



Planungsbericht

Quartierplanung Gärbi



Blick vom Bündtenweg auf das Areal (Quelle: eigene Aufnahme)

Planungsstand

kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung

Auftrag

51.5.1025.067

Datum

12.11.2021

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Langenbruck
Kräheggweg 1, 4438 Langenbruck

Rudolf und Lina Wirz-Stiftung
Gartenstrasse 8, 4410 Liestal

Wohnbaugenossenschaft Raurach
Leisenbergstrasse 24, 4410 Liestal

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmattweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 706 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Andreas Ballmer

Inhalt

1	Ausgangslage	6
1.1	Räumliche Lage und Abgrenzung.....	6
1.2	Anlass	6
1.3	Ziele der Planung	7
1.4	Umgebung.....	8
1.4.1	Topographie.....	8
1.4.2	Bebauung, Siedlungsstruktur.....	9
1.4.3	Infrastrukturen.....	10
2	Beschreibung des Projekts.....	11
2.1	städtebauliches Konzept.....	11
3	Organisation und Ablauf der Planung.....	14
3.1	Projektpartner	14
3.2	bisherige Planungsschritte.....	14
3.3	weitere Planungsschritte	14
4	Inhalte der Planung	15
4.1	Planunterlagen.....	15
4.2	Bestandteile der Planung.....	16
4.2.1	Perimeter der Quartierplanung.....	16
4.2.2	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung.....	17
4.2.3	Nutzungsart	17
4.2.4	Bebauung und Nutzungsmass	17
4.2.5	Gestaltung.....	19
4.2.6	Behindertengerechte Bauweise	19
4.2.7	Abstandsvorschriften.....	19
4.2.8	Aussenraum	19
4.2.9	Erschliessung und Parkierung.....	21
4.2.10	Zusätzliches Verkehrsaufkommen.....	24
4.2.11	Ver- und Entsorgung	25
4.2.12	Energie und Nachhaltigkeit.....	25
4.2.13	Lärm	25

4.2.14	Gefahrenzone Überschwemmung	25
4.2.15	Gewässerraum	25
5	Rahmenbedingungen	27
5.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	27
5.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	27
5.3	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	27
5.4	Kantonaler Richtplan	28
5.4.1	Raumkonzept Basel-Landschaft	29
5.4.2	Siedlungsgebiet	29
5.4.3	Bauzone	29
5.4.4	Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen	30
5.4.5	Aufwertung Fließgewässer	30
5.4.6	Naturgefahren	31
5.4.7	Weitere Richtplanaussagen	31
5.5	Bevölkerungsentwicklung	32
5.6	Zonenvorschriften	32
5.7	Bau- und Strassenlinien	33
5.8	Erschliessung	34
5.9	Lärm	35
5.10	Gewässerraum	36
5.11	Grundwasser	36
5.12	Energie	37
5.13	Natur und Landschaft	37
5.13.1	Biodiversität, ökologischer Ausgleich	37
5.14	Ornithologisches Inventar	37
5.15	Dienstbarkeiten	38
5.16	Schutzräume	38
6	Interessenermittlung	39
6.1	Interessen und Absichten der Gemeinde	39
6.2	Interessen der Anwohner- und Eigentümerschaft	39
6.3	Übergeordnete Interessen	40
6.3.1	Eignung für eine Quartierplanung	40
6.3.2	Raumkonzept Basel-Landschaft	40

6.3.3 Bauzonenauslastung 40

6.3.4 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG Abs. 3 und 4 40

6.4 Interessensabwägung 41

7 Planungsverfahren 42

7.1 Arealbaukommission 42

7.2 öffentliche Mitwirkung 43

7.3 kantonale Vorprüfung..... 43

7.4 Beschlussfassung 43

7.4.1 Beschlussfassung Gemeinderat 43

7.4.2 Beschlussfassung Gemeindeversammlung..... 43

7.4.3 Auflage- und Einspracheverfahren 43

8 Beschlussfassung Planungsbericht 44

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	bog	12.11.2021	kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung

Planungsbericht

1 Ausgangslage

1.1 Räumliche Lage und Abgrenzung

Das Areal liegt südöstlich vom Dorfkern an einem Hang im Geltungsbereich des Zonenplans Siedlung und ist in diesem grösstenteils der Zone mit Quartierplanpflicht «Gärbi» sowie teilweise der Wohnzone und der Kernzone zugewiesen. Die Parzellen Nr. 695 und Nr. 119 sind im Eigentum der Rudolf und Lina Wirz-Stiftung. Die Parzelle Nr. 274 ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Langenbruck und die Parzellen Nr. 802 und Nr. 803 sind im Eigentum der Einf. Gesellschaft (Burri-Mangold), welche von der Wohnbaugenossenschaft Raurach vertreten wird.

Das Areal ist unbebaut. Die Fläche mit Quartierplanpflicht (Parzellen Nr. 119, 274, 802, 803) besteht aus einer grossen zusammenhängenden Wiese. Die Parzelle Nr. 695 besteht aus einer befestigten Parkplatzfläche und einer Gartenanlage. Die Arealfläche beträgt 17'109 m². Zusammen mit der Parzelle Nr. 804 (Erschliessungsstrasse) ergibt sich eine Fläche von 17'620 m².



Abb. 1: Ausschnitt Luftbild (Quelle: geoportal.ch)

1.2 Anlass

Die Gemeinde möchte, zusammen mit den beteiligten Eigentümern, das Areal entwickeln und einer entsprechenden Nutzung zuführen. Bei der heute massgebenden Siedlungsentwicklung nach Innen ist ein sorgfältiger Umgang mit den bestehenden Baugebieten und damit der hohe Anspruch an die ortsbauliche und architektonische Qualität sowie die Qualität des Aussenraumes wichtiger denn je. Es ist demnach notwendig, dass die Gemeinde sowie die beteiligten Eigentümer Verantwortung für die Siedlungsqualität übernehmen und gezielt Einfluss darauf nehmen.

Um die Entwicklung in die richtige Richtung zu lenken und die Interessen aller Beteiligten gebührend miteinzubeziehen, wurde zu Beginn der Entwicklung ein Workshopverfahren durchgeführt, in welchem ein städtebauliches Konzept erarbeitet wurde. Hierbei war insbesondere wichtig, dass die Siedlungsentwicklung den qualitativen und quantitativen Zielen der Gemeinde entspricht. Dieses Workshopverfahren wurde zwischen Juni 2019 und August 2020 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Oktober 2020 der Bevölkerung vorgestellt. Im Anschluss dazu wurde das städtebauliche Konzept bereinigt und der kantonalen Arealbaukommission vorgestellt.

1.3 Ziele der Planung

Mit der Quartierplanung Gärbi werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- Realisierung einer quartierverträglichen, städtebaulich zusammenhängenden Überbauung
- Schaffung qualitätsvoller Aussenräume
- Siedlungsverdichtung und haushälterische Nutzung des Bodens
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft
- effiziente Erschliessung
- ökologische Vernetzung verschiedener Lebensräume und naturnahe Gestaltung sowie eine gute Einpassung in die vorhandene Topografie und Siedlungsstruktur
- Ermöglichung von genossenschaftlichem Wohnen
- barrierefreies, betreutes Wohnen in Nähe zum Dorfkern
- Aufhebung des Gewässerraums nach Übergangsbestimmungen
- Realisierung einer Überbauung mit möglichst lokalen Materialien
- Erstellung einer zentralen, ökologischen Energieversorgung
- Förderung der Autarkie des Quartiers
- Etappierbarkeit

1.4 Umgebung

1.4.1 Topografie

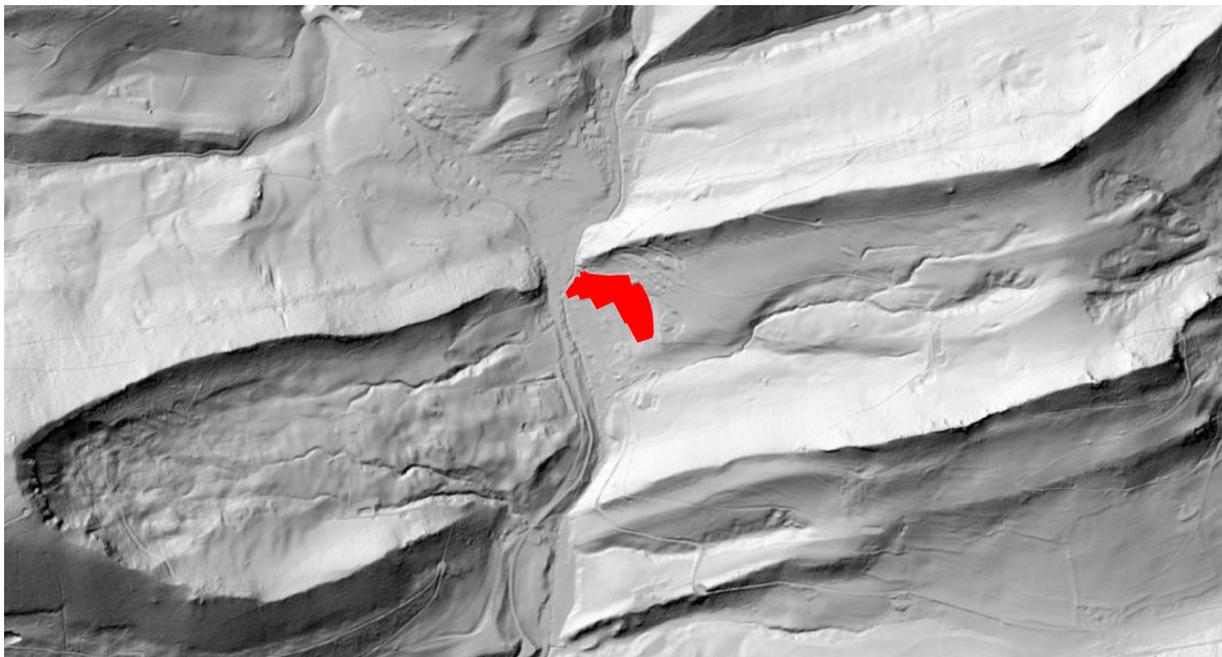
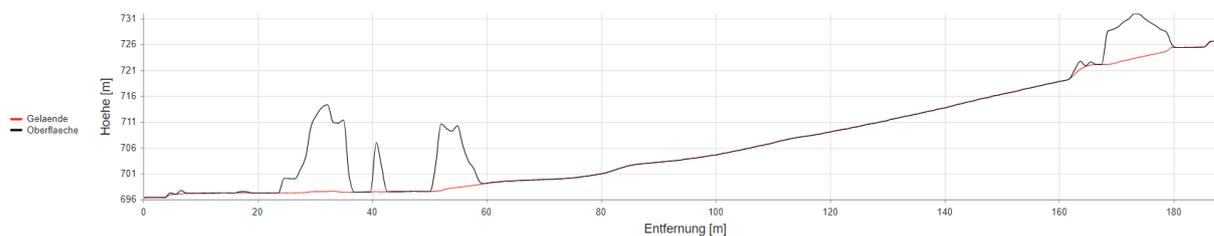


Abb. 2: Reliefschattierung (Quelle: map.geo.admin.ch)



Hoehster Punkt: 726.6 m Tiefster Punkt: 696.4 m Aufstieg: 30.8 m Abstieg: 0.5 m Hoehendifferenz Start/Ende: 30.2 m Entfernung: 189.2 m

Abb. 3: Höhenprofil (Quelle: geoportal.ch)

Der Dorfkern von Langenbruck liegt in einer Talsohle, welche vom Schöntalbach durchflossen wird. Das Areal liegt nordöstlich vom Dorfkern an einem Hang. Der Höhenunterschied innerhalb des Planungsgebiets beträgt ca. 28 m.



Abb. 4: Höhenprofil (Quelle: geoportal.ch)

Das Höhenprofil von Südosten Richtung Nordwesten (entlang vom Hang) zeigt im Bereich des Areals einen leichten Anstieg von ca. 5.5 m.

1.4.2 Bebauung, Siedlungsstruktur

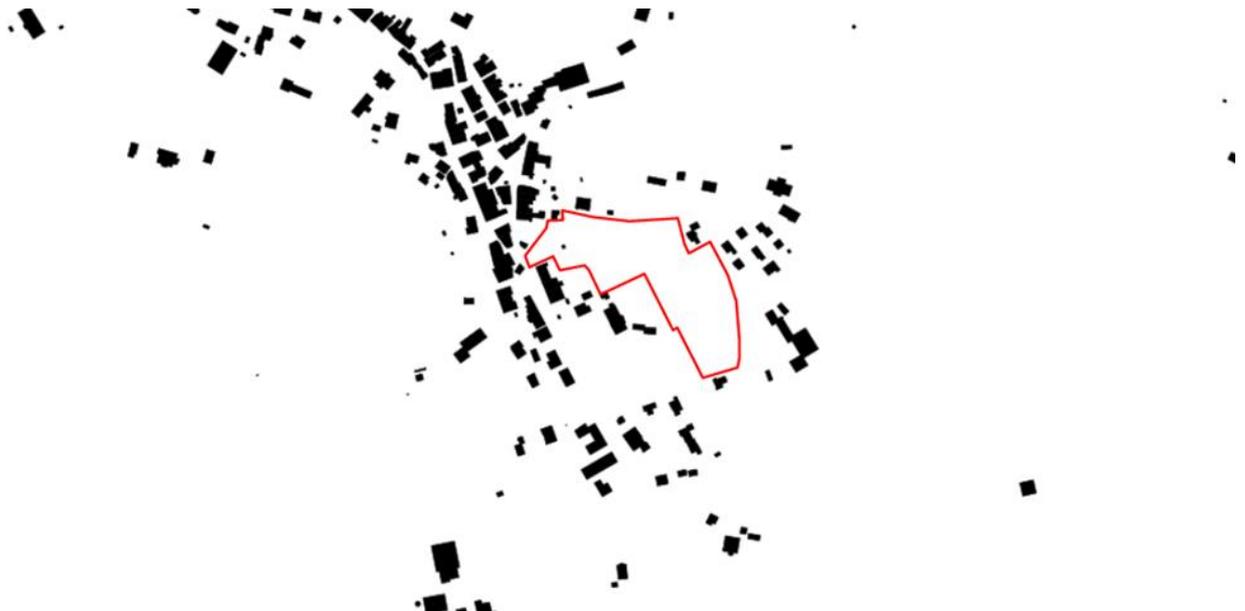


Abb. 5: Schwarzplan (Quelle: geoportal.ch)

Das Areal ist, mit Ausnahme von einzelnen Lücken, umschlossen von Bebauung und besteht zum grössten Teil aus landwirtschaftlicher Nutzfläche. Im Norden, Nordosten und Süden des Areals befinden sich Einfamilienhausquartiere. Östlich des Areals befindet sich das Ökozentrum. Im Westen des Areals schliessen die Villa «Au» sowie der neu erstellte Pumptrack an. Im Nordwesten befindet sich der historische Dorfkern.

1.4.3 Infrastrukturen

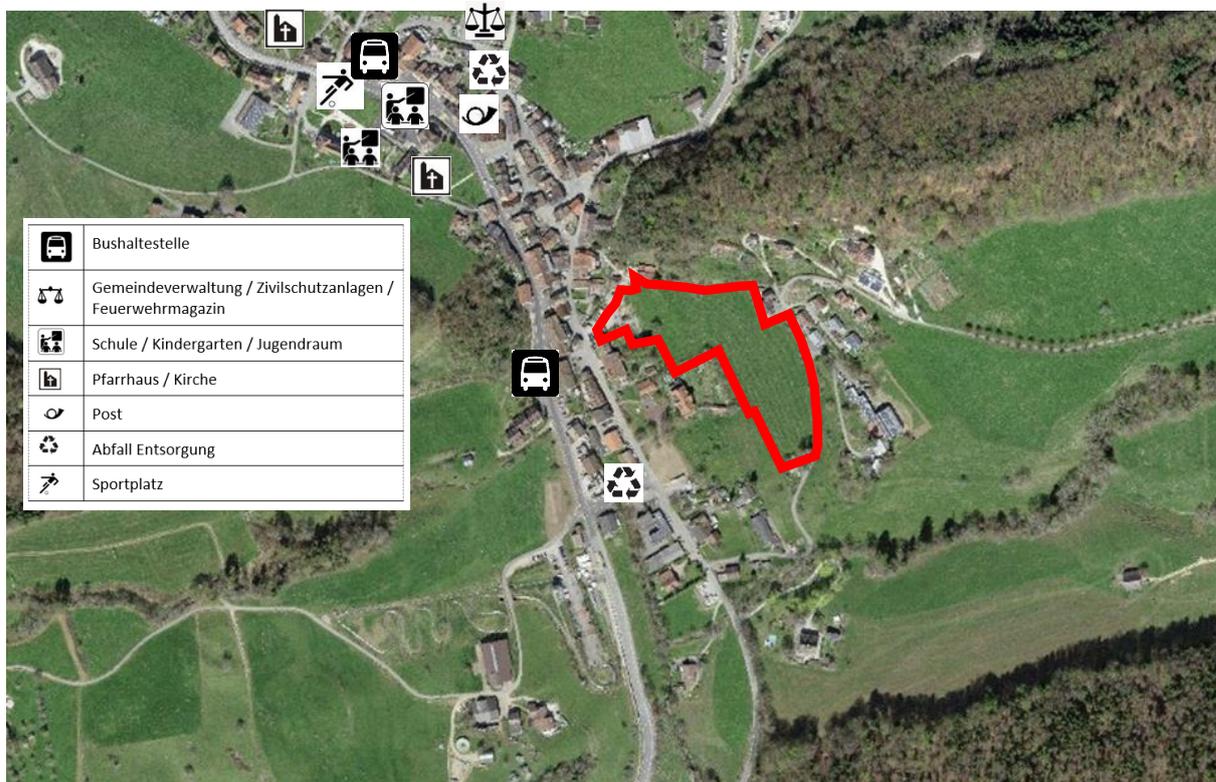


Abb. 6: Luftbild mit Infrastrukturanlagen (Quelle: map.geo.admin.ch / eigene Darstellung)

In unmittelbarer Nähe zum Quartierplanareal befindet sich die Bushaltestelle «Unterdorf». Unweit des Areals befindet sich zudem eine Entsorgungsstation. Die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Langenbruck inkl. Werkhof befindet sich in ca. 600 m Entfernung. Die Schule und der Kindergarten liegen auch, wie die Gemeindeverwaltung, ca. 600 m entfernt.

2 Beschreibung des Projekts

2.1 städtebauliches Konzept

Das Projekt sieht vor, verschiedene Wohnformen anzubieten. Es sollen, nebst privaten Einfamilienhäusern und Doppel- oder Dreifamilienhäuser, auch genossenschaftlicher Wohnraum und betreutes Wohnen ermöglicht werden. Der Quartierplan soll mit dem Übergang von Mehrfamilien- zu Einfamilienhäusern handwärts zudem eine Verbindung zwischen dem Dorfkern und den bestehenden Einfamilienhäusern schaffen.

Direkt am Gärbüpark ist ein mehrgeschossiges Wohngebäude mit vorgeordnetem Pavillon vorgesehen. Dieser sowie auch der Park und die Kneipp-Anlage stehen der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung. Das Ensemble steht so in direktem Dialog mit dem Dorfkern. Anschliessend folgen drei weitere mehrgeschossige Wohngebäude mit verschiedenen Wohnformen. Sie gruppieren sich um einen gemeinsamen Aussenraum, der den Mittelpunkt des Quartierplanperimeters bildet. Der ebenerdige Teil des Gebäude V dient als Werkplatz für Ateliernutzungen. Die drei Gebäude sind zudem unterirdisch mit einer Einstellhalle verbunden. Die Gebäude im restlichen Areal sind kleiner konzipiert, um einen flüssigen Übergang zum angrenzenden Bestand zu erreichen. Im Baubereich VI sind mehrere kleinere Mehrfamilienhäuser vorgesehen und im Baubereich VII freistehende Einfamilienhäuser. Letzteren ist durch den ansteigenden Hang eine tolle Aussicht gewährt. Die Quartierplanung hat den Anspruch, mit einer abgestimmten horizontalen und vertikalen Setzung der Gebäude, sowohl den zukünftigen Bewohnern als auch den Anwohnern einen tollen Aus- und Durchblick zu ermöglichen. Ein feingliedriges Wegenetz erschliesst die Wohngebäude untereinander und verbindet die unterschiedlichen Nutzungen miteinander.



Abb. 7: städtebauliches Konzept, Übersichtsplan (Quelle: Herzog Ritter Architekten)

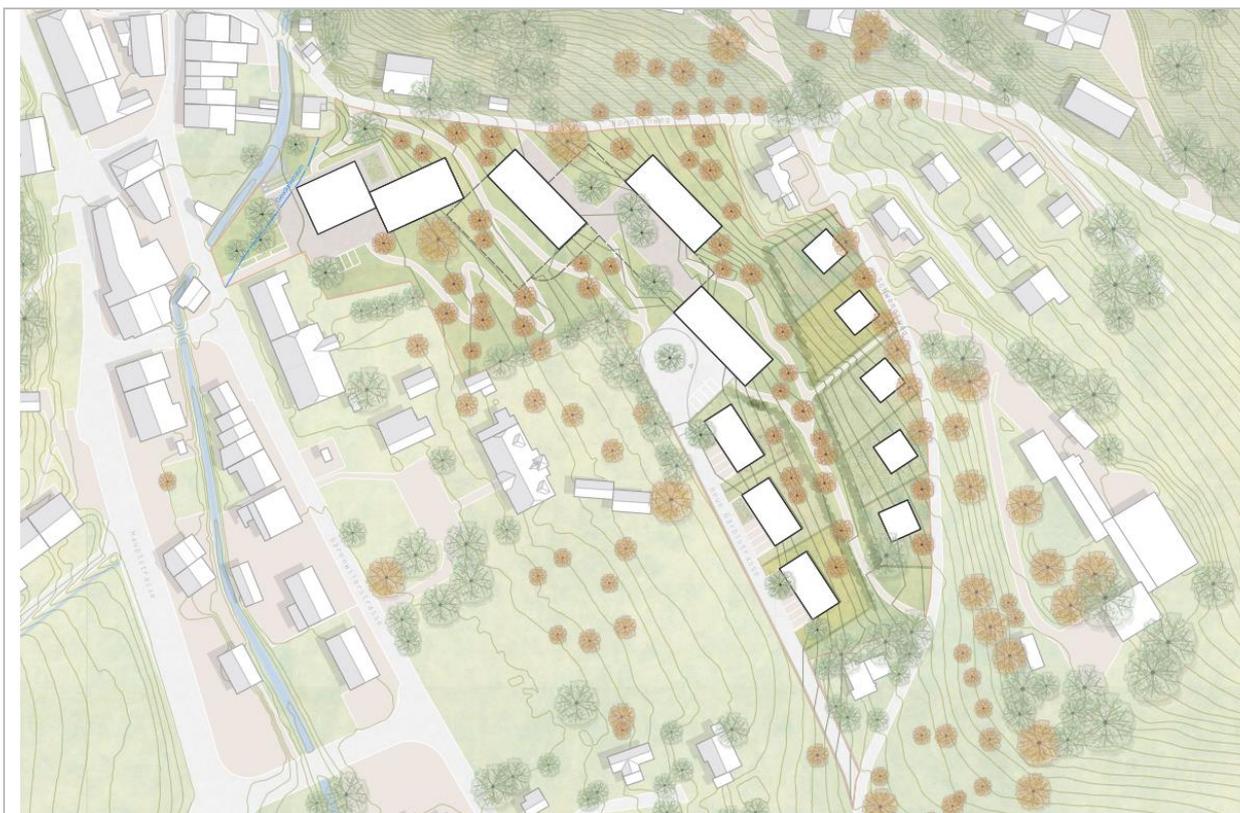


Abb. 8: Aussenraumkonzept (Quelle: Westpol Landschaftsarchitektur)

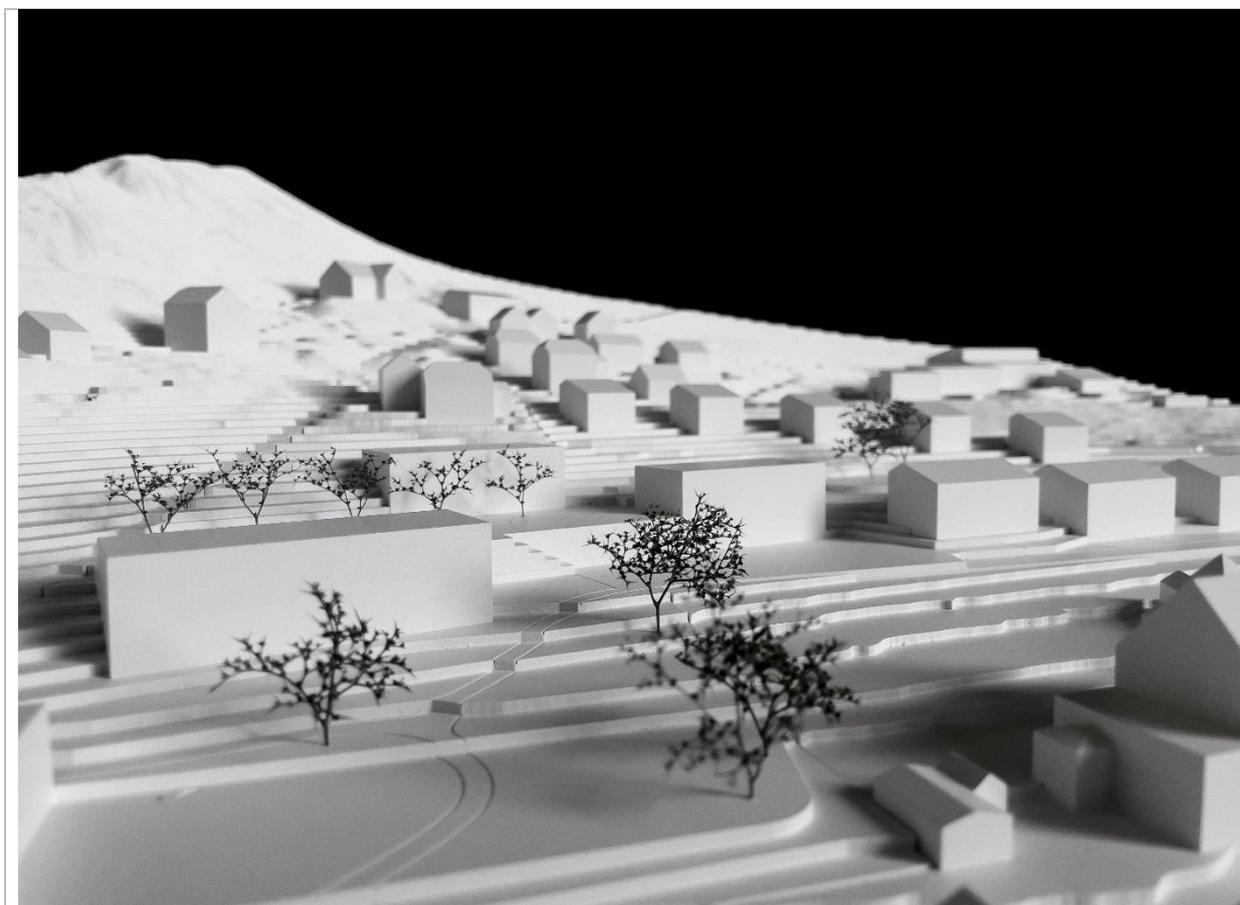


Abb. 9: Modellfoto, Sicht von Westen Richtung Hang (Quelle: Herzog Ritter Architekten)

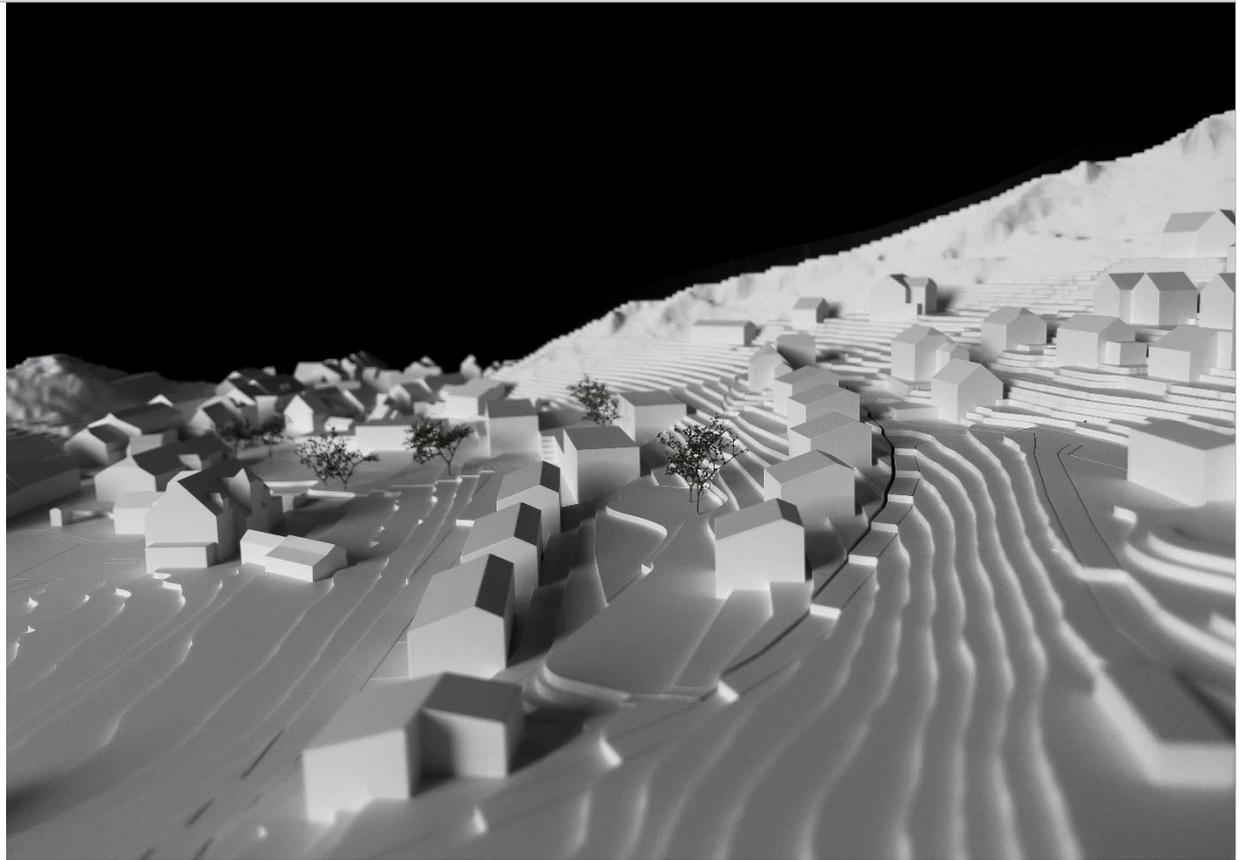


Abb. 10: Modellfoto, Sicht von Süden Richtung Dorf (Quelle: Herzog Ritter Architekten)

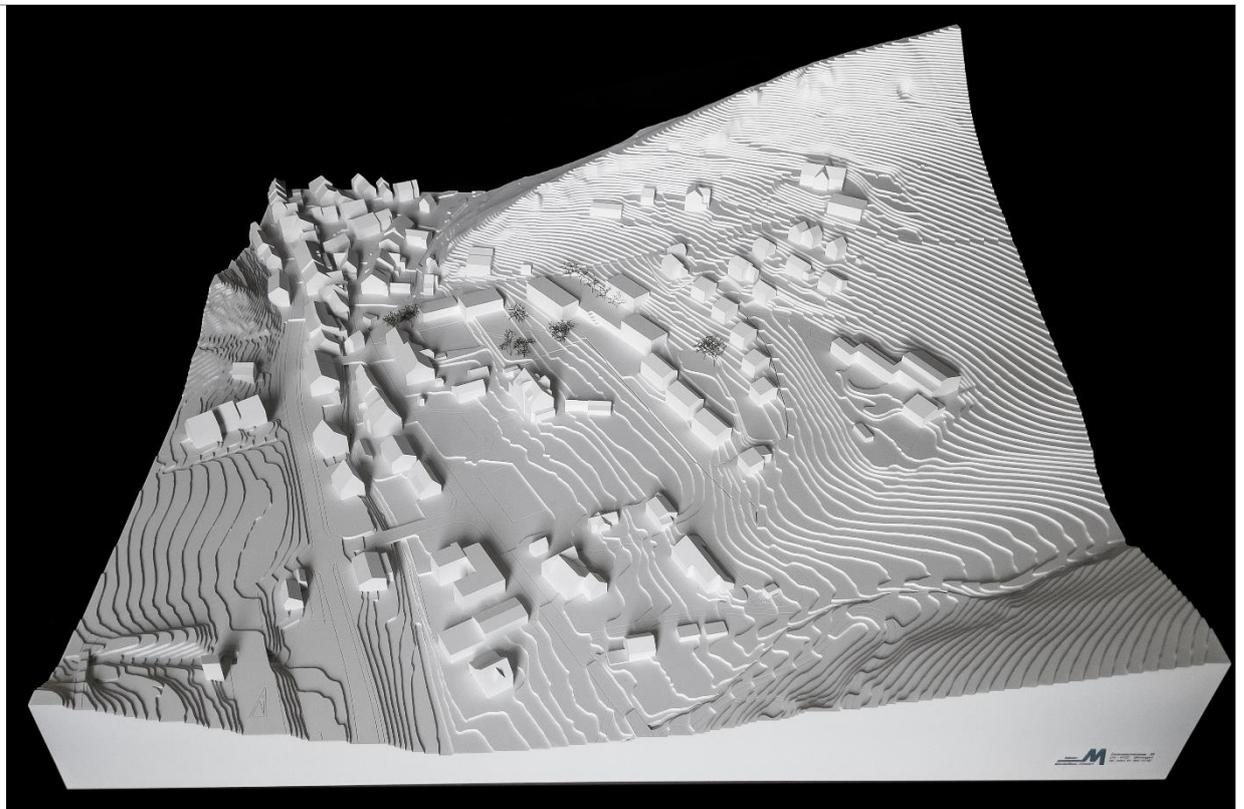


Abb. 11: Modellfoto, Sicht von Süden Richtung Dorf (Quelle: Herzog Ritter Architekten)

3 Organisation und Ablauf der Planung

3.1 Projektpartner

Die Quartierplanung Gärbi wurde von der Einwohnergemeinde Langenbruck, der Rudolf und Lina Wirz-Stiftung und der Wohnbaugenossenschaft Raurach in Zusammenarbeit mit folgenden Firmen ausgearbeitet:

→ Herzog Ritter Architekten ETH SIA	städtebauliches Konzept
→ Westpol Landschaftsarchitektur GmbH	Landschaftsarchitektur
→ Jermann Ingenieure + Geometer AG	Raumplanung
→ Pestalozzi & Stäheli GmbH	Verkehrsplanung

3.2 bisherige Planungsschritte

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

Juni 2019 – August 2020	Workshopverfahren
20. Oktober 2020	Informationsveranstaltung
März 2021	Arealbaukommission
April 2020 – November 2021	Entwurf Quartierplanunterlagen

3.3 weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

16. November 2021	Freigabe Gemeinderat
November 2021 – Februar 2022	kantonale Vorprüfung
November – Dezember 2021	öffentliche Mitwirkung
März 2022	Bereinigung
April 2022	Beschlussfassung Gemeinderat
Juni 2022	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
Juli – August 2022	Auflage- und allfälliges Einspracheverfahren
September 2022	Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

4 Inhalte der Planung

4.1 Planunterlagen

Die Quartierplanung Gärbi besteht aus folgenden Dokumenten:

- Quartierplan Gärbi: Bebauung / Erschliessung / Freiräume (1:500)
- Quartierplan Gärbi: Schnitte (1:500)
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht

Der Quartierplan Gärbi, bestehend aus den zwei Teilplänen «Bebauung / Erschliessung / Freiräume» und «Schnitte», bildet das rechtsverbindliche Planungsinstrument und ist Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen. Die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht sowie der Mitwirkungsbericht bilden den Anhang zum Planungsbericht und haben ebenfalls orientierenden Charakter.

4.2 Bestandteile der Planung

4.2.1 Perimeter der Quartierplanung

Das Quartierplan-Areal befindet sich südöstlich des Dorfkerns von Langenbruck. Die Arealfläche beträgt 17'620 m².

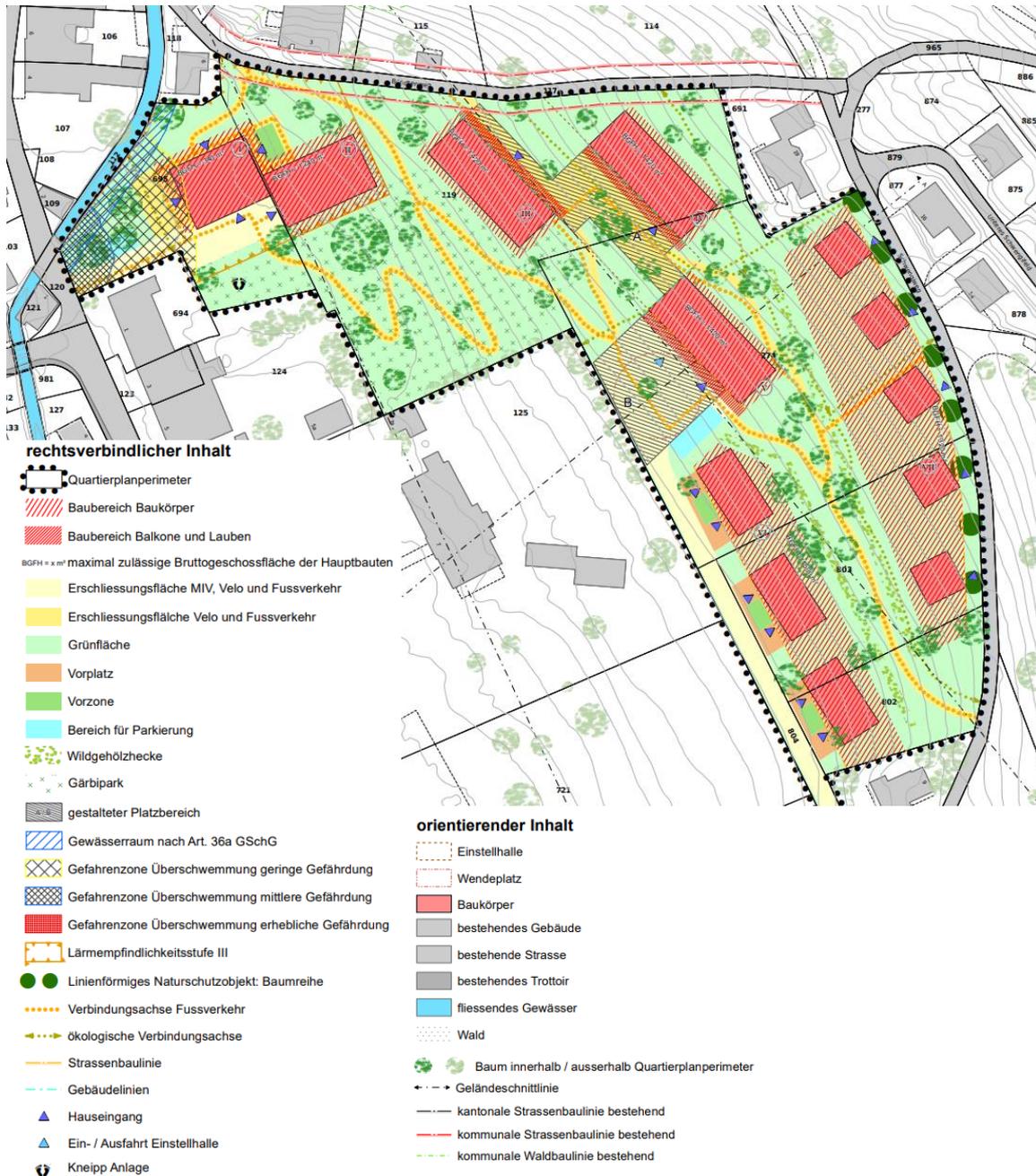


Abb. 12: Quartierplan Gärbi Bebauung / Erschliessung / Freiräume (Quelle: Jermann AG 2021)

4.2.2 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

Die Bebauung ist als ortsbauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung.

Um die hohen Qualitätsansprüche zu sichern, wurden an zwei Sitzungen die Ziele der Eigentümer sowie der Einwohnergemeinde für die Entwicklung des Areals Gärbi definiert. Basierend auf diesen Zielsetzungen wurde eine Checkliste erstellt, die als Hilfsmittel zur Richtungsentscheidung diente. Anschliessend erarbeitete man basierend auf den Zielsetzungen und der Checkliste ein städtebauliches Konzept, welches in insgesamt vier Sitzungen besprochen und weiterentwickelt wurde.

Die Gemeinde erstellt für die äussere Erscheinung der Bauten sowie für die Aussenraumgestaltung Gestaltungsrichtlinien, welche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Beurteilung beizuziehen sind. Diese Gestaltungsrichtlinien sind behördenverbindlich. Hinsichtlich der architektonischen Erscheinung, der Dach- und Fassadengestaltung, der Materialisierung und Farbgebung von Neu- und Umbauten hat der Gemeinderat im Rahmen der Gestaltungsrichtlinien ein Mitspracherecht.

4.2.3 Nutzungsart

Die Nutzungsart im Quartierplanperimeter richtet sich nach § 21 Abs. 1, 2 und 3 RBG. In den Baubereichen I und II sind Wohn- und Geschäftsnutzungen sowie mässige störende Betriebe zulässig. In den Baubereichen III, IV und V sind ebenfalls Wohn- und Geschäftsnutzungen zulässig, jedoch lediglich wenig störende Betriebe. In den Baubereichen VI und VII sind lediglich nicht störende Betriebe zulässig. Die Nutzungsarten entsprechen denen, welche gemäss Zone mit Quartierplanpflicht für das Areal vorgesehen sind. Im Baubereich II sind altersgerechte Wohnungen erwünscht.

4.2.4 Bebauung und Nutzungsmass

Für die in der städtebaulichen Studie vorgesehenen Baukörper werden Baubereiche festgelegt. Für alle Baukörper innerhalb der Baubereiche gelten einen maximal zulässige Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH, in m²). Die Baubereiche VI und VII sind zu parzellieren und die BGFH dabei anteilmässig auf die Parzellen zu verteilen.

Für die Baubereiche I – V gilt eine maximal zulässige Gebäudehöhe (Höhenkote, in m.ü.M). Die Gebäudehöhe wird bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion gemessen. Die Koten der Baubereiche im Quartierplan enthalten gegenüber dem städtebaulichen Konzept eine Reserve von ca. 50 cm für allfällige konstruktionsbedingte Mehrhöhen. Die Gebäude- und Fassadenhöhen in den Baubereichen VI und VII orientieren sich an der benachbarten Wohnzone.

Die maximal zulässige BGFH über den gesamten Perimeter beträgt 8'660 m². Um die Flexibilität und Verbesserungsmöglichkeiten im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nicht zu verunmöglichen, sind Verschiebungen der BGFH zwischen den Baubereichen I bis V und zwischen den Baubereichen VI und VII möglich. Das Gesamtkonzept darf jedoch nicht nachteilig verändert und auch die Gesamtnutzung darf nicht überschritten werden.

Die BGFH wurde gemäss den Bestimmungen der IVHB (§ 49 Abs. 2 und 3 RBV) berechnet. Ausserdem wurde ein Spielraum von 5% eingerechnet.

Für die von den Architekten im Rahmen des städtebaulichen Konzepts berechnete BGFH bedeutet dies:

Flächen, die in die BGFH aufgenommen wurden:	
Nutzflächen	Alle für die Wohn- und Geschäftsnutzung verwendbaren Nutzflächen inkl. Mauer- und Wandquerschnitte des Erdgeschosses und aller Obergeschosse gemäss den Angaben aus dem städtebaulichen Konzept.
Baufeld I	320 m ² + 5%, aufgerundet auf 10 m ² → 340 m²
Baufeld II	1'176 m ² + 5%, aufgerundet auf 10 m ² → 1'240 m²
Baufeld III	1'344 m ² + 5%, aufgerundet auf 10 m ² → 1'420 m²
Baufeld IV	1'344 m ² + 5%, aufgerundet auf 10 m ² → 1'420 m²
Baufeld V	1'344 m ² + 5%, aufgerundet auf 10 m ² → 1'420 m²
Baufeld VI	1'425 m ² + 5%, aufgerundet auf 10 m ² → 1'500 m²
Baufeld VII	1'250 m ² + 5%, aufgerundet auf 10 m ² → 1'320 m²
nutzungsfreie Flächen:	
Balkone	mindestens einseitig offene Balkone werden nicht zur BGFH gerechnet
Hauseingänge	mindestens einseitig offene Eingangsbereiche werden nicht zur BGFH gerechnet
Garage	Werden bei den Gebäuden in den Baubereichen VI und VII Garagen in das Hauptgebäude integriert, werden diese bis zu einer Fläche von maximal 36 m ² nicht in die BGFH gerechnet

Die in den Quartierplanvorschriften vorgesehenen BGFH von insgesamt 8'660 m² beträgt auf dem 17'620 m² grossen Areal einer Ausnützungsziffer von 0.5. Das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Langenbruck rechnet die Nutzungsdichte über die Bebauungsziffer. Zum Vergleich wird diese ebenfalls berechnet: Die bebaute Fläche beträgt im städtebaulichen Konzept 2'878 m², woraus sich eine Bebauungsziffer von 17 % errechnet. Bei der umliegenden, bestehenden Bebauung liegt eine durchschnittliche, effektive Bebauungsziffer von 18 % vor. Die Nutzungsdichte im Quartierplanperimeter ist somit vergleichbar mit der der Umgebung.

Die Grössenverteilung der Bauten innerhalb des Areals passt sich ebenfalls der umgebenden Bebauung an. Die Bauten mit den grössten Fussabdrücken befinden sich in der Nähe zum Dorfkern, wobei sich die kleineren Doppel- und Einfamilienhäuser weiter am Hang befinden und so die Bebauung im Südosten aufnimmt.

In der Umgebung des Quartierplanareals sind Gebäudehöhen gemäss Zonenreglement von 11.5 m (W2) resp. 13.5 m (K2) zulässig. Die Gebäudehöhen der Doppel- und Einfamilienhäuser im Areal beträgt ebenfalls maximal 11.5 m. Die Gebäudehöhe in den Baubereichen I bis V beträgt zwischen 11.0 und 13.55 m. Somit wird auch in Bezug auf die Gebäudehöhe eine gute Einpassung in die bestehenden Zonenvorschriften erreicht.

Die Lage von Klein- und Anbauten wurde im Quartierplan nicht verbindlich festgelegt. Sie sind im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen und haben den Bestimmungen gemäss Quartierplanreglement zu entsprechen.

4.2.5 Gestaltung

Die Dachform ist in den Baubereichen I bis V frei, hingegen in den Baubereich VI und VII für Hauptbauten auf Sattel-, Pult- und Flachdächer beschränkt. Die Bebauung hat sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen. Bezüglich der architektonischen Erscheinung, der Dach- und Fassadengestaltung, der Materialisierung und Farbgebung hat der Gemeinderat ein Mitspracherecht. So wird eine harmonische Eingliederung in die Umgebung gewährleistet.

4.2.6 Behindertengerechte Bauweise

Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach § 108 RBG.

4.2.7 Abstandsvorschriften

Falls mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten nichts anderes geregelt wird, sind grundsätzlich die Grenzabstände gemäss § 90 RBG und § 52 RBV einzuhalten.

Falls Baulinien nichts anderes festlegen, sind grundsätzlich die gesetzlichen Strassenabstände gemäss § 95 RBG einzuhalten. Im Rahmen der Quartierplanung werden drei Gebäudelinien (Baubereiche III bis V) und drei Strassenbaulinien (Baubereiche V, VI und VII) festgelegt. Die Gebäudelinien ermöglichen die Freihaltung des gestalteten Platzbereichs und der Einstellhalle mit gleichzeitiger Ermöglichung von Balkonen im entsprechenden Baubereich.

4.2.8 Aussenraum

Grünraum und Plätze

Die Festlegung des Aussenraums in den Quartierplanvorschriften richtet sich nach den von Westpol Landschaftsarchitektur GmbH ausgearbeiteten Aussenraumkonzept. Die rechtsverbindlichen Inhalte im Quartierplan zeigen schematisch die Funktionalitäten des Aussenraumes auf. Deren Lage und Ausdehnung haben richtungsweisenden Charakter, wonach eine gewisse Flexibilität im Rahmen des Baugesuchsverfahrens besteht. Des Weiteren werden qualitative Vorgaben zum Aussenraum im Quartierplanreglement vorgenommen. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Zudem soll der prägende Charakter der bestehenden, artenreichen Wiese mit einzelnen Obstgehölzen auch mit der Bebauung ablesbar bleiben. Das Anpflanzen von Neophyten ist explizit nicht zulässig. Die Umgebungsgestaltung wird vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilt. Dazu verlangt er einen Umgebungsplan.

Der gestaltete Platzbereich A zwischen den Gebäuden auf den Baubereichen III, IV und V dient der Nutzung als Aufenthaltsbereich, Begegnungs- und Spielzone, sowie als Erschliessung für die Gebäude und als Verbindung für den Fussverkehr über das Areal. Für eine Beschattung ist mit mindestens drei mittel- bis grosskronigen Bäumen zu sorgen.

Der gestaltete Platzbereich B resp. Wendeplatz dient nicht nur als Wendeplatz und Erschliessung des Gebäudes auf dem Baubereich V und der Einstellhalle, sondern soll auch als multifunktionale Platzfläche mit Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsfunktion im Sinne einer Begegnungszone dienen.

Der Gärbipark ist als Grünraum den Bewohnern der Quartierplanüberbauung sowie der Öffentlichkeit zugänglich. Er ist naturnah und ökologisch wertvoll zu gestalten und mit verschiedenen Aufenthaltsmöglichkeiten und Bepflanzungselementen zu gliedern. Die Kneipp-Anlage ist ebenfalls Teil des Gärbiparks.

Die Vorzonen sind den Hauseingängen vorgelagert und wo möglich und sinnvoll mit ortstypischen Elementen auszustatten. Sie dürfen nicht versiegelt werden.

Die im Quartierplan dargestellten Vorplätze dienen dem Aufenthalt, der Adressbildung, der Erschliessung sowie der Parkierung.

Der Schöntalbach wird für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Der Zugang soll in engem räumlichem und gestalterischem Zusammenhang mit der übrigen Umgebung des Quartierplans stehen und im Sinne einer Aufwertung den Bewohnern und der Öffentlichkeit die Erlebbarkeit des Bachraums ermöglichen.

Durchwegung

Die Erschliessungsflächen MIV, Velo und Fussverkehr dienen der Erschliessung des Areals und zudem auch als Notfallzufahrten. Die Erschliessungsflächen Velo und Fussverkehr sind dem Fuss- und Veloverkehr vorbehalten und dienen als direkte Verbindungen durch das Quartierplanareal.

Wildgehölzhecke

Die Wildgehölzhecken sind in einer Höhe bis 3.00 m und einer Breite von ca. 2.00 auszuführen und dienen der Abgrenzung zwischen Privatparzellen und allgemeiner Grünfläche.

Linienförmiges Naturschutzobjekt Baumreihe

Die Obstbäume sind an ihrem Standort sowie in ihrer Ausdehnung und Qualität zu erhalten oder zu erweitern. Sie sind fachgerecht zu pflegen und wo sinnvoll aufzuwerten. Es dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, die über die ordentliche Pflege und den baulichen Unterhalt hinausgehen. Abgehende Bäume sind an einem sinnvollen Standort durch einheimische, standortgerechte Bäume zu ersetzen.

Ökologische Massnahmen

Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 40 %. Anrechenbar sind natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen, die nicht versiegelt sind und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen. Die Flächen auf unterirdischen Bauten können zur Grünflächenziffer gezählt werden, wenn die Bodenschicht mindestens 25 cm aufweist und sie bepflanzt ist. Schwimmteiche zählen mit ihrer halben Fläche, Naturweiher mit ihrer ganzen Fläche und neu zu pflanzende, kronenbildende Bäume (sofern einheimisch und standortgerecht) mit 20 m² zur Grünflächenziffer. Die Grünflächen sind dauernd vor Überbauung und Versiegelung zu bewahren und fachgerecht zu unterhalten.

Im Quartierplan werden ökologische Vernetzungsachsen festgelegt, die als ökologische Ausgleichsflächen naturnah zu gestalten sind. Wegflächen, die sich innerhalb der Korridore befinden, sind beidseits mit einem Wiesen- oder Krautsaum zu begleiten.

Der Gärbipark muss laut Quartierplanreglement ökologisch wertvoll gestaltet und mit unterschiedlichen Bepflanzungselementen (Wiesenflächen, Einzelbäume, Baumgruppen) versehen werden.

Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung

Spätere Änderungen, welche Auswirkungen auf den verbindlichen Planinhalt resp. auf den Umgebungsplan haben, können nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben.

4.2.9 Erschliessung und Parkierung

Zur Erschliessung des Quartierplanareals wurde ein Variantenstudium erstellt:

Variante 1a: Ausbau des gesamten Schwengiwegs auf 4.5 m ohne Trottoir

Vorteile:

- Ausbau gemäss Ausbaustandard Erschliessungsstrasse (Begegnungsfälle PW/PW möglich)
- Erhöhung der Verkehrssicherheit durch das Ermöglichen der Begegnungsfälle
- Neue Einmündungen (Schwengiweg / Bärenwilerstrasse und Schwengiweg / Gärbistrasse) führen zu mehr Übersicht und erhöhter Verkehrssicherheit
- Problemlose Aufnahme des Mehrverkehrs generiert durch die Entwicklung Gärbi

Nachteile:

- Private müssen für den Strassenausbau Land abgeben
- Kosten durch den Strassenausbau auf der ganzen Länge des Schwengiwegs

Variante 1b: Ausbau des Schwengiwegs auf 4.5 m ohne Trottoir bis zur Einmündung der neuen Gärbistrasse. Oberhalb wird der Schwengiweg belassen.

Vorteile:

- Ausbau gemäss Ausbaustandard Erschliessungsstrasse auf dem unteren Teil des Schwengiwegs (Begegnungsfälle PW/PW möglich)
- Erhöhung der Verkehrssicherheit durch das Ermöglichen der Begegnungsfälle im unteren Teil
- Neue Einmündungen (Schwengiweg / Bärenwilerstrasse und Schwengiweg / Gärbistrasse) führen zu mehr Übersicht und erhöhter Verkehrssicherheit
- Problemlose Aufnahme des Mehrverkehrs generiert durch die Entwicklung Gärbi
- Kosten des Ausbaus Schwengiweg nur bis Einmündung Gärbistrasse

Nachteile:

- Private müssen für den Strassenausbau Land abgeben
- Oberer Teil des Schwengiwegs entspricht nicht dem Ausbaustandard des Strassenreglements

Variante 2: Schaffen einer Ausweichstelle im unteren Bereich des Schwengiwegs. Ansonsten wird der Schwengiweg belassen.

Vorteile:

- Relativ geringe Kosten, da nur geringfügiger Ausbau der Strasse nötig
- Neue Einmündungen (Schwengiweg / Bärenwilerstrasse und Schwengiweg / Gärbistrasse) führen zu mehr Übersicht und erhöhter Verkehrssicherheit
- Private müssen nur an der Ausweichstelle und den Einmündungsbereichen Land abgeben

Nachteile:

- Verkehrssicherheit: Begegnungsfall PW/PW nur an Ausweichstelle möglich
- Ausbau entspricht nicht dem Ausbaustandard gemäss Strassenreglement

Variante 3: Erschliessung der Gärbistrasse direkt von der Bärenwilerstrasse über den Parkplatz des Pumptracks.

Vorteile:

- Ausbau gemäss Ausbaustandard Erschliessungsstrasse
- Direkte Erschliessung des Entwicklungsareals
- Erhöhung der Verkehrssicherheit durch das Ermöglichen der Begegnungsfälle
- Neue Einmündungen führen zu mehr Übersicht und erhöhter Verkehrssicherheit
- Problemlose Aufnahme des Mehrverkehrs generiert durch die Entwicklung Gärbi

Nachteile:

- Relativ hohe Baukosten
- Planungsaufwand: Mutation des Strassennetzplans erforderlich
- Es ist bereits eine Erschliessungsstrasse (Schwengiweg) vorhanden, welche auch künftig bestehen bleiben muss. Mit der Variante wird eine zusätzliche Erschliessungsstrasse realisiert, welche nicht erforderlich ist.
- Der Pumptracks lässt im unteren Teil keine Strassenbreite von 4.5 m zu
- Die 12 % Gefälle liegen an der oberen Grenze des technischen Grenzwerts, insbesondere für Fahrradfahrer (Begründet durch Benutzersicherheit bei ungünstigen Witterungsverhältnissen und Unterhaltsüberlegungen).
- Bei der Einmündungssituation an der Bärenwilerstrasse gibt es auf der gegenüberliegenden Seite eine weitere Einmündung in die Bärenwilerstrasse. Es sind Abklärungen bzgl. der Verkehrssicherheit notwendig.
- Landabtretung für die Strasse

Die Pestalozzi und Stäheli GmbH hat in einem Kurzbericht die Befahrbarkeit und Sicherheit der Knoten am Schwengiweg bewertet. In Ihrem Bericht empfehlen sie bei der Verzweigung Bärenwilerstrasse / Schwengiweg den Randstein und die Vortrittsregelung zu ändern. Entlang des Schwengiwegs ist eine Ausweichstelle für den Begegnungsfall LKW / PW zu bauen und die Gärbistrasse ist wie in der Variante 1 vorgesehen an den Schwengiweg anzuschliessen mit einer Beschränkung des Lastwagenverkehrs.

Aufgrund des Variantenstudiums und der Untersuchung von Pestalozzi und Stäheli GmbH hat der Gemeinderat sich für die Variante 2 entschieden.

Die Baubereiche I und II werden für die Besucher ab der Bärenwilerstrasse erschlossen oder sind fussläufig auch vom Bündtenweg erreichbar. Sämtliche Baubereiche, abgesehen vom Baubereich VII, sind demnach über die zu erstellende Gärbistrasse oder fussläufig auch vom Bündtenweg erschlossen. Die Gärbistrasse ist zudem im Bereich des Wendeplatzes als Begegnungszone ausgestaltet. Der Baubereich VI ist ebenfalls über die Gärbistrasse erreichbar und der Baubereich VII wird direkt von dem Schwengiweg her erschlossen.

Die Parkierung erfolgt einerseits in der Einstellhalle, andererseits bei den Baubereichen VI und VII auch auf den jeweiligen Parzellen oberirdisch. Oberirdische Besucherparkplätze befinden sich beim Baubereich I und V.

Parkplatzbedarf

Der Parkplatzbedarf für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV. Demnach errechnet sich für die bei den Mehrfamilienhäusern angedachten 28 Wohneinheiten ein Parkplatzbedarf für Autos von 37 Abstellplätzen ($28 * 1.3$). Diese können unter anderem in der Einstellhalle (ca. 40 PP) realisiert und durch oberirdische Besucherparkplätze ergänzt werden. Darüber hinaus ist es zulässig, dass die Gemeinde in der Einstellhalle bis zu 20 öffentliche Parkplätze auf ihre Kosten erstellt. Wenn der Parkplatzbedarf der Bewohnerinnen und Bewohner gedeckt ist, ist eine Vermietung der privaten unterirdischen Einstellplätze an Dritte zulässig. Die Stamm- und Besucherparkplätze in den Baubereichen VI und VII sind jeweils separat nachzuweisen.

Die Erstellung einer zweiten Einstellhalle unter den Baubereichen I und II wurde im Rahmen der Quartierplanung geprüft. Der Parkplatzbedarf für Stamm- und Besucherparkplätze können bereits mit der einen, oberen Einstellhalle gedeckt werden. Besucherparkplätze können zudem im Aussenraum erstellt werden.

Es sind bei den Baubereichen I bis V pro Zimmer ein Veloabstellplatz zu realisieren. Diese müssen gut erreichbar sein und sich in der Nähe der Eingänge befinden.

Für die Baubereiche I bis VI besteht die Möglichkeit, ein Mobilitätskonzept zu erstellen. Die flankierenden Massnahmen richten sich dabei an der Grösse des Reduktionsfaktors. Je grösser der Reduktionsfaktor ist, dass umfangreicher sind demnach die flankierenden Massnahmen.

Erschliessung und Lage der Einstellhalle

Die Erschliessung erfolgt über die im Quartierplan eingezeichnete Erschliessungsfläche und über die Einfahrt beim Gebäude V. Dieser Entscheid stützt sich auf den Strassennetzplan Siedlung und die städtebauliche Studie, in welcher auch eine Einstellhalle bei den Gebäuden I und II analysiert wurde. Diese Variante würde jedoch eine Zufahrt durch den Gewässerraum erfordern und wurde unter anderem deshalb verworfen.

4.2.10 Zusätzliches Verkehrsaufkommen

Bei den Mehrfamilienhäusern (Baubereiche I – V) sind 28 Wohneinheiten angedacht. In den Baubereichen VI und VII kann mit zusätzlichen neun Wohneinheiten gerechnet werden. Demnach kann auf dem gesamten Areal mit 37 Wohneinheiten gerechnet werden. Gemäss der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. zum Anhang 11/1 zur RBV sind pro Wohneinheit 1 Stamm- sowie 0.3 Besucherparkplätze zu realisieren. Unter der Annahme, dass in den Baubereichen VI und VII die erforderlichen Abstellplätze pro Baukörper nachzuweisen sind, ergibt dies eine Anzahl von 56 Parkplätzen. Inklusive der 20 maximal möglichen, öffentlichen Parkplätzen, ergibt dies eine Gesamtanzahl von 76 Parkplätzen.

	Anzahl Parkplätze	SVP (Fahrten / PP / Tag)	Fahrten / Tag
Bewohner	39	2.5	98
Besucher	17	2.5	43
Öffentliche Parkplätze	20	2.5	50
Total	76		191

Anhand dieser Parkplätze kann nun die zu erwartende Verkehrserzeugung ermittelt werden. Dazu wird die Anzahl Parkplätze mit dem spezifischen Verkehrspotential (SVP) je nach Nutzung multipliziert, um die Anzahl Fahrten pro Tag zu erhalten.

Es ergeben sich 191 zusätzliche Fahrten pro Tag. Diese werden nun in ein Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen gesetzt. Das durchschnittliche, tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) auf der Bärenwilerstrasse beträgt gemäss Emissionskataster des Kantons aus dem Jahr 2015 1'200 Fahrzeuge pro Tag. Auf der Hauptstrasse im Bereich der Einmündung der Bärenwilerstrasse beträgt das DTV 3'000 Fahrzeuge pro Tag. Aufgrund von Erfahrungswerten kann davon ausgegangen werden, dass das Verkehrsaufkommen zur Spitzenstunde am Abend ca. 10 % des DTV beträgt. Das bedeutet, dass während der Spitzenstunde zu den 120 bisherigen Fahrten auf der Bärenwilerstrasse resp. 300 Fahrten auf der Hauptstrasse 19 zusätzliche Fahrten zu erwarten sind. Dies entspricht einer Zunahme auf der Bärenwilerstrasse um 16 % resp. auf der Hauptstrasse von 6 %. Die erwartete Zunahme ist für die Belastung der Bärenwilerstrasse resp. der Hauptstrasse als verträglich zu betrachten.

4.2.11 Ver- und Entsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Gemeinde. Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

4.2.12 Energie und Nachhaltigkeit

Im Quartierplanreglement wird festgehalten, dass für die Bauten der Baubereiche I bis V ein gesamtheitliches Energiekonzept zu erarbeiten ist. Für die Baubereiche VI und VII sind individuelle Lösungen zulässig. Für alle gesetzlich vorgeschriebenen Parkplätze sind Vorkehrungen gemäss SIA-Merkblatt 2060 für die Elektromobilität zu realisieren.

Die Gebäude müssen grundsätzlich nachhaltig erstellt und betrieben werden.

Der Energiebedarf ist ausschliesslich mit erneuerbaren Energieträgern zu decken. Nicht erneuerbare Energieträger sind nicht zulässig. Die Leistung von Photovoltaikanlagen muss im Peak minimal 30 W/m² Energiebezugsfläche betragen.

4.2.13 Lärm

Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II und III gemäss Lärmschutzverordnung. Die Abgrenzung zwischen den Empfindlichkeitsstufen richtet sich nach der Nutzungsart und ist im Quartierplan ersichtlich.

4.2.14 Gefahrenzone Überschwemmung

Gemäss der Naturgefahrenkarte ist das Quartierplanareal aktuell von einer geringen bis mittleren Gefährdung durch Überschwemmung betroffen. Gemäss der Wegleitung «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» sind die Gefährdungen in der kommunalen Nutzungsplanung festzulegen. Aufgrund der geplanten Aufwertung des Schöntalbachs kann davon ausgegangen werden, dass sich die Gefährdung durch Hochwasser im Quartierplanperimeter verbessert.

4.2.15 Gewässerraum

Mit der vorliegenden Planung wird der Gewässerraum im Perimeter Quartierplanung Gärbi festgelegt und so öffentlich-rechtlich sichergestellt. Durch die Festlegung des definitiven Gewässerraumes wird der zurzeit rechtskräftige Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen aufgehoben.

Berechnung theoretische Mindestbreite

Die minimale Breite des Gewässerraumes wird nach den Vorgaben von Art. 41a GSchV durch dessen natürliche Gerinnensohlenbreite bestimmt. Je nach Verbauungsgrad des Gewässers wird dieser Wert von der effektiven Gerinnensohlenbreite abgeleitet.

Das Amt für Umweltschutz und Energie hat die Daten zum Gewässerzustand der einzelnen Fließgewässer erhoben. Sowohl die Gerinnensohlenbreite wie auch die Wasserspiegelbreitenvariabilität sind bei der kantonalen GIS-Fachstelle öffentlich einsehbar.

Beim Schöntalbach wird die theoretische Mindestbreite wie folgt berechnet:

Gewässer- sohle mittlere Breite	Wasserspie- gelbreitenva- riabilität	Natürliche Ge- rinnesohlen- breite	abgeleitete theoretische Mindestbreite			
1.0 m	keine					
1.0 m	*	2	=	2.0 m	2.5	* 2.0 m + 7.0 m = 12.0 m

Bei symmetrischer Legung des Gewässerraums mit der berechneten theoretischen Mindestbreite muss nachgewiesen werden, dass die Mindestbreite nicht aufgrund von:

- Raumsicherung für Revitalisierung
- Hochwasserschutzmassnahmen
- Natur- und Landschaftsschutz
- Wasserkraftnutzung

aufgeweitet werden muss.

Die strategische Revitalisierungsplanung sieht lediglich eine Revitalisierung der Sohle mit grosser zeitlicher Priorität vor. Das Austauschen der naturfremden Sohle durch eine durchgängige Kiessohle kann im minimalen Gewässerraum umgesetzt werden. Der kantonale Richtplan sieht den betrachteten Abschnitt des Schöntalbachs auch als «Aufwertung Fliessgewässer» vor. Mit dem minimalen Gewässerraum kann Raum freigehalten werden, um eine unverbaute Uferböschung zu erstellen und dem Bach eine diversere Morphologie zu geben. Für die Wiederherstellung des natürlichen Fliessgewässerzustands kann soweit möglich Raum freigehalten werden.

Der Hochwasserschutz ist gemäss der Arbeitshilfe des Kantons zur Festlegung des Gewässerraums gewährleistet. Die erheblichen Gefahrengelände Überschwemmung, die dafür vom Gewässerraum überlagert werden müssen, beschränken sich auf den Bachlauf und liegen somit innerhalb der Minimalbreite.

Der Schöntalbach fliesst durch das ornithologische Inventar «W 127 Langenbruck – Dürstel». Massnahmen, die das Objektblatt vorsieht und die in Verbindung mit dem Gewässerraum stehen, sind Extensivierung, Pflanzung von dornbuschreiche Feldgehölze oder Hecken, keine unnötigen Versiegelungen und naturnahe Grünanlagen und Hausgärten. Die Bestimmungen des Gewässerraums können diese Massnahmenziele bestärken, eine Ausweitung des Gewässerraums ist jedoch nicht notwendig, da die Ziele keine konkreten Massnahmen am Gewässer verlangen.

Es sind entlang des Schöntalbachs keine Wasserkraftnutzungen zur Gewinnung von Energie vorhanden oder geplant. Eine Aufweitung des Gewässerraums ist aus diesem Grund nicht notwendig.

→ Es gibt keine Gründe, die gegen eine Festlegung des Gewässerraums in der minimalen Breite und in der symmetrischen Weise sprechen.

5 Rahmenbedingungen

5.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

Die Raumplanung dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes (Bundesverfassung Art. 75 Abs. 1). In der vorliegenden Planung sind die Ziele gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) zu berücksichtigen. Mit dem revidierten RPG, welches seit dem 01. Mai 2014 rechtskräftig ist, ist insbesondere darauf zu achten, dass die Siedlungsentwicklung nach innen gerichtet wird und dementsprechend kompakte Siedlungen geschaffen werden. Die wichtigsten Grundlagen auf eidgenössischer Ebene sind:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998

5.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

5.3 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Am 01. Januar 2015 sind die Bestimmungen zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in Kraft getreten. Diese sind innerhalb von 15 Jahren in den kommunalen Nutzungsplänen umzusetzen. Im vorliegenden Verfahren werden die Bestimmungen gemäss IVHB berücksichtigt.

5.4 Kantonaler Richtplan

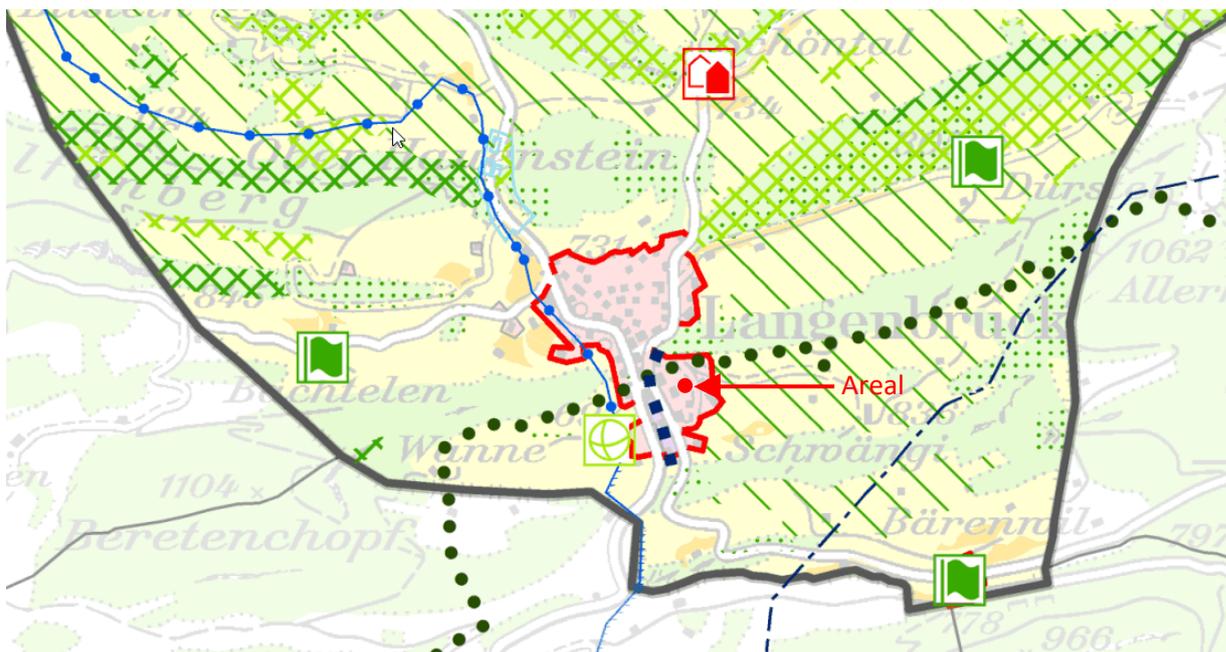


Abb. 13: Ausschnitt kantonaler Richtplan (Quelle: GeoView BL)

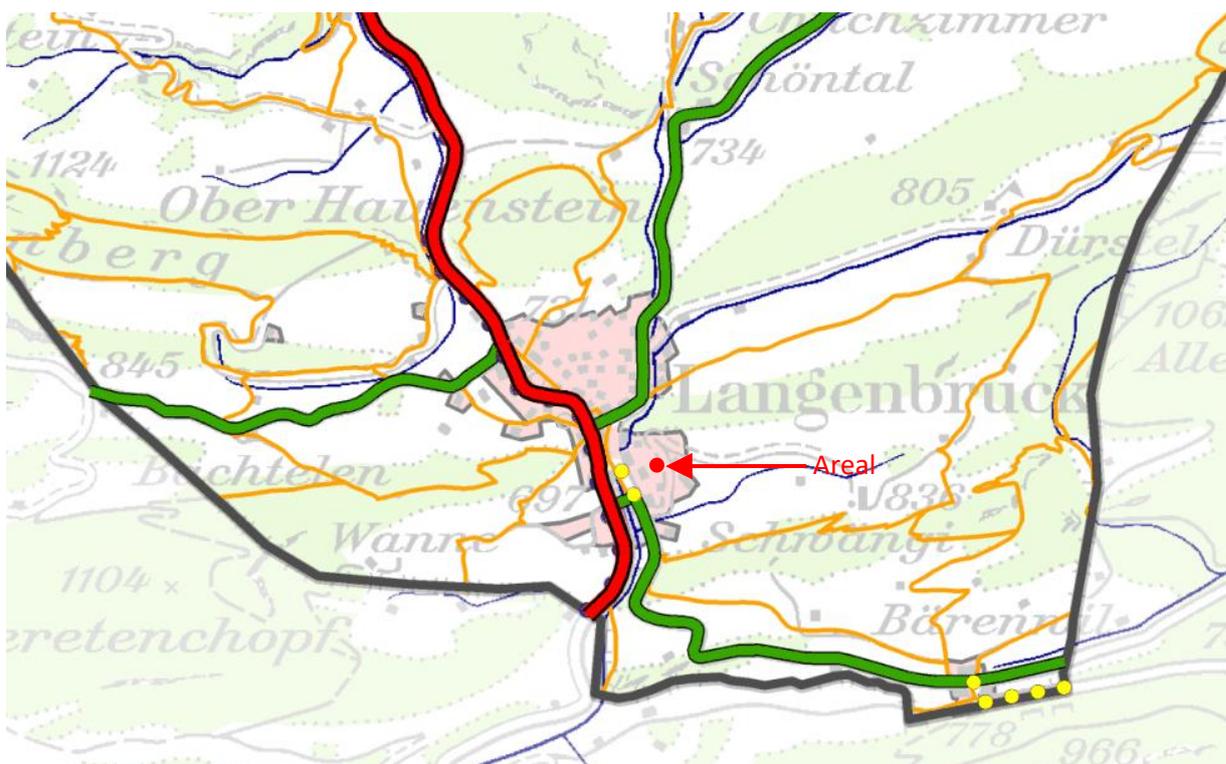


Abb. 14: Ausschnitt kantonaler Richtplan Verkehrsinfrastruktur (Quelle: GeoView BL)

Der kantonale Richtplan wurde aufgrund des revidierten RPG angepasst und am 01. Mai 2019 vom Bundesrat genehmigt. Für das betreffende Areal sind insbesondere folgende Objektblätter relevant:

- Raumkonzept Basel-Landschaft
- S 1.1 Siedlungsgebiet
- S 1.2 Bauzonen
- S 2.1 Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen
- L 1.1 Aufwertung Fliessgewässer
- L 1.3 Naturgefahren

5.4.1 Raumkonzept Basel-Landschaft

Gemäss Raumkonzept Basel-Landschaft ist die Gemeinde Langenbruck dem Handlungsraum Liestal-Frenkentaler sowie dem Raumtyp «Ländlicher Raum» zugewiesen. Im Handlungsraum Liestal-Frenkentaler wird ein Dichteziel von 70 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare festgesetzt. Im ländlichen Raum beträgt das Dichteziel 50 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare. Langenbruck befindet sich zudem in einer Landschaft mit Vorrang Natur und Landschaft.

5.4.2 Siedlungsgebiet

Das Areal liegt innerhalb des in der Richtplan-Gesamtkarte festgesetzten Siedlungsgebiets.

5.4.3 Bauzone

Seit Mai 2019 ist der revidierte kantonale Richtplan in Kraft. Dieser sieht in der Planungsanweisung des Objektblattes S 1.2 (Bauzonen) unter anderem vor, dass Gemeinden mit einer Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) von weniger als 90 % gemäss Methode nach «Technische Richtlinien Bauzonen des Bundes» (März 2014) ihre Bauzonen innerhalb von drei Jahren, also bis Ende April 2022, überprüfen und aufzeigen, mit welchen Massnahmen sie die Auslastung erhöhen können. Gemäss vorgenannter Methode errechnete der Kanton für Langenbruck eine Auslastung der WMZ von 81.5 %. Dieser Wert ist ein Indiz dafür, dass die vorhandenen Bauzonen überdimensioniert sind.

Die Überprüfung der Bauzonen wird zeitgleich zur Quartierplanung Gärbi vorgenommen, damit im Rahmen der Quartierplanung die Argumente vorliegen, warum an diesem Ort vielmehr eine bauliche Entwicklung Sinn macht, als eine Auszonung. Die entsprechende Berichterstattung befindet sich momentan in der kantonalen Vernehmlassung.

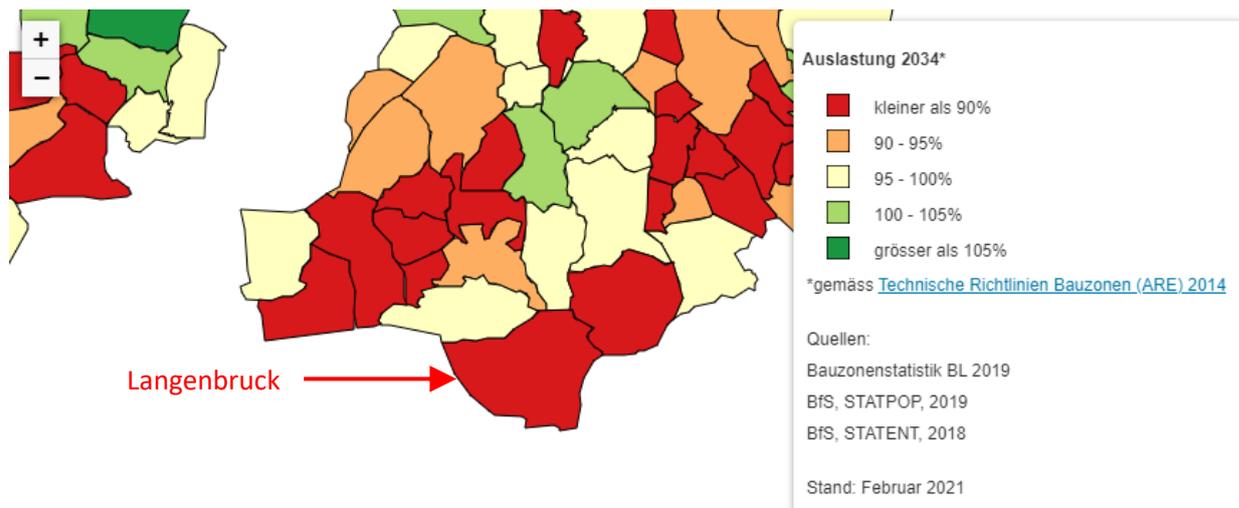


Abb. 15: Auslastung zur Beurteilung von Umzonungen (Quelle: baselland.ch)

5.4.4 Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen

Gemäss kantonalem Richtplan ist die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte von kantonalem Interesse. Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen, quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden. Es sind die notwendigen planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um Projekte zur Siedlungserneuerung bzw. Siedlungsverdichtung mit dem Ziel einer Erhöhung der Nutzungsdichte (z.B. Transformation von Arealen mit gewerblichen Nutzungen) realisieren zu können. Dazu ist festzustellen, welche Areale sich dafür besonders gut eignen und welche Planungsinstrumente dazu dienlich sind.

Das betreffende Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Dorfzentrum von Langenbruck und bietet sich für eine hochwertige Siedlungsentwicklung an. Eine Quartierplanung mit vorangehendem Workshop-Verfahren bildet das optimale Planungsinstrument, um die Anforderungen an eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen erfüllen zu können, zumal eine Quartierplanung aufgrund der Zone mit Quartierplanpflicht ohnehin durchzuführen ist.

5.4.5 Aufwertung Fließgewässer

Der Schöntalbach ist im kantonalen Richtplan im Bereich des Areals Gärbi als «Aufwertung Fließgewässer» festgesetzt. Gemäss der entsprechenden Planungsanweisung schaffen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung die Voraussetzungen, dass die Fließgewässer in ihrem natürlichen Zustand erhalten oder wiederhergestellt werden. Zudem ist der Schöntalbach in der strategischen Revitalisierungsplanung als Fließgewässer mit einem grossen ökologischen Nutzen und einer grossen zeitlichen Priorität zur Revitalisierung der Sohle enthalten. Die Revitalisierung ist in der Quartierplanung entsprechend zu berücksichtigen.

5.4.6 Naturgefahren

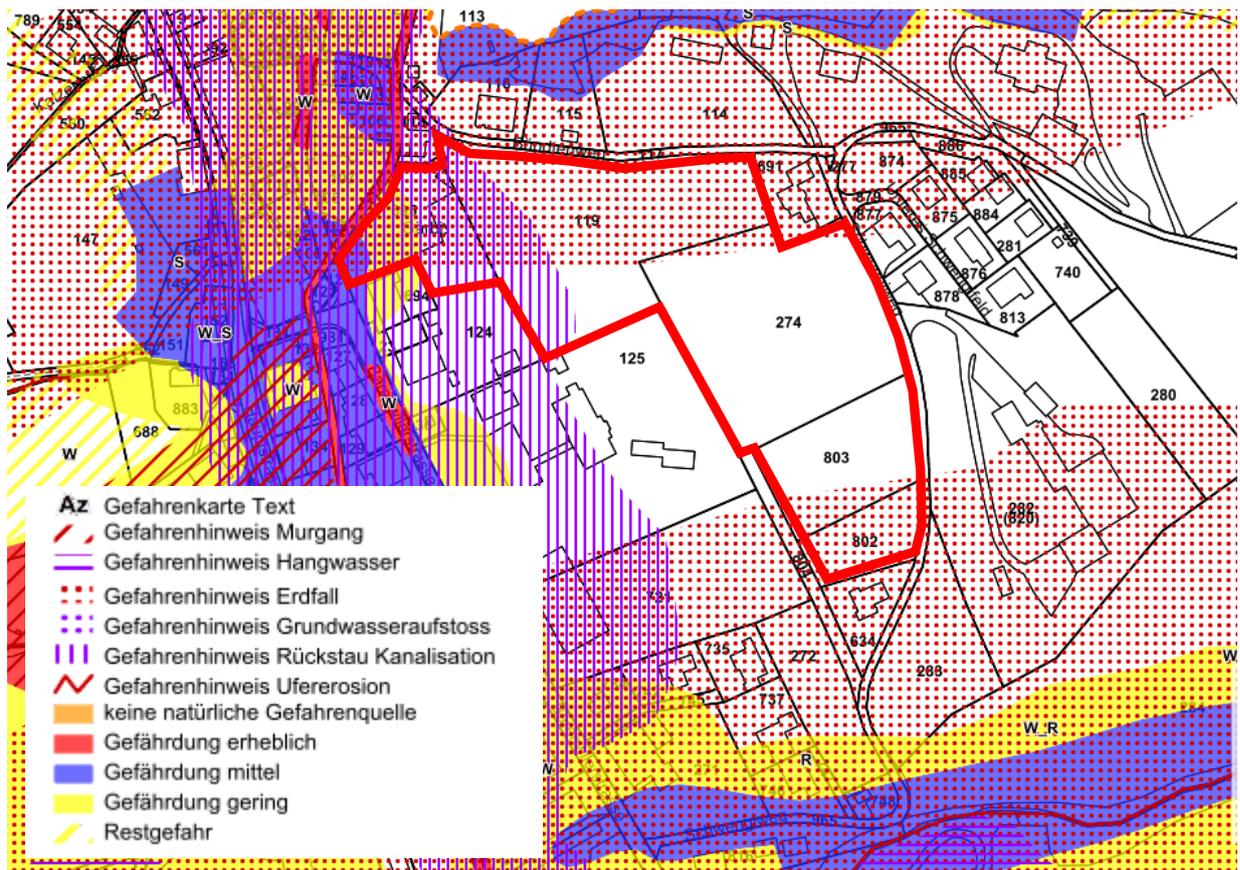


Abb. 16: Naturgefahrenkarte (Quelle: GeoView BL)

Die Gemeinden berücksichtigen bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten die Naturgefahrenkarte. Gemäss dieser ist das Areal im Bereich des Schöntalbachs von einer geringen und mittleren Gefährdung durch Wasser betroffen. Die entsprechende Gefährdung wird gemäss der Wegleitung «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» im Quartierplan umgesetzt. Die festgelegte Gefahrenzone tangiert lediglich den Baubereich I marginal. Ansonsten besteht im Randgebiet ein Gefahrenhinweis Erdfall und ein Gefahrenhinweis Rückstau Kanalisation. Diese Hinweise sind im Quartierplan jedoch nicht umzusetzen.

5.4.7 Weitere Richtplanaussagen

Weitere Richtplanaussagen, welche jedoch keinen direkten Einfluss auf das betreffende Areal haben, sind folgende:

- Das Areal befindet sich am Rand des BLN (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler)-Gebiets Nr. 1012 (Belchen-Passwang-Gebiet).
- Bei der Bärenwilerstrasse handelt es sich um eine Kantonsstrasse. Der nördliche Teil der Bärenwilerstrasse wird vom Kanton an die Gemeinde abgetreten.
- Über die Bärenwilerstrasse verläuft ein kantonaler Wanderweg.
- Über den Schwengiweg verläuft ein historischer Verkehrsweg mit kommunaler Bedeutung und historischem Verlauf. Im oberen Teil des Schwengiwegs weist dieser eine gewisse Substanz auf.

5.5 Bevölkerungsentwicklung

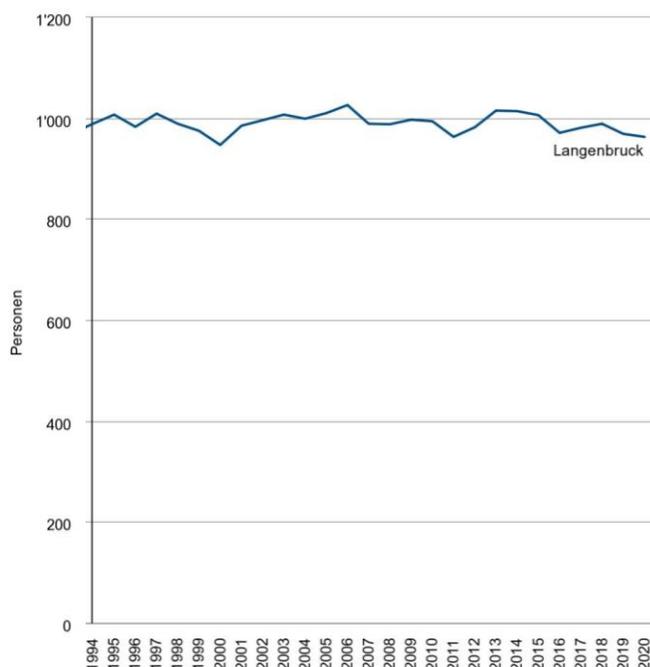


Abb. 17: Bevölkerungsentwicklung (Quelle: baselland.ch)

Die Gemeinde Langenbruck hatte im Jahr 1994 eine Bevölkerungszahl von 989 Personen. Per Ende 2020 betrug die Bevölkerungszahl 963 Personen. Wie in der Grafik ersichtlich ist, entspricht dies einer langanhaltenden Stagnation der Bevölkerungszahl. Das jährliche Wachstum im ganzen Kanton betrug im selben Zeitraum ca. 0.6 % sowie im Bezirk Waldenburg ca. 0.5 %. Das Bevölkerungswachstum in Langenbruck ist somit als unterdurchschnittlich zu betrachten.

5.6 Zonenvorschriften

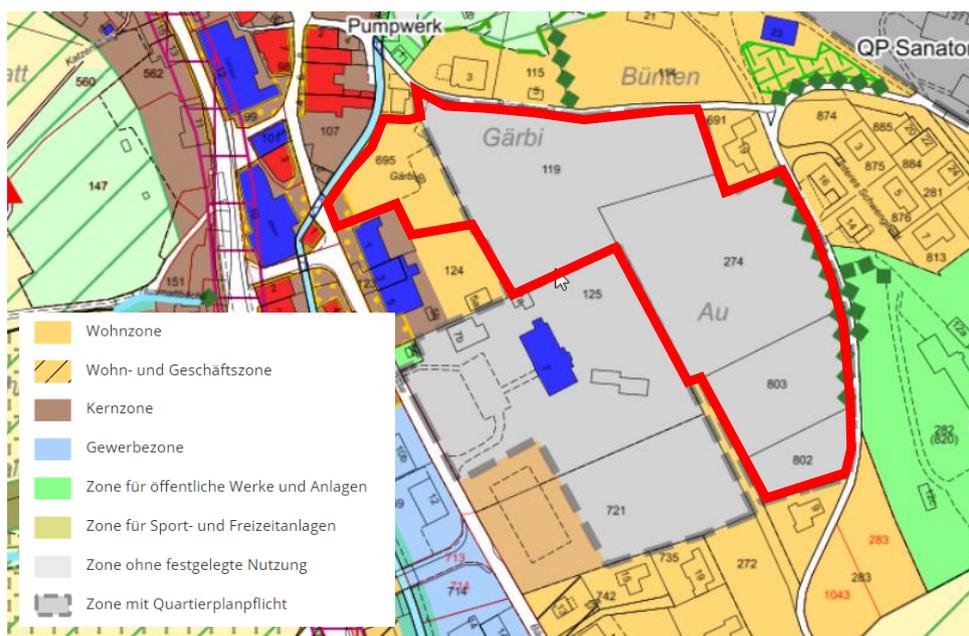


Abb. 18: Zonenplan Siedlung (Quelle: geoportal.ch)

Gemäss kommunalem Zonenplan Siedlung der Gemeinde Langenbruck aus dem Jahr 2009 befindet sich der Grossteil des Areals in der Zone mit Quartierplanpflicht «Gärbi». Lediglich die Parzelle Nr. 695 befindet sich in der Wohnzone mit einem kleinen Anteil an der Kernzone. Gemäss dem Zonenreglement Siedlung dürfen in den Zonen mit Quartierplanpflicht Baubewilligungen nur aufgrund rechtsverbindlicher Quartierpläne erteilt werden. Quartierpläne müssen folgende Kriterien mit besonderer Qualität aufweisen:

- häusliche Nutzung des Bodens
- zweckmässige Erschliessung
- besondere Wohn- und Aussenraumqualität
- architektonische Gestaltung, Ortsbildschutz
- gute Einpassung in das Dorf- und Landschaftsbild
- Energieverbrauch (Minimierung des Energiebedarfs)
- zweckmässige Etappierung
- Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich in genügender Grösse und auch für halböffentliche Benützung (naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischer, standortgerechter Bepflanzung)

Die Zone mit Quartierplanpflicht «Gärbi» muss zudem eine zweckmässige Abgrenzung gegenüber den umliegenden Zonen aufweisen. Das Areal soll grundsätzlich der Wohnnutzung dienen.

An der östlichen Seite des Areals liegt zudem ein verbindliches Naturschutzobjekt. Es handelt sich um eine Baumallee. Diese ist im Verlaufe der weiteren Planung zu berücksichtigen.

5.7 Bau- und Strassenlinien

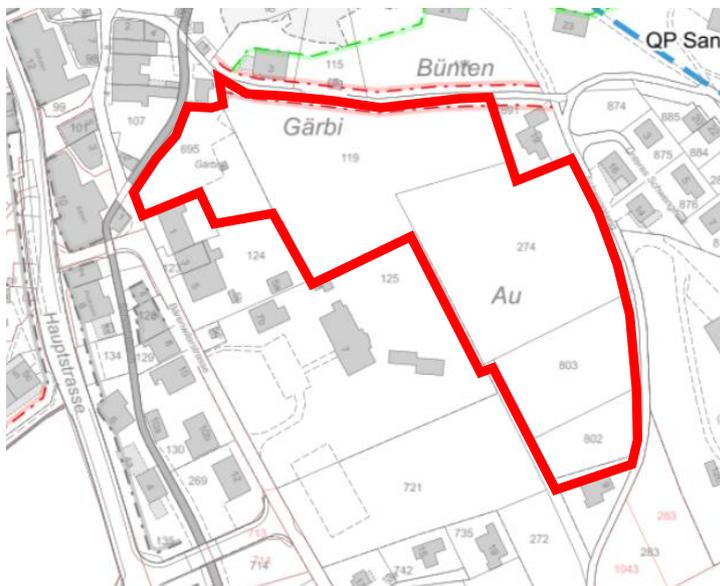


Abb. 19: Bau- und Strassenlinienplan (Quelle: geoportal.ch)

Entlang dem Bündtenweg ist eine Baulinie aus dem Jahr 1981 mit einem Abstand von 3.00 m zur Strassenlinie festgelegt. Entlang der übrigen angrenzenden Strassen sind keine Baulinien festgelegt. Es sind demnach die gesetzlichen Abstände gemäss § 95 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) einzuhalten.

5.8 Erschliessung

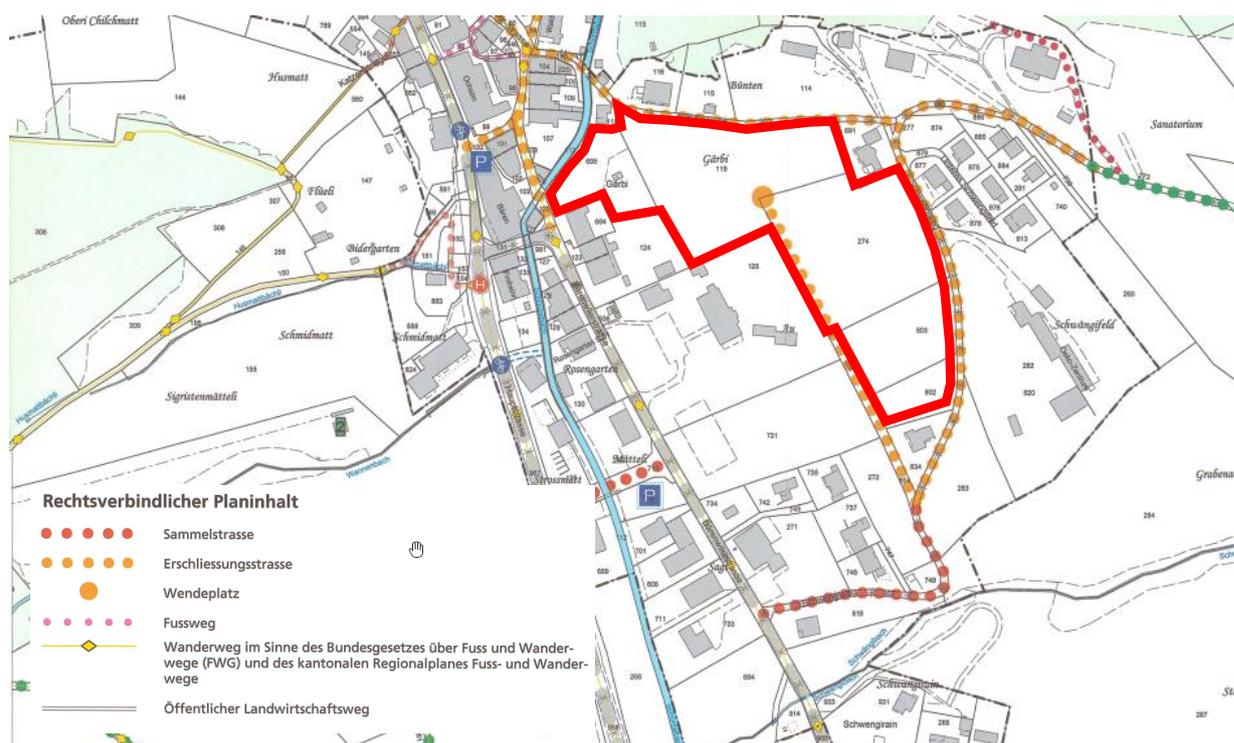


Abb. 20: Strassennetzplan Siedlung (Quelle: Sutter AG)

Im kommunalen Strassennetzplan der Gemeinde Langenbruck aus dem Jahr 2009 sind die umliegenden Strassen des Areals als Erschliessungsstrassen definiert. Lediglich der Schwengiweg ist südlich der Verzweigung in die Gärbüstrasse als Sammelstrasse festgelegt. Die Bärenwilerstrasse ist übergeordnet als Kantonsstrasse festgelegt. Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt von der Hauptstrasse über die Bärenwilerstrasse und den Schwengiweg in die noch zu erstellende Gärbüstrasse.

Die Strassen, die das Planungsareal umschliessen, besitzen keine ausgebauten Fuss- oder Radwege. Entlang der Bärenwilerstrasse verläuft ein kantonaler Wanderweg.

Der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) auf der Bärenwilerstrasse beträgt 1'200 Fahrzeuge (Emissionskataster 2015).

Für die Erschliessung des Areals wurde im Dezember 2020 ein Variantenstudium durchgeführt. Der Gemeinderat hat daraufhin beschlossen, die Variante 2 (Realisierung von Ausweichstellen sowie Neugestaltung der Kreuzungsbereiche Schwengiweg – Bärenwilerstrasse und Schwengiweg – Gärbüstrasse) weiterzuverfolgen. Zu einem späteren Zeitpunkt soll ein Verkehrsplaner mit der Detailplanung beauftragt werden.

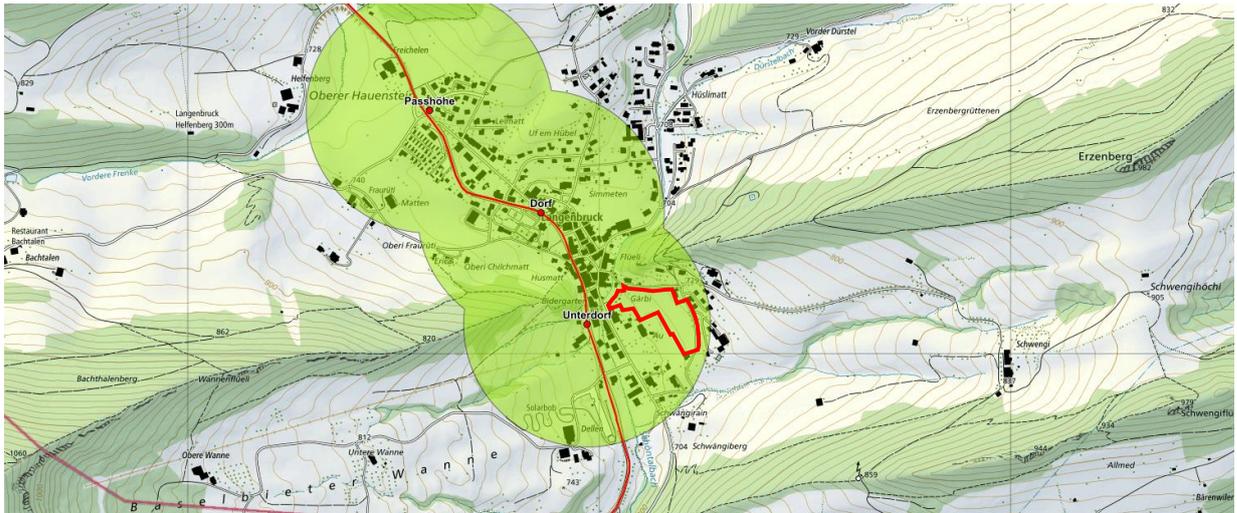


Abb. 21: Übersicht öV-Güteklassen (Quelle: GeoView BL)

Das Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle Unterdorf und ist damit durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Haltestelle wird von der Buslinie 94 der BLT bedient, welche im Stundentakt Richtung Waldenburg sowie Richtung Balsthal verkehrt. Das Gebiet liegt in der ÖV-Güteklasse D und ist somit als durch den öffentlichen Verkehr gering erschlossen zu betrachten.

5.9 Lärm

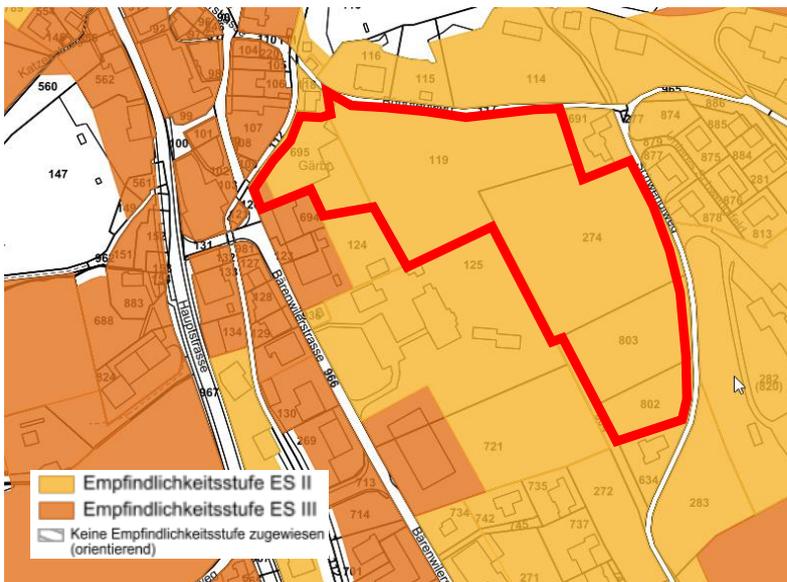


Abb. 22: Lärmempfindlichkeitsstufen (Quelle: GeoView BL)

Im Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986. Der Teil der Parzelle Nr. 695, welcher in der Kernzone liegt, ist der Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III zugewiesen.

5.10 Gewässerraum

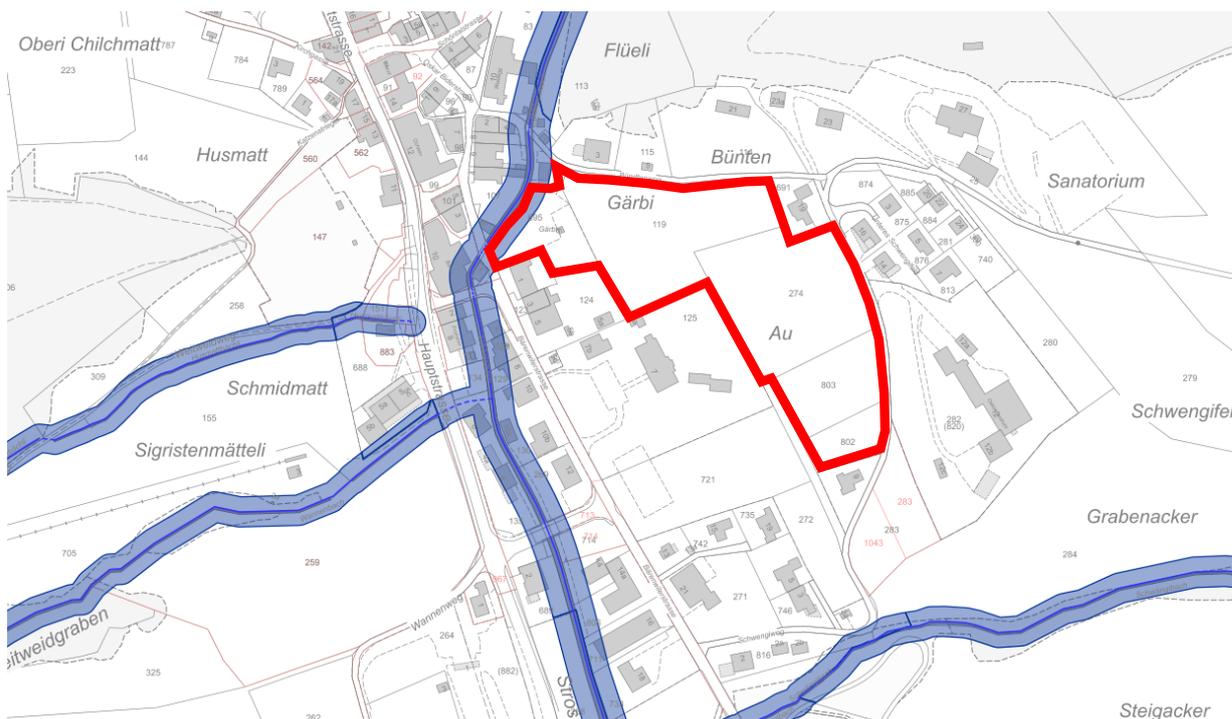


Abb. 23: Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen (Quelle: geoportal.ch)

Der Gewässerraum bemisst sich nach den Vorgaben der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die ordentliche Breite des Gewässerraums wird gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV festgelegt. So lange für ein Gewässer kein Gewässerraum festgelegt ist, gelten die Übergangsbestimmungen. Beim Schöntalbach wird der Gewässerraum im Rahmen des Quartierplans festgelegt.

5.11 Grundwasser

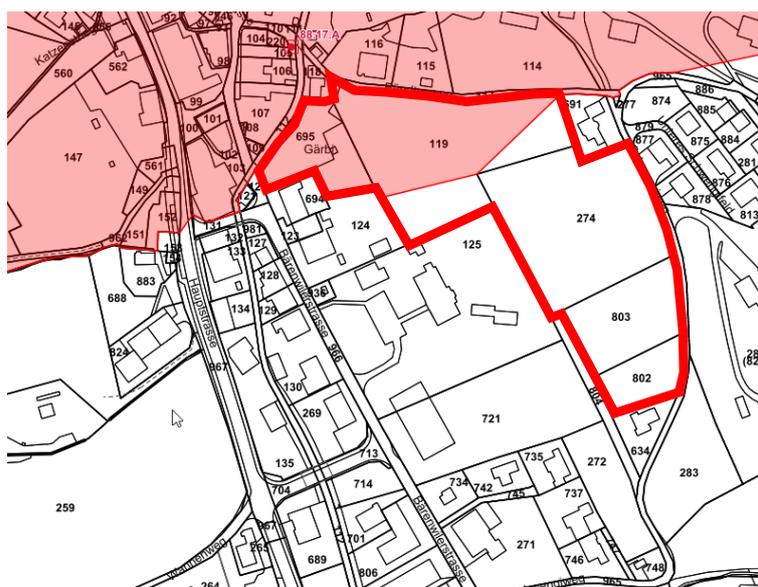


Abb. 24: Grundwasser (Quelle: GeoView BL)

Das Areal befindet sich teilweise in einem Gewässerschutzbereich A_u (unterirdisch). Gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (GSchV) umfasst dieser die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Im Gewässerschutzbereich sind keine Anlagen zulässig, welche eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Zudem dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit sich die Durchflusskapazität des Grundwassers um höchstens 10 % vermindert.

5.12 Energie

Gemäss § 38 Abs. 2 lit. b des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) können Quartierpläne Vorschriften über die Versorgung mit Energie, über die Nutzung von Abwärme und über die Anwendung erneuerbarer Energien enthalten. Gemäss § 4 Abs. 4 und 5 des kantonalen Energiegesetzes (EnG BL) können die Gemeinden im Rahmen von kommunalen Quartierplanungen weitergehende energetische Anforderungen an Gebäude oder an die Nutzung erneuerbarer Energien festlegen, als dies das kantonale Recht verlangt. Weitergehende energetische Anforderungen an Gebäude oder an die Nutzung erneuerbarer Energien müssen mit möglichst effizienten und anerkannten Verfahren umgesetzt werden können.

5.13 Natur und Landschaft

5.13.1 Biodiversität, ökologischer Ausgleich

Der Aktionsplan Strategie «Biodiversität Schweiz» wurde vom Bundesrat am 06. September 2017 genehmigt. Darin kommt er unter anderem zum Schluss, dass im Siedlungsraum grosses Potential zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität (z.B. Nischen in Bauten, Grünräume, Bepflanzungen) aber auch der Lebensqualität der Menschen (z.B. Kontrast zur bebauten Umwelt, Regulation lokales Klima, Möglichkeiten zum Sammeln von Naturerfahrungen) besteht. Die Strategie strebt unter anderem danach, durch die Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum die Lebensqualität der Bevölkerung zu verbessern. Ausserdem ist gemäss Art. 18b Abs. 2 des eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) auch innerhalb der Siedlungen für ökologischen Ausgleich zu sorgen. Auch gemäss § 1 und 3 des kantonalen Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG) sind die Gemeinden zur Erhaltung und zur Förderung der einheimischen Biodiversität und zum Schutz des heimatlichen Landschaftsbildes verpflichtet. Gemäss § 9 NLG fördern sie zur Vernetzung isolierter Biotop den ökologischen Ausgleich inner- und ausserhalb des Siedlungsgebietes. Im Rahmen ihrer raum- und nutzungsplanerischen Aufgaben erlassen sie die erforderlichen Schutzbestimmungen (§ 10 NLG).

Um den ökologischen Ausgleich sicherzustellen, sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Naturnahe Umgebungsgestaltung; Standortgerechte, einheimische Arten (Verzicht auf Arten, welche als Neophyten gelten).
- naturnahe Fassaden- / Dachgestaltung: Gebäude oder Teile von Bauten können als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten bedeutsam sein; Extensive Begrünung von Flachdächern.
- Vogelsichere Glasflächen; Vermeidung von unnötigen Lichtimmissionen.

5.14 Ornithologisches Inventar

Das Areal wird im ornithologischen Inventar als «Wertgebiet» aufgeführt.

5.15 Dienstbarkeiten

Im Rahmen des Quartierplanvertrags ist zu überprüfen, ob bestehende Dienstbarkeiten übernommen, ergänzt, angepasst oder aufgehoben werden sollen.

5.16 Schutzräume

Die Schutzraumpflicht richtet sich nach dem eidgenössischen Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz (BZG), nach der dazugehörigen Verordnung über den Zivilschutz (ZSV) sowie nach dem kantonalen Merkblatt zur Schutzraumpflicht des Amtes für Militär und Bevölkerungsschutz vom 01. Januar 2012.

6 Interessenermittlung

6.1 Interessen und Absichten der Gemeinde

Das Areal Gärbi wird vom bestehenden Siedlungsgebiet umschlossen und liegt in unmittelbarer Nähe zum Dorfkern. Entsprechende Infrastrukturanlagen sind vorhanden. Somit hat das Areal eine grosse Bedeutung für die Siedlungsentwicklung Langenbrucks. Die zentrale Lage bietet sich an für Wohnen und insbesondere Wohnen im Alter. Die Neuansiedlung von Dienstleistungsbetrieben kann das Angebot des Dorfkerns komplettieren.

Der vorgesehene Wohnungsmix bringt zusätzliche Qualitäten nach Langenbruck. Die Einwohnerzahl von Langenbruck ist rückläufig. Es fehlt an attraktivem Wohnraum, etwa für Familien, junge Leute die Eigentumswohnungen suchen und für ältere Bewohner, welche in eine Wohnung mit hoher Wohnqualität umziehen möchten. Die Gemeinde strebt darum eine Quartierplanung mit einer guten sozialen Durchmischung für Jung und Alt an, mit kleineren und grösseren und insbesondere auch barrierefreien Wohnungen. Das Angebot an hochwertigem Aussenraum innerhalb des Siedlungsgebiets wird mit dem Gärbipark ergänzt und es wird ein Raum mit vielfältigen Begegnungsmöglichkeiten geschaffen. Die Kneipp-Anlage kann zudem bestehen bleiben und wird in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt. Die Standortattraktivität wird dadurch zunehmen.

Das Areal ist aufgrund seiner Grösse und Form optimal für eine Überbauung geeignet. Die Erschliessung des Gebiets ist mit einem entsprechenden Eintrag im Strassennetzplan gesichert. Überdies ist das Areal als eine Zone mit Quartierplanpflicht für eine entsprechende Entwicklung im Zonenplan Siedlung vorgesehen. Es ist zudem ein Anliegen der Gemeinde, dass das Projekt in Etappen umsetzbar ist.

Die Gemeinde beabsichtigt daher, das Gebiet seiner angedachten Nutzung zuzuführen.

6.2 Interessen der Anwohner- und Eigentümerschaft

Die Anwohnerschaft der umliegenden Bauzonen hat ein Interesse daran, dass

- die Überbauung ästhetisch ansprechend ist und sich gut in das Ortsbild einfügt
- der Aussenraum hohe Qualitäten aufweist
- sich die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs in Grenzen halten
- die Aussicht ins Tal möglichst ungeschmälert erhalten bleibt
- die Lärmbelastung durch die neue Überbauung nicht erheblich zunimmt

Mit dem Quartierplanreglement können die Interessen der Anwohnerschaft gewahrt werden. Durch die Lage und Gestaltung der Bauten wird eine Überbauung entstehen, die die Ansprüche an die Architektur erfüllt und die Aussicht möglichst wenig einschränkt. Die Gestaltung des Aussenraums ergänzt das Angebot an öffentlichen Freiräumen durch den hochwertig gestalteten Gärbipark. Die Erschliessung über den Schwengiweg (Gärbistrasse) und die Bärenwilerstrasse ermöglicht eine gute Anbindung an die Hauptstrasse und minimiert die Fahrtwege optimal. Bezüglich des Lärms kann angenommen werden, dass durch die primäre Nutzung als Wohnzone mit der Möglichkeit von vereinzelt mässig störenden Betrieben die Lärmbelastung auf die umliegenden Parzellen nicht erheblich steigt.

Die Interessen der Eigentümerschaft decken sich in den zentralen Punkten mit denen der Gemeinde.

6.3 Übergeordnete Interessen

6.3.1 Eignung für eine Quartierplanung

Es handelt sich um eine Zone mit Quartierplanpflicht. Durch eine Quartierplanung kann eine höhere Qualität der Bebauung erreicht werden. Ausserdem kann die Gemeinde dadurch auf die Gestaltung Einfluss nehmen.

6.3.2 Raumkonzept Basel-Landschaft

Gemäss dem Raumkonzept Basel-Landschaft liegt das Dichteziel für Langenbruck bei 50 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare. Durch die Nutzung des freien Baulands innerhalb des rundum bereits überbauten Siedlungsperimeters kann der Quartierplan zu der Erreichung dieses Ziels beitragen. Aufgrund der zulässigen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass das Dichteziel des Raumkonzepts erreicht wird. Langenbruck liegt gemäss dem Raumkonzept zudem in einer Landschaft mit Vorrang Natur und Landschaft. Durch die durchlässige Gestaltung der Überbauung mit einem Schwerpunkt auf ökologisch wertvollem Aussenraum und durchgängigen Verbindungsachsen, beachtet das Projekt diesen Faktor ebenfalls.

6.3.3 Bauzonenauslastung

Die Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) in Langenbruck liegt bei 81.5 % und damit erheblich unter dem Schwellenwert von 90 %. Die Gemeinde ist daher verpflichtet, ihre Bauzonen bis Ende April 2022 zu überprüfen und aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen sie die Auslastung erhöhen kann. Durch die vorliegende Quartierplanung wird deutlich, dass die Grundeigentümerschaft bestrebt ist, das Areal seiner baulichen Nutzung zuzuführen. Der Perimeter liegt zudem umgeben von bereits überbauter Siedlungsfläche in direkter Nähe zum Dorfkern. Die Hanglage von ca. 20 % Gefälle schmälert die landwirtschaftliche Nutzbarkeit des Areals ein. Aufgrund der Hanglage kann dem Areal auch keine Fruchtfolgequalität beigemessen werden. Die Flächen des sind nicht im Sachplan Fruchtfolgeflächen enthalten. Die angesprochenen Punkte weisen darauf hin, dass sich das Quartierplanareal für eine zonenkonforme Überbauung einwandfrei eignet. Der Bericht zur Bauzonenauslastungen, in welchem das Areal Gärbi nicht für eine Auszonung vorgeschlagen wird, befindet sich momentan in der kantonalen Vernehmlassung.

6.3.4 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG Abs. 3 und 4

Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

Grundsatz Siedlung a:

Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.

Die Überbauung fördert die Entwicklung des Dorfkerns von Langenbruck und gliedert sich diesem optimal an. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist vorhanden.

Grundsatz Siedlung a^{bis}:

Es sollen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden.

Durch den Quartierplan wird brachliegende Bauzone genutzt. Die bauliche Ausnützung entspricht keiner Verdichtung, sondern fügt sich vielmehr in den Bestand ein. Nichtsdestotrotz wird eine hohe Dichte an Wohnraum generiert.

Grundsatz Siedlung b:

Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.

Das Quartierplanareal liegt in angemessener Distanz zu den Hauptverkehrsträgern. Es ist nicht mit einer Beeinträchtigung durch Lärm zu rechnen.

Grundsatz Siedlung c:

Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.

Durch die Quartierplanung gehen keine bestehenden Rad- oder Fusswege verloren. Das Areal ist feingliedrig durchwegt und wertet das bestehende Wegnetz auf. Es wird zudem eine zusätzliche Langsamverkehrsverbindung in Richtung Dorfkern geschaffen.

Grundsatz Siedlung d:

Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.

Das Areal liegt unmittelbar am Dorfkern mit bestehenden Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Infrastrukturen des täglichen Bedarfs. Durch die Ermöglichung von mässig störenden Betrieben innerhalb des Perimeters besteht die Möglichkeit, dass sich das vorhandene Angebot erweitert.

Grundsatz Siedlung e:

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Im Quartierplanverfahren wird ein Schwerpunkt auf einen attraktiven und ökologisch wertvollen Aussenraum gelegt.

6.4 Interessensabwägung

Die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen und die Gemeinde teilen dieselben Interessen und stehen nicht im Konflikt zueinander. Sämtlichen Parteien ist die rasche Umsetzung der Quartierplanung ein Anliegen.

Das Vorhaben liegt im Interesse der raumplanerischen Grundsätze, da damit die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und neuer attraktiver Wohn- und Geschäftsraum an für Langenbruck zentraler Lage ermöglicht wird.

Die Planung steht nicht im Konflikt mit übergeordneten Planungen oder Schutzinventaren.

Grössere Interessenskonflikte sind somit keine vorhanden, wonach eine detaillierte Interessensabwägung hinfällig ist.

7 Planungsverfahren

7.1 Arealbaukommission

Das Projekt wurde am 04. März 2021 bei der kantonalen Arealbaukommission präsentiert. Das Protokoll erhielt die Gemeinde mit Schreiben vom 19. März 2021. Untenstehend befinden sich die Erwägungen der kantonalen Arealbaukommission sowie die jeweilige Erläuterung, wie auf die Anliegen eingegangen wurde:

- | | |
|---------------|---|
| Erwägung | Die Arealbaukommission würdigt die gute Ausarbeitung der Vorgaben der Gemeinde, die guten Überlegungen und die Programmierung mit den wichtigsten Punkten. Die verschiedenen Nutzungsarten sind gut nachvollziehbar. |
| Stellungnahme | Der Hinweis wird wohlwollend zur Kenntnis genommen. |
| Erwägung | Eine gesamtheitliche Betrachtung in Städtebau und Landschaft kann helfen, die Frage der Siedlungsidee und das Verhältnis vom Quartier zu Langenbruck zu beantworten. Grundsätzlich wird eine Verdichtung des Ortes begrüsst, die Beziehung der Gebäude zur Landschaft könnten als USP verstärkt werden. |
| Stellungnahme | Um die Beziehung der Gebäude zur Landschaft zu verstärken, wurde im Anschluss zur Arealbaukommissionssitzung das Landschaftsarchitekturbüro Westpol beigezogen, um den Aussenraum dahingehend zu überprüfen. Die Vorschläge von Westpol wurden entsprechend in das städtebauliche Konzept sowie in die Quartierplanung aufgenommen. |
| Erwägung | Die Volumenverteilung und Setzung der Bauten kann gut nachvollzogen werden. Es ist zu klären, wie die Erschliessung und Platzebenen in der Aufenthaltszone zueinanderstehen und was für ein Charakter und Nutzung der Zentrumsplatz erhalten soll. |
| Stellungnahme | Die Funktionen der Plätze wurden in Zusammenarbeit mit Westpol präzisiert und in das städtebauliche Konzept sowie in die Quartierplanung aufgenommen. |
| Erwägung | Es wird empfohlen, den Bedarf der zwei Einstellhallen zu überprüfen und eine andere Lösung für dessen Zufahrt auszuarbeiten. Die Einfahrt bei der Gewässerschutzzone zu erstellen, wird als problematisch erachtet. |
| Stellungnahme | Die untere Einstellhalle wurde weggelassen. Insofern fällt auch die Einfahrt innerhalb des Gewässerraums weg. |

Erwägung	Die Ausarbeitung der Setzung sowie die Weiterführung mit Vertiefung des Landschaftsprojektes, in dem die Prinzipien der Aussenräume festgehalten sind, wird erwünscht.
Stellungnahme	Die Prinzipien der Aussenräume wurden in Zusammenarbeit mit Westpol präzisiert und in das städtebauliche Konzept sowie in die Quartierplanung aufgenommen.

7.2 öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung steht noch bevor.

7.3 kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung steht noch bevor.

7.4 Beschlussfassung

7.4.1 Beschlussfassung Gemeinderat

Die Beschlussfassung steht noch bevor.

7.4.2 Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Die Beschlussfassung steht noch bevor.

7.4.3 Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe steht noch bevor.

8 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Langenbruck zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung verabschiedet.

Langenbruck, den _____

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter