

Quartierplanung "Buch-Hain II"

Planungs- und Begleitbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV bzw. § 39 RBG

Stand Dokument: 18. April 2024

Stand Verfahren: Öffentliche Mitwirkung



Impressum

Verfasst Namens des Gemeinderates Reinach.

Auftraggeber Degelo Architekten, Basel

Verfasser  Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Tel: 061 926 84 30

Bearbeitung Ralph Christen

Datei-Name 55068_QP_BuchHain_II_PLANUNGSBERICHT_Mitwirkung.docx

Inhalt

1	EINLEITUNG	5
1.1	Projektkennzahlen und Eigentumsverhältnisse	5
1.2	Ausgangslage.....	5
1.3	Ziele und Vorgehen	8
2.	BEBAUUNGS- UND AUSSENRAUMKONZEPT	9
2.1	Bebauungs- und Aussenraumkonzept	9
2.2	Wohnungsmix.....	10
2.3	Beurteilung durch die kantonale Arealbaukommission	11
3.	ORGANISATION UND ABLAUF DER QUARTIERPLANUNG	11
3.1	Beteiligte.....	11
3.2	Planungsablauf (Ablauf im vereinfachten Verfahren).....	12
4.	BESTANDTEILE DER QUARTIERPLANUNG.....	12
4.1	Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente.....	12
4.2	Privat-rechtlicher Vertrag.....	12
4.3	Orientierende Dokumente	12
5.	SCHWERPUNKTE DER QUARTIERPLANUNG	12
5.1	Nutzung der Bauten	12
5.2	Bebauung	13
5.3	Aussenraum	15
5.4	Erschliessung und Parkierung.....	19
5.5	Energie	21
5.6	Lärmschutz	21
6.	BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANERISCHEN RANDBEDINGUNGEN.....	21
6.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG).....	21
6.2	Planungsvorgaben der Gemeinde für die Quartierplanung	22
6.3	Verkehr	25
6.4	Natur, Umwelt und Archäologie.....	27
6.5	Sicherheit.....	32
6.6	Abstände	34
7.	AUSWIRKUNG DER QUARTIERPLANUNG	34
7.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen.....	34
7.2	Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde	35
8.	PRIVATRECHTLICHER REGELUNGSBEDARF	35
8.1	Grundsätzliches.....	35
8.2	Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Buch-Hain II"	35
9.	QUARTIERPLANVERFAHREN	36
9.1	Kantonale Vorprüfung	36
9.2	Mitwirkungsverfahren	36
9.3	Beschlussfassungsverfahren	36
9.4	Auflageverfahren	36
10.	GENEHMIGUNGSANTRAG	36

Abbildungen

- Abbildung 1 Lage des Quartierplan-Areals (Quelle Geoview BL, 2021)
- Abbildung 2 Ausschnitt des Zonenplans Siedlung Teilplan 1/2
- Abbildung 3 Bebauungs- und Aussenraumkonzept (Degelo Architekten / Fontana Landschaftsarchitektur, 15. August 2023)
- Abbildung 4 Prinzipschema zur Messweise der Fassaden- und Gebäudehöhe gemäss § 13 Abs. 2 Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Reinach.
- Abbildung 5 Bebauungs- und Aussenraumkonzept (Degelo Architekten / Fontana Landschaftsarchitektur, 15. August 2023)
- Abbildung 6 Vermuteter Terrainverlauf (Degelo Architekten, 06. November 2018)
- Abbildung 7 Strassennetzplan Siedlung (Stand: Regierungsratsbeschluss 14. April 2015)
- Abbildung 8 Ausschnitt aus Liniennetz Birsstadt Süd Zielkonzept 2029 mit verlängerter Buslinie 58 bis nach Reinach Dorf (Fachbericht "Buskonzept Birsstadt Süd", INFRAS, 9. Februar 2024)
- Abbildung 9 Gefährdung durch Oberflächenabfluss (Quelle: GeoViewBL, Konsultation, 17. April 2024), rote Umrandung = QP-Areal

Anhang

- Anhang 1 Auszug Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission vom 8. September 2022
- Anhang 2 Protokoll Besprechung Abteilung Feuerwehr und Rettung vom 10. Oktober 2019
- Anhang 3 Zusammenstellung Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung sowie Stellungnahme / Reaktion der Gemeinde [Platzhalter]

Beilagen

- Beilage 1 QP Buch-Hain, Verkehrsgutachten, RK&P, 12.01.2024
- Beilage 2 Randbedingungen Quartierplanung Buch-Hain (Vereinfachtes QP-Verfahren), Stierli + Ruggli AG, 20.04.2023

1 Einleitung

1.1 Projektkennzahlen und Eigentumsverhältnisse

Arealfäche	9'818 m ² (bestehend aus Parzellen Nr. 1065, 1069, 8929 und 8930)
Eigentümerschaft Parzellen Nr. 1065, 8929 und 8930	Fagus Immobilien AG, Luzern
Eigentümerschaft Parzelle Nr. 1069 (= Gewässerparzelle)	Einwohnergemeinde Reinach BL
Bruttogeschossfläche (BGF)	4'982 m ²
Ausnützungsziffer *	54 % *
Bebauungsziffer *	24.8 % *
Naturschutzzonen (inkl. Uferschutzzone)	ca. 3'840 m ² (entspricht ca. 39 % der Arealfäche)
Wohnungen	39
Anzahl Parkplätze (inkl. Besucher)	51

* Ohne Parzelle Nr. 1069 (Gewässerparzelle im Eigentum der Einwohnergemeinde Reinach BL)

1.2 Ausgangslage

1.2.1 Lage des Planungsgebiets

Das Quartierplan-Areal umfasst die Parzellen Nrn. 1065, 1069, 8929 und 8930, mit einer Fläche von insgesamt 9'818 m². Es liegt am nordwestlichen Siedlungsrand unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Therwil.



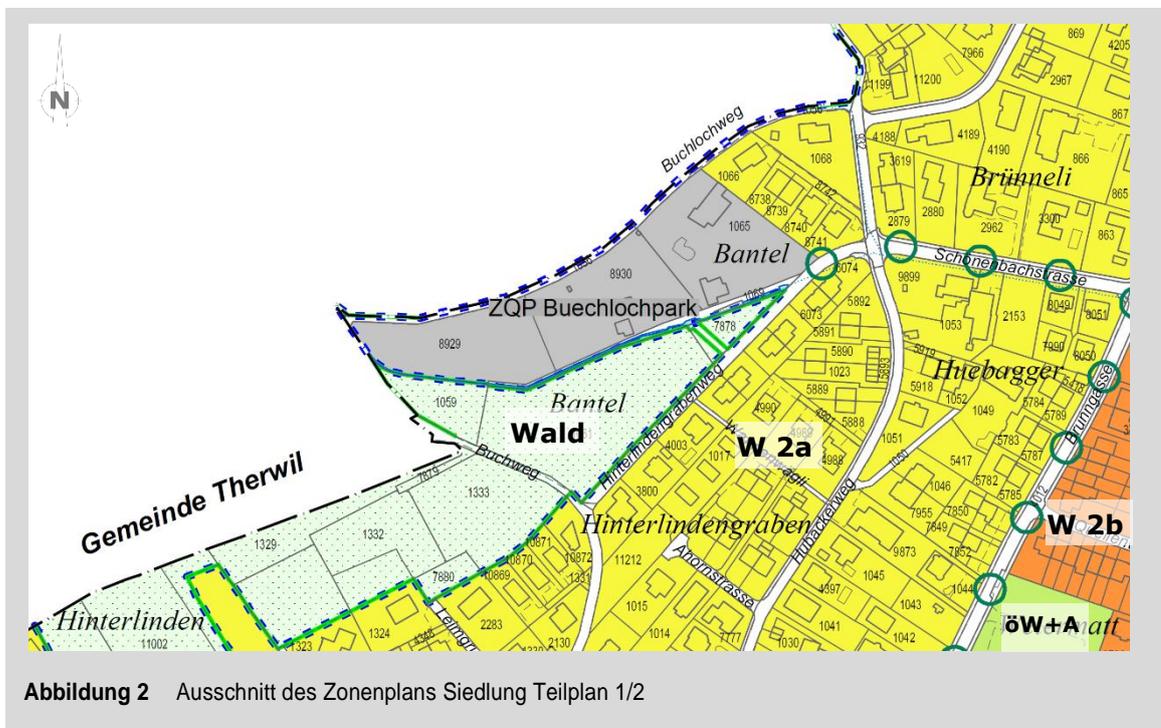
Abbildung 1 Lage des Quartierplan-Areals (Quelle Geoview BL, 2021)

Das Areal ist durch das südlich gelegene und leicht erhöhte Waldareal grösstenteils vom benachbarten Siedlungsraum abgetrennt. Nur im Nordosten schliesst das Quartierplanareal direkt an das Siedlungsgebiet an. Entlang des Waldareals bzw. im Süden des Areals verläuft der Schönenbach noch als offen fliessendes Gewässer. Erschlossen ist das Areal über einen kurzen Anschluss an den Hinterlindengrabenweg ganz im Osten.

Das Waldareal, die südöstlich geneigte topographische Situation sowie die gestreckte Form des Areals, das in Therwil liegende angrenzende Amphibienlaichgebiet nationaler Bedeutung und die direkte Lage zum Landschaftsraum bilden die wesentlichen örtlichen Rahmenbedingungen, welche in der vorliegenden Quartierplanung berücksichtigt werden.

1.2.2 Zonenvorschriften

Das Quartierplan-Areal liegt in der Zone mit Quartierplanpflicht "Buechlochpark". Für eine Neubebauung des Areals muss demnach zuvor eine Quartierplanung erlassen werden. Die umgebenen Zonen können der **Abbildung 2** entnommen werden.



1.2.3 Vorgängerplanungen Quartierpläne "Buechlochpark" und "Buch-Hain"

Bis 2013 lief auf demselben Areal der Planungsprozess zur Quartierplanung "Buechlochpark". Diese Quartierplanvorschriften sahen eine Bebauung mit einem Hochhaus mit 12 Geschossen und einer weiteren 3-geschossigen Baute vor. Der Einwohnerrat unterstellte seinen Beschluss dem Behördenreferendum, mit welchem die Quartierplanung automatisch der Stimmbevölkerung zur Urnenabstimmung unterbreitet werden musste.

Diese lehnte am 18. Mai 2014 die Quartierplanung "Buechlochpark" ab. Hauptgründe der Ablehnung waren in erster Linie mit dem Hochhaus am Siedlungsrand und dem mit der Bebauung resultierenden Mehrverkehr begründet.

Daraufhin wurde ein neues Bebauungskonzept ohne Hochhaus ausgearbeitet und anschliessend auf dieser Grundlage eine neue Quartierplanung erstellt. Diese neue Quartierplanung mit dem Namen "Buch-Hain" wurde vom Einwohnerrat beschlossen, dabei wurde der Beschluss nicht dem Behördenreferendum unterstellt. Gegen den Beschluss des Einwohnerrats wurde jedoch das fakultative Referendum ergriffen, welches mit der erforderlichen Anzahl Unterschriften zustande kann. Die Abstimmung erfolgte im März 2021 mit einem Ablehnungsentscheid zu dieser neuen Quartierplanung.

1.2.4 Absichten der Gemeinde für die Quartierplanung "Buch-Hain"

Mit dem kommunalen Richtplan von 2005 hat sich die Gemeinde Reinach das Ziel gesetzt, die Einwohnerzahl mindestens zu halten. Dafür ist aber ein zusätzliches und zeitgemässes Wohnungsangebot notwendig, denn pro Person wird schweizweit immer mehr Wohnfläche beansprucht. Damit die Landschaft nicht immer weiter zersiedelt wird, sollen die noch vorhandenen Baulandreserven im bereits bestehenden Siedlungsgebiet möglichst gut genutzt werden. Daher wurden im neuen Zonenplan Siedlung (2015) verschiedene geeignete Flächen als "Zonen mit Quartierplanpflicht" ausgewiesen. Dank dem Quartierplanverfahren können Quartiere dichter als mit der Regelbauweise bebaut werden, so dass auf der gleichen Fläche mehr Leute Wohnraum finden. Dabei müssen solche Quartierplanungen vielen Qualitätsstandards gerecht werden, u.a. betreffend Gestaltung, Aussenraum, Parkierung oder Energiestandard.

Beim Areal der Quartierplanung "Buch-Hain" handelt es sich um eine dieser Zonen mit Quartierplanpflicht. Im Zonenreglement wird unter § 28 Abs. 4 für diese Quartierplanpflicht definiert, dass die Quartierplanung im ordentlichen Verfahren wie auch im vereinfachten Verfahren erlassen werden kann. Die im Zonenreglement Siedlung festgeschriebenen Randbedingungen an die Zone mit Quartierplanpflicht "Buechlochpark" behalten auch nach der Ablehnung der Quartierplanung "Buechlochpark" an der Urne ihre Gültigkeit. Unter § 28 Abs. 3 lit. d des Zonenreglements sind folgende Randbedingungen aufgelistet:

- a. Art der Nutzung: Wohnen
- b. Einpassung der Bebauung an den Siedlungsrand
- c. Umgang mit dem nahe gelegenen Wald und dessen entsprechenden ökologischen Funktionen
- d. besondere Beachtung von (auch weiträumigen) Sichtbeziehungen und landschaftliche Einbettung

Sowohl der kommunale Richtplan als auch die Zonenvorschriften Siedlung wurden von der Gemeinde Reinach entwickelt und vom Einwohnerrat beschlossen. Damit steht der Souverän der Gemeinde hinter der festgelegten Siedlungsstrategie. Die Gemeinde ist bei ihrer weiteren Planungstätigkeit an diese Beschlüsse gebunden. Bei der Umsetzung der "massvollen Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität" besteht Spielraum. Die Gemeinde verfolgt die Absicht, die Verdichtung nach innen quartierverträglich, unter Einbezug der betroffenen Quartierbevölkerung zu entwickeln.

1.3 Ziele und Vorgehen

1.3.1 Ziele für die Quartierplanung "Buch-Hain"

Auf dem Quartierplan-Areal "Buechlochpark" soll eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung mit maximal 39 Wohneinheiten entstehen.

Konkret werden im Quartierplan-Reglement folgende Ziele für das Areal festgeschrieben (§ 1 Abs. 2 QPR):

- a. Realisierung einer der topografisch und landschaftlich speziellen Situation angepassten Bebauung unter Berücksichtigung der weiträumigen Einsehbarkeit;
- b. Umsetzung der kommunalen Richtplan-Inhalte durch Realisierung einer Überbauung mit massvoller Nutzungserhöhung und hoher Siedlungs-, Wohn- und Aussenraumqualität;
- c. Erhaltung und Schaffung von naturnahen, grossflächigen und zusammenhängenden Aussenräumen durch die spezielle Bebauungs- und Aussenraumkonzeption.
- d. Berücksichtigung und räumliche Reaktion auf das Amphibien-Laichgebiet von nationaler Bedeutung "Buechloch" und dessen Vernetzungsachsen;
- e. Realisierung von hochwertigem Wohnraum;
- f. Aussenräume frei von motorisiertem Verkehr;
- g. Energetisch nachhaltiger Standard für die Überbauung.

1.3.2 Neustart der Arealentwicklung ab 2016

Das Areal "Buechloch" hat seit 2016 eine neue Eigentümerin, die FAGUS Immobilien AG. Sie hat die Neuplanung des Areals in Angriff genommen. Bei der Entwicklung der neuen Bebauung war es der Eigentümerin und der Gemeinde wichtig, dass einerseits die Anliegen der Bevölkerung frühzeitig erkannt werden und andererseits die Bevölkerung frühzeitig über die Ziele und Motivation von Eigentümerin und Gemeinde informiert ist. Dazu fanden im Januar und März 2018 zwei Dialog-Veranstaltungen statt. Ziel des Dialogs war es, dass alle Teilnehmenden die drei Sichtweisen – Eigentümerin, Gemeinde und Bevölkerung – auf das Areal kennen und sich über Beweggründe, Rahmenbedingungen und Anliegen der jeweils anderen Perspektive austauschen konnten. Die Eigentümerin hat ein Bebauungskonzept erarbeitet und dieses im September 2018 an einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt.

1.3.3 Ablehnung der Quartierplanung an der Abstimmung vom 7. März 2021

Im Anschluss an die Vorstellung des Bebauungskonzeptes im September 2018 wurde die Quartierplanung "Buch-Hain" ausgearbeitet. Die neue Quartierplanung wurde am 31. August 2020 vom Einwohnerrat beschlossen. Gegen den Beschluss des Einwohnerrats wurde das Referendum ergriffen und damit konnte eine Abstimmung erwirkt werden. An der Abstimmung vom 7. März 2021 wurde auch diese Quartierplanung mit 57 % abgelehnt.

1.3.4 Anpassung des Bebauungskonzeptes auf die Rahmenbedingungen des vereinfachten Verfahrens für eine Quartierplanung

Nach erfolgten Abklärungen hat sich die Eigentümerschaft im Nachgang zur Abstimmung entschieden, das Bebauungskonzept so anzupassen, dass die Rahmenbedingungen für eine Quartierplanung im vereinfachten Verfahren eingehalten werden. Aufgrund der Anpassungen erhält die vorliegende Quartierplanung den Namen QP "Buch-Hain II". Gemäss den Bestimmungen unter § 28 Abs. 4 im Zonenreglement der Gemeinde Reinach kann für das Areal Buch-Hain auch das vereinfachte Quartierplan-Verfahren angewendet werden. Im Unterschied zu normalen bzw. ordentlichen Verfahren wird beim vereinfachten Verfahren die Quartierplanung nur durch den Gemeinderat beschlossen. Die maximal zulässigen Abweichungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind im Zonenreglement explizit für dieses Areal festgelegt, welche der Einwohnerrat mit dem Erlass der Zonenvorschriften definiert hat. Somit entfällt im vereinfachten Verfahren die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat und infolgedessen gibt es auch keine Referendumsfrist, mit welcher eine Abstimmung erwirkt werden könnte. Im Anschluss an die Beschlussfassung durch den Gemeinderat folgt im nächsten Schritt die Planaufgabe.

Der Gemeinderat hat seinerseits die Bedingungen für eine Quartierplanung im vereinfachten Verfahren mit Schreiben vom 17. Mai 2021 der Eigentümerschaft mitgeteilt. In Ergänzung dazu wurden betreffend Naturwerten weitere Rahmenbedingungen für die Quartierplanung vom Gemeinderat festgelegt.

2. Bauungs- und Aussenraumkonzept

2.1 Bauungs- und Aussenraumkonzept



Abbildung 3 Bauungs- und Aussenraumkonzept (Degelo Architekten / Fontana Landschaftsarchitektur, 15. August 2023)

Das Bebauungs- und Aussenraumkonzept schafft mit den attraktiven und grosszügigen Aussenräumen und der flexiblen Anordnung der Bauten ein eigenständiges Ensemble mit hohem Identifikationspotential. Das Gelände soll auf seinen ursprünglichen Verlauf, vor den Veränderungen für die heutigen Nutzungen, wiederhergestellt werden. Entlang dem Schönenbach und im Westen zum Amphibienlaichgebiet hin soll ein möglichst natürlicher Übergang zum Freiraumbereich der Siedlung entstehen. Der Bach soll aufgewertet und mit einem Teich ergänzt werden. Die Freiraumbereiche sollen zusammenhängend und naturnah gestaltet werden. Sie vermitteln zwischen der Landschaft und dem Siedlungsgebiet. Daher ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten. Im Osten wird das Areal ans Strassennetz angeschlossen. Die Einfahrt für die Einstellhalle erfolgt möglichst bald, sodass das Areal, abgesehen von Besucherparkplätzen und Ausnahmefahrten, vom Verkehr frei bleiben kann. Zu den Bauten führen geschwungene Wege. Die Bauten weisen eine ovale Grundform auf. Dadurch erscheinen sie in der Breite nicht so massig und sind eine Anspielung auf die Form der Baumstämme. Um diesen Effekt weiter zu verstärken, sind die Fassaden mit einer Lamellenverkleidung geplant. Der Abstand zu den bebauten Parzellen im Osten wird mittels einer Hecke verstärkt. Nebenbauten sind nur sehr zurückhaltend erlaubt.

Gegenüber der an der Abstimmung vom 7. März 2021 abgelehnten Quartierplanung wurden am Bebauungs- und Aussenraumkonzept folgende Anpassungen vorgenommen:

- Reduktion Nutzungsmass (Ausnutzungsziffer) von 60 % auf 54 %
- Reduktion Gebäudeprofilhöhen mit Einführung einer der maximalen Fassaden- und Gebäudehöhe von 10.3 m bzw. 13.3 m
- Beschränkung der Anzahl Wohneinheiten auf 39 Wohnungen
- Verzicht auf die bisher vorgesehenen Attikageschosse
- Integration von zu erhaltenden Naturwerten (gestützt auf ein erstelltes Naturfachgutachten und damit verbundenen vom Gemeinderat verabschiedeten Rahmenbedingungen)

Die ersten vier Punkte stehen im Zusammenhang mit den Rahmenbedingungen für das vereinfachte Verfahren. Der letzte Punkt mit der Aufnahme von Bestimmungen zur Erhaltung von Naturwerten erfolgte auf der Grundlage des erstellten Naturfachgutachtens und den damit verbundenen vom Gemeinderat für die Quartierplanung verabschiedeten Rahmenbedingungen.

2.2 Wohnungsmix

Mit einem Angebot von maximal 39 Wohnungen in unterschiedlichen Grössen und Grundrissen, wird eine durchmischte Bewohnerschaft angestrebt. Der Wohnungsmix sieht in etwa folgende Wohneinheiten (WE) vor:

- 3 x 2.5 Zimmer-Wohnungen mit rund 8 % Anteil am WE-Total
- 18 x 3.5 Zimmer-Wohnungen mit rund 46% Anteil am WE-Total
- 18 x 4.5 Zimmer-Wohnungen mit rund 46% Anteil am WE-Total

Total: maximal 39 Wohneinheiten (WE) = 100%

Im Verkehrsgutachten wurde für die Berechnung und Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen von 39 Wohnungen ausgegangen. Dies ist damit begründet, dass für die Berechnung und Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen seitens Kantons der maximal ungünstige plausible Fall angenommen werden muss. Mit der Begrenzung der Anzahl Wohnungen im Reglement auf maximal 39 Wohnungen bildet dies der maximal ungünstigste Fall.

2.3 Beurteilung durch die kantonale Arealbaukommission

Das Bebauungs- und Aussenraumkonzept wurde der kantonalen Arealbaukommission (ABK) zur Beurteilung und Stellungnahme unterbreitet. Die Behandlung durch die ABK erfolgte am 8. September 2022. Nachfolgend sind die Hauptaussagen der Erwägungen aufgeführt:

- Eine Überbauung in diesem Landschaftsraum wird unterstützt, der Naturraum wird dadurch nicht geschwächt. Der offene und naturbezogene Charakter des Perimeters soll beibehalten werden.
- Die Idee einer belebten Verandaschicht innerhalb der Baukörper ist gut nachvollziehbar. Die ovalen Form sind gut vorstellbar.
- Der Aussenraum soll dem Gedanken der naturnahen Gestaltung folgen.
- Die Minimierung und Integration der Einstellhalleneinfahrt in die Gestaltung des Aussenraums ist nach Möglichkeit anzustreben.
- Die Begleitung der Weiterbearbeitung des Projekts durch das Begleitgremium der Gemeinde Reinach wird begrüsst.

Im Beschluss empfahl die ABK eine Weiterbearbeitung im Sinne der Erwägungen. Das Beschlussprotokoll ist im **Anhang 1** enthalten.

3. Organisation und Ablauf der Quartierplanung

3.1 Beteiligte

Landeigentümerinnen	Fagus Immobilien AG, Cysatstrasse 23a, 6004 Luzern (Parz. Nrn. 1065, 8929 und 8930) Einwohnergemeinde Reinach BL, Hauptstrasse 10, 4153 Reinach BL (Parz. Nr. 1069)
Auftraggeber	Fagus Immobilien AG, Cysatstrasse 23a, 6004 Luzern
Architekt	Degelo Architekten, St. Jakobsstrasse 54, 4052 Basel
Landschaftsarchitekt	Fontana Landschaftsarchitektur GmbH, Murbacherstr. 34, 4056 Basel
Raumplaner	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Verkehrsplaner	Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Neue Bahnhofstr. 160, 4132 Muttenz
Verwaltung Gemeinde	Technische Verwaltung Reinach, Hauptstrasse 10, 4153 Reinach BL
Fachkommission Kanton	Arealbaukommission
Beschlussfassende kommunale Behörde	Gemeinderat
Fachstellen Kanton	Amt für Raumplanung u. a.

3.2 Planungsablauf (Ablauf im vereinfachten Verfahren)

Verabschiedung des städtebaulichen Konzepts durch den Gemeinderat für Ausarbeitung einer Quartierplanung im vereinfachten Verfahren	23. August 2023
Mitteilung Ergebnisse der Prüfung durch die Technische Verwaltung Reinach	23. November 2023 und 16. Februar 2024
Freigabe Gemeinderat für kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung	12. März 2024 / 23. April 2024
Öffentliches Mitwirkungsverfahren	
Eingang Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	
Beschlussfassung Gemeinderat	
Auflageverfahren	

4. Bestandteile der Quartierplanung

4.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

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

4.2 Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG (siehe **Kapitel 8.2**)

4.3 Orientierende Dokumente

- Planungs- und Begleitbericht (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG)
- QP Buch-Hain, Verkehrsgutachten, RK&P, 12.01.2024
- Randbedingungen Quartierplanung Buch-Hain (Vereinfachtes QP-Verfahren), Stierli + Ruggli AG, 20.04.2023

5. Schwerpunkte der Quartierplanung

5.1 Nutzung der Bauten

5.1.1 Nutzungsart

Für die Quartierplanung wird gestützt auf die Vorgaben der Zone mit Quartierplan-Pflicht sowie gestützt auf das Bebauungskonzept die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG festgelegt.

5.1.2 Nutzungsdefinition

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) nach § 49 Abs. 2 RBV und der überbaubaren Fläche (üF) nach § 47 Abs. 1 und 2 RBV ermittelt. Das Quartierplan-Reglement definiert zudem abschliessend, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden.

5.1.3 Nutzungsmass

Baubereich	BGF städtebauliches Richtprojekt Grundlage: Angaben Degelo Architekten 15. August 2023
Gebäude A:	1'062 m ²
Gebäude B:	898 m ²
Gebäude C:	1'062 m ²
Gebäude D:	898 m ²
Gebäude E:	1'062 m ²
BGF gem. QP-Reglement	4'982 m²

Für das vereinfachte Verfahren wird das maximal zulässige bauliche Nutzungsmass als Nutzungsbonus mit den Zonenvorschriften vorgegeben. Nach § 27 Abs. 2b ZRS kann der Gemeinderat ein Nutzungsbonus von maximal 8 % (relativ) der Grundnutzung gewähren, wenn die unter § 26 Abs. 5 ZRS aufgeführten Kriterien und Randbedingungen beachtet werden und eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt ist.

Der Gemeinderat ist gemäss Schreiben vom 17. Mai 2021 bereit, einen Nutzungsbonus von max. 8% zu gewähren. Damit kann eine maximale Bebauungsziffer von 24.8 % und eine maximale Ausnützungsziffer von 54.0 % beansprucht werden. Ausserdem gestattet der Gemeinderat gegenüber der Grundzone die Erhöhung des Gebäudeprofils um ein zusätzliches Vollgeschoss. Die Gebäudehöhe darf max. 3.0 m höher sein als nach W2a. Dies ergibt eine Fassadenhöhe von 10.3 m und eine Gebäudehöhe von 13.3 m.

Am 23. August 2023 wurde das überarbeitete Bebauungs- und Freiraumkonzept beim Gemeinderat vorgestellt. Der Gemeinderat hat die Überarbeitung des Bebauungs- und Freiraumkonzepts gutgeheissen und für die Ausarbeitung einer Quartierplanung im vereinfachten Verfahren verabschiedet.

5.2 Bebauung

5.2.1 Baubereich für Hauptbauten

Der ovalen Grundform folgend, wurden auch ovale Baubereiche ausgeschieden. Um der gewünschten Flexibilität für die präzise Anordnung und genaue Ausrichtung der Bebauung im Rahmen der Detailprojektierung bzw. Baugesuchbearbeitung nachzukommen, wurden die Baubereiche mit entsprechendem Spielraum ausgestattet. Der Spielraum wurde jedoch überall dort begrenzt, wo ein gesetzlich einzuhaltender Abstand besteht. Dies betrifft den Mindestabstand von 4.0 m gegenüber der nordöstlichen Arealgrenze, die neue Baulinie entlang des Buchlochwegs und die bestehende Waldbaulinie.

Zudem darf eine vorgelagerte Verkleidung die Baubereichsbegrenzung nicht überschreiten.

In Ergänzung dazu sind verschiedene Grundsätze definiert worden, welche zu einer ästhetisch ansprechenden und harmonischen Bebauung führen und die auf das nachbarliche Siedlungs- und Landschaftsbild Rücksicht nehmen.

- Es sind 5 Hauptbauten zu erstellen.
- Die Hauptbauten müssen untereinander einen Mindestabstand von 6 m auf die BGF-bezogene Geschossflächen aufweisen.
- Symmetrische ovale Grundform, welche als durchgehend ovaler Baukörper mit Pultdach auszubilden ist.
- Die Ausrichtung der Pultdächer orientiert sich an der Hanglage.

5.2.2 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauteile treten gegen aussen nicht in Erscheinung und sind daher für die Ausscheidung in der Quartierplanung nicht von Belang. Es wurde festgelegt, dass unterirdische Bauten und Bauteile so zu konzipieren sind, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten und dass sie das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

5.2.3 Messweise Fassaden- und Gebäudehöhen

Im Zusammenhang mit einer Quartierplanung im vereinfachten Verfahren wurde die Definition der Messweise zur Fassaden- und Gebäudehöhen aus dem Zonenreglement übernommen. Dabei wurde abweichend festgelegt, dass ab dem rekonstruierten Terrains und nicht ab dem natürlichen resp. ab dem bestehenden Terrain gemessen wird. Für die Messweise ist immer das effektive Baugesuch (mit/ohne/verschobene Splitlevels) massgebend.

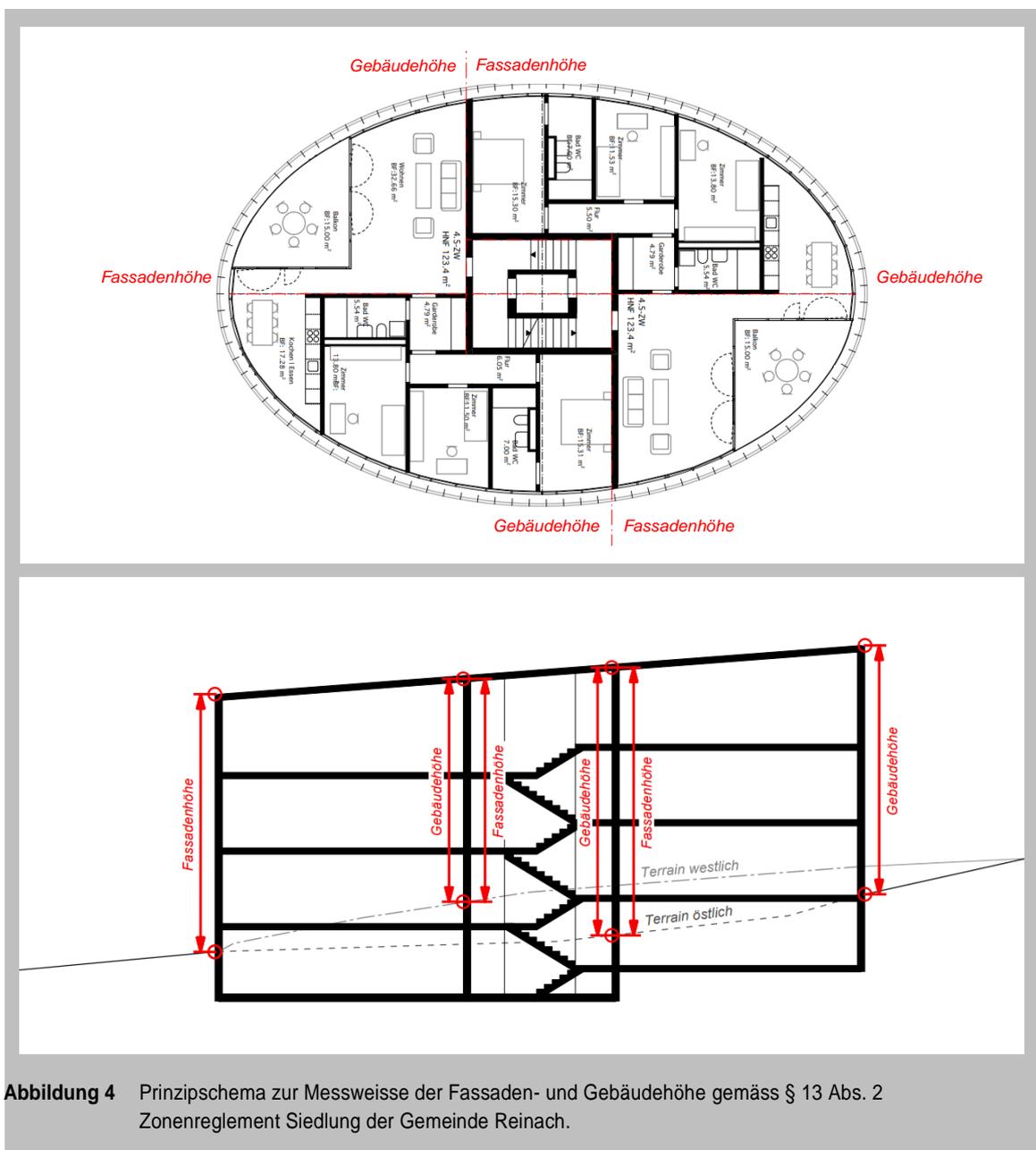


Abbildung 4 Prinzipschema zur Messweise der Fassaden- und Gebäudehöhe gemäss § 13 Abs. 2 Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Reinach.

Die Fassadenhöhe wurde auf 10.3 m begrenzt und die Gebäudehöhe auf 13.3 m, dies entspricht dem Zugeständnis des Gemeinderats (**siehe Kap. 5.1.3**) bzw. den Höhenbegrenzungen der W2a-Zone + 3.0 m (+ 1 Geschoss).

5.2.4 Gestaltung der Hauptbauten

Die Gebäudearchitektur hat unter Berücksichtigung der speziellen topografischen Situation und der landschaftlichen Umgebung zu erfolgen. Die Baukörper der Hauptbauten sind mit gerundeten, fließenden Konturen auszubilden, sodass sie kompakt und filigran erscheinen. Die Fassaden der Hauptbauten sollen eine durchgehend vertikale Wirkung aufweisen und mit Holz, holzähnlichen oder erdfarbenen Materialien gestaltet werden.

Zur Sicherstellung der Gestaltung ist dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches das Bebauungskonzept inklusive Materialisierung und Gebäudesetzung zur Begutachtung einzureichen. Dieser zieht das Fachgremium für Stadtentwicklung in geeigneter Weise zur Beratung bei. Die schriftliche Zustimmung dieses Gemeinderates ist Bestandteil der Baugesuchsunterlagen.

5.3 Aussenraum

5.3.1 Aussenraumtypen

Die unterschiedlichen Aussenraumtypen erfüllen folgende Funktionen:

Raum	Funktion
Freiraumbereich	Freifläche zwischen den Bauten
Naturschutzzone Feuchtgebiet (N1)	Sicherstellung Lebensraum für Amphibien
Naturschutzzone Ökologisch gestalteter Puffer- und Schonbereich (N2)	Puffer- und Schonbereich zwischen Feuchtgebiet bzw. Uferbereich und der extensiven Aussenraumgestaltung
Naturschutzzone Uferbereich (N3) + Gewässerraum	Natürliches Gewässer erhalten / wiederherstellen sowie Hochwasserschutz
Erschliessungsflächen	Zufahrt Areal – ESH Parkierung

Nicht durch Bauten oder Erschliessungsflächen beanspruchte Flächen sind als **Freiraumbereich** anzulegen. Der Freiraumbereich umfließt als offene Wiese als Fortführung des Wieslandes jenseits des Buchlochwegs die Punktbauten. Einzelne Feldgehölzgruppen und Strauchpflanzungen strukturieren den Freiraum um die Gebäude. Dementsprechend ist der Freiraum als extensiv genutzte und gepflegte Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzen und Baumpflanzungen zu erstellen und entsprechend zu unterhalten. Der Einsatz von Bioziden ist untersagt.

Die Beanspruchung des Freiraumbereichs für private Aussensitzplätze wurde auf 12 m² pro Baubereich beschränkt. Damit verbunden wurden verschiedene Vorgaben aufgenommen, mit welchen eine Beeinträchtigung des Freiraumbereichs durch diese wohnungsbezogenen Aussenraumnutzung vermieden werden soll. Zudem wird verlangt, dass die Aussensitzplätze anhand eines Gesamtkonzeptes zu gestalten sind.

Die **Naturschutzzone Feuchtgebiet (N1)** dient der Erhaltung der Feuchtstandorte und der Förderung folgender gehölzfreier Lebensräume und deren charakteristischen Lebensgemeinschaften: Feuchte krautige Pflanzengesellschaften u.a. Feuchtwiesen (Calthion), Hochstaudenflur (Filipendulion), Krautsäume (Aegopodion und Alliaarion). Rückzugsgebiete und Kleinstrukturen für besondere Arten sind zu fördern. Die Vernetzung zum Amphibienlaichgebiet in Therwil (aufgeführt im "Inventar Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung IANB") ist zu erhalten und zu fördern. Eine Verbuschung und das Eindringen von Neophyten sind zu verhindern. Die Hecke zum Buchlochweg ist als vielfältige Hecke zu erhalten und aufzuwerten.

Die feuchten und krautigen Pflanzengesellschaften sind extensiv zu bewirtschaften ohne Anwendung von Düngemitteln. Mäharbeiten sind auf das Verhindern einer Verbuschung auszurichten. Mähaufbereiter sind nicht zugelassen. Das Schnittgut ist wegzuführen. Es sind abwechslungsweise Altgrasstreifen stehen zu lassen (ca. 30 %). Neben dem Mähen sollen regelmässige Jätdurchgänge vorsehen und Problempflanzen (u.a. Neophyten und Brombeeren) entfernen.

Das Mosaik von verschiedenen Lebensräumen ist bei der Pflege (Mähzeitpunkt und -Häufigkeit) zu berücksichtigen. Im Speziellen sind die Schutzobjekte (Erdlöcher, Hecke, Einzelbäume) und deren Schutz- und Pflegemassnahmen zu beachten.

Stellenweise soll eine Aufwertung der Artenzusammensetzung und Ergänzung durch Kleinstrukturen erfolgen. Es sind keine entwässernden Massnahmen zugelassen (keine Drainagen, keine Entwässerungsrinnen etc.). Störungen durch Menschen und Hunde sind durch geeignete Massnahmen zu verhindern (Besucherlenkung, keine Durchwegung, keine Zugänge).

Die **Naturschutzzone Ökologisch gestalteter Puffer- und Schonbereich (N2)** dient der Förderung eines wertvollen Puffer- und Schonbereich mit folgenden Lebensräumen: Krautsaum, Gehölzgruppen, extensive Wiese (Arrhenatherion). Arten der vernässten Stellen sind zu erhalten. Die Hecke zum Buchlochweg ist als vielfältige Hecke zu erhalten und aufzuwerten. Durch eine zielgerichtete Gestaltung des Puffer- und Schonbereichs (krautige Pflanzengesellschaften, bestockte Abschnitte etc.) ist ein Zugang zu den angrenzenden Schutzgebieten (Feuchtgebiet, Uferbereich) zu verhindern.

Der Puffer- und Schonbereich ist extensiv zu bewirtschaften ohne Anwendung von Düngemitteln. Mäharbeiten sind auf das Verhindern einer Verbuschung auszurichten und nehmen Rücksicht auf unterschiedliche Lebensräume. Mähaufbereiter sind nicht zugelassen. Das Schnittgut ist abzuführen. Es sind abwechslungsweise Altgrasstreifen stehen zu lassen. Die vernässten Stellen sind möglichst zu belassen und keine entwässernden Massnahmen vorzusehen. Beeinträchtigte Stellen sind so zu gestalten, dass sie wieder vernässen können. Weitere Strukturelemente sind regelmässig zu pflegen. Im Speziellen sind die Schutzobjekte (Erdlöcher, Hecke, Einzelbäume) und deren Schutz- und Pflegemassnahmen zu beachten. Einzäunungen sind nur zugelassen, sofern sie dem Amphibienschutz und dem Artenschutz dienen. Sie müssen für Kleintiere passierbar sein.

Die **Naturschutzzone Uferbereich (N3)** dient der Erhaltung der standortgerechten Bestockung mit Traubenkirschen-Eschenwald. Die Förderung der folgenden Lebensräume ist Pflicht: typische Auengehölze und offene Bereiche mit Hochstaudenfluren. Es ist keine Beeinträchtigung des naturnahen Zustands des Baches und der Begleitvegetation gestattet. Die Pflege der Uferbereiche hat regelmässige und fachgerechte zu erfolgen. Eine auf die Bedürfnisse der Amphibien ausgerichtete Pflege und Aufwertung der Uferbereiche ist vorzusehen.

Pflegemassnahmen sind abschnittsweise vorzunehmen (Zahnlückenprinzip, Abschnitte von ca. 20 m). Schnitt sind nur während der Vegetationsruhe erlaubt. Langsam wachsende und dornentragende Sträucher sind bei der Pflege zu schonen. Bei Abgang der Eschen ist ein Ersatz mit Schwarzerlen, Weiden, Schwarzpappeln oder ähnliche Arten vorzusehen. Der naturnahe Zustand des Baches ist inklusive Gewässerraum in keiner Art und Weise zu beeinträchtigen. Deshalb sind auch keine Zugänge zum Schönenbach zugelassen (auch kein Einbau für erleichterte Einstiege etc.). Hochstaudenfluren sind zu fördern. Diese gehölzfreien Bereiche sind nach dem Versamen der Gefässpflanzen abschnittsweise zu mähen. Es sind entsprechende Altgrasstreifen stehen zu lassen. Der Uferbereich ist mit geeigneten Kleinstrukturen für Amphibien zu ergänzen.

Entlang des Schönenbaches wird im Quartierplanareal ein durchgehend 7 Meter breiter Uferbereich ausgeschieden. In Ergänzung dazu wird auch der Gewässerraum festgelegt. An den Uferbereich schliesst nordseitig im oberen Abschnitt die Naturschutzzone N1 und für den restlichen Abschnitt die Naturschutzzone N2 an.

Für die Amphibienwanderung wurden spezifische Bestimmungen formuliert, welche eine sichere Wanderung mit Zugangsmöglichkeit zum Schönenbach gewährleisten. Zur Lenkung der Amphibien ist ein Amphibienleitsystem bei Belüftungs- und Lichtschächten, Strassenschächten, Einfahrten, Kellerabgängen usw. Ausstiegshilfen bei sämtlichen Dolen vorzusehen.

Im Aussenraum gelten folgende weitere Schutzbestimmungen aus dem Naturinventar 2022 (**siehe 6.4.8**) bzw. aus den "Randbedingungen Quartierplanung Buch-Hain (Vereinfachtes QP-Verfahren)" (**siehe Beilage 2**):

- Bei der Planung ist sorgfältig zu prüfen, welche Bäume nach Möglichkeit erhalten werden können, insbesondere diejenigen auf der Parzelle 1065. Diese sind in der Bauphase besonders zu schützen, damit sie möglichst wenig beeinträchtigt werden. Zusätzlich sind in der Anordnung der Gehölze ihre Funktionalität als lichtarme Flugkorridore für Fledermäuse zu gewährleisten. Dies kann durch ergänzende Pflanzung auch von Heckenstrukturen (z.B. entlang des Buchlochweges) und weiteren Bäumen verbessert werden.
- Innerhalb des QP "Buch-Hain" sollte eine ganzflächige Gestaltung ausschliesslich mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen und Bäumen erfolgen (Hinweis: Mit der Pflanzenauswahl stellenweise vorhandene Staunässe einbeziehen).
- Anlage von diversen, grosszügigen Kleinstrukturen wie Holzhaufen, Wurzelstrunkhaufen, allenfalls Trockensteinmauern, Wieselburg etc. als Lebensraum von Amphibien, Reptilien und anderen Kleintieren. Mindestanzahl 10 Stück auf dem gesamten Areal, Richtgrösse jeweils mind. 6 m² und mind. 2 m³ Volumen. Solche Kleinstrukturen bieten für die vorhandenen Amphibien und andere Kleintiere wichtige Lebensräume und Verbindungselemente für Wanderungen.
- Beeinträchtigung des Grundwasserstromes ist im gesamten Perimeter des QP "Buch-Hain" so gering wie möglich zu halten. Entsprechend sind dazu bauliche Massnahmen wie Umströmung der Bauten und ihrer unterirdischen Anlagen zu gewährleisten. Sauberwasser soll nach Möglichkeit vor Ort versickern können und nicht schnellstmöglich in den Bach geleitet werden. Dadurch soll der natürliche, jetzt bestehende Wasserhaushalt möglichst wenig beeinträchtigt werden. Durch geschickte Anlage der Versickerungsflächen können auch neue feuchte Lebensräume geschaffen werden.
- Auf möglichst der ganzen Parzelle 8929 keine entwässernden Massnahmen (Drainagen; Rückbau bestehender Leitungen und Entwässerungsrinnen); bauliche Massnahmen wie Versiegelung, unterirdische

und oberirdische Bauten wie Häuser, Einstellhallen, Keller sowie andere Bodeneinbauten sind nach Möglichkeit zu unterlassen oder nur ganz am östlichen Rand der Parzelle zuzulassen.

- Die Uferschutzzone im speziellen, wie das gesamte Areal des QP "Buch-Hain" ist von sämtlichen invasiven Neophyten freizuhalten (inkl. Armenische Brombeere, Robinien, Sommerflieder usw.).
- Auf Parzelle 8929 und entlang Schönenbach sind artenreiche Hochstaudenfluren zu fördern, welche frei von Gehölz zu halten sind.
- Die Löcher auf Parzelle 8929 sind nach Möglichkeit zu erhalten und nicht zuzuschütten, denn deren Sohle steht im Grundwassereinfluss und bietet dank der zusätzlichen Vernässung speziellen Lebensraum.
- Ganzer Perimeter: Generelle Erhöhung ganzjähriges Blütenangebot (u.a. Blumenrasen, Staudenrabatten mit gutem Blühangebot).
- Reduktion Lichtverschmutzung zum Fledermausschutz (Vorschrift: Nur Einsatz bestimmter Leuchtdiodenqualität mit reduziertem UV-Spektrum (Farbe Amber (Bernstein), dimmbar, mit Farbtemperaturen von 1800K bis 2000K); keine permanenten Aussenbeleuchtungen, Bewegungsmelder für die Nacht; Abstrahlung der Wohnungsbeleuchtung in die Umgebung auf Minimum zu reduzieren).

Im Weiteren ist mit einem Konzept aufzuzeigen, wie die verschiedenen Schutzbedürfnisse (Naturschutz, Uferschutz, Amphibienwanderung) gewährleistet werden können. Dieses Konzept ist mit der Baugesucheingabe einzureichen und umfasst ein Naturinventar, Schutzmassnahmen sowie Vorgaben zur Besucherlenkung und Pflegemassnahmen.

Erläuterungen zum Gewässerraum sind im **Kapitel 6.4.5** enthalten.

Die Erschliessungsfläche sichert den Anschluss des Areals ans übergeordnete Strassennetz. Sie definiert die Zufahrt in die unterirdische Einstellhalle und bietet Platz für bis zu 6 oberirdische Besucherparkplätze.

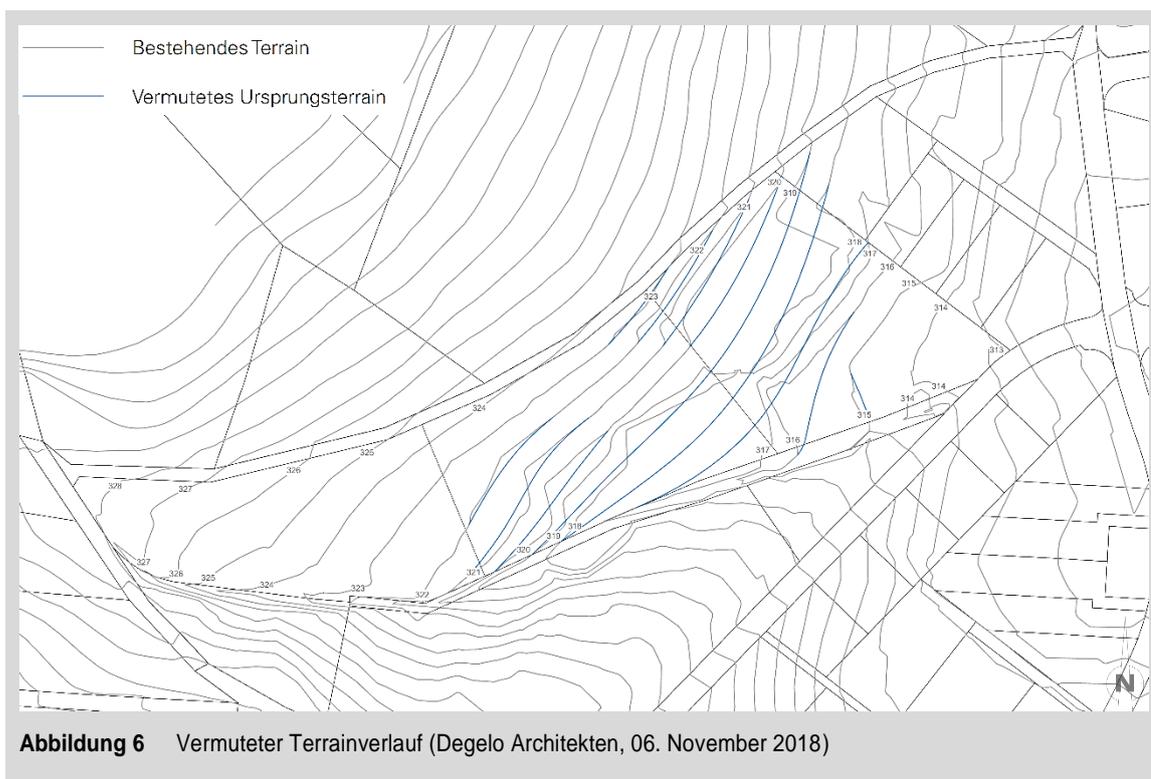


Abbildung 5 Bebauungs- und Aussenraumkonzept (Degelo Architekten / Fontana Landschaftsarchitektur, 15. August 2023)

Mit den differenzierten Aussenräumen bietet das Areal sowohl Flächen für die Bewohnerschaft des Quartierplan-Areals als auch für die Natur. Mit einem Umgebungsplan wird die Umsetzung und Konkretisierung der verschiedenen, im Rahmen der in der Quartierplanung definierten, qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auf Stufe des Baugesuchverfahrens überprüft und nachgewiesen. Zudem wird über den Umgebungsplan die bauliche Realisierung bzw. die Ausführung der Aussenraumgestaltung im Sinne der Quartierplan-Festlegungen von der Gemeinde geprüft und gestützt auf die Baubewilligung durchgesetzt.

5.3.2 Terrainmodellierung

Das Gelände soll an den vermuteten ursprünglichen Terrainverlauf angeglichen werden. Die bestehende Terrassierung des Geländes bei den Bestandesbauten soll rückgängig gemacht werden.



5.4 Erschliessung und Parkierung

5.4.1 Zufahrtsmöglichkeit

Die Erschliessung des Quartierplan-Areals für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den Hinterlindengrabenweg. Die Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Auto-Einstellhalle ist im definierten Bereich, gemäss Quartierplan, anzuordnen. Die Zufahrtsfläche zur Einstellhalle bietet auch auf der südlichen Seite zudem Platz für maximal 6 Besucherparkplätze. Ausnahmefahrten sind bis vor die Gebäudeeingänge vorgesehen.

5.4.2 Auto-Parkierung

Die Berechnung des Parkplatzbedarfes richtet sich nach Anhang 11/1 "Grundwerte für Berechnungen des Grundbedarfes für Autoparkplätze" der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)). Dabei handelt es sich um Mindestwerte, die Erstellung von zusätzlichen Parkplätzen ist möglich. Im Verkehrsgutachten

wird der erforderliche Parkplatzbedarf ermittelt. Die für die Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen relevante Annahme des plausibel ungünstigsten Falles ergibt sich durch die im Quartierplan enthaltene Wohnungsbegrenzungszahl mit 39 Wohnungen. Damit ergibt sich ein Bedarf von 39 Stamm-Parkplätzen und von 12 Besucher-Parkplätzen. Im Aussenbereich wird im Quartierplan im Bewusstsein dessen festgelegt, dass maximal 6 Besucher-Parkplätze erstellt werden dürfen. Die Eigentümerschaft ist sich bewusst, dass bei 39 Wohnungen zumindest 6 Besucher-Parkplätze in der Einstallhalle angeordnet werden müssen.

Die Parkierung umfasst eine unterirdische Sammelparkierungsanlage, an welcher alle 5 Bauten direkt angeschlossen sind und eine einzelne gemeinsame Zu- und Ausfahrt mit Anschluss an den Hinterlindengrabenweg aufweist. So wird der Aussenraum nur von den im **Kapitel 5.4.2** erwähnten maximal 6 oberirdischen Parkplätzen beansprucht.

5.4.3 Verkehrsaufkommen

Durch das Verkehrsingenieurbüro Rudolf Keller & Partner (**siehe Beilage 1**) wurde der Mehrverkehr, welcher durch die Quartierplanüberbauung mit 39 Wohneinheiten entsteht, untersucht. In den Morgen- und Abendspitzenstunden ist von einem Verkehrsaufkommen von jeweils ca. 18 Fahrten pro Stunde auszugehen. Dies bedeutet für den Knoten Schönenbachstrasse/Baselstrasse eine Zusatzbelastung von ca. 1 % und auf dem vorderen Abschnitt der Schönenbachstrasse eine Zusatzbelastung von ca. 5 %. Eine solche Mehrbelastung ist relativ gering und kann problemlos bewältigt werden.

Die Verkehrserschliessung der Quartierplanüberbauung wird als unproblematisch und machbar beurteilt.

5.4.4 Velo-Parkierung

Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach dem Gemeinderatsbeschluss vom 22. August 2023. Demnach sind pro Wohneinheit mindestens 2.5 hochwertige (d.h. möglichst gedeckte, sich in guter Lage zu den Wohnungen befindenden, teilweise übergrosse) Velo-Abstellplätze zu erstellen." Die Räume sind so zu dimensionieren, dass ausreichend Platz für Velos, Kinderwagen, Veloanhänger und fahrzeugähnliche Geräte vorhanden ist. Diese Vorgaben sind ins Quartierplan-Reglement aufgenommen worden.

5.4.5 Fusswegerschliessung

Das Quartierplan-Areal ist über den Hinterlindengrabenweg als Haupterschliessung auch zu Fuss erreichbar. Im Weiteren führt ein interner Fussweg von den Besucherparkplätzen entlang der Naturschutzzone, aber ausserhalb davon, zu den Hauseingängen. Über den arealinternen Fussweg sind auch mit Ausnahme der östlichsten Baute alle anderen vier Bauten erschlossen (Gebäudezugänge).

Eine Fusswegverbindung an den Buchlochweg wird im Quartierplan nicht in der Lage festgelegt. Im QP-Reglement wird jedoch festgehalten, dass eine Fusswegverbindung mit Anschluss an den Buchlochweg mit Verlauf innerhalb bzw. zwischen den Bauten möglich ist.

5.5 Energie

Als Energiestandard kommen die Anforderungen an die Minergie-Kennzahl (MKZ)¹ für Minergie-P zu Anwendung. Dabei sind die gesetzlichen Anforderungen mindestens einzuhalten. Zudem wurde festgelegt, dass der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser zu mindestens 70 % durch erneuerbare Energiequellen zu decken ist.

5.6 Lärmschutz

5.6.1 Zuweisung Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV und § 12 USG BL festzulegen. Das Quartierplan-Areal ist gemäss den Zonenvorschriften Teilplan 2/2 "Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Gefahrenzonen" (Genehmigung Regierungsrat vom 14. April 2015) der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen.

5.6.2 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, tagsüber: 60 dB
- LES II; IGW, nachts: 50 dB

6. Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen

6.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

6.1.1 Bebauung

Mit dieser Quartierplanung erfolgt eine Optimierung der baulichen Nutzung und der lagespezifischen Anordnung der Bebauung für ein bestimmtes Areal innerhalb des überbauten Siedlungsgebietes. Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

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

¹ Die Minergie-Kennzahl MKZ ist die Summe der Minergie-Teilkennzahlen HLK (Heizung, Lüftung, Klimatisierung), Warmwasser, Beleuchtung, Geräte und allgemeine Gebäudetechnik sowie Eigenstromerzeugung; letzteres mit negativem Vorzeichen. Sie stellt den Gesamtbedarf an gewichteter Endenergie bezogen auf die Energiebezugsfläche dar. Aktuell beträgt der Wert für Minergie-P bei Neubauten-MFH 50 kWh/(m2a) (Quelle Produktreglement zu den Gebäudestandards MINERGIE®/MINERGIE-P®/MINERGIE-A® Version 2017.2)

6.1.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG

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

Das Areal ist im Zonenplan der Gemeinde als Zone mit Quartierplanpflicht "Buechlochpark" ausgewiesen. Im dazugehörigen Reglement wird als Art der Nutzung Wohnen definiert. Der Quartierplan ändert daran nichts und so findet weder eine Einzonung noch eine Nutzungsänderung statt.

6.1.3 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
Siedlungsentwicklung nach innen (Optimierung der Nutzung).	S2.1-PG-b	Generell mittels Quartierplanung.
Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweis-karten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	L1.3-PG-b	(siehe KAPITEL 6.5.1)
Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	(siehe KAPITEL 5.5)

6.2 Planungsvorgaben der Gemeinde für die Quartierplanung

6.2.1 Übersicht

Die Gemeinde legte für die Quartierplanung im Rahmen der Zonenvorschriften Siedlung die Planungsvorgaben fest sowie Kriterien, die bei der Ausarbeitung von Quartierplänen zu beachten sind:

Vorgaben für sämtliche Quartierplanungen (§ 26 Abs. 5 Zonenreglement Siedlung)	Umsetzung in der Quartierplanung
Haushälterische Nutzung des Bodens	Ausnützungsziffer von 54 % im Vergleich zur angrenzenden Wohnzone W2a, welche eine AZ von 50 % gem. Zonenvorschriften Siedlung aufweisen. Mit der Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist die Anhebung der baulichen Nutzung auf maximal 8 % (relativ) begrenzt.
Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität	Mit der neuen Bebauung wird eine qualitativ sehr hoch stehende Aussenraumgestaltung miterstellt. Der westliche Teil sowie entlang des Schönenbachs werden drei Naturschutzzonen ausgeschieden. Die befestigte Zufahrt ist konzentriert im Osten gehalten. Der übrige Bereich ist, sofern frei von Hauptbauten und Wegen, als naturnaher Aussenraum zu gestalten. Die Gestaltung des Aussenraums hat nach umfangreichen Bestimmungen zur Erreichung einer hohen Aussenraumqualität zu erfolgen. Neben den Naturschutzzonen werden verschiedenen Naturschutzeinzelobjekte sowie Anpflanzungen von neuen Hecken mit der Quartierplanung sichergestellt. Damit verbunden werden spezifische Schutzziele und -massnahmen festgelegt.

	Die Hauptbauten haben hohe Anforderungen zu erfüllen und müssen vom Gemeinderat unter Einbezug des Fachgremium für Stadtentwicklung geprüft werden. Für die Typologie des architektonischen Ausdrucks der Bauten sind im Reglement entsprechende Darstellungen enthalten, welche richtungsweisend sind. In Ergänzung dazu wurden zur Gestaltung verschiedene Vorgaben ins Reglement aufgenommen, um die richtungsweisende Darstellung für die Beurteilung zu konkretisieren.
Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild	(siehe KAPITEL 2.3 UND 6.2.2)
gute Verkehrserschliessung für Strassen- und Langsamverkehr	(siehe KAPITEL 6.3.1 UND 6.3.3)
Anbindung an den öffentlichen Verkehr	(siehe KAPITEL 6.3.2)
optimierte Parkierungsanordnung	(siehe KAPITEL 5.4.2)
Energiekonzept (mit Zielen wie Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Optimierung der Gebäudehüllen etc.)	(siehe KAPITEL 5.5)
zweckmässige Entsorgung (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.)	Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Reinach. Diesbezüglich wurden keine spezifischen Bestimmungen in die Vorschriften aufgenommen.
Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich	(siehe KAPITEL 5.3.1 UND 6.4.1)
zweckmässige Etappierung	Eine etappierte Realisierung ist aufgrund des dem Quartierplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes nicht vorgesehen.

Vorgaben für vereinfachtes Quartierplanverfahren (§ 27 Zonenreglement Siedlung)

Mindestfläche von 2'000 m ²	Fläche des Quartierplanareal beträgt 9'818 m ²
Art der Nutzung gemäss Grundzone	Wird mit Vorgabe nach § 28 Abs. 4 ZR übersteuert.
Nutzungsbonus von maximal 8 % (relativ), unter Beachtung der Kriterien nach § 26 Abs. 5 und wenn eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt ist.	(siehe Vorgaben für sämtliche Quartierplanungen, obenstehend sowie Vorgaben für Quartierplanung Buechlochpark, untenstehend) → Nutzungsbonus wurde zugestanden
Einpassung Gebäude und Umgebung in benachbartes Siedlungsbild. Zulassung von maximal einem zusätzlichen Vollgeschoss.	(siehe Vorgaben für sämtliche Quartierplanungen, obenstehend sowie Vorgaben für Quartierplanung Buechlochpark, untenstehend) → Zusätzliches Vollgeschoss wurde zugestanden
Verkehrsmässige Anbindung gemäss Strassennetzplan; Anbindung und Ergänzung zweckmässiger öffentlicher Fusswegverbindungen zum Fusswegnetz	(siehe KAPITEL 6.3.1 UND 6.3.3)

Besondere Vorgaben für Quartierplanung "Buechlochpark" (§ 28 Abs. 3 lit. d und Abs. 4 Zonenreglement Siedlung)

Art der Nutzung: Wohnen	Es wird die Wohnnutzung gem. § 21 Abs. 1 RBG festgelegt.
Einpassung der Bebauung an den Siedlungsrand	(siehe KAPITEL 2.3, 5.2.4 UND 6.2.2)
Umgang mit dem nahe gelegenen Wald und entsprechenden ökologischen Funktionen	(siehe KAPITEL 6.4.2)

Besondere Beachtung (auch weiträumiger) Sichtbeziehungen und landschaftliche Einbettung	(siehe KAPITEL 6.2.2)
Anwendung des vereinfachten Verfahrens, wenn Art und Mass der Nutzung sich im Rahmen der Zone W2a bewegt und die Verkehrserschliessungssituation sinnvoll geklärt werden kann.	(siehe KAPITEL 1.3.4 BETREFFEND ART UND MASS DER NUTZUNG) Das Verkehrsgutachten (siehe Beilage 1) kommt zur Schlussfolgerung, dass die Verkehrserschliessung für den Quartierplan Buch-Hain II unproblematisch ist.
Weitere Vorgaben aus dem Zonenreglement Siedlung	
§ 44 Erhalt / Ergänzung Baumreihen / Alleeen entlang kommunaler Strasse	Im Bereich zwischen der geplanten Arealzufahrt und der östlichen Grenze ist heute bereits angrenzend zum Hinterlindengrabenweg eine Baumbepflanzung vorhanden. Zur Gewährleistung der Sichtweiten muss eventuell diese Baumbepflanzung entfernt werden. Am nordöstlichen Rand des Quartierplan-Areals ist gegenüber der angrenzenden Bauparzellen eine durchgehende Hecke (QP-Reglement: Naturschutzobjekt H3) anzulegen.

6.2.2 Einbindung QP in die Umgebung

Ausgangslage

Der QP "Buch-Hain II" (im vereinfachten Verfahren) ist bereits der 3. Anlauf für die Quartierplanung auf diesem Areal. 2014 wurde der damalige QP "Buechlochpark" in einer Urnenabstimmung abgelehnt. Hauptgrund für die Ablehnung war das geplante 12-geschossige Hochhaus.

Durch die Lage am äussersten Rand des Siedlungsgebietes, direkt am Wald und angrenzend an die W2a Zone galt der Ausgestaltung und Höhenentwicklung der Bauten ein besonderes Augenmerk. Westlich des Quartierplanareals befindet sich das Amphibienlaichgebiet Buchloch, welches in den Zonenvorschriften Landschaft der Gemeinde Therwil als Naturschutzzone von kantonaler Bedeutung festgelegt wird und im Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung enthalten ist.

Die auf ein neues Bebauungskonzept (ohne Hochhaus) angepasste Quartierplanung "Buch-Hain" wurde jedoch ebenfalls an der Abstimmung im März 2021 abgelehnt.

Mit der Anwendung des vereinfachten Verfahrens musste das Bebauungskonzept insbesondere betreffend baulichem Nutzungsmass und die Fassaden- und Gebäudehöhe so weit angepasst werden, dass dies mit den zulässigen Abweichungen gegenüber der östlich angrenzenden Zone W2a in Übereinstimmung gebracht werden konnte. Dies hatte u.a. zur Folge, dass die Fassaden- und Gebäudehöhen bis zu 4 m reduziert werden mussten, was auch eine Reduktion der Geschossigkeit bedeutete.

Architektur

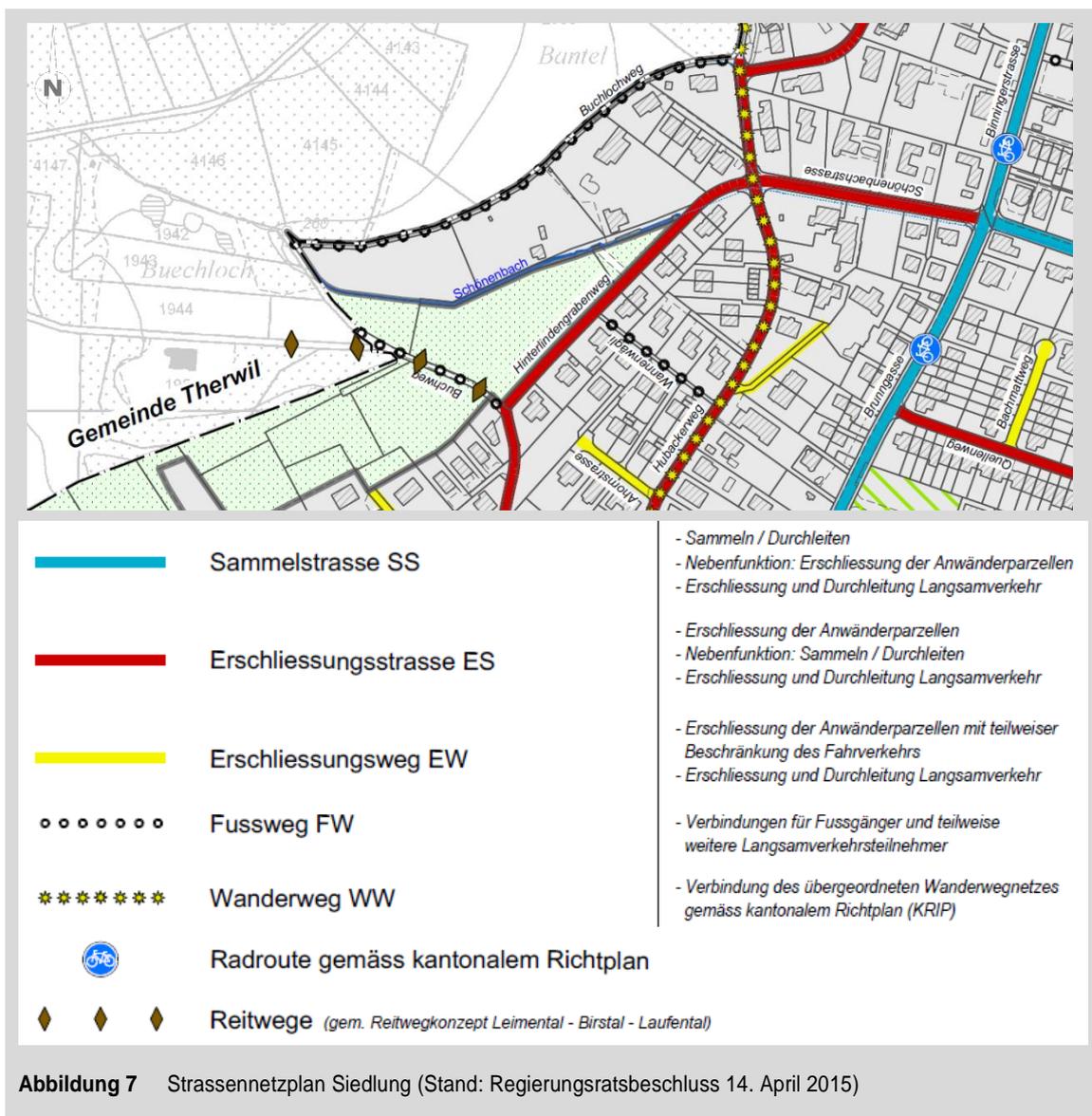
Durch die maximalen Fassaden- und Gebäudehöhen von 10.30 m bzw. von 13.30 m fügen sich die Bauten gut in die umliegende Bebauung und die umliegenden Baumbestände ein (~35 m gemäss Geometeraufnahmen 2012) und sind von weitem so nicht direkt erkennbar. Die Baukörper sind mit gerundeten, fließenden Konturen auszubilden, sodass sie kompakt und filigran erscheinen. Die Baukörper müssen bei der Fassadengestaltung durchgehende und allseitige vertikale Strukturierung aufweisen und imitieren dadurch die Struktur des Waldes.

Aussenraumgestaltung

Die Quartierplanbestimmungen nehmen die naturschützerischen Rahmenbedingungen im Sinne der Sicherstellung des erweiterten Lebensraumes für Amphibien sowie der Amphibienwanderungen auf. Diese und weitere Rahmenbedingungen wurden aus dem Naturinventar 2022 (**siehe 6.4.8**) bzw. aus den "Randbedingungen Quartierplanung Buch-Hain (vereinfachtes QP-Verfahren)" (siehe Beilage 3) übernommen. Gegenüber der abgelehnten Quartierplanung wurde der Umfang der Naturschutzzone um 300 m² erweitert und zudem auch die schützenswerten Objekte und Strukturen über die Quartierplanung gesichert.

6.3 Verkehr

6.3.1 Strassennetzplan



Der Strassennetzplan macht auf dem Areal selbst keine Aussagen. Der Anschluss ans Strassennetz erfolgt über den Hinterlindengrabenweg im Osten. Nördlich verläuft der Buchlochweg, ein kommunaler Fussweg.

Der Anschluss an den übergeordneten Verkehrsträger (Baselstrasse) erfolgt über die Schönenbachstrasse. Die Schönenbachstrasse ist ab der Einmündung der Brunngasse und der Binningerstrasse als Sammelstrasse klassiert. Die Fahrdistanz vom Quartierplan-Areal bis zum Anschluss der Schönenbachstrasse an die Baslerstrasse beträgt rund 580 m.

6.3.2 Öffentlicher Verkehr

Das Quartierplan-Areal liegt ausserhalb der Einzugsbereiche von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Die am nächsten gelegenen ÖV-Haltestellen sind die beiden Tramhaltestellen "Lochacker" und "Landhof". Diese beiden Tramhaltestellen befinden sich auf der Tramlinie 11 und E11. Die Anbindung an den ÖV ist für eine Quartierplanung somit nicht optimal.

Das Areal wurde im Zonenplan Siedlung der Quartierplan-Pflicht unterstellt. Begründet ist dies zur Gewährleistung einer dem Standort gerechten Bebauungsmöglichkeit. Der Standort hat aufgrund der nahen Lage zum Wald, dem Amphibienschutzgebiet, der Topografie usw. besondere Herausforderungen. Eine Regelbauweise könnte den Anforderungen an diesem Standort in keiner Weise nachkommen. Daher ist es nach wie vor richtig, eine Bebauung dieses Areals auf Basis von Quartierplan-Vorschriften vorzunehmen. Zudem sieht es bei der Quartierplanung "Buch-Hain II" um eine Quartierplanung im vereinfachten Verfahren, mit begrenzten Abweichungen von der Regelbauzone, handelt.

Mit der Quartierplanung hat sich das ÖV-Angebot resp. die Anbindung an den öffentlichen Verkehr nicht verbessert. Jedoch sind Massnahmen zur Verbesserung der Fussgängerverbindung auf der Schönenbachstrasse sowie beim Knoten Hinterlindengrabenweg – Hubackerweg – Schönenbachstrasse durch die Gemeinde vorgesehen. Damit ändert sich zwar an der Lage ausserhalb der ÖV-Haltestellen-Einzugsbereichs nichts, jedoch wird damit die Qualität bzw. die Sicherheit der Fusswegverbindung zur Verbesserung der Erreichbarkeit zur ÖV-Haltestelle verbessert. Im Weiteren ist vorgesehen, dass bei der öV-Angebotsplanung dem 10. Generellen Leistungsauftrag (GLA) gestützt auf das "Buskonzept Birsstadt Süd" vom 9. Februar 2024 vorgesehen ist, eine Buslinie einzuführen, welche von Münchenstein über die Binningerstrasse und die Brunngasse ins Ortszentrum von Reinach fährt. Dadurch können die bisher nicht oder ungenügend mit dem ÖV erschlossenen Teile des nordwestlichen Siedlungsgebiets von Reinach und damit auch das Quartierplan-Areal "Buch-Hain II" erschlossen werden.

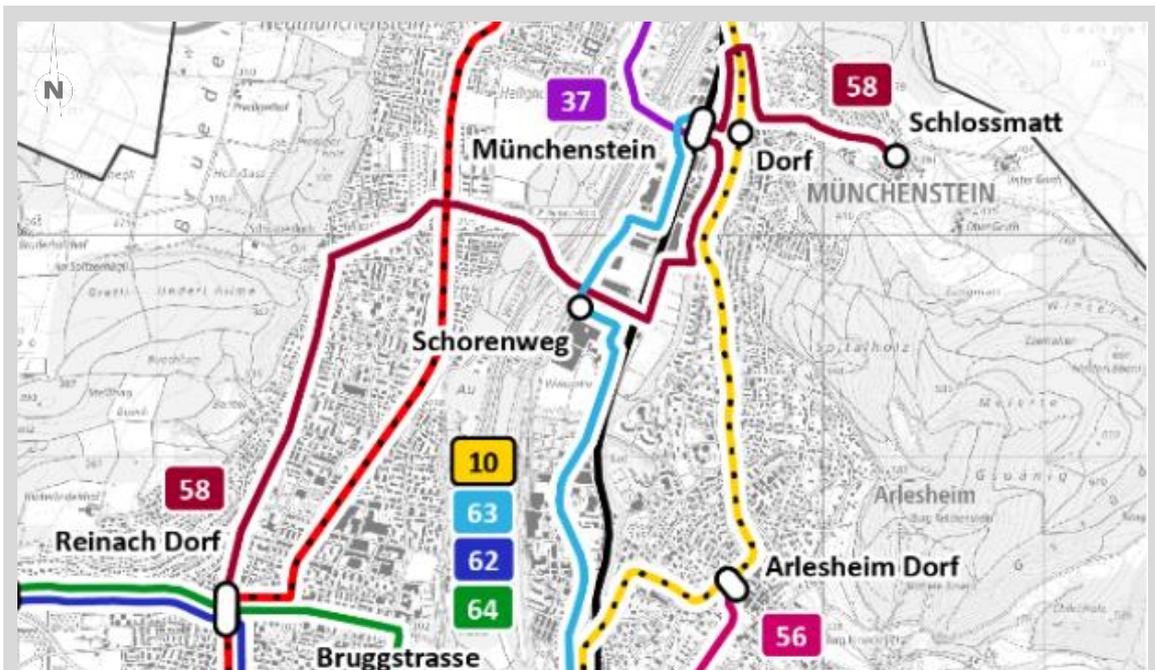


Abbildung 8 Ausschnitt aus Liniennetz Birsstadt Süd Zielkonzept 2029 mit verlängerter Buslinie 58 bis nach Reinach Dorf (Fachbericht "Buskonzept Birsstadt Süd", INFRAS, 9. Februar 2024)

6.3.3 Anbindung an Fuss- und Radwegnetz

Eine Wanderwegverbindung führt über den Hubackerweg ins Zentrum von Reinach. Der Hubackerweg liegt nur rund 35 m vom Anschluss des Quartierplan-Areals an den Hinderlindengrabenweg entfernt. Im Weiteren ist für das gesamte Siedlungsgebiet, mit Ausnahme des Ortskerns (Begegnungszone) sowie des Gewerbegebietes Kägen, die Tempo-30-Zone eingeführt worden.

Über die Brunngasse in Richtung Reinacher Zentrum sowie über die Binnerstrasse in Richtung Norden verläuft eine kantonale Radroute. Das Quartierplan-Areal ist somit in einer Fahrdistanz von rund 170 m an das kantonale Radwegnetz angebunden.

6.3.4 Feuerwehzufahrt und Stellflächen

Die Feuerwehzufahrt sowie die Standorte von erforderlichen Stellflächen wurden mit der Abteilung Feuerwehr und Rettung der Gemeinde Reinach besprochen (siehe **Anhang 2**). Die Vorgaben gelten auch für das Bauungskonzept der Quartierplanung Buch-Hain II.

6.4 Natur, Umwelt und Archäologie

6.4.1 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 für den ökologischen Ausgleich innerhalb von Siedlungen.

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

- a. Ausscheidung des Gewässerraum für den gesamten offen fliessenden Gewässerabschnitt des Schönenbachs;
- b. Ausscheidung von drei unterschiedlichen Naturschutzzonen;
 - Naturschutzzone N1: Feuchtwiese
 - Naturschutzzone N2: Ökologisch gestalteter Puffer- und Schonbereich
 - Naturschutzzone N3: Uferbereich
- c. Ausscheidung von Naturschutzobjekten
 - Objekt E1 – E4: Einzelbäume
 - Objekt D1 – D3: Erdlöcher (eingebrochene Stellen)
 - Objekt H1 - H3: Hecken
 - Objekt W1: Weiher
- d. Festlegung von Schutzziele und Schutz- und Pflegemassnahmen zu den Naturschutzzonen und den Naturschutzobjekten;
- e. Gestaltung und Strukturierung bzw. Gliederung der Grün- und Freiflächen mit verschiedenen Bepflanzungselementen (Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen);
- f. Bepflanzung mit ausschliesslich einheimischen und standortgerechten Arten;
- g. Verbot invasiver Neophyten sowie Verbot Einsatz von Bioziden;
- h. Vorgabe, dass nicht durch Bauten oder Erschliessungsflächen beanspruchte Flächen als Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzen und Baumpflanzungen anzulegen sind;
- i. Vorgabe, dass bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten eine Überdeckung mit Bodensubstrat von mindestens 1.00 m zu gewährleisten ist;
- j. Vorgabe, dass dies Gestaltung des Aussenraums in ihrer Struktur, Durchlässigkeit und Qualität den Lebensraum der Amphibien und weiterer auf den Feuchtstandort angepassten in der Umgebung heimischer Flora und Fauna, berücksichtigt;

Mit der Ergänzung der Hecke entlang des Buchlochweg (H2) sowie entlang der östlichen Arealgrenze (H3) werden wertvolle Grünraumstrukturen geschaffen, welche zudem neue und wichtige Elemente zur Vernetzung bilden.

Die Naturschutzzonen umfassen mit den minimalen Flächenvorgaben insgesamt rund 3'840 m². Dies entspricht bezogen auf die Arealfläche rund 39 %. Hinzu kommen noch die Fläche der bestehenden Hecke ausserhalb der Naturschutzzonen sowie die anzupflanzende Verlängerung dieser Hecke. Zusammen mit den Bestimmungen zu den Schutz- und Pflegemassnahmen für die Naturschutzzonen und die Naturschutzobjekte und den Bestimmungen zur Gestaltung von nicht durch Bauten oder Erschliessungsflächen beanspruchten Flächen wird dem ökologischen Ausgleich Rechnung getragen. Gegenüber dem heutigen Zustand des Areals ist auch mit einer baulichen Nutzung von einer Verbesserung der ökologischen Gesamtbilanz auszugehen. Zudem wird dies mit der Quartierplanung planungsrechtlich eingefordert und gesichert.

6.4.2 Waldareal

Auf dem Quartierplanareal befinden sich keine Waldflächen mit Sinne der Waldgesetzgebung. Im nordwestlichen sowie im südlichen Bereich grenzen Waldflächen an das Quartierplanareal. Diese Waldflächen werden

von der Nutzung durch die Quartierplanung nicht tangiert. Das Quartierplanareal liegt im Süden und ganz im Westen im Einflussbereich von Waldbaulinien. Die Anordnung der Bebauung bzw. die Baubereichsdefinition berücksichtigt die bestehenden Waldbaulinien. Mit der Einhaltung des Waldbaulinienabstands sowie dem vorwiegend als Naturschutzzone ausgeschiedenen Bereich angrenzend an die Waldfläche sind keine negativen Auswirkungen auf die südlich angrenzende Waldfläche zu erwarten. Die nordwestlich angrenzende Waldfläche ist mit dem räumlichen Abstand von über 40 m der Bebauung und den ebenfalls dazwischenliegenden Naturschutzzone nicht beeinträchtigt.

Die südliche Waldfläche ist zudem im Zonenplan Landschaft als Naturschutzzone N 3.1 (Waldareal und Begleitvegetation Schönenbach" festgelegt. Diese Naturschutzzone beschränkt sich genau auf die Waldfläche, ohne das Gewässer des Schönenbachs. Die für diese Waldfläche definierten Schutzziele werden durch die Quartierplanung nicht beeinträchtigt. Mit den Bestimmungen zur Naturschutzzone Uferbereich und den Vorgaben für die Amphibienwanderung werden die Schutzziele der Naturschutzzone für die Waldfläche in das Quartierplanareal übertragen. Damit kann die eigentlich u. a. beabsichtigte Erhaltung der Gewässerstruktur und eine damit verbundene Gewährleistung der Amphibienwanderung gesichert und umgesetzt werden.

6.4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen mit einer potenziell 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 bei weitem 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 Umweltschutzgesetzgebung durchgeführt werden.

6.4.4 Bodenschutz (Altlasten)

Das Areal der Quartierplanung ist nicht im Kataster der belasteten Standorte ausgewiesen².

6.4.5 Gewässerschutz / Gewässerraum

Von Westen bzw. von Therwil her fliesst entlang des südlichen Randes des Quartierplan-Areals der Schönenbach als offenes Gewässer. Vor dem Hinterlindengrabenweg erfolgt noch die Eindolung des Schönenbachs auf dem Quartierplan-Areal.

Der auszuscheidende Gewässerraum wird gemäss der aktuellen Gewässerraumplanung der Gemeinde Reinach übernommen und im orientierenden Planinhalt dargestellt. Auf eine Festlegung des Gewässerraums im Quartierplan wird somit verzichtet. Diese Vorgehensweise, indem der Gewässerraum bei Quartierplanungen im orientierenden Inhalt dargestellt wird, entspricht der von der Gemeinde gewählten Handhabung. Damit

² Abfrage auf www.geoview.bl.ch "Kataster belasteter Standorte", abgerufen am 14. April 2023

verbunden wird auf eine Herleitung in diesem Planungsbericht verzichtet bzw. diesbezüglich auf den Planungsbericht zur Gewässerraumplanung verwiesen.

6.4.6 Genereller Entwässerungsplan

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

Die Gefährdung aufgrund der "wiederkehrenden Überschwemmung", welche im Bereich Bantel angegeben ist, kann im Zusammenhang mit der Überbauung "Buch-Hain" behoben werden. Im vorliegenden überarbeiteten GEP der Gemeinde, der zurzeit durch den Einwohnerrat beraten wird, ist der Bereich Bantel als GEP-Massnahme definiert. Der Schmutz-/Mischwasserkanal ist entsprechend auszubauen.

Die Entwässerung wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens von der Gemeinde geprüft und es werden dem GEP entsprechende Vorgaben gemacht. Im Quartierplan sind daher keine Festlegungen zur Entwässerung vorzunehmen.

6.4.7 Grundwasserschutz

Das Quartierplan-Areal befindet sich nicht in einer Grundwasserschutzzone und auch nicht im Grundwasserschutzbereich für unterirdische Gewässer (A_U) noch in einem entsprechenden Zuströmbereich (Z_U). Der Grundwasserschutz wird durch die Quartierplanung bzw. durch die damit verbundenen baulichen Absichten nicht beeinträchtigt.

6.4.8 Naturinventar Buchloch, Reinach BL (2022)

Im Jahr 2022 wurde ein Naturinventar durch das Fachbüro MerNatur Naturschutzbiologie GmbH, Therwil im Auftrag der Gemeinde Reinach erstellt. Ziel des Gutachtens waren Untersuchungen zu den Naturwerten im zu überbauenden Perimeter Buch-Hain inklusive angrenzenden Gebieten (Naturschutzgebiet, Wald und Offenland, gemeindeübergreifend Reinach / Therwil). Die Feldarbeiten starteten im Februar 2022 und endeten im Oktober 2022. Die Ergebnisse sind in einem umfassenden Bericht dargestellt.

Die nachfolgenden Auszüge aus dem Naturinventar berücksichtigen einerseits das gesamte Betrachtungsgebiet und andererseits den Perimeter der vorgesehenen Quartierplanung im Speziellen.

Die vielseitigen Betrachtungen durch die angestellten Untersuchungen lassen aus naturschutzbiologischer Sicht folgende Schlussfolgerungen für das gesamte Betrachtungsgebiet des Naturinventars zu:

- Das untersuchte Gebiet Buchloch ist eine typische Landschaft fürs Bruderholz und Sundgau und deshalb grundsätzlich erhaltenswert. Solche Landschaften finden wir im Birstal nicht mehr häufig und daher ist sie grundsätzlich in all ihren Funktionen zu erhalten. Ihr kommt deshalb eine kommunale Bedeutung zu, da viele ähnliche Räume seit langem überbaut sind.
- Die Landschaft im Betrachtungsperimeter wird durch ihre Geologie und Wasserführung geprägt. Solche feuchten, unmeliorierten Flächen sind am wertvollsten, weil fast alle ähnlichen Flächen bereits entwässert und damit zerstört sind.

- Die Biodiversität im Offenland ist unterdurchschnittlich und regional nicht von Bedeutung. Die Wiesen sind nicht allzu artenreich, Ausnahme bildet das eigentliche Naturschutzgebiet Buchloch (auf Therwiler Boden) mit seinen Weihern und weiteren wechselfeuchten Wiesenbeständen.
- Die Naturwerte im Gesamten betrachtet, sind unterdurchschnittlich bis durchschnittlich. Nur in einzelnen Bereichen wie Amphibien und Fledermäusen ist sie von regionaler Bedeutung.
- Trotzdem kann dem ganzen Perimeter insgesamt kein singulär regional bedeutender Status zugesprochen werden, sondern es ist ein wertvoller Verbundstein für die ganze Biodiversität auf dem Bruderholz. Die Überbauung der Bauparzellen innerhalb der ZQP "Buechlochpark" muss aber auf die vorhandenen Werte des gesamten Betrachtungsperimeters sorgfältig abgestimmt werden.
- Der untersuchte Perimeter würde von umfassenden Aufwertungen im naturschützerischen Bereich profitieren. Dazu gehören botanische und strukturelle Aufwertungen, der Neubau weiterer Weiher angrenzend an das NSG Buchloch, verbesserte Pflege sowie naturnahe Umgebungsgestaltung möglicher neu überbauter Gebiete mit hohem Blütenangebot.

Nach Fertigstellung des Naturinventars legte die Gemeinde Reinach für die vorliegende Quartierplanung "Buch-Hain" (im vereinfachten QP-Verfahren nach § 42 RBG) die relevanten naturbezogenen Randbedingungen fest. Diese wurden zwingend in die Quartierplanvorschriften aufgenommen bzw. berücksichtigt. Dabei handelt es sich um allgemeine verbindliche Festlegungen im QP-Reglement und im Spezifischen um die Ausscheidung von Naturschutzonen und Naturschutzeinzelobjekte (siehe QP-Plan u. QP Reglement Anhang 1).

Die Randbedingungen (**siehe Beilage 2**) basieren auf der Grundlage des Naturinventars und weiteren kommunalen und kantonalen Vorgaben.

In den Randbedingungen werden zusätzlich auch Empfehlungen gemacht, welche ausserhalb der Quartierplanung von Bedeutung sind:

- Fortführung Wald auf Parzelle 1059 und 1061 als Hochwald zur Erhaltung der alten, grosskronigen Bäume; keine forstlichen Eingriffe zur Verminderung Höhe und damit besserer Sonneneinstrahlung auf das Areal QP "Buch-Hain". Sicherheitsholzerei selbstverständlich zulässig, aber jeweils vorgängig von Baumspezialisten sorgfältig zu prüfen (Vermeidung Schlagbegehrlichkeiten wegen vermeintlicher, aber nicht effektiver Sicherheitsmängel wie gewisser natürlicher Anteil Totholz in alten Eichen usw.).
- Kein weiterer Ausbau des Buchlochweges, Beibehaltung als Mergel-Fussweg.
- Hauskatzen sollen möglichst als Wohnungskatzen gehalten werden. Hinweis: Leinenzwang für Hunde zur Brut- und Setzzeit beginnt unmittelbar an der Peripherie des QP "Buch-Hain", resp. mit der neuen NS-Zone und der Uferschutzzone bereits innerhalb des QP-Perimeters.

6.4.9 Kaltluftleitbahnen

Das Areal der Quartierplanung befindet sich unterhalb des Kaltluftentstehungsgebiets im Gebiet Bantel. Über das Quartierplanareal erfolgt in der heutigen Situation ein flächenhafter Kaltluftabfluss. Das Strömungsfeld beträgt auf dem Areal > 0.5 bis 1.0 m/s. Durch eine bauliche Nutzung des Quartierplanareals wird das Kaltluftentstehungsgebiet nicht tangiert. Im mittleren und östlichen Teilbereich des Quartierplanareals wird mit der Bebauung der bisherige flächige Kaltluftabfluss beeinträchtigt. Durch die verteilte Anordnung mit räumlichen

Abständen zwischen den Bauten wird jedoch keine geschossene Wand erzeugt, welche ein Durchfliessen der Kaltluft verhindern würde und eine "Umlenkung" auf andere benachbarte Grundstücke zu Folge hätte.

Das Durchfliessen zwischen den Bauten wird mit der ovalen Gebäudegrundform zudem begünstigt. Im westlichen Teilbereich ist keine Bebauung möglich. Damit bleibt in diesem Abschnitt ein flächiges Abfliessen des Kaltluftstroms gewährleistet. Der Luftstrom kann dann durch die südliche Waldfläche weiter talwärts in das Siedlungsgebiet abfliessen. Mit dem räumlichen Abstand der Bebauung gegenüber dem Schönenbach und den vier auf kurzer Distanz zwischen den Bauten liegenden Freiräumen mit minimalem Abstand an der engsten Stelle von 6.0 m ist unterhalb der Bebauung nicht davon auszugehen, dass durch den Kaltluftabfluss starke Windströmungen entstehen. Indem die Neigung der Dachform sich am Terrainverlauf zu orientieren hat, wird für die Luftmassen im Bereich der Dachflächen keine zusätzlichen Barriere gebildet.

6.4.10 Archäologie

Das Quartierplan-Areal ist von keiner archäologischen Schutzzone betroffen³.

6.5 Sicherheit

6.5.1 Naturgefahren (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag)

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 Reinach ist das Quartierplan-Areal sowohl von geringer Gefährdung durch Rutschung als auch von geringer Gefährdung durch Überschwemmung betroffen.

Von der Rutschungsgefährdung ist das ganze Areal betroffen. Im Quartierplan wird dementsprechend für das ganze Areal eine Gefahrenzone Rutschung (geringe Gefährdung) ausgeschieden.

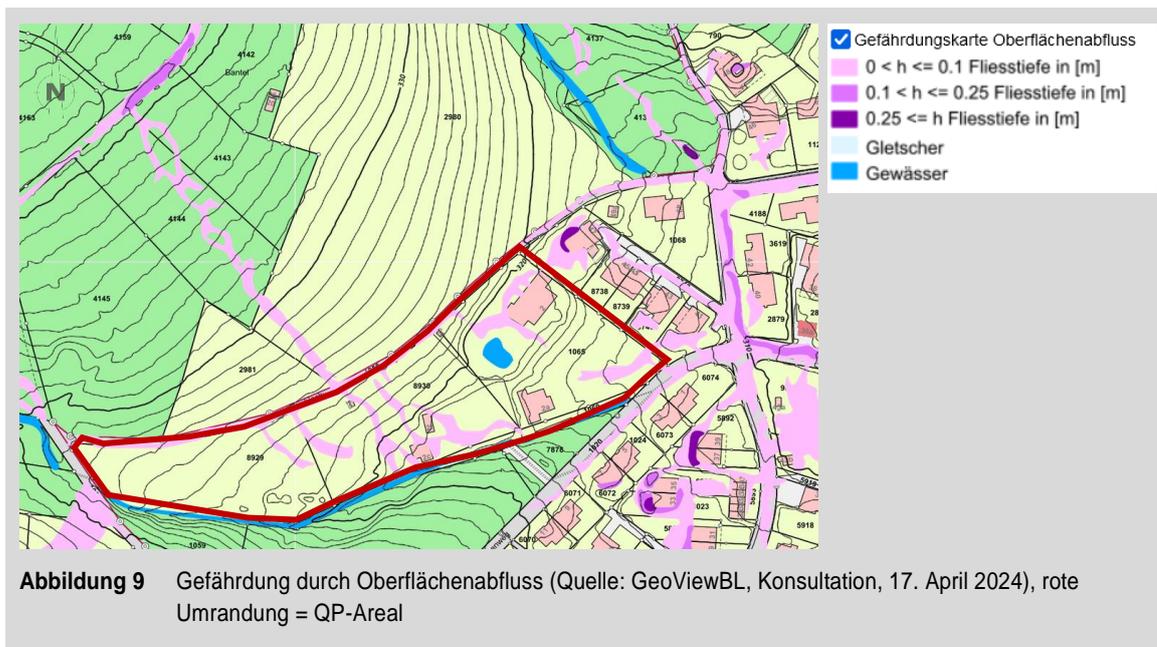
Die Zufahrt ins Areal wird 5 m tief von der Gefährdung durch Überschwemmung betroffen. Auf eine Ausscheidung der Zone wird im Quartierplan verzichtet. Der betroffene Bereich dient der Arealerschliessung bzw. Bauten und Aufenthaltsnutzungen sind darin nicht vorgesehen. Zudem ist das Gelände in diesem Bereich nach Osten hinabfallend. Ein weitergehender Rückfluss ins Quartierplan-Areal ist aufgrund der topografischen Verhältnisse ausgeschlossen.

6.5.2 Oberflächenabfluss

Oberflächenabfluss ist Regenwasser, das bei starken Niederschlägen nicht versickert, sondern über das offene Gelände abfliesst und so Schäden anrichten kann. Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU gibt Hinweise auf Gebiete, die bei seltenen bis sehr seltenen Starkregenereignissen (Wiederkehrperiode grösser als 100 Jahre) potenziell einer Gefährdung durch Oberflächenabfluss ausgesetzt sind.⁴

³ Abfrage auf www.geoview.bl.ch "Archäologie", abgerufen am 14. April 2023

⁴ Es handelt sich um eine Hinweiskarte mit Anwendungsmassstab 1:10'000 - 15'000, welche auf Grundlage einer schweizweiten Modellierung ohne Überprüfung im Gelände entstand. Im Siedlungsgebiet ist zu berücksichtigen, dass Kleinstrukturen wie z.B. Randsteine, Mauern etc. im Terrainmodell kaum erfasst sind, daher wird ihre wasserleitende Wirkung in der Modellierung nicht abgebildet.



Im Bestand beschränken sich die Hinweise auf kleine verteilte Flächen innerhalb des Areals. Dabei handelt es sich um Flächen mit einer Fliesstiefe von ≤ 0.1 m. Verursacht wird dies in erster Linie durch ein Überlaufen einer Wasseransammlung beim nördlich liegenden Buchlochweg. Da die geneigte Terrainsituation beibehalten wird, bzw. auf die vermutete Ursprungssituation zurückgeführt werden soll (mit Rückbau die heutige Terrassierung beim Hinterlindengrabenweg 2) und mit der Bebauungsanordnung keine geschlossene Bebauungsstruktur hergestellt wird, ist davon auszugehen, dass sich keine Verschärfung der Gefährdung durch den Oberflächenabfluss bei starken Niederschlagsereignissen auf dem Areal sowie bei der benachbarten Bebauung ergibt. Mit der Neubebauung werden nur wenige befestigte Aussenraumflächen erstellt. Dabei muss Regenwasser nach Möglichkeit versickert oder allenfalls gezielt in Feuchtgebiete abgeleitet werden. Bei der Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle ist der Gefährdung durch starke Niederschlagsereignisse Rechnung zu tragen.

6.5.3 Störfall

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

Das Quartierplan-Areal ist weder von einer Strasse oder Bahnlinie mit Transportrisiken noch von einem Störfallbetrieb direkt betroffen⁵. Für das Quartierplan-Areal sind daher keine Massnahmen zu ergreifen.

6.5.4 Geologische Untersuchungen

Für das Areal wurde eine Baugrunduntersuchung vorgenommen. Die Baugrunduntersuchung erfolgte mit 5 Bohrungen, 8 Rammsondierungen und 6 Baggerschlitzten zwischen dem 7. und 10. August 2023.

⁵ Abfrage auf geoview.bl.ch "Risiken Chemie" vom 14. April 2023

Der Bodenaufbau besteht aus einer Schicht Lösslehm und darunter folgt Molassefels (Elsässer Molasse). Aufgrund den Untersuchungen und damit verbundenen Beurteilungen hat sich gezeigt, dass die Erde zwar feucht ist, jedoch keine hohen Wassermengen bzw. Wasserflüsse zu erwarten sind. Die genauen hydrologischen Messungen und entsprechenden Auswertungen sind noch ausstehend. Die Ergebnisse Untersuchungen müssen erst für das Baugesuchsverfahren vorliegen.

6.6 Abstände

6.6.1 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen

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

Für das südlich angrenzende Waldareal sind Baulinien festgelegt worden, welche auf das Quartierplan-Areal einwirken. Die bestehenden Waldbaulinien (unterirdisch, oberirdisch, provisorisch) wurden in der Quartierplanung berücksichtigt und sind orientierend dargestellt.

Entlang des nördlich zum Quartierplan-Areal verlaufenden Buchlochweges (Fussweg) wurde im Zusammenhang mit der Baubereichsdefinition eine neue Baulinie festgelegt. Damit wird die Bebaubarkeit des Areals bis auf einen Abstand von 4.0 m zum Buchlochweg ermöglicht, anstelle der Grenzabstandsregelung nach § 95 Abs. 1 lit. f. Mit dem Bauungskonzept wird dies jedoch nur von 3 der 5 Bauten beansprucht und durch die ovale Grundform dabei auch nur partiell.

6.6.2 Grenzabstände

Gegenüber Bauparzellen kommen die Grenzabstandsregelungen nach § 90 RBG zur Anwendung. Mit Näher- und Grenzbaurechten kann auf privatrechtlicher Basis von diesen gesetzlichen Abstandsregelungen abgewichen werden. Die Sicherstellung von Näher- und Grenzbaurechten bei Quartierplanungen erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag nach § 46 Abs. 2 RBG.

Nur im Osten grenzen Bauparzellen an das Quartierplan-Areal an. Aufgrund der räumlichen Verteilung der geplanten Bebauung auf dem Quartierplan liegt nur der Baubereich E im Nahbereich zur östlich angrenzenden Nachbarbebauung mit entsprechenden Bauparzellen. Die übrigen Baubereiche liegen nicht im Einflussbereich von Grenzabstandsregelungen gegenüber an das Areal angrenzenden Bauparzellen. Der Baubereich E wurde so angeordnet, dass keine Näherbaurechte erforderlich sind.

7. Auswirkung der Quartierplanung

7.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

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

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

Durch die Inkraftsetzung der Vorschriften zur Quartierplanung "Buch-Hain" werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung vom 14. April 2015 inkl. dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan (RRB Nr. 571) vollständig ausser Kraft gesetzt. Hingegen werden die bestehenden Waldbaulinien mit der Quartierplanung berücksichtigt (vgl. **Kapitel 6.6.1**).

Weitere rechtskräftige kommunale oder kantonale Planungen werden durch die Quartierplanung nicht tangiert.

7.2 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2016" als erschlossen und unbebaut. Der öffentlichen Hand entstehen zur Herstellung der Baureife (Strassen- und Werkleitungserschliessung) somit keine Kosten.

8. Privatrechtlicher Regelungsbedarf

8.1 Grundsätzliches

Zur Sicherstellung der Bebauungsrealisierung sowie der Funktionalität der Quartierplanüberbauung können ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG, mit welchem auch die Grundlagen für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt werden.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt in der Regel nur dann, wenn die allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Vereinbarungen und Vertragsinhalte in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt und notariell beurkundet sind.

8.2 Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Buch-Hain II"

Für die Quartierplanung ist u.a. folgender Regelungsbedarf auf privat-rechtlicher Ebene zwischen den Grundeigentümerinnen, der Investorin und der Gemeinde Reinach vorhanden):

- Allgemeine Dienstbarkeiten zur Sicherstellung der Quartierplan-Funktionalität
- Erstellung und Unterhalt der Quartierplan-Infrastruktur
- Durchleitungsrechte
- Landabtretungen (u.a. Naturschutzzone)
- Anhörung MerNatur (Naturschutzbüro für hochwertige Naturschutzprojekte in der Region Basel) vor Baugesuchseingabe betreffend Umgebungsplan
- Infrastrukturbeitrag
- Baustellenverkehr
- u.a.m.

Gegenüber den östlichen Bauparzellen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Dementsprechend werden Dienstbarkeiten für Näherbaurechte nicht erforderlich bzw. bewusst darauf verzichtet.

9. Quartierplanverfahren

9.1 Kantonale Vorprüfung

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert

9.2 Mitwirkungsverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert

9.3 Beschlussfassungsverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert

9.4 Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert

10. Genehmigungsantrag

..... erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes

Gemeinde Reinach,

Namens des Gemeinderates

Der/Die Gemeindepräsident/in:

Der Geschäftsleiter:

.....

Stefan Haller

DEGELO ARCHITEKTEN

Quartieplanung Buch-Hain Reinach_ Feuerwehrzufahrt und Stellflächen

Protokoll vom 10.10.2019

Teilnehmer:

Christian Wildhaber	Gemeinde Reinach, Leiter Schutz und Rettung
Heinrich Degelo	Degelo Architekten
Julia Specker	Degelo Architekten

Feuerwehruzufahrt:

Die Feuerwehruzufahrt muss eine Breite von 3.5m haben, kann jedoch auch teilweise mit Schotterrassen ausgeführt werden.

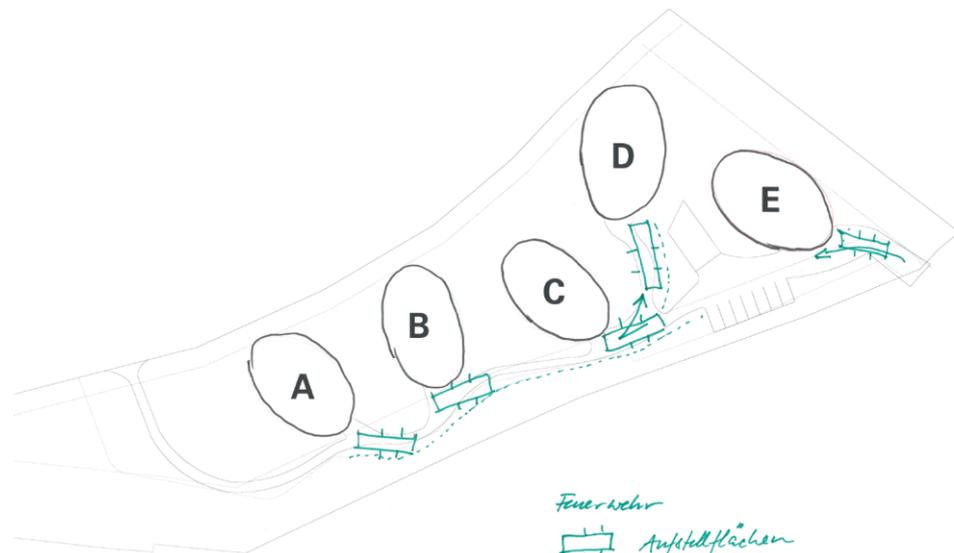
Stellflächen:

Vor jedem Gebäude muss eine Stellfläche mit 7x12m geplant werden, wobei die Ecken angeschnitten sein dürfen. Die Stellflächen können ein Gefälle von 6% haben.

Die Stützenteller können auch auf einer kleinen Mauer oder dahinter aufgeschüttetem Gelände platziert werden. Es ist darauf zu achten, dass der Untergrund in einem Bereich von 70 x 70 cm je Stützenteller dem punktuellen Auflagerdruck standhält.

Der Abstand zwischen dem Fahrzeug und dem Gebäude kann 6m betragen.

11.10.2019 Julia Specker



Feuerwehr

 Aufstellflächen

..... befestigte Fläche z.B. Schotterrassen

D Zufahrt kann rückwärts sein

Bepr. 10.10. von Hr. Wildhaber

ST. JAKOBSSTRASSE 54 4052 BASEL T 061 317 40 50 www.degelo.net

