2012** während den Schalterstunden auf der Gemeindeverwaltung, 1. Stock Bauverwaltung, Arlesheim eingesehen werden. Eingaben können bis am 11. Mai 2012 an die Bauverwaltung, z.H. des Gemeinderates gemacht werden.

Der Gemeinderat

**Stadt Laufen**

Am 08. Dezember 2011 wurde vom Stadtrat Laufen der neue Bau- und Strassenlinienplan "Diebachstrasse" genehmigt. Gestützt auf § 31 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RPG) werden der Plan und der Planungsbericht **vom 05. April 2012 bis und mit 07. Mai 2012** öffentlich aufgelegt. Die Unterlagen können während den Schalteröffnungszeiten (Montag - Freitag, jeweils 10.00 bis 12.00 Uhr und 15.00 bis 17.00 Uhr, Donnerstag zusätzlich bis 18.00 Uhr) auf der Bauabteilung der Stadt Laufen, Stadthaus, 2. Stock, eingesehen werden.

Einsprachen sind innert der Auflagefrist schriftlich und begründet dem Stadtrat Laufen, Vorstadtplatz 2, 4242 Laufen, einzureichen.

Stadtrat Laufen

**Gemeinde Reinach**

Der Einwohnerrat hat am 19. März 2012 die Mutation "Röschenzerstrasse" zum Teilzonenplan Siedlung Kägen beschlossen.

Die öffentliche Planaufgabe wird gestützt auf § 31 Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Basel-Landschaft **vom 05. April bis und mit 4. Mai 2012** durchgeführt.

Die Unterlagen zur Mutation Teilzonenplan Siedlung Kägen "Röschenzerstrasse" können im Gemeindehaus vor dem Büro 207 im zweiten Obergeschoss während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Allfällige Einsprachen sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich und begründet an den Gemeinderat Reinach, Hauptstrasse 10, 4153 Reinach einzureichen.

Gemeinderat Reinach

**Gemeinde Reinach**

Mitwirkungsverfahren Bau- und Strassenlinienplan "Mitteldorfstrasse"

Gemäss § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 08.01.1998 wird das öffentliche Mitwirkungsverfahren für den Bau- und Strassenlinienplan "Mitteldorfstrasse" durchgeführt.

Die Bevölkerung kann im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens Einwände vorbringen und eigene Vorschläge einreichen, die - soweit sie der Sache dienen - bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Die Mitwirkungsaufgabe dauert **vom 5. April bis zum 4. Mai 2012**. Die Unterlagen können im Gemeindehaus vor dem Büro 206 im zweiten Obergeschoss während der Öffnungszeiten (Mo - Fr, 08:30 - 12:00 und 14:00 - 17:00) eingesehen werden. Für