

---

# Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Buch-Hain II"

---

**Stand Dokument: 18. April 2024**

**Stand Verfahren: Öffentliche Mitwirkung**

*Bearbeitung:*



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

Auftragsnummer:  
Verfasser:  
Stand:  
Datum:

55-068  
Ralph Christen  
Öffentliche Mitwirkung  
18. April 2024

---

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Erlass	1
§ 1    Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung	1
§ 2    Art und Mass der baulichen Nutzung	2
§ 3    Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	5
§ 4    Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraums	7
§ 5    Erschliessung und Parkierung	12
§ 6    Ver- und Entsorgung	13
§ 7    Realisierung	13
§ 8    Abweichungen / Ausnahmen	14
§ 9    Schlussbestimmungen	15
Beschlüsse	16
Anhang 1  Objektblätter Naturschutzzonen / Schutzeinzelobjekte	17
Anhang 2  Richtungsweisende Darstellungen	27

---

## **Erlass**

Die Gemeinde Reinach erlässt, gestützt auf §§ 2-7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplanung "Buch-Hain II". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement (QPR) und dem Quartierplan (Situation, 1:500).

### **§ 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung**

- |       |   |
|-------|---|
| Zweck | <sup>1</sup> Die Quartierplanung "Buch-Hain II" bezweckt eine geordnete und haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltverträgliche, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung unter Beachtung der Zielsetzungen nach § 1 Abs. 2 QPR gewährleisten.  |
| Ziele | <sup>2</sup> Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Realisierung einer der topografisch und landschaftlich speziellen Situation angepassten Bebauung unter Berücksichtigung der weiträumigen Einsehbarkeit;</li> <li>b. Umsetzung der kommunalen Richtplan-Inhalte durch Realisierung einer Überbauung mit massvoller Nutzungserhöhung und hoher Siedlungs-, Wohn- und Aussenraumqualität;</li> <li>c. Erhaltung und Schaffung von naturnahen, grossflächigen und zusammenhängenden Aussenräumen durch die spezielle Bebauungs- und Aussenraumkonzeption.</li> <li>d. Berücksichtigung und räumliche Reaktion auf das Amphibien-Laichgebiet von nationaler Bedeutung "Buechloch" und dessen Vernetzungsachsen;</li> <li>e. Realisierung von hochwertigem Wohnraum;</li> <li>f. Aussenräume frei von motorisiertem Verkehr;</li> <li>g. Energetisch nachhaltiger Standard für die Überbauung.</li> </ol> |

*Der Erlass nennt die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. In §§ 37 ff. des RBG sind Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt. Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Sondernutzungsplanung.*

*Die Bebauungs- und Aussenraumkonzeption der Quartierplanung "Buch-Hain II" wurde von Degelo Architekten, Basel zusammen mit Fontana Landschaftsarchitektur, Basel entwickelt (Projektierungsstand 15. August 2023).*

*Zweck und Ziele sind im Sinne von § 37 und § 39 RBG in den Quartierplan-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich auf die Planungshilfe „Die Quartierplanung“ des Amtes für Raumplanung BL (ARP) vom Dez. 2001.*

*Die Qualitätsziele werden im Rahmen der baulichen Realisierung des "Buch-Hain II"-Areal, gestützt auf die Quartierplan-Vorschriften, verbindlich umgesetzt.*

*Ausführungen zum Bebauungs- und Aussenraumkonzept vgl. Planungs- und Begleitberichts.*

Geltungsbereich <sup>3</sup> Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

## § 2 Art und Mass der baulichen Nutzung

Nutzungsart <sup>1</sup> Für das Quartierplan-Areal gilt die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG und die Lärmempfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV.

Definition der baulichen Nutzung <sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Als anrechenbare BGF gilt die Summe aller dem Wohnen und Arbeiten dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte (Wandkonstruktion inkl. Wärmedämmungen) werden mitgerechnet.

<sup>4</sup> Für die Berechnung der überbaubaren Fläche gilt der äussere Gebäudeumriss über dem rekonstruierten Terrain als überbaute Fläche.

<sup>5</sup> Bei den Nebenbauten gilt der äussere Gebäudeumriss über dem rekonstruierten Terrain als Nutzfläche.

Nicht anrechenbare Flächen und Bauteile <sup>6</sup> Nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet werden:

- a. Räume im Untergeschoss oder Dachgeschoss, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind;
- b. in Räumen mit Dachschräge, die Fläche mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 1.50 m;
- c. Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- d. unterirdische Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;

*§ 21 Abs. 1 RBG: Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.*

*Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfolgt die Definition der baulichen Nutzung mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der überbaubaren Fläche gemäss dem Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Reinach.*

*Angelehnt an §§ 8 und 9 Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Reinach.*

- e. allen BewohnerInnen, BesucherInnen und Angestellten dienenden unterirdischen Einstellräume für Motorfahrzeuge, Abstellräume im Sockelgeschoss für Velos und Kinderwagen;
  - f. Vorgehängte Fassaden (inkl. dazugehöriger Konstruktion);
  - g. Nebenbauten gemäss § 2 Abs. 10 QPR;
- 7 Nicht zur Bruttogeschossfläche und zur überbauten Fläche angerechnet werden:
- a. Hobby- und Gemeinschaftsräume in Untergeschossen der Hauptbauten;
  - b. In den Hang gebaute Einstellhallen, die maximal 0.5 m über dem rekonstruierten Terrain talseitig in Erscheinung treten, deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen und eine Überdeckung von mindestens 0.8 m aufweisen;
  - c. Aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen;
  - d. unbeheizte verglaste Zwischenklimaräume bis 15 m<sup>2</sup> pro Wohnung, wenn Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklimaräumen und den dahinter liegenden Innenräumen voll isoliert sind und die natürliche Belüftung und Belichtung sowohl für die Zwischenklimaräume als auch für die dahinter liegenden Innenräume sichergestellt sind;
  - e. Laubengänge;
  - f. Pergolen, ungedeckte Sitzplätze und Dachterrassen auf Hauptbauten;
  - g. offene ein- und vorspringende Balkone bis 15 m<sup>2</sup> pro Wohnung, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
  - h. offene oder verglaste unbeheizte Loggien und Balkone bis 15 m<sup>2</sup> pro Wohnung, sofern die natürliche Belüftung und Belichtung für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt ist;
  - i. frei auskragende, nicht begehbare Dachvorsprünge bis maximal 1.0 m;
  - j. Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden über 40 cm (Wandkonstruktion inkl. Wärmedämmungen).

- Nutzungsmass  
Hauptbauten und Anzahl  
Wohnungen
- 8 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt insgesamt 4'982 m<sup>2</sup> und die maximal überbaubare Fläche (üF) maximal 2'288 m<sup>2</sup>. Diese zulässigen Gesamtflächen sind auf die nach § 3 Abs. 2 QPR zu erstellenden Hauptbauten aufzuteilen.
- 9 Die Anzahl Wohnungen ist auf maximal 39 Wohnungen beschränkt.
- Nebenbauten
- 10 Als Nebenbauten gelten eingeschossige unbeheizte Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen. Die Nutzungsart von Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen. Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln.  
Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten im Quartierplan-Areal darf das Mass von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Gesamte Bebauung mit 4'982 m<sup>2</sup> BGF aufgeteilt auf:

Gebäude Baute A	1'062 m <sup>2</sup> BGF
Gebäude Baute B	898 m <sup>2</sup> BGF
Gebäude Baute C	1'062 m <sup>2</sup> BGF
Gebäude Baute D	898 m <sup>2</sup> BGF
Gebäude Baute E	1'062 m <sup>2</sup> BGF
max. BGF QP "Buch-Hain II"	4'982 m <sup>2</sup> BGF

$$AZ = \frac{BGF}{QP\text{-Fläche}^*} = \frac{4'982 \text{ m}^2}{9'226 \text{ m}^2} = 54 \%$$

\* ohne Parzelle Nr. 1069

$$BZ = \frac{üF}{QP\text{-Fläche}^*} = \frac{2'288 \text{ m}^2}{9'226 \text{ m}^2} = 24.8 \%$$

\* ohne Parzelle Nr. 1069

Eine Ausnützungsziffer (AZ) von 54 % sowie die überbaubare Fläche bzw. Bebauungsziffer (BZ) von 24.8 % entspricht dem zulässigen Nutzungsmass bei einer Quartierplanung im vereinfachten Verfahren nach § 27 Abs. 2-b und § 28 Abs. 4 Zonenreglement der Gemeinde Reinach für das Areal ZQP Buechlochpark.

Als siedlungsausstattende Nebenbauten gelten z. B. Velounterstände, offene Unterstände, Geräteschopf, überdachte Sitzplätze, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung, Spielen, Verweilen) und dergleichen.

### § 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- |   |   |
|---|---|
| Städtebauliche und landschaftliche Einpassung | 1 Die Haupt- und Nebenbauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungs- und Landschaftsbild sichergestellt ist.  |
| Baubereich für Hauptbauten                    | 2 Die Hauptbauten sind innerhalb der im Quartierplan definierten Baubereiche anzuordnen. Dabei sind folgende Grundsätze einzuhalten: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Es sind 5 Hauptbauten zu realisieren;</li> <li>b. Die Hauptbauten müssen untereinander einen Mindestabstand von 6.0 m auf die BGF-bezogene Geschossflächen aufweisen;</li> <li>c. Symmetrische ovale Grundform, welche als durchgehend ovaler Baukörper mit Pultdach auszubilden ist;</li> <li>d. Die Ausrichtung der Pultdächer orientiert sich an der Hanglage.</li> </ol> |
| Nebenbauten                                   | 3 Nebenbauten können in Beachtung der Strassenbaulinien und der Grenzabstände zu nachbarlichen Parzellen im gesamten Quartierplan-Perimeter platziert werden. Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes im Umgebungsplan darzustellen bzw. nachzuweisen und dem Gesamtkonzept entsprechend zu gestalten. Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.0 m ab rekonstruiertem Terrain nicht überschreiten.   |
| Unterirdische Bauten und Bauteile             | 4 Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten und dass sie das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.   |
| Fassaden- und Gebäudehöhe                     | 5 Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der äussersten Fassadenflucht mit dem tiefsten Punkt des rekonstruierten, resp. abgegrabenem (ab rekonstruiertem) Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion. Die Fassadenhöhe darf maximal 10.3 m betragen.   |

*Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen Fachinstanzen der Gemeinde die Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen. Es sind verbindliche Farb- und Materialkonzepte als Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens einzureichen.*

*Nebenbauten können freistehend oder an das Hauptbauvolumen angebaut sein. Baubewilligungsbehörde gemäss § 92 RBV: Nebenbauten bis zu einer Gebäudehöhe von 2.50 m unterstehen dem kleinen Baubewilligungsverfahren; bei einer Gebäudehöhe über 2.50 m gilt das ordentliche Baubewilligungsverfahren.*

*Die Darstellung der unterirdischen Bauten und Bauteile im Quartierplan (Situation, 1:500) hat konzeptionellen Charakter. Eine Abweichung in Lage und Grösse unter Einhaltung nebenstehender Vorschriften ist möglich.*

		<p>Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des rekonstruierten, resp. abgegrabenem (ab rekonstruiertem) Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion. Die Gebäudehöhe darf maximal 13.3 m betragen.</p> <p>Bei Abgrabungen des rekonstruierten Terrains am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe bzw. Gebäudehöhe nicht überschritten werden.</p> <p>Für Eingänge sind zusätzliche Abgrabungen ohne Änderung des Messpunktes für Fassaden- und Gebäudehöhe auf einer Fassadenlänge von maximal 7.0 m gestattet. Dabei darf das Unter- bzw. Sockelgeschoss max. 2.8 m in Erscheinung treten.</p>
Dachform	6	Als Dachform für Hauptbauten wird das Pultdach und für Nebenbauten das Flachdach festgelegt.
Dachnutzung und -begrünung	7	Die Dächer der Hauptbauten haben ökologischen Funktionen zu dienen. Die Dächer sind, extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung hat mit minimal Basler Mischung zu erfolgen. Eine reine Sedum-Begrünung ist nicht zulässig.
	8	In-Dach-Photovoltaikanlagen sind gestattet. Auch zulässig sind Vorrichtungen zur Nutzung von Sonnenenergie als aufgeständerte Anlage, dabei ist eine Begrünung unterhalb der Panels sicherzustellen. Die In-Dach-Photovoltaikanlage muss die Dachfläche grösstenteils bedecken, ansonsten ist der übrige Teil zu begrünen
Technische Bauteile auf dem Dach	9	Oberlichter, Liftüberfahrten, Lüftungsbauteile und dergleichen können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Diese Bauteile sind auf ein Minimum zu beschränken und so auszubilden, dass sie nicht störend in Erscheinung treten. Vorrichtungen zur Nutzung von Sonnenenergie sind gestattet. Eine allfällige Blendwirkung muss möglichst gering sein. Sie müssen sich in die Überbauung einfügen und können die max. Gebäudehöhe der Hauptbauten ebenfalls überragen. Technische Bauteile auf dem Dach sind um das doppelte Mass der Überhöhung von der Fassade zurückversetzt anzuordnen.
Vogelschutz Bauten	10	Glasfassaden, Brüstungen, transparente Bauteile, Kamine und Lüftungsrohre sind vogelsicher zu gestalten. Eine Spiegelung der Baumkulisse ist zu vermeiden.

*Empfehlung für extensive Dachbegrünung: Die extensive Dachbegrünung soll gemäss der Norm „SIA 312 Begrünung von Dächern“ unter Verwendung von minimal der „Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen“ ausgeführt werden. Um eine grössere botanische Vielfalt zu erreichen, sind je nach statischen Möglichkeiten und Dachneigung entsprechende Schutthöhen vorzusehen.*

*Bei Verwendung von Glas in der Fassadengestaltung ist der Vogelschutz zu berücksichtigen. Dabei sind die in der Richtlinie*

- Gestaltung der Hauptbauten <sup>11</sup> Für die Typologie des architektonischen Ausdrucks sind die Darstellungen im Anhang 2 richtungsweisend. Die Gebäudearchitektur hat unter Berücksichtigung der speziellen topografischen Situation und der landschaftlichen Umgebung zu erfolgen. Die Baukörper sind mit gerundeten, fließenden Konturen auszubilden, sodass sie kompakt und filigran erscheinen. Die Fassaden sollen eine durchgehend vertikale Wirkung aufweisen und mit Holz, holzähnlichen oder erdfarbenen Materialien gestaltet werden.
- Gestaltungsprüfung  
Fachgremium  
Stadtentwicklung <sup>12</sup> Vor Eingabe des Baugesuches ist das Bebauungskonzept mit Materialisierung und Gebäudesetzung dem Gemeinderat zur Begutachtung einzureichen, welcher dieses vorgängig vom Fachgremium für Stadtentwicklung begutachten lässt. Die schriftliche Zustimmung des Gemeinderates ist Bestandteil der Baugesuchsunterlagen.

## § 4 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraums

- Gliederung <sup>1</sup> Die Gliederung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation, 1:500) festgelegt. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.
- Allgemeine Aufwertungs- und Schutzmassnahmen  
ganzes QP-Areal  
(Grundsätze) <sup>2</sup> Für die Gestaltung und Nutzung innerhalb des ganzen QP-Areals gelten folgende Grundsätze (gilt sowohl für die Schutzzonen als auch für die Aussen- und Freiräume der Bebauung):
- a. Die Gestaltung berücksichtigt in ihrer Struktur, Durchlässigkeit und Qualität den Lebensraum der Amphibien und weiterer auf den Feuchtstandort angepassten in der Umgebung heimischen Flora und Fauna;
  - b. Die Gestaltung hat ausschliesslich mit einheimischen standortgerechten Arten zu erfolgen. Die Bepflanzung ist auf ein ganzjähriges Blütenangebot auszurichten. Die vorhandene Staunässe ist bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen. Die Bepflanzung sowie eine allfällige extensive Dachbegrünung sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen;
  - c. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig;

*"Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach (2012) enthaltende Vorgaben und Massnahmen zu beachten.*

*Die Grundlage für die Quartierplan-Vorschriften bildet das durch Degelo Architekten erarbeitete Bebauungskonzept. Diese Projektgrundlagen dienen als Beurteilungsrichtlinien für die volumetrische Gestaltung und die Fassadengliederung der Bauten im Rahmen des Baugesuchsverfahrens.*

*vgl. auch einschlägige Aussagen des GEP Reinach  
Im Bereich der Einstellhalle sind die diffusen Versickerungen über die Einstellhallendecke geeignet abzuleiten und versickern zu lassen.*

*Zu beachten gilt es die Dokumentation des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft (2005): "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen. Ausmass, Ursachen und Auswirkungen auf die Umwelt".*

Grundsätze Gestaltung  
Freiraumbereich und  
Erschliessungsfläche

- d. Im ganzen QP-Areal sind diverse Kleinstrukturen wie Holzhaufen, Wurzelstrunkhaufen, allenfalls Trockensteinmauer, Wieselburg etc. als Lebensraum von Amphibien, Reptilien und Kleintieren anzulegen. Es sind mindestens 10 Kleinstrukturen mit Richtgrösse von jeweils mind. 6 m<sup>2</sup> und mind. 2 m<sup>3</sup> Volumen vorzusehen und zu pflegen. Die Verteilung hat im ganzen QP-Areal an dafür sinnvoll gewählten Standorten zu erfolgen.
  - e. Erforderliche Einfriedigungen sind so zu gestalten, dass sie für Kleinsäuger bis Igelgrösse jederzeit passierbar sind.
- <sup>3</sup> Für die Gestaltung und Nutzung des Freiraumbereichs und der Erschliessungsfläche gelten folgende Grundsätze:
- a. Ein gemeinschaftlicher Begegnungsplatz ist zulässig und ist zwischen den Bauten anzulegen und so zu gestalten, dass kein Zugang zu den Schutzzonen ermöglicht wird.
  - b. Das Terrain wird auf den vermuteten ursprünglichen Verlauf rekonstruiert. Terrainanpassungen für die Quartierplannutzung sind, zurückhaltend angewendet, zulässig.
  - c. Wege und Platzflächen sind soweit technisch möglich mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Auf befestigten Belägen anfallendes Meteorwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen und allenfalls gezielt zu Feuchtgebieten abzuleiten.
  - d. Offene Abstellplätze sind grundsätzlich unversiegelt, d.h. wasserdurchlässig und für Spontanvegetation geeignet auszugestalten;
  - e. Die Bepflanzung sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
  - f. Bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten ist eine Überdeckung mit Bodensubstrat von mindestens 1.0 m im künftigen Kronendurchmesser zu gewährleisten.
  - g. Im Aussenraumbereich (ohne Schutzzonen) sind zusätzlich zu den geschützten Bäumen mindestens 6 standortheimische hochstämmige Bäume anzupflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
  - h. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gewährleistet werden.
- <sup>4</sup> Die Schutzobjekte gemäss grundeigentumsverbindlichem Anhang 1 sind zu berücksichtigen.

*vgl. §24, Abs 5 ZRS und Leitfaden [https://www.reinach-bl.ch/de/aktuell/news/meldungen-projekte/natur/Wildstauden-Hochbeete.php#anchor\\_b903f25b\\_Accordion-Bauen-und-ökologischer-Ausgleich](https://www.reinach-bl.ch/de/aktuell/news/meldungen-projekte/natur/Wildstauden-Hochbeete.php#anchor_b903f25b_Accordion-Bauen-und-ökologischer-Ausgleich)*

## Freiraumbereich

- <sup>5</sup> Nicht durch Bauten oder Erschliessungsflächen beanspruchte Flächen sind als extensiv genutzte und gepflegte Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzen und Baumpflanzungen anzulegen. Der Freiraumbereich ist als zusammenhängender und naturnah gestalteter Aussenraum zu gestalten. Der Einsatz von Bioziden ist nicht erlaubt. Zwei private Aussenbereiche pro Baute sind zulässig. Sie dürfen je max. 12 m<sup>2</sup> gross sein. Sie sind so zu gestalten, dass kein Zugang zu den Schutzzonen ermöglicht wird und sie die offene, naturnah gestaltete Wiesenfläche des Freiraumbereichs weiterführen. Alle Sitzplätze sind nach einem Gesamtkonzept zu gestalten. Zusätzliche Beleuchtung, feste Infrastrukturen, befestigte Flächen wie auch zusätzliche Bepflanzungen sind nicht zulässig.

Naturschutzzonen /  
Naturschutz Einzelobjekte

- <sup>6</sup> Allgemeine Bestimmung zu den Naturschutzzonen / Naturschutz Einzelobjekte
- Die Naturschutzzonen und Naturschutz Einzelobjekte bezwecken:
- die Erhaltung und Aufwertung von ökologisch, wissenschaftlich, ästhetisch oder kulturell besonders wertvollen Landschaftsteilen und -elementen.
  - die Erhaltung seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sowie die Sicherung und Vernetzung ihrer Lebensräume.
- Schutzvorschriften
- Für die Schutzzonen und Schutzobjekte gilt: Ihr Bestand, ihr Wert und ihre Wirkung dürfen nicht beeinträchtigt oder zerstört werden. Es dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, die den Schutzziele widersprechen. Gefährdungen aller Art, wie z.B. das Errichten von Bauten, Lagerplätze, Abgrabungen im Wurzelbereich von Gehölzen, dem Schutzzweck widersprechende Nutzungen und Pflegemassnahmen sind untersagt. Einzäunungen sind nur zugelassen, sofern sie dem Amphibienschutz dienen.
- Im grundeigentumsverbindlichen Anhang 1 sind ergänzend spezifische Schutzziele und Schutzmassnahmen für die Naturschutzzonen und Naturschutz Einzelobjekte verbindlich festgelegt.
- Die Fläche der Naturschutzzone N1 (Feuchtgebiet) muss mindestens 910 m<sup>2</sup> und die Fläche der Naturschutzzone N2 (ökologisch gestalteter Puffer- und Schonbereich) muss mindestens insgesamt 1'210 m<sup>2</sup> betragen.

*Rechtsgrundlage: § 10 RBV*

*Im Quartierplanvertrag wird der Unterhalt für die Naturschutzzonen und Naturschutz Einzelobjekte betreffend Zuständigkeit und Kostenübernahme geregelt.*

Der ökologische gestaltete Puffer- und Schonbereich (N2) kann für die Gebäudeerschliessung der Baubereiche A bis E bzw. die Parzellen Nr. 1065 und Nr. 8930 in geschwungener Abgrenzung ausgebildet werden. Die Fläche des Puffer- und Schonbereichs (N2) muss für die beiden Parzellen minimal 300 m<sup>2</sup> des minimalen Gesamtmasses betragen.

## Amphibienwanderung

- <sup>7</sup> Eine sichere Wanderung der Amphibien, insbesondere mit einem Zugang zum Schönenbach ist im gesamten Quartierplanareal zu ermöglichen. Für den Schutz sind entlang der Erschliessungsflächen sowie entlang der Parkplätze Abgrenzungen zur Lenkung der Amphibien vorzusehen (Amphibienleitsystem). Alle Bauten und Bauteile – insbesondere Lichtschächte der Gebäude – sind mit Schutzvorrichtungen auszugestalten, sodass keine Amphibienfallen entstehen. Bei sämtlichen Dolen etc. sind Ausstiegshilfen vorzusehen.

*Die Lenkungsmassnahmen verhindern, dass Amphibien in den Bereich MIV oder zu den Parkierungsflächen gelangen. Es muss jedoch ermöglicht werden, dass die Amphibien, die in diese Bereiche gelangt sind, diesen wieder verlassen können (vgl. auch Planungs- und Begleitbericht).*

## Schutzkonzept

- <sup>8</sup> Mit der Baugesucheingabe ist mit einem Konzept aufzuzeigen, wie die verschiedenen Schutzbedürfnisse (Naturschutz, Uferschutz, Amphibienwanderung) gewährleistet werden können. Das Konzept umfasst Schutzmassnahmen sowie Vorgaben zur Besucherlenkung und Pflegemassnahmen.

## Sichtschutz

- <sup>9</sup> Es ist eine Hecke (H3) entlang der nordöstlichen Parzellengrenze anzulegen, welche auch der Nachbarschaft als Sichtschutz dient. Im Bereich zum Hinterlindengrabenweg ist eine Pflanzung eines Einzelbaums vorzunehmen, wenn die bestehende Bepflanzung ersetzt werden muss. Dies unter Berücksichtigung der Sichtweiten.  
Genauere Angaben zu Art, Gestaltung etc. des Sichtschutzes sind im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchverfahrens aufzuzeigen.

*Die Vorgabe der Baumpflanzung beim Hinterlindengrabenweg stützt sich auf § 44 des Zonenreglements Siedlung ab.*

## Grundwasserstrom

- <sup>10</sup> Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes ist im gesamten QP-Perimeter so gering wie möglich zu halten. Entsprechend sind dazu bauliche Massnahmen, wie Umströmung der Bauten und ihrer unterirdischen Anlagen, zu gewährleisten. Anfallendes Meteorwasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern. Durch eine gezielte Anlage der Versickerungsflächen sollen neue feuchte Lebensräume geschaffen werden.

- Reduktion  
Lichtverschmutzung
- 11 Die Aussenraumbelichtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken und Lichtkegel nach oben abzuschirmen. Permanente Aussenraumbelichtungen sind nicht gestattet. Zum Schutz der Fledermäuse sind entsprechende Belichtungsarten zu wählen (reduziertes UV-Spektrum, abschirmende Massnahme (kein Streulicht)).
- Naturgefahrenzone  
Rutschung (geringe  
Gefährdung)
- 12 Die Bauten und Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch die permanente, sehr langsame Rutschbewegung sowie durch Spontanrutschungen und Hangmuren nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.  
Die Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gebäuden sind so auszubilden, dass sie möglichen Rutschereignissen ohne Leck standhalten.  
Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung im Rahmen eines geologischen Gutachtens zu ermitteln und die baulichen Schutzmassnahmen daraus abzuleiten. Die baulichen Massnahmen und deren Wirkung, die zum Schutz vor den spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.
- Umgebungsplan
- 13 Für die definitive Anlage fordert der Gemeinderat als zuständige Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren einen Umgebungsplan für den ganzen Quartierplan-Perimeter mindestens im Massstab 1:200. Er wird integrierter Bestandteil der Baubewilligung. Der Umgebungsplan beinhaltet bzw. stellt dar:
- Bestehendes und rekonstruiertes Terrain, sowie Abgrabungen und Aufschüttungen ab rekonstruiertem Terrain, inklusive der Überdeckung der Autoeinstellhalle, der Böschungen und Stützmauern;
  - Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Platzflächen, Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen u. dgl.);
  - Art und Lage von Vorrichtungen zur Amphibienlenkung;
  - Gestaltung und Art der Bepflanzungen im Freiraumbereich;
  - Art und Materialisierung der Dachbegrünung und Dachgestaltung;
  - Umgestaltung des Weihers
  - Beleuchtung.

*Zu beachten gilt es die Dokumentation des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft (2021): "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen".*

*Das Bauinspektorat wird ein Beleuchtungskonzept im Baugesuchsverfahren einfordern,*

*Die Umgebungsgestaltung wird im Quartierplan nicht lageexakt definiert, sondern mit entsprechenden Signaturen die Funktionalität dieser Inhalte aufgezeigt. Der Umgebungsplan ist das Instrument für die definitive Festlegung der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baubewilligungsverfahrens.*

## § 5 Erschliessung und Parkierung

- Grundsatz <sup>1</sup> Für die Lage von Erschliessungsflächen, Zufahrt, oberirdischen Besucherparkplätze, Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Einstellhalle und Gebäudezugänge ist der Quartierplan (Situation, 1:500) massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird. Die genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher privater Erschliessungsflächen sind im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens im Detail nachzuweisen. Die Dimensionierung ist auf das Minimum zu beschränken.
- Erschliessungsfläche <sup>2</sup> Die Erschliessungsfläche dient der Abwicklung des motorisierten Verkehrs (Anschluss an kommunales Strassennetz, oberirdische Besucher-Parkierung und Zu-/Wegfahrt Autoeinstellhalle).
- Fusswegverbindung / Notzufahrt <sup>3</sup> Die max. Breite der Fusswegverbindung beträgt 3.5. Die Fusswegverbindung dient auch als Notzufahrt für Ausnahmefahrten (Feuerwehr, Sanität, Gebäudeunterhalt etc.), welche bis zu den Bauten gewährleistet werden muss. Die Fusswegverbindung und Aufstellflächen für die Feuerwehr müssen nicht auf der ganzen Breite befestigt werden. Sie sind so anzulegen, dass die erforderliche Traglast gewährleistet und ein Vegetationsbewuchs möglich ist.
- Auto- und Velo-Abstellplätze <sup>4</sup> Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien.  
Die genaue Zahl der Auto-Abstellplätze und deren Anordnung sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln und plangrafisch festzulegen bzw. auszuweisen.  
Im definierten Lagebereich gemäss Quartierplan sind maximal 6 Besucher-Auto-Abstellplätze zulässig.  
Es sind ausreichend Veloabstellräume sowie Velo-Abstellplätze im Sockelgeschoss und in der Nähe der Gebäudezugänge zu erstellen. Die Räume sind so zu dimensionieren, dass ausreichend Platz für Velos, Kinderwagen, Veloanhänger und fahrzeugähnliche Geräte vorhanden ist. Pro Wohneinheit sind mindestens 2.5 hochwertige (d.h. möglichst gedeckte, sich in guter Lage zu den Wohnungen befindenden, teilweise übergrosse) Velo-Abstellplätze zu erstellen.

*Vgl. ZRS § 4 Abs. 2: "Bei Bodenbefestigungen sollen soweit möglich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden."*

*Massgebend ist § 106 RBG sowie die dazugehörenden Bestimmungen der RBV (§ 70 sowie Anhänge 11/1 und 11/2). Zu beachten ist auch die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung BL (November 2004).*

*Vgl. ZRS § 24 Abs. 5: "Offene Abstellplätze sind grundsätzlich unversiegelt, d.h. wasserdurchlässig und für Spontanvegetation geeignet auszugestalten."*

Autoeinstellhalle 5 Der Bereich der Autoeinstellen-Einfahrt darf nur so breit wie nötig sein, jedoch maximal eine Breite von 7.0 m aufweisen.

## § 6 Ver- und Entsorgung

Energiestandard 1 Die Bauten sind nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderungen an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für Minergie-P zu realisieren. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten.

Wärmeversorgung und Solarstrom 2 Der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser ist zu mindestens 70% mit erneuerbaren Energiequellen im Verbund, vorzugsweise Erdwärme mit mitteltiefen Erdsonden (vorzugsweise mit Regeneration) oder Abwärme, zu decken. Solare Stromproduktion für den Eigenstrombedarf ist zu prüfen.  
Ein entsprechendes Energiekonzept ist Bestandteil der Baugesuchseingabe.

Durchleitungsrechte 3 Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.

## § 7 Realisierung

Realisierungsvorgehen 1 Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und den GrundeigentümerInnen des Quartierplan-Areals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs und der Bauzeiten.

Baustelleninstallationen und -erschliessungen 2 Baustelleninstallationen und -erschliessungen dürfen nicht in der Naturschutzzone N1 angeordnet werden. Eine ökologische Baubegleitung ist Teil der Baustellenplanung und -organisation.

*Aufgrund tiefer Vorlauftemperaturenanforderungen der Heizsysteme dieser Neubauten bietet sich eine Wärmeversorgung mit Nutzung der Umweltwärme an. Gemäss dem Energieplan der Gemeinde Reinach (Fassung 2018) ist in diesem Gebiet in erster Priorität Erdwärme mit mitteltiefen Erdsonden als Wärmequelle im Verbund zu nutzen. Die Verbrennung von Energieholz liefert Wärme auf einem sehr hohen Temperaturniveau, das für Neubauten nicht erforderlich ist, resp. soll nur den Spitzenbedarf der Wärmenachfrage decken.*

*Details sind nötigenfalls im Quartierplan-Vertrag zu regeln und im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen.*

## § 8 Abweichungen / Ausnahmen

Ausnahmen  
allgemeiner Art

- <sup>1</sup> In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde Abweichungen von diesen Quartierplan-Vorschriften zulassen.

*Ausnahmen bedürfen eines Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.*

Voraussetzung für  
Ausnahmen

- a. Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss §1 QPR vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
- b. Wesentliche Änderungen des städtebaulichen Konzepts, des architektonischen Erscheinungsbilds, der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

*Quartierplan-Mutation erfolgt gemäss §§ 37 ff. RBG (gleiches Verfahren wie bei Ersterstellung der Quartierplanung).*

Gesamtkonzept für  
Abweichungen

- <sup>2</sup> Abweichungen von den Quartierplan-Vorschriften durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für
- a. das architektonische Erscheinungsbild oder
  - b. das städtebauliche Konzept oder
  - c. die Erschliessung oder
  - d. die Umgebungsgestaltung
  - e. von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes für den jeweiligen Quartierplan-Teil bewilligt werden.

*Oberstes Ziel ist es, zu jeder Zeit ein einheitliches architektonisches bzw. städtebauliches Überbauungs-Konzept mit guter Qualität und qualitätsvollen Aussenräumen zu wahren.*

Dieses Gesamtkonzept bedarf, im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Instanzen, der Genehmigung der zuständigen Baubewilligungsbehörde und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungweisend. Es ist integrierter Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und mit diesem öffentlich aufzulegen.

*Das Gesamtkonzept für Abweichungen muss sich an die Rahmenbedingungen der Quartierplan-Vorschriften halten; weitergehende Abweichungen bedürfen einer Mutation der Quartierplanung.*

- Spätere Änderungen /  
Ergänzungen an Bauten
- <sup>3</sup> Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen. Renovationen, spätere Änderungen und Ergänzungen bedürfen eines Gesamtkonzeptes analog zu § 8 Abs. 3 QPR.

## § 9 Schlussbestimmungen

- Genehmigungs-  
voraussetzung
- <sup>1</sup> Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet ist.
- Überwachung des  
Vollzugs
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Bau-  
bewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG)  
bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbe-  
halten.
- Aufhebung früherer  
Beschlüsse
- <sup>3</sup> Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvor-  
schriften gelten innerhalb des Quartierplan-Perimeter als aufgehoben.
- Inkrafttreten
- <sup>4</sup> Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

*Vor der Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat ist der Quartierplan-Vertrag öffentlich zu beurkunden (Anmerkung im Grundbuch).*

*Massgebend für die Aufhebung der früheren Zonenvorschriften ist die Begrenzung des Areal gemäss Quartierplan-Perimeter (vgl. Situationsplan).*

## ***Beschlüsse***

### **Gemeinde**

Beschluss des Gemeinderates: xxx  
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. xxx xxx  
Planaufgabe xxx bis xxx

Namens des Gemeinderates

Der/Die Gemeindepräsidentin

Der Geschäftsleiter

.....

*Stefan Haller*

---

### **Kanton**

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom  
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

Die Landschreiberin

## Anhang 1

Kursiv und grau hinterlegte Texte (Schutzziele, Schutz- und Pflegemassnahmen) sind grundeigentumsverbindlich und unterliegen der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Naturschutzzone	Nr. N1 - Feuchtgebiet	Kommentar / Hinweis
Beschreibung:	Der Boden ist vernässt und stellenweise leicht sumpfig. Die Wasserführung mit den vernässten Stellen sind von grossem strukturellem Wert. Das abwechslungsreiche Mosaik unterschiedlicher Höhe und Alter der Biotopvorkommen ist wertvoll. Die Fläche ist jedoch zunehmend am Verbuschen.	<i>Objekt gem. Naturinventar 2022: - Objekt Nr. 10</i>
Bedeutung:	wertvoll	
<b>Schutzziele:</b>	<p><i>Erhaltung der Feuchtstandorte und Förderung folgender gehölzfreier Lebensräume und deren charakteristischen Lebensgemeinschaften:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Feuchte krautige Pflanzengesellschaften u.a. Feuchtwiesen (Calthion), Hochstaudenflur (Filipendulion), Krautsäume (Aegopodion und Alliarion).</i></li> </ul> <p><i>Rückzugsgebiete und Kleinstrukturen für besondere Arten sind zu fördern.</i></p> <p><i>Die Vernetzung zum Amphibienlaichgebiet in Therwil (aufgeführt im "Inventar Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung IANB") ist zu erhalten und zu fördern.</i></p> <p><i>Verhindern einer Verbuschung und Eindringen von Neophyten.</i></p> <p><i>Die Hecke zum Buchlochweg ist als vielfältige Hecke zu erhalten und aufzuwerten.</i></p>	<i>Zu beachten sind zudem die allgemeinen Bestimmungen zu den Naturschutzzonen / Naturschutzeinzelobjekte in § 4 Abs. 6 des QP-Reglements.</i>
<b>Schutz- und Pflegemassnahmen:</b>	<p><i>Die feuchten und krautigen Pflanzengesellschaften sind extensiv zu bewirtschaften ohne Anwendung von Düngemitteln. Mäharbeiten sind auf das Verhindern einer Verbuschung auszurichten. Mähauflbereiter sind nicht zugelassen. Das Schnittgut ist wegzuführen. Es sind abwechslungsweise Altgrasstreifen stehen zu lassen (ca. 30 %). Neben dem Mähen sollen regelmässige Jätdurchgänge vorgesehen werden und Problempflanzen (u.a. Neophyten und Brombeeren) sind zu entfernen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Stellenweise Aufwertung der Artenzusammensetzung und Ergänzung durch Kleinstrukturen.</i></p>	

*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).*

**Naturschutzzone****Nr. N2 - ökologisch gestalteter Puffer- und Schonbereich***Kommentar / Hinweis***Beschreibung:**

Puffer- und Schonbereich zwischen dem Feuchtgebiet (N1), dem Uferbereich (N3) und der extensiven Aussenraumgestaltung des bebauten Raumes. Der Puffer- und Schonbereich im Anschluss an die Schutzgebiete ist als ökologisch wertvoller Raum auszugestalten.

**Bedeutung:**

bemerkenswert

**Schutzziele:**

*Fördern eines wertvollen Puffer- und Schonbereich mit folgenden Lebensräumen: Krautsaum, Gehölzgruppen, extensive Wiese (Arrhenatherion). Arten der vernässten Stellen sind zu erhalten.*

*Zu beachten sind zudem die allgemeinen Bestimmungen zu den Naturschutzzonen / Naturschutzeinzelobjekte in § 4 Abs. 6 des QP-Reglements.*

*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.*

**Schutz- und Pflegemassnahmen:**

*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.*

Naturschutzzone	Nr. N3 - Uferbereich	Kommentar / Hinweis
Beschreibung:	Naturnaher Uferbereich des Schönenbachs (Fließgewässer mit einer relativ geringer Abflussmenge).	
Bedeutung:	Sehr wertvoll	
<b>Schutzziele:</b>	<p><i>Erhaltung der standortgerechten Bestockung mit Traubenkirschen-Eschenwald. Förderung der folgenden Lebensräume: typische Auengehölze und offene Bereiche mit Hochstaudenfluren.</i></p> <p><i>Keine Beeinträchtigung des naturnahen Zustands des Baches und der Begleitvegetation.</i></p> <p><i>Regelmässige und fachgerechte Pflege der Uferbereiche. Auf die Bedürfnisse der Amphibien ausgerichtete Pflege und Aufwertung der Uferbereiche vorsehen.</i></p>	<p><i>Zu beachten sind zudem die allgemeinen Bestimmungen zu den Naturschutzonen / Naturschutz Einzelobjekte in § 4 Abs. 6 des QP-Reglements.</i></p>
<b>Schutz- und Pflegemassnahmen:</b>	<p><i>Pflegemassnahmen sind abschnittsweise vorzunehmen (Zahnlückenprinzip, Abschnitte von ca. 20 m). Schnitt nur während der Vegetationsruhe. Langsam wachsende und dornentragende Sträucher sind bei der Pflege zu schonen.</i></p> <p><i>Bei Abgang der Eschen ist ein Ersatz mit Schwarzerlen, Weiden, Schwarzpappeln oder ähnliche Arten vorzusehen.</i></p> <p><i>Zugänge zum Schönenbach sind nicht zugelassen (auch kein Einbau für erleichterte Einstiege etc.).</i></p> <p><i>Hochstaudenfluren sind zu fördern. Diese gehölzfreien Bereiche sind nach dem Versamen der Gefässpflanzen abschnittsweise zu mähen. Es sind entsprechende Altgrasstreifen stehen zu lassen.</i></p> <p><i>Der Uferbereich ist mit geeigneten Kleinstrukturen für Amphibien zu ergänzen.</i></p>	

**Naturschutz Einzelobjekte****Nr. E1 – E4 - Einzelbäume**

Kommentar / Hinweis

**Beschreibung:**

Einzelbäume und Baumgruppen tragen zur Strukturvielfalt bei. Im Areal Buch-Hain sind verschiedene Einzelbäume vorhanden, die von Bedeutung sind.

- Eine mächtige Kanada-Pappel, *Populus canadensis* (im Bereich des Schönenbachs): Hochstämmiger, mächtiger Baum.
- Drei alte Hagenbuchen, *Carpinus betulus* (im Norden): Schön ausgebildete Baumgruppe
- Baumgruppe mit alter Rosskastanie, *Aesculus hippocastanum* und junger Hagebuche, *Carpinus betulus* (entlang Buchlochweg): Grosskroniger alter Baum, dem ursprünglichen Schnitt etwas entwachsen. Hat bereits Totholz und Höhlen. Standorttypisch.
- Zwei grosse Hasel, *Corylus avellana* (im Süden): Strauchgruppe mit zwei schönen Hasel.

Objekte gem. Naturinventar 2022:

- Objekt Nr. 9
- Objekt Nr. 8
- Objekt Nr. 3
- Objekt Nr. 2

**Bedeutung:**

Bedeutend bis wertvoll

**Schutzziele:**

Die Einzelbäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ist eine unumgängliche und begründete Entfernung erforderlich, ist für Ersatz zu sorgen.

Zu beachten sind zudem die allgemeinen Bestimmungen zu den Naturschutzzonen / Naturschutz Einzelobjekte in § 4 Abs. 6 des QP-Reglements.

**Schutz- und Pflegemassnahmen:**

Die Pflege ist auf eine möglichst hohe Lebenserwartung der Bäume auszurichten.

Bei Wegfall eines geschützten oder erhaltenswerten Objektes ist in seiner unmittelbaren Nähe oder in Absprache mit der Gemeinde ein Ersatzobjekt zu pflanzen.

Für die Einzelobjekte gelten in Ergänzung zu den vorgenannten Schutz- und Pflegemassnahmen folgende Bestimmungen:

- Objekt E1 (Kanada-Pappel): geschützt, keine Entfernung, Ersatzpflanzung bei Absterben
- Objekt E2 (3 alte Hagenbuchen): geschützt, keine Entfernung, Ersatzpflanzung bei Absterben

Das Resultat einer Expertise des Baumpflegers ist bei der Pflege zu berücksichtigen

- *Objekt E3 (alte Rosskastanie und junge Hagenbuche):* erhaltenswert, die Rosskastanie ist mit Ausrichtung auf eine möglichst lange Lebensdauer fachgerecht zu pflegen, Ersatzpflanzung bei Absterben mit standortheimischen Bauarten
- *Objekt E4 (2 grosse Hasel):* erhaltenswert, mit weiteren einheimischen standortgerechten Sträuchern ergänzen, Rückschnitt auf den Stock möglich. Ein Umpflanzung in der nahen Umgebung ist möglich.

*Objekt E4: Bedeutung und Zustand nach 15 Jahren überprüfen (Stand 2023).*

**Naturschutz Einzelobjekte****Nr. D1 – D3 - Erdlöcher (eingebrochene Stellen)**

Kommentar / Hinweis

**Beschreibung:**

Eingebrochene Stellen im vernässten, teils leicht sumpfigen Boden. Sie bieten dank der zusätzlichen Vernässung speziellen Lebensraum.

Die Erdlöcher sind an unterschiedlichen Stellen durchbrochen und bereichern die Strukturvielfalt.

Objekte gem. Naturinventar 2022:  
- Objekte Nr. 5-7

**Bedeutung:**

wertvoll

**Schutzziele:**

*Die Erdlöcher (eingebrochene Stellen) sind in ihrer natürlichen Dynamik zu erhalten.*

Zu beachten sind zudem die allgemeinen Bestimmungen zu den Naturschutz zonen / Naturschutz Einzelobjekte in § 4 Abs. 6 des QP-Reglements.

**Schutz- und Pflegemassnahmen:**

*Die Erdlöcher dürfen nicht zugeschüttet werden. Massnahmen zum Erhalt der eingebrochenen Stellen sind zurückhaltend durchzuführen.*

*Die Wasserführung darf sowohl im Einzugs- wie im Ablaufgebiet nicht verändert werden.*

*Für die Einzelobjekte gelten in Ergänzung zu den vorgenannten Schutz- und Pflegemassnahmen folgende Bestimmungen:*

- *Objekt D1 und D2: geschützt, keine Beeinträchtigung*
- *Objekt D3: erhaltenswert, bei möglichen Beeinträchtigungen ist eine Wiederherstellung zu prüfen, zumindest ist eine Vernässung wieder zu ermöglichen*

**Naturschutz-einzelobjekte****Nr. H1 – H3 - Hecken**

Kommentar / Hinweis

**Beschreibung:**

Hecken gliedern das Areal und bieten Lebensraum für verschiedene Arten.

Im Bestand ist eine Hagebuchen-Hecke entlang des Buchlochweges vorhanden: Hochgewachsene ehemalige Schnitthecke. Wird höchst wahrscheinlich als Flugkorridor verschiedener Fledermäuse genutzt.

Objekte gem. Naturinventar 2022:

- Objekt Nr. 4

**Bedeutung:**

wertvoll

**Schutzziele:**

*Erhalten und Ergänzen der Hecken als Vernetzungsobjekte.*

*Aufwertung der Hecke entlang des Buchlochweges mit weiteren einheimischen standortgerechten Gehölzen und Weiterführen der Hecke entlang des Buchlochweges. Ausgestaltung der Hecke so wählen, dass sie den Anforderungen als Korridor für Fledermäuse genügen.*

*Anlegen einer Hecke im Nordosten am Rand des Areals als Sichtschutz zur Nachbarbebauung und als Vernetzungsobjekt.*

*Das Anlegen eines Krautsaums entlang der Hecken wird empfohlen.*

*Zu beachten sind zudem die allgemeinen Bestimmungen zu den Naturschutz-zonen / Naturschutz-einzelobjekte in § 4 Abs. 6 des QP-Reglements.*

**Schutz- und Pflegemassnahmen:**

*Pflegearbeiten sind während der Vegetationsruhe durchzuführen. Die Pflegearbeiten sind abschnittsweise durchzuführen, um grössere Lücken zu verhindern. Einzelne Überhälter sollen erhalten bleiben.*

*Neu anzulegende Hecken und Aufwertungsmassnahmen müssen eine vielfältige Zusammensetzung mit einheimischen und standortgerechten Arten berücksichtigen. Insbesondere sind langsamwachsende und dornentragende Sträucher zu begünstigen und bei der Pflege zu schonen.*

*Die Hecken H1 und H2 haben die Funktion zur Abschirmung der Lichtquelle des Buchlochweges langfristig zu erfüllen (Flugkorridor Fledermäuse). Die Pflegemassnahmen sind entsprechend darauf auszurichten. Es ist eine Mindesthöhe von 2.0 m Höhe einzuhalten.*

*Für die Einzelobjekte gelten in Ergänzung zu den vorgenannten Schutz- und Pflegemassnahmen folgende Bestimmungen:*

*Allgemeine Hinweise für Hecken:*

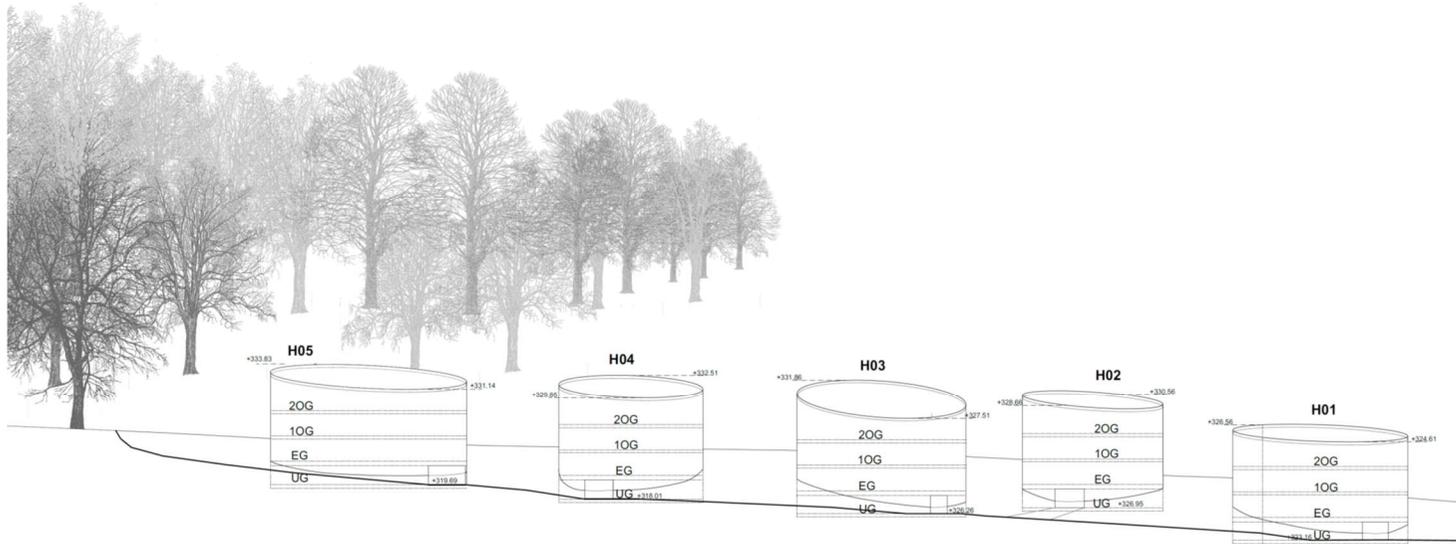
*In der Regel ist eine Hochhecke anzulegen, die aus Sträuchern und kleineren Bäumen sowie Überhälter besteht (siehe Broschüre Hecken – richtig pflanzen und pflegen, Agridea, 2021).*

- *Objekt H1: Geschützt, fachgerechte Pflege, zusätzlich ist ein vorgelagerter Krautsaum (Breite mind. 3m) anzulegen und abschnittsweise alle 1-2 Jahre zu mähen. Ergänzung mit weiteren einheimischen, standortgerechten Gehölzen.*
- *Objekt H2: Neu anzulegende Hochhecke, ein Unterbruch für Fussgänger zum Buchlochweg ist ausserhalb der Lichtquellen zulässig.*
- *Objekt H3: Neu anzulegende Hecke als Sichtschutz für angrenzende Bebauung.*

Naturschutzzone	Nr. W1 - Weiher	Kommentar / Hinweis
Beschreibung:	<p>Teilweise verlandeter Weiher mit vernässten Stellen, wird vom Schönebach (ab Höhe Hochwasserentlastungskanal als offener Bachlauf geführt) gespiesen und entwässert wieder in den eingedolten Schönenbach. Der Weiher enthält Bachbungen-Ehrenpreis (<i>Veronica baccabunga</i>).</p> <p>Wahrscheinlich ursprünglich künstlich angelegt. Erreicht mit dem Zerfall zunehmend natürlichen Charakter.</p>	<p>Objekte gem. Naturinventar 2022: - Objekt Nr. 1</p>
Bedeutung:	wertvoll	
<b>Schutzziele:</b>	<p><i>Erhaltung und Aufwertung des Weihers. Schaffung eines vielfältigen Lebensraumes für Fauna und Flora.</i></p> <p><i>Von der ursprünglichen Ausdehnung und Lage kann abgewichen werden, sofern für den Weiher Aufwertungsmassnahmen erfolgen.</i></p>	<p><i>Zu beachten sind zudem die allgemeinen Bestimmungen zu den Naturschutzzonen / Naturschutzeinzelobjekte in § 4 Abs. 6 des QP-Reglements.</i></p>
<b>Schutz- und Pflegemassnahmen:</b>	<p><i>Pflegearbeiten sind während der Vegetationsruhe durchzuführen. Verlandung des Weihers durch Laub und eingeschwämmtes Material verhindern.</i></p> <p><i>Periodische Pflege der naturnahen Begleitbiotope. Anlegen von Kleinstrukturen, Hochstaudenflur etc.</i></p> <p><i>Störungen durch Naherholungssuchende und Hunde sind durch geeignete Massnahmen zu verhindern (Besucherlenkung).</i></p>	

## Anhang 2

Richtungsweisende Darstellungen, Degelo Architekten, 15. August 2023



### Impressionen der Gebäudeerscheinung



Kindergarten in Freiburg, Ingenhoven Architekten



Institutsgebäude in Gragnan, Patrick Arotcharen