



Gebiet "Stutz"
Nutzungs- und Erschliessungsplanung

Planungsbericht gemäss § 47 RPV

kommunale Beschlussfassung

- Teilzonenplan Siedlung "Stutz Nord", 1:1'000
- Teilzonenreglement Siedlung "Stutz Nord"

- Zonenplan Siedlung, Mutation Gebiet "Stutz", 1:1'000
- Mutation Zonenreglement Siedlung Gebiet "Stutz"

- Strassennetzplan, Mutation Gebiet "Stutz", 1:1'000

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Absichten	1
2	Organisation und Ablauf der Nutzungs- und Erschliessungsplanung	3
2.1	Eigentümer und Auftraggeber	3
2.2	Fachexperten.....	3
2.3	Planungsbehörde	3
2.4	Planungsablauf	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG).....	5
3.2	Kantonaler Richtplan	5
3.3	Naturgefahren.....	5
3.4	Zonenvorschriften der Gemeinde Lausen	6
3.5	Erschliessungsplanung Lausen.....	7
4	Erläuterungen zu den Planungsinhalten	8
4.1	Ziele der Planungsmassnahmen	8
4.2	Wirkung der Planungsmassnahmen	8
4.3	Bestandteile der neuen bzw. aufzuhebenden öffentlich-rechtlichen Planungsinstrumente	9
4.4	Inhalte der Planungsmassnahmen (Erläuterung der Schwerpunkte)	10
4.4.1	<i>Teilzonenvorschriften Siedlung "Stutz Nord"</i>	10
4.4.2	<i>Zonenvorschriften Siedlung, Mutation Gebiet "Stutz"</i>	12
4.4.3	<i>Strassennetzplan, Mutation Gebiet "Stutz"</i>	12
4.4.4	<i>Aufhebung Quartierplanung "Stutz" 1992</i>	12
5	Kantonale Vorprüfung	13
6	öffentliches Mitwirkungsverfahren	16
7	Beschlussfassungsverfahren	17
8	Auflageverfahren	17
9	Behandlung Allfälliger Einsprachen	17
10	Genehmigungsantrag	17

Anhangverzeichnis

ANHANG 1: Berechnung der baulichen Nutzung Gebiet "Stutz"

ANHANG 2: Parkplatzberechnung Überbauung "Stutz Nord" Lausen

ANHANG 3: Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung, Amt für Raumplanung, 2. Dezember 2014

S:\Projekte\Lausen\37387_388_Beschlussdokumente_TZP_QPStutz\03_Berichte\37387_Ber01_TZP_ZQP_Planungsbericht_20211011_kommunale_Beschlussfassung.doc

Bearbeitung:

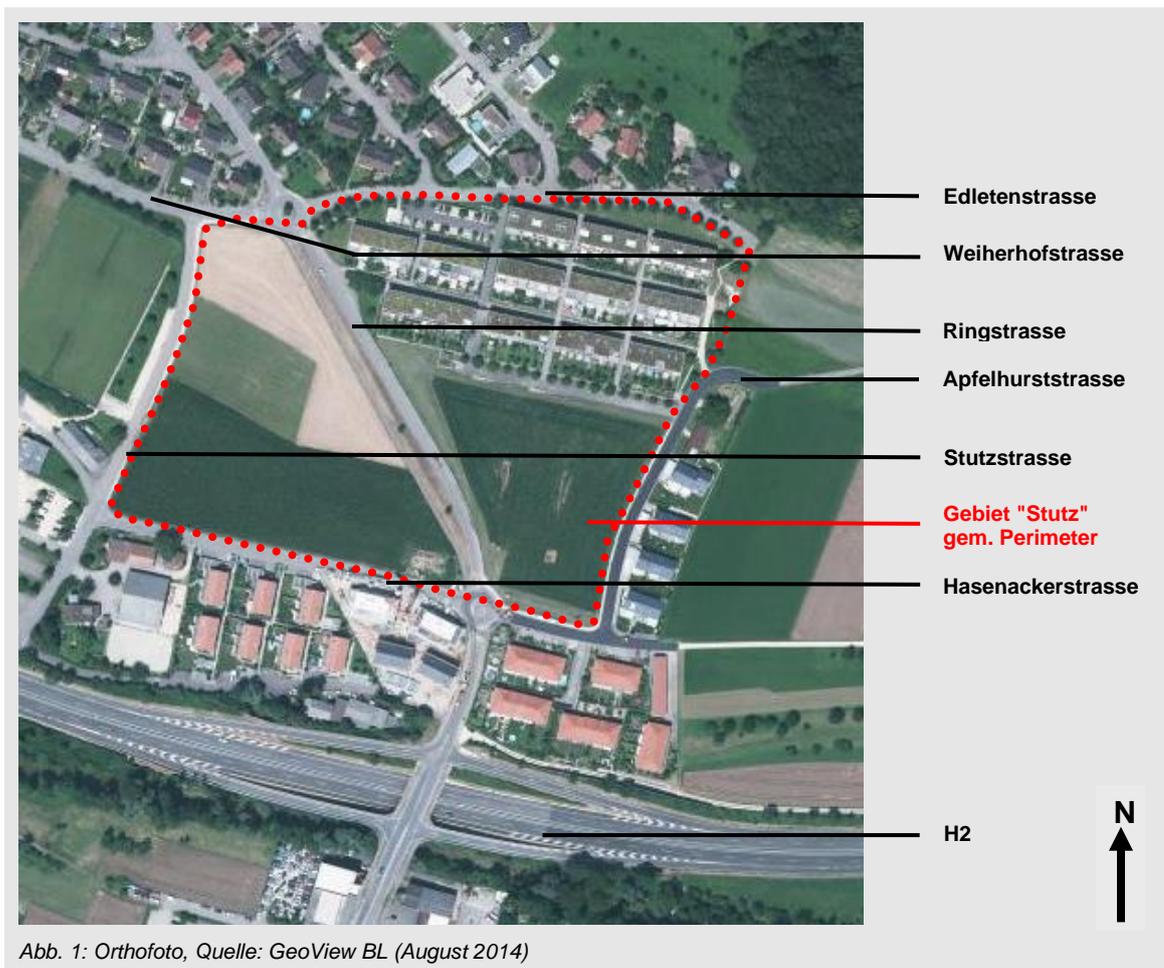


Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061/926 84 30

Auftragsnummer: 37.387/37.388
Dok-Status: Bericht
Verfasser: JV/EB
Version: GR-Beschluss / EGV-Beschluss
Datum: 11.10.2021
Kontrolle / Freigabe:

1 Ausgangslage und Absichten

Das Areal des Planungsgebietes "Stutz" befindet sich am Rand des Siedlungsgebietes im nordöstlichen Teil der Gemeinde Lausen in unmittelbarer Nähe zum Anschluss der Hochleistungsstrasse H2. Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 55'210 m² (Bauzonen und Strassenanteile). Es wird allseits durch eine Strasse begrenzt. Es sind dies die Stutzstrasse im Westen, die Weiherhof- und Edletenstrasse im Norden, die Apfelhurststrasse im Osten und die Hasenackerstrasse im Süden. Zusätzlich führt die Ringstrasse diagonal durch das Planungsgebiet hindurch. Letztere ist als Haupterschliessungsstrasse für die bereits bestehende Bebauung zu bezeichnen, da über diese auch die Zufahrt zur bestehenden unterirdischen Autoeinstellhalle (281 Einstellplätze) erfolgt.

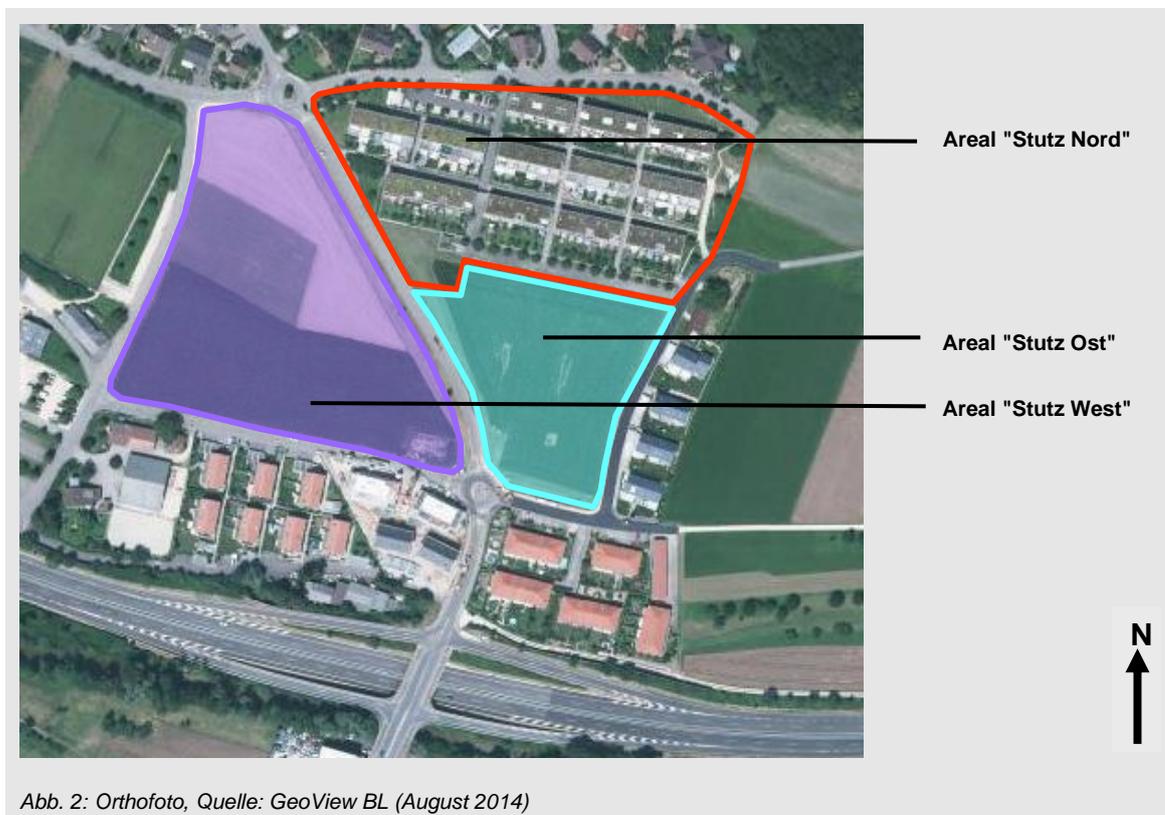


Aktuell besteht für das Planungsgebiet "Stutz" eine rechtskräftige Quartierplanung aus dem Jahre 1992 (vgl. RRB Nr. 2662 vom 18.08.1992). Diese sah eine Gesamtüberbauung des Areals vor, inkl. einer Überdeckung der Ringstrasse auf einer Länge von ca. 70 m als Verbindung des westlichen und des östlichen Planungsgebietes mittels eines öffentlichen Platzes. Der nördliche Teil des Planungsgebietes ist im Sinne dieser Quartierplanung von 1992 bereits überbaut worden, das übrige Areal ist bisher unbebaut. Die vorhandene Bebauung setzt sich aus 30 Reiheneinfamilienhäusern (30 verschiedene Eigentümer) und 77 vermieteten Wohnungen zusammen. Insgesamt sind heute 107 Wohneinheiten der ursprünglich geplanten ca. 298 Wohneinheiten vorhanden.

Durch einen zwischenzeitlichen Wechsel der Grundeigentümerschaft des QP-Areals ausserhalb der Reiheneinfamilienhausparzellen, bestehen bzgl. der Arealbebauung neue Ideen und Vorstellungen. Die bestehende Quartierplanung soll deshalb durch neue zonenrechtliche Bestimmungen abgelöst werden. Deren Ziel besteht darin zeitgemässe, marktkonforme Baukonzepte zu entwickeln. Zur Wahl der geeigneten Planungsmassnahme wurde im Jahr 2010 eine Gebietsanalyse durchgeführt. Dabei sind situationsgerechte Vorgehensvorschläge für die Weiterentwicklung des Planungsgebietes ausgearbeitet worden. Im Dialog mit der Gemeinde (Gemeinderat) und der Grundeigentümerschaft sowie der zuständigen kantonalen Fachstelle (ARP) ist gestützt auf das Vorgehenskonzept in der Folge eine Überarbeitung der Erschliessungs- und Nutzungsplanung für das Areal "Stutz" erfolgt. Bei der Wahl der entsprechenden Planungsmassnahmen wurde dabei zwischen bebautem und unbebautem Areal unterschieden.

Im bereits überbauten Gebiet "Stutz Nord" sollen sowohl die Baustruktur als auch die Aussenraumgestaltung im Sinne der ursprünglichen Quartierplanung beibehalten werden. Aus diesem Grund sollen für diesen Bereich des Planungsgebietes eigenständige Teilzonenvorschriften erlassen werden, welche den "Status Quo" der bestehenden Bebauung samt Aussenraum entsprechend abbilden und nutzungsplanerisch sichern.

Die unbebauten Bereiche des Planungsgebietes werden zusätzlich in zwei Teilbereiche unterteilt: Areal "Stutz West" und Areal "Stutz Ost". Eine Bebauung dieser beiden Areale soll auch in Zukunft nur im Rahmen einer Quartierplanung möglich sein. Die beiden Areale werden deshalb durch eine Mutation der Zonenvorschriften Siedlung in Zonen mit Quartierplanpflicht überführt.



Areal "Stutz Nord"	→	Teilzonenvorschriften Siedlung "Stutz Nord"
Areal "Stutz Ost"	→	Zone mit Quartierplanpflicht "Stutz Ost"
Areal "Stutz West"	→	Zone mit Quartierplanpflicht "Stutz West"

2 Organisation und Ablauf der Nutzungs- und Erschliessungsplanung

2.1 Eigentümer und Auftraggeber

Grundeigentümer und Bauherrschaft	AVADIS Anlagestiftung Stiftung mit Sitz in Zürich c/o Avadis Vorsorge AG Zollstrasse 42 8005 Zürich Vertreten durch Beat Flury
--	--

2.2 Fachexperten

Juristische Beratung	Binder Rechtsanwälte (Rechtsvertreter Avadis Anlagestiftung) Langhaus am Bahnhof 5401 Baden Vertreten durch Alexander Rey
Planungsbeauftragte für Nutzungs- und Erschliessungsplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38 4415 Lausen Projektleiter: Gottfried Stierli, Edith Binggeli-Strub

2.3 Planungsbehörde

Kommunale Behörden	Gemeindeverwaltung Lausen Abteilung Bau und Unterhalt Grammontstrasse 1 4415 Lausen vertreten durch: Andreas Neuenschwander (Bauverwalter)
	Gemeinderat Lausen

2.4 Planungsablauf

Nachfolgend werden die wichtigsten Entscheidstationen und Verfahrensschritte aufgeführt. Der Planungsablauf wird laufend phasengerecht nachgeführt.

Erarbeitung Entwurf Teilzonenvorschriften Siedlung "Stutz Nord" für überbautes Gebiet inkl. div. Vorabklärungen	Mitte 2011 bis Mai 2012
Erarbeitung Mutationen zu den Zonenvorschriften Siedlung für nicht überbautes Gebiet	
Erarbeitung Mutation zum Strassennetzplan	
Beratung der neuen Nutzungs- und Erschliessungsplanungsinstrumente durch Gemeinde (Gemeinderat/Kommission), inhaltliche Koordination mit AVADIS Anlagestiftung	Mitte 2012 bis Juni 2014

Überarbeitung der Nutzungs- und Erschliessungsplanungsinstrumente in Koordination mit Gemeinde und AVADIS Anlagestiftung	Juli/August 2014
Vorbereitung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens und der Eingabe in die kantonale Vorprüfung in Koordination mit der Einwohnergemeinde	
öffentliche Orientierungsversammlung als Start des Informations- und Mitwirkungsverfahrens	8. September 2014
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	19. Sept. bis 10. Oktober 2014
Kantonales Vorprüfungsverfahren	September bis Dezember 2014
Mitteilung der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung durch ARP	2. Dezember 2014
Bereinigungsverfahren aufgrund der Ergebnisse des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens und der kantonalen Vorprüfung	März 2015
Unterbruch der Planungsverfahren aufgrund ausstehender vertraglicher Vereinbarung zwischen der neuen Grundeigentümerschaft Avadis Anlagestiftung und der Einwohnergemeinde Lausen	
Erarbeitung von vertraglichen Vereinbarungen zwischen AVADIS Anlagestiftung und Einwohnergemeinde Lausen, welche den Quartierplanvertrag "Stutz" 1992 ablösen soll	ab 2015
> Verurkundung über einen Dienstbarkeitsvertrag und die Aufhebung des Quartierplans Stutz (zwischen der Avadis Anlagestiftung und der Einwohnergemeinde Lausen)	unterzeichnete öffentliche Urkunde 24.06.2021
Beschlussfassung durch den Gemeinderat ausstehend
Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung ausstehend
Auflageverfahren gem. § 31 RBG ausstehend
Regierungsrätliches Genehmigungsverfahren ausstehend

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Nachfolgend werden die Planungsrechtlichen Voraussetzungen auf kantonaler und kommunaler Ebene beschrieben.

Infolge des Unterbruchs des Planungsverfahrens 2015 – 2021, der aufgrund ausstehender vertraglicher Vereinbarung zwischen der neuen Eigentümerschaft Avadis Anlagestiftung und der Einwohnergemeinde Lausen entstanden ist, wird im Nachgang der nachfolgend aufgeführten planungsrechtlichen Voraussetzungen dargelegt, dass die Planungsmassnahmen keine übergeordneten Vorgaben verletzen.

Es sind keine weiteren übergeordneten Planungsvorgaben zu nennen, wo sich eine Anpassung aufgrund des Planungsunterbruchs aufdrängen würde (keine Störfallvorsorge, keine archäologische Schutzzone etc.). Eine Anpassung der Planungsinstrumente und eine Wiederholung von Planungsschritten (kant. Vorprüfung, öffentliches Mitwirkungsverfahren) drängt sich somit nicht auf.

3.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht.

Gemäss § 18 Abs. 1 RBG können für einzelne Teile des Gemeindegebietes Teilzonenvorschriften erlassen werden, welche besondere Vorschriften enthalten. Die Teilzonenvorschriften bestehen analog zu den Zonenvorschriften Siedlung ebenfalls aus einem Teilzonenplan und einem dazugehörigen Teilzonenreglement. Teilzonenvorschriften sind für jedermann verbindlich.

Prüfung Situation 2021: Die anzuwendenden Bestimmungen im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz betreffend Sondernutzungsplanung und Zonenvorschriften erfahren keine Änderungen, die vorliegende Planungsmassnahmen betreffend würden.

3.2 Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet "Stutz" wird gemäss dem kantonalen Richtplan (KRIP)¹ als Wohngebiet bzw. Wohn-Mischgebiet ausgewiesen. Weitere kantonale Planungsfestlegungen sind für das Planungsgebiet nicht vorhanden. Der Erlass von Teilzonenvorschriften sowie die Festlegung von Zonen mit Quartierplanpflicht stehen somit nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan.

Prüfung Situation 2021: Das Areal der Planungsmassnahmen (TZP und ZQP) ist gemäss dem kantonalen Richtplan (KRIP) nach wie vor als Wohngebiet bzw. Wohn-Mischgebiet ausgewiesen. Es sind keine zusätzlichen Festlegungen hinzugekommen.

3.3 Naturgefahren

Gemäss den Gefahrenkarten der Gemeinde Lausen sind für den nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes folgende Gefahreninträge vorhanden:

- Gefahr durch Rutschung: mittlere Gefährdung (blau)
- Gefahr durch Rutschung: geringe Gefährdung (gelb)
- Gefahr durch Rutschung: Gebiete mit Restgefährdung (gelb-weiss schraffiert)

Aufgrund der geringen Gefährdung der heute bereits komplett erstellten Überbauung des Areals gemäss Teilzonenplanung sind keine Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren zu definieren. Auf eine Ausscheidung einer Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung kann verzichtet werden, da sich diese ausserhalb der definierten Baubereiche befinden. Für Gebiete mit einer Restgefährdung besteht gemäss Wegleitung "Umsetzung der Naturgefahrenkarte in der kommunalen Nutzungsplanung" (ARP, Juni 2011) keine grundsätzliche Einschränkung in der Nutzungsplanung. Es wird lediglich empfohlen, auf sehr sensible Nutzungen und auf Nutzungen, die der Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung dienen, zu verzichten.

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



Abb. 3: Ausschnitt Naturgefahrenkarten, Quelle: GeoView BL (März 2015)

Prüfung Situation 2021: Die Gefahrensituation bzw. die Gefahrenkarten haben sich seit 2015 nicht verändert. Die oben erwähnten Aussagen betreffend Naturgefahren behalten ihre Gültigkeit.

3.4 Zonenvorschriften der Gemeinde Lausen

Gemäss dem Zonenplan Siedlung der Gemeinde Lausen besteht für das Planungsgebiet eine rechtskräftige Quartierplanung "Stutz" aus dem Jahr 1992 (vgl. RRB Nr. 2662 vom 18.08.1992).

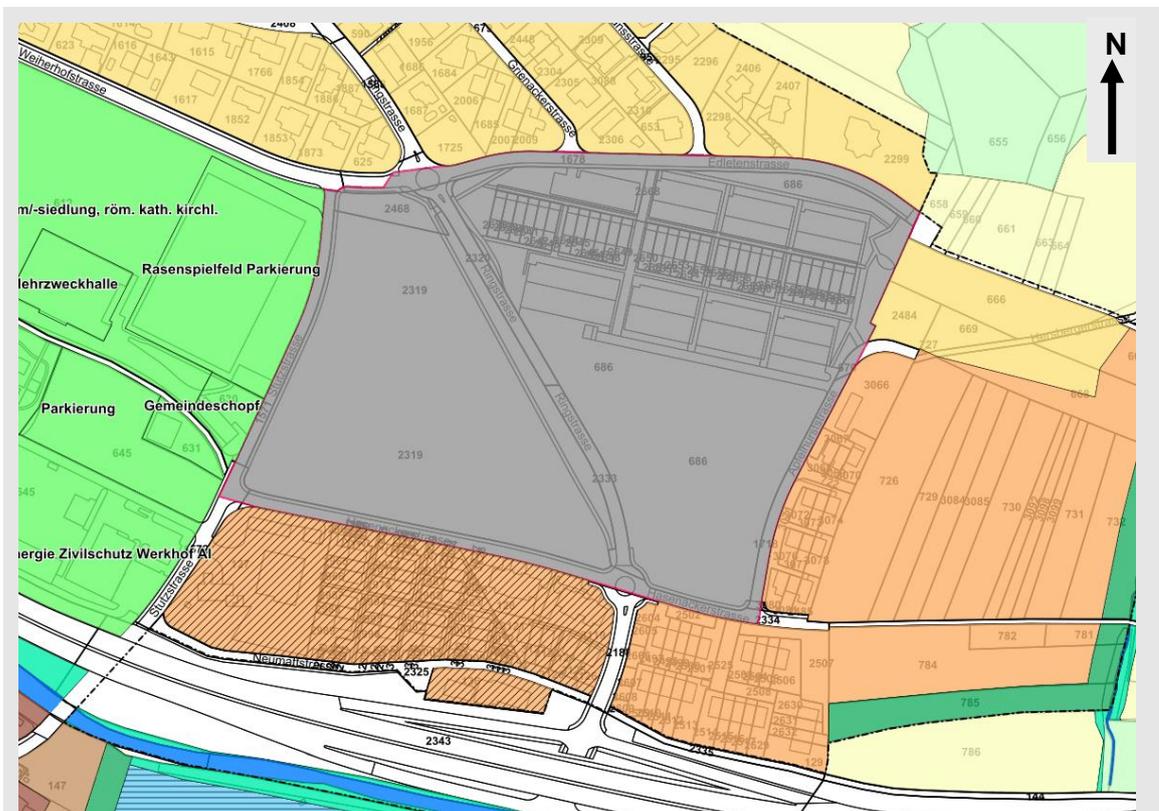


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Zonenplan Siedlung Lausen, Quelle: GeoView BL (August 2014)

Die derzeit rechtskräftige Quartierplanung sah eine Bebauung des gesamten Planungsgebietes vor. Diese sollte in 2 – 3 Etappen realisiert werden. Mit der Bebauung des Areals "Stutz Nord" wurde jedoch nur die erste Etappe der vorgesehenen Bebauung (ca. 1/3) baulich umgesetzt und realisiert.



Abb. 5: Luftbild aktuelle Bebauung "Stutz Nord", Quelle: www.google.ch/maps

Die bestehende Bebauung umfasst insgesamt drei Reihen von Gebäuden mit unterschiedlichen Geschossigkeiten und unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen. Die mittlere Gebäudereihe besteht aus 30 Reiheneinfamilienhäusern, welche sich in Privateigentum befinden. Die nördlich bzw. südlich angrenzende Gebäudereihe der Mehrfamilienhäuser beinhaltet verschieden grosse Mietwohnungen (Eigentümerin AVADIS Anlagestiftung). Insgesamt handelt es sich um 77 vermietete Wohneinheiten. Daraus ergibt sich ein Total von 107 Wohneinheiten für das bebaute Gebiet "Stutz Nord".

Prüfung Situation 2021: Die seit 2015 erfolgten Anpassungen der Zonenvorschriften betreffen das vorliegende Planungsgebiet nicht. Durch die Ablösung der Quartierplanung "QP Stutz 1992" in einen Teilzonenplan Siedlung "Stutz Nord" und neue Zonen mit Quartierplanpflicht sind für diese Areale künftig eigenständige Planungsinstrumente vorgesehen bzw. werden die Voraussetzungen hierfür geschaffen.

3.5 Erschliessungsplanung Lausen

Der Strassennetzplan (RRB Nr. 1253 vom 16. August 2005) definiert für das Areal "Stutz" Fusswegverbindungen und ein umgebendes Strassennetz.

Der Massnahmenkatalog Nr. 3 (fussgängersichernde Massnahmen) und 4 (Kreisel) betreffen Massnahmen im Bereich des bestehenden Strassennetzes, die teilweise bereits umgesetzt wurden oder eine Umsetzung durch die Gemeinde bzw. durch vertragliche Lösungen mit den Grundeigentümern der ZQP-Areale vorgesehen sind.

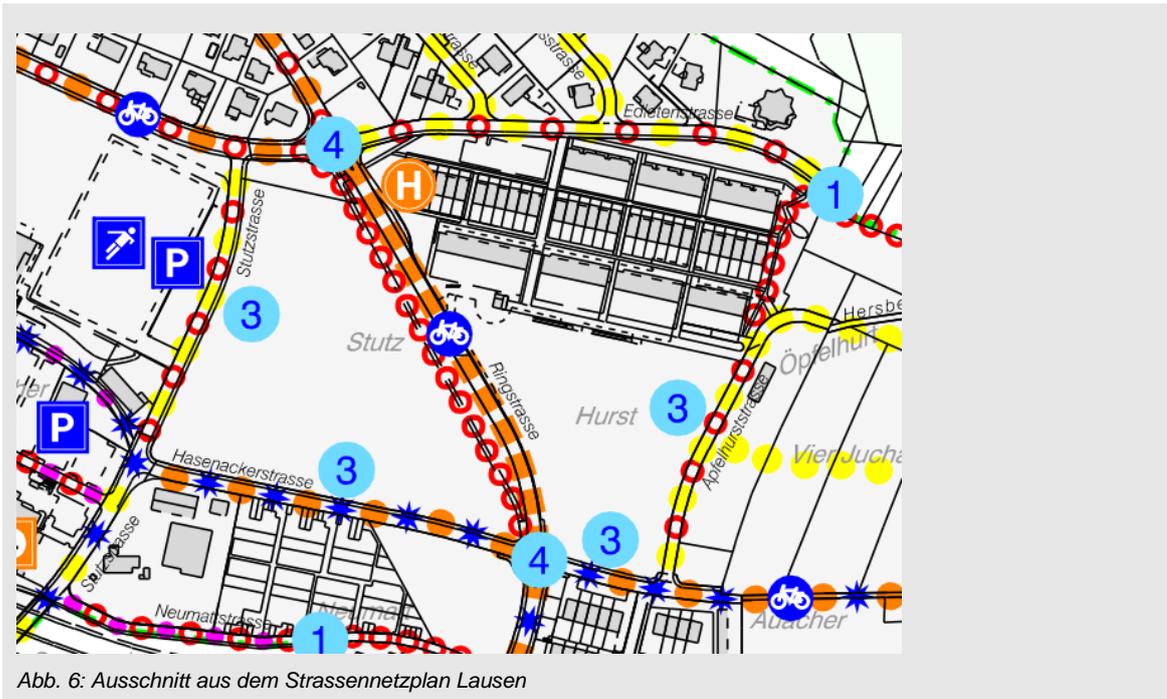


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Strassennetzplan Lausen

Prüfung Situation 2021: Der Strassennetzplan hat seit 2015 für das Areal der vorliegenden Planungsmassnahmen keine Änderung erfahren.

4 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

4.1 Ziele der Planungsmassnahmen

Mit den Planungsmassnahmen zur Weiterentwicklung des Areals "Stutz" in der Gemeinde Lausen soll einerseits die Erhaltung bzw. eine angemessene Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung ermöglicht und andererseits die Realisierung von marktkonformen und quartierverträglichen Baukonzepten auf den bisher unbebauten Bereichen des Areals sichergestellt werden. Dazu werden für das bereits überbaute Gebiet "Stutz Nord" eigenständige Teilzonenvorschriften erlassen, welche den Ist-Zustand festhalten aber auch Spielraum schaffen für zeitgemässe und den heutigen Bedürfnissen entsprechende Anpassungen.

Die bisher unbebauten Bereiche des Areals werden in zwei verschiedene Zonen mit Quartierplanpflicht überführt, um eine hohe Qualität der künftigen Bebauung zu gewährleisten.

4.2 Wirkung der Planungsmassnahmen

Mit den neuen zonenrechtlichen Bestimmungen (Teilzonenvorschriften Siedlung, Zonen mit Quartierplanpflicht) werden gleichzeitig die bisher geltenden Quartierplan-Bestimmungen ausser Kraft gesetzt. Erstere sind wiederum für jedermann verbindlich.

Die Anpassung des Strassennetzplanes berücksichtigt eine künftige Entwicklung im Bereich der ZQP-Areale (Langssamsverkehrs-Verbindung) und nimmt Bezug zur umgesetzten Quartierplanung Stutz Nord.

Durch die Aufhebung der Quartierplanvorschriften "Stutz" 1992 und fehlendem Übertrag des Quartierplan-Vertrages von der alten zur neuen Grundeigentümerschaft müssen erforderliche Vertragsbestandteile mit der Einwohnergemeinde Lausen neu geregelt werden. Zwischenzeitlich ist eine Vereinbarung zwischen der neuen Grundeigentümerschaft Avadis und der Einwohnergemeinde Lausen gegenseitig unterzeichnet worden (Unterzeichnung der Urkunde am 24.06.2021).

Darin werden im Wesentlichen nachfolgende planungsrelevante Voraussetzungen geregelt:

- Planung einer Langsamverkehrs-Verbindung durch die Grundeigentümerschaft vom Teilzonenplan Stutz Nord durch die Quartierplan-Areale Stutz Ost und West in Richtung Stutzstrasse mit Einräumung eines öffentlichen Geh- und Fahrrechts zu Gunsten der Einwohnergemeinde Lausen. Die Gemeinde räumt der Avadis Anlagestiftung hierfür das Recht für den Überbau der Ringstrasse mit der Brücke ein.

Weitere Inhalte wie Bereinigung von Erschliessungspartellen, Erwerb / Veräusserungen von Teilflächen, Finanzierung öffentlicher Verkehrsanlagen, Infrastrukturbeiträge, Planungsvorgehen für die Quartierplanungen etc. werden zwischen den Parteien mit der Vereinbarung geregelt.

4.3 Bestandteile der neuen bzw. aufzuhebenden öffentlich-rechtlichen Planungsinstrumente

Neu

- Teilzonenplan Siedlung "Stutz Nord", 1:1'000
- Teilzonenreglement Siedlung "Stutz Nord"
- Zonenplan Siedlung, Mutation Gebiet "Stutz", 1:1'000
- Mutation Zonenreglement Siedlung Gebiet "Stutz"
- Strassennetzplan, Mutation Gebiet "Stutz", 1:1'000

Neu orientierend

- Planungsbericht gemäss § 47 RPV

Aufzuheben

- Quartierplan "Stutz" 1992 beinhaltend:
 - Richtplan 1: Nutzung und Gestaltung, 1:500
 - Richtplan 2: Schnitte, 1:500
 - Beilageplan: unterirdische Anlagen, mögliche Lage der Alterswohnungen, 1:500
- Quartierplanreglement "Stutz" 1992
- Quartierplanvertrag "Stutz" 1992 (privatrechtlicher Vertrag zwischen Einwohnergemeinde und der damaligen Eigentümerin, der Basellandschaftlichen Beamtenversicherungskasse BPK)). Dieser wird ersetzt durch eine neue Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Lausen und der AVADIS Anlagestiftung Baden

Neue vertragliche Vereinbarung anstelle Quartierplanvertrag "Stutz" 1992

- Urkunde über einen Dienstbarkeitsvertrag und die Aufhebung des Quartierplans Stutz (zwischen der neuen Grundeigentümerin Avadis Anlagestiftung und der Einwohnergemeinde Lausen), gegenseitig unterzeichnet am 24.06.2021 (siehe auch Kapitel 4.2).

4.4 Inhalte der Planungsmassnahmen (Erläuterung der Schwerpunkte)

4.4.1 Teilzonenvorschriften Siedlung "Stutz Nord"

Mit dem Teilzonenplan und dem Teilzonenreglement bilden die Teilzonenvorschriften Siedlung "Stutz Nord" im definierten Areal in Ablösung der Quartierplanung "Stutz", abgestimmt auf die ca. 16-jährige bestehende Bebauung, eine eigenständige Zonenordnung. Massgebende Grundlagen für die Zonenparameter bildeten die Baubewilligungen von 1995.

Wohnzone "Stutz Nord" mit differenzierten Baubereichen für Hauptbauten

Das gesamte Areal wird im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG der Wohnzone "Stutz Nord" zugeteilt. Drei verschiedene Baubereiche für Hauptbauten nehmen Rücksicht auf die differenzierte Bauweise (REFH, MFH) und die Geschossigkeit. Die Baubereiche legen die Lage, die Ausdehnung sowie die Höhe und die Geschossigkeit der Bebauung fest. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig. Dachüberstände, Terrassen- bzw. Balkonplatten und nachträgliche energetische Sanierungsmassnahmen an der Gebäudehülle dürfen die Baubereiche überragen.

Bereich für 1-geschossige Bauten

Für alle drei Gebäudereihen wurde zusätzlich zu den Baubereichen für Hauptbauten ein Baubereich für 1-geschossige Bauten ausgeschieden. Dieser schliesst unmittelbar an den jeweiligen Baubereich für Hauptbauten an und befindet sich im gegen Süden hin ausgerichteten Nutzgarten. Innerhalb dieses Baubereichs sind Sitzplatzüberdachungen, Sitzplatzverglasungen sowie Pergolen u.Ä. im Erdgeschoss zulässig. Entsprechende Bauten müssen jedoch einseitig offen gestaltet sein und dürfen eine Grundfläche von max. 20 m² nicht überschreiten.

Bereich unterirdische Einstellhalle / Schutzräume

Der Bereich unterirdische Einstellhalle / Schutzräume ist im Teilzonenplan Siedlung "Stutz Nord" (Situation, 1:1'000) in seiner Gesamtausdehnung als schraffierte Fläche dargestellt und festgelegt.

Nutzungsmass (vgl. auch Anhang 1)

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 RBV berechnet. Das Quartierplan-Reglement definiert zudem im Sinne des Zonenreglementes Siedlung abschliessend, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden.

Das Gebiet der Teilzonenplanung Siedlung "Stutz Nord" umfasst eine Arealfläche von insgesamt 21'316 m². Die maximale Bruttogeschossfläche wurde aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und in Beachtung der jeweiligen Baubewilligungen für jede Hauptbauteile einzeln im Reglement festgelegt (vgl. TZR Tabelle § 5, Abs. 4).

Als Maximalwert werden dabei gesamthaft 13'880 m² Bruttogeschossfläche definiert. Daraus ergibt sich eine Ausnützungsziffer von 0.65 oder 65 %. Somit entspricht das Nutzungsmass der Teilzonenplanung Siedlung "Stutz Nord" demjenigen der gemäss den geltenden Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Lausen definierten Wohnzone W2.

Bereich für allgemeinen bzw. für privaten Grün- und Freiraum

Im Teilzonenplan Siedlung "Stutz Nord" (Situation, 1:1'000) wird der Aussenraum in einen allgemeinen und einen privaten Grün- und Freiraum eingeteilt und entsprechend verortet. Der allgemeine Grün- und Freiraum ist in Beachtung der festgelegten ökologischen Vernetzungselemente nach einheitlichen Grundsätzen zu gestalten und zu pflegen. Der private Grün- und Freiraum wird durch die Bewohnerschaft individuell gepflegt und genutzt.

Bereiche für Plätze

Im Teilzonenplan Siedlung "Stutz Nord" (Situation, 1:1'000) sind drei Bereiche für Plätze ausgedehnt worden:

- Bereich siedlungsinterner multifunktionaler Platz (neu):
Dieser ist Kompensationsteil für den gemäss Quartierplanung "Stutz" 1992 nicht gebauten zentralen Platz, hat eine Ausdehnung von ca. 1'000 m² und soll der Siedlungsbewohnerschaft des Areals "Stutz Nord" als multifunktionaler Aussenraum dienen.
- Bereich Spielplatz (bestehend):
Dieser Bereich umfasst den heutigen Spielplatz im Osten des Planungsgebietes.
- Bereich Platz Infrastruktur (bestehend):
Der Platz nimmt die oberirdische Sammelparkierung (insbesondere Besucherparkplätze), Ver- und Entsorgungsanlagen etc. auf.

Parkierung

Die Parkierung der Motorfahrzeuge (Normalabstellbedarf Stammplätze gemäss § 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV) erfolgt in der bestehenden unterirdischen Einstellhalle. Die restlichen Parkplätze in der Einstellhalle (Überkapazität) können in das Parkierungskonzept "Stutz Ost" einbezogen werden (vgl. auch Anhang 2, Parkplatzberechnung).

Energetische Randbedingungen

Bei allfälligen Neuüberbauungen von Baubereichen ist der MINERGIE-Standard oder ein bezüglich Energieeffizienz vergleichbarer Standard zu erfüllen (vgl. § 2 Teilzonenreglement Siedlung "Stutz Nord").

4.4.2 Zonenvorschriften Siedlung, Mutation Gebiet "Stutz"

Die bis heute unbebauten Areale der Quartierplanung "Stutz" 1992, werden umgezont in je eine Zone mit Quartierplanpflicht (Quartierplan-Areal "Stutz Ost" und "Stutz West"). Mit dieser Umzonungsmassnahme wird in einem zweistufigen Verfahren sichergestellt, dass über eine neue Sondernutzungsplanung eine qualitätsvolle Überbauung in diesen Arealen zur Realisierung gebracht werden wird. Gleichzeitig mit der Umzonungsmassnahme soll die Quartierplanung "Stutz" 1992 aufgehoben werden. Das Zonenreglement Siedlung wird in § 25 (Zonen mit Quartierplanpflicht) mit den zu beachtenden Randbedingungen für die Ausarbeitung der entsprechenden Quartierpläne ergänzt.

Quartierplan-Areale "Stutz Ost" und "Stutz West"

Mit der Festlegung von Art und Mass der baulichen Nutzung (Wohnen und in einem beschränkten Mass WG-Nutzung sowie eine max. BGF abgeleitet von der W2-Zone (vgl. auch Anhang 1, Berechnung der baulichen Nutzung) und der Festlegung bzw. Einhaltung von max. 4 Vollgeschossen kann das vereinfachte Quartierplan-Verfahren gemäss § 42 ZRS zur Anwendung gelangen.

Im Weiteren werden zusätzliche Qualitätsrahmen gesetzt, um eine qualitätsvolle Bebauung sicherzustellen. Es sind dies Rahmen zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens (Wettbewerb, Studienauftrag, o.ä.) zur Parkierung, zur Energieeffizienz, zur Anschlusspflicht an bestehende Versorgungsnetze, zur Ausscheidung von grösseren multifunktionalen gemeinschaftlichen Aussenräumen, zur Querung der Areale mit einer öffentlichen Wegverbindung, zur Schaffung von ökologischen Ausgleichsflächen und anderem mehr. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung von Quartierplan-Vorschriften zudem ein Mitspracherecht zu.

Alle diese neuen Planungsfestlegungen rechtfertigen die gleichzeitige Aufhebung der Quartierplan-Vorschriften "Stutz" 1992.

4.4.3 Strassennetzplan, Mutation Gebiet "Stutz"

Die Quartierplanung "Stutz" 1992 definiert die gesamte Durchwegung des Quartierplanareals als öffentliche Wegverbindungen. Auf Intervention der Grundeigentümerschaft sollen nur noch diejenigen Wege ins öffentliche Strassennetz erhoben werden, welche eine klare übergeordnete Netzfunktion aufweisen bzw. Verbindungen zu ÖV-Haltestellen in Richtung Schule bzw. in Richtung Dorfzentrum darstellen.

Die Mutation zum Strassennetzplan beinhaltet somit neben den bestehenden peripheren Verbindungen um das Areal neu zwei Ost-West-Querungen durch das ursprüngliche Quartierplan-Areal "Stutz" 1992 und eine neue Fussgängerverbindung (Trottoir) entlang der diagonal durch das Areal verlaufenden Ringstrasse. Die übrigen bestehenden Wegverbindungen im Areal "Stutz Nord" sind neu private Fusswege und werden im Strassennetzplan nicht im verbindlichen Inhalt geführt.

4.4.4 Aufhebung Quartierplanung "Stutz" 1992

Mit dem Beschluss der beschriebenen neuen Planungsmassnahmen sollen die Quartierplan-Vorschriften "Stutz" 1992 gesamthaft mit sämtlichen Bestandteilen aufgehoben werden (vgl. Ziffer 4.2 und 4.3 des Planungsberichtes).

5 Kantonale Vorprüfung

Die Teilzonenvorschriften Siedlung "Stutz Nord", Mutation Zonenplan und Zonenreglement Siedlung sowie Strassennetzplan "Stutz" wurde mit Schreiben vom 3. September 2014 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit dem Schreiben vom 2. Dezember 2014 durch das Amt für Raumplanung an die Gemeinde Lausen mitgeteilt (vgl. Anhang 3: Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung, ARP). Die Ergebnisse der Vorprüfung und deren Reaktion in den Planungsinstrumenten wurden anlässlich der Vorprüfungsbesprechung vom 10. März 2015 mit dem Amt für Raumplanung sowie dem Raumplaner erörtert und entsprechend festgelegt, damit die formalen und materiellen Inhalte der kommunalen Nutzungs- und Erschliessungsplanungsinstrumente möglichst erhalten bleiben.

Im Folgenden wird in der nachstehenden Tabelle erläutert, in welcher Form die Vorprüfungsergebnisse und Forderungen des Kantons Planungsinstrumente und Bericht eingearbeitet wurden. Die nachfolgende Nummerierung erfolgt gemäss kant. Vorprüfungsbericht.

Zeichenerklärung:

- ✓ auf die Forderung eingetreten
- Forderung wird nicht berücksichtigt
- K Kenntnisnahme

1 Teilzonenplan und Teilzonenreglement Siedlung "Stutz"

1.1 Grundsätzliche Bemerkungen zum Baubewilligungswesen	
Stellungnahme ARP (Zwingende Vorgabe)	Das übergeordnete Recht RBG vom 8. Januar 1998 sowie die dazugehörige Verordnung RBV vom 27. Oktober 1998 regelt das Baubewilligungswesen abschliessend. Gemäss § 87 RBV wird zudem definiert, welche Unterlagen mit dem Baugesuch einzureichen sind. Die Gemeinde Lausen kann somit keine zusätzlichen Regelungen treffen. Weiter ist es nicht möglich, dass in den Teilzonenvorschriften Konzepte verlangt werden. Zudem kann anstelle von Vorschriften nicht auf erteilte Baubewilligungen verwiesen werden. Folgende Bestimmungen sind somit zu streichen: § 5 Abs. 5 "Nutzungsaufteilung für Hauptbauten D1 – D5 (Reihen-Einfamilienhäuser), § 8 "Geländemodellierung", § 9 Abs. 1 "Bereich allgemeiner Grün- und Freiraum" erster und zweitletzter Satz sowie § 11 Abs. 2 "Bauliche und aussenräumliche Einpassung"
Reaktion	Die Bestimmung in § 5 Abs. 5 wurde gestrichen. Die restlichen Reglements-inhalte wurden so umformuliert, dass diese keinen Bezug zur Baubewilligung mehr aufweisen. ✓
1.2 Harmonisierte Baubegriffe	
Stellungnahme ARP (Zwingende Vorgabe)	Landratsbeschluss vom 22. Mai 2014. Ab. 1. Januar 2015 gelten für bestimmte Baubegriffe die kantonalen Definitionen. Die Gemeinden können diese nicht mehr festlegen. Folgende Bestimmungen sind zu überarbeiten: § 5 Abs. 1, 2 und 3 "Mass der baulichen Nutzung", § 7 "Gebäudehöhe"

Reaktion	Die IVHB wird im vorliegenden Fall, in Absprache mit dem ARP, nicht umgesetzt, da bereits vor Inkrafttreten der IVHB-Bestimmungen im RBG/RBV die gesamte Entwicklung der Vorschriften stattgefunden hat und die kommunalen sowie kantonalen Behörden in den Planungsprozess mit einbezogen wurden. Zudem sind die gesamten Zonenvorschriften von Lausen noch nicht IVHB-kompatibel und werden erst in einer nächsten Planungsperiode umgesetzt (Übergangsfrist 15 Jahre).	--
----------	---	----

1.3 § 2 Energetische Rahmenbedingungen

Stellungnahme ARP (Zwingende Vorgabe)	Es kann weder eine Anschlusspflicht an einen Wärmeverbund noch ein Energiekonzept verlangt werden. Die gesetzliche Grundlage fehlt. Abs. 2 streichen.	
Reaktion	§ 2 Abs. 2 wurde aus dem Reglement gestrichen.	✓

1.3 § 9 Grün- und Freiraum

Stellungnahme ARP (Zwingende Vorgabe)	Es wird empfohlen, eine Bestimmung zu Belagsmaterialien zu ergänzen. Es wird weiter empfohlen folgende Bestimmung aufzunehmen: "Auf Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, ist zu verzichten".	
Reaktion	Die Wegverbindungen im Areal sind bereits vollständig ausgebaut. Aus diesem Grunde, kann auf eine solche Bestimmung im Reglement verzichtet werden, da keine weiteren Verbindungen mehr vorgesehen sind und somit der Einflussbereich einer solchen Regelung geringe bis keine Auswirkungen für das Areal hat. In den Bestimmungen wird bereits auf die Verwendung von einheimischen Arten hingewiesen. In der Kommentarspalte wird zusätzlich auf die Freisetzungsverordnung des Bundes (FrSV) hingewiesen.	--

1.5 Redaktionelle Korrekturen

Stellungnahme ARP (redaktionelle Korrekturen)	Anpassung Bezeichnung "Teilzonenplan Siedlung " und Teilzonenreglement Siedlung "Stutz Nord"	
Reaktion	Die Bezeichnung der Planungsinstrumente wird entsprechend angepasst.	✓

2 Mutation Zonenplan und Zonenreglement Siedlung "Stutz"

2.1 § 25 Zonen mit Quartierplanpflicht

Stellungnahme ARP (Zwingende Vorgabe)	Gemäss § 9 NLG sind Kantone und Gemeinde für den ökologischen Ausgleich innerhalb und ausserhalb von Siedlungen zuständig. Aufzählungspunkt in § 25 Abs. 2 "ZQP Areal Stutz Ost" sowie "ZQP-Areal Stutz West" ist wie folgt zu ergänzen: - Schaffen von ökologischen Ausgleichsflächen wie z.B. hoch-stämmige Baumgruppen, Alleen, Einzelbäume, Laubgehölze, begrünte Dächer und naturnahe Flächen <u>unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten.</u>	
---------------------------------------	--	--

Reaktion	<p>Die letzte Aufzählungspunkt in § 25 (ZQP-Areal "Stutz Ost" / ZQP-Areal "Stutz West") Abs. 2 wird jeweils um "unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Bau- und Straucharten" ergänzt.</p> <p>An dieser Stelle wird bezüglich Anschluss an die GGA auf eine neuere Vorgabe des Kantons im Rahmen der Prüfung der Anpassung der Zonenvorschriften verwiesen, die eine zwingende Vorschrift zum Anschluss an die GGA Lausen verneinen (Verstoss gegen die Meinungs- und Informationsfreiheit). § 25 wird demzufolge ergänzt (unterstrichen): Anschluss an GGA Lausen <u>ist zu prüfen</u>.</p>	✓
----------	---	---

3 Mutation Strassennetzplan "Stutz"

3.1 Redaktionelle Korrekturen, Bemerkungen und Hinweise:

Stellungnahme ARP	<p>a. In der Ringstrasse besteht nur in Fahrtrichtung Süd eine Bushaltestelle. Das Symbol Richtung Süd soll weggelassen werden.</p> <p>b. Langsamverkehrsverbindung Richtung Dorfzentrum führt direkt über Einstellhallenzufahrt. Ist dies so beabsichtigt? Bestehende Querungsmöglichkeit beim Fussgängerstreifen Kreisel.</p>	
Reaktion	<p>a. Die Bushaltestelle in Fahrtrichtung Süd war bereits Bestandteil in den Quartierplanvorschriften aus dem Jahre 1992. Im Hinblick auf eine mögliche Verlängerung der Buslinie wird diese zukünftig benötigt. Deshalb ist dieser Planungshinweis nach wie vor richtig und wird beibehalten. Auf die Forderung des Kantons wird nicht eingetreten. Mit der Vereinbarung vom 24.06.2021 wird der Flächenbedarf für die Haltestelle vertraglich geregelt.</p> <p>b. Die öffentliche Langsamverkehrsverbindung Richtung Dorfzentrum wird nicht angepasst. Die Langsamverkehrsachse wird über der Strasse und somit auch über der Einstellhallenzufahrt geführt. Die Ringstrasse sowie die Einfahrt der ESH befindet sich höhenmässig ein Niveau tiefer, als die geplante Langsamverkehrsverbindung und stellt somit keinen Konflikt dar.</p>	-- --

4 Planungsbericht

4.1 Verfahren

Stellungnahme ARP	<ul style="list-style-type: none"> - Planungsbericht nicht Teil der Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung - Ergänzung zu allen Änderungen und Behandlung von Einsprachen etc. vor regierungsrätliche Genehmigung, Deklaration der Änderungen - Planungsbericht als Bericht des Gemeinderates an Genehmigungsbehörde einzureichen - Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten können zurückgewiesen werden 	
Reaktion	Kennntnisnahme	K

4.2 Redaktionelle Korrekturen / Bemerkungen / Hinweise zum Planungsbericht	
Stellungnahme ARP (Zwingende Vorgabe)	<p>a. Kapitel 3.3 Auflistung der Gefährdungen gem. Naturgefahrenkarte ist unvollständig. Ergänzung und Präzisierung mit Gefahr durch Rutschung "mittlere Gefährdung" sowie Gefahr durch Rutschung "Restgefährdung". In Bereich mit mittlere Gefährdung dürfen keine Bauten platziert werden. Eine Ausscheidung der Gefahrenzone in den Vorschriften kann verzichtet werden.</p> <p>b. Mit Schreiben vom 30. Januar 2007 (BIT, R. Mayer) wird der Normalabstellbedarf für Wohnbauten pro Baute erhoben. Es entstehen Rundungsdifferenzen.</p> <p>c. Planungsbericht bzgl. vorgesehener Entwässerung ergänzen. Der GEP Lausen ist bei der Erschliessungsplanung zu berücksichtigen.</p>
Reaktion	<p>a. Das Kapitel 3.3 "Naturgefahren" wird entsprechend ergänzt.</p> <p>b. Wird zur Kenntnis genommen. Siehe auch Parkplatznachweis im Anhang 2 bzw. Baugesuch 0034/1995 mit bewilligten Stamm- und Besucher-PP.</p> <p>c. Der generelle Entwässerungsplan "GEP" der Gemeinde Lausen im Gebiet "Stutz" wurde in Beachtung der QP '92 bereits auf Wohnnutzung ausgelegt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der GEP bei der weiteren Planungs- und Bebauungsrealisierung zu berücksichtigen ist.</p>

5 Vorprüfungsvorbehalt

Stellungnahme ARP	Der Regierungsrat kann zu einer anderen Beurteilung kommen als kantonale Fachstellen bei der Vorprüfung.
Reaktion	Kenntnisnahme

6 öffentliches Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 führte die Gemeinde Lausen für die Mutation Zonenvorschriften Siedlung Gebiet "Stutz", Teilzonenvorschriften Siedlung "Stutz Nord" sowie dem Strassennetzplan Mutation Gebiet "Stutz" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch.

öffentliche Orientierungsveranstaltung	8. September 2014
Publikation Mitwirkungsverfahren:	– kantonales Amtsblatt Nr. 38 vom: 18. September 2014 – Gemeindehaus, Abteilung Bau und Unterhalt
Mitwirkungsfrist:	vom 19. September 2014 bis 10. Oktober 2014
Mitwirkungseingaben:	1 Eingabe

Innerhalb der Mitwirkungsfrist wurde eine Eingabe beim Gemeinderat Lausen eingereicht. Im Mitwirkungsbericht der Gemeinde wurde zu der Mitwirkungsangabe Stellung bezogen (Details siehe Mitwirkungsbericht). Der Mitwirkungsbericht wurde den Mitwirkenden zugestellt. Der Mitwirkungsbericht wird zudem zusammen mit der Vorlage zur Beschlussfassung öffentlich aufgelegt.

7 Beschlussfassungsverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

8 Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

9 Behandlung Allfälliger Einsprachen

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

10 Genehmigungsantrag

..... erfolgt mit der Endfassung des Planungsberichtes

Gemeinde Lausen,

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Peter Aerni

Thomas von Arx

ANHANG 1

Berechnung der baulichen Nutzung Gebiet "Stutz"

Gemeinde Lausen

Zonenplan Siedlung, Mutation Gebiet "Stutz"



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

Arbeitspapier

08. August 2014 / GS

Berechnung der baulichen Nutzung Gebiet "Stutz"

1. Maximales Nutzungsmass bestehende Quartierplanung '92 (rechtskräftig)

max. BGF	Nutzungsarten
34'750 m ²	Wohnnutzung, Geschäftsnutzung entlang Hasenackerstrasse
700 m ²	EG-Wohnungen für AHV-Berechtigte / Invalide
500 m ²	Nicht kommerzielle Gemeinschaftsbauten
600 m ²	Kindergarten (keine Flächenangabe → Annahme ca. 600 m ² BGF)
36'550 m²	Total Bruttogeschossfläche BGF

2. Maximales Nutzungsmass neue Wohnzone "Stutz Nord" (vgl. Teilzonenvorschriften "Stutz Nord")

Hauptbaute	zulässige BGF	Bemerkung
Baubereich C1	max. 1'390 m ²	Mehrfamilienhäuser
Baubereich C2	max. 980 m ²	Mehrfamilienhäuser
Baubereich C3	max. 980 m ²	Mehrfamilienhäuser
Baubereich C4	max. 870 m ²	Mehrfamilienhäuser
Baubereich D1	max. 1'050 m ²	Reihenhäuser: Eckhäuser haben aufgrund des Fassadenwandaufbaus etwas grössere Bruttogeschossflächen als innenliegende Reihenhäuser. ↓
Baubereich D2	max. 1'050 m ²	
Baubereich D3	max. 1'050 m ²	
Baubereich D4	max. 1'050 m ²	
Baubereich D5	max. 1'050 m ²	
Baubereich E1	max. 1'470 m ²	Mehrfamilienhäuser
Baubereich E2	max. 1'470 m ²	Mehrfamilienhäuser
Baubereich E3	max. 1'470 m ²	Mehrfamilienhäuser
Total Wohnzone "Stutz"	BGF 13'880 m²	Maximalwert → 107 Wohneinheiten

Nachweis der Nutzungsdichte

Wohnzone "Stutz Nord": Grundstücksfläche (GF) 21'316 m²

$$\text{Ausnützungsziffer AZ} = \frac{\text{BGF}}{\text{GF}} = \frac{13'880 \text{ m}^2}{21'316 \text{ m}^2} = \mathbf{0.65}$$

Fazit: Die Ausnützungsziffer **AZ von 0.65** entspricht der ordentlichen W2-Zone der rechtskräftigen Zonenplanung Siedlung 2005 der Gemeinde Lausen.

3. Maximales Nutzungsmass Zone mit Quartierplan-Pflicht Areal "Stutz Ost" (vereinfachtes Verfahren)

Arealfäche	Ausnutzungsziffer AZ	BGF	Bemerkungen
11'556 m ²	0.65 (= W2-Zone)	7'511.4 m ² 751.1 m ²	Nutzungsbonus 10 % für QP-Verfahren
11'556 m²	0.715	8'263 m²	Total → ca. 65 Wohneinheiten

4. Maximales Nutzungsmass Zone mit Quartierplan-Pflicht Areal "Stutz West" (vereinfachtes Verfahren)

Arealfäche	Ausnutzungsziffer AZ	BGF	Bemerkungen
21'427 m ²			Parzelle Nr. 2319
802 m ²			Parzelle Nr. 2468
109 m ²			Teil Weiherhofstrasse
22'338 m ²	0.65 (= W2-Zone)	14'519.7 m ² 1'452.0 m ²	Arealfäche total Nutzungsbonus 10 % für QP-Verfahren
22'338 m²	0.715	15'972 m²	Total → ca. 125 Wohneinheiten

5. Vergleich Mass der baulichen Nutzung alt - neu

QP Stutz 1992 BGF	Nutzungsplanung Stutz 2014 BGF	Differenz BGF
36'550 m ²	Wohnzone "Stutz Nord" 13'880 m ² QP-Areal "Stutz Ost" 8'263 m ² QP-Areal "Stutz West" 15'972 m ²	
36'550 m²	38'115 m²	+ 1'565 m²

ANHANG 2

Parkplatzberechnung Überbauung "Stutz Nord" Lausen

Gemeinde Lausen

Zonenplan Siedlung, Mutation Gebiet "Stutz"



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

Arbeitspapier

08. August 2014 / GS

Parkplatzberechnung Überbauung "Stutz Nord" Lausen

1. Überbauung "Stutz Nord" (bestehend)

Bestehende Mehrfamilienhäuser:	77 Wohneinheiten
Bestehende Reiheneinfamilienhäuser:	30 Wohneinheiten
Total:	107 Wohneinheiten

2. Vorhandene PP in unterirdischer Einstellhalle "Stutz Nord":

Parkierungsebene 1. Untergeschoss:	185 Parkplätze
Parkierungsebene 2. Untergeschoss:	96 Parkplätze
Total Einstellhalle "Stutz Nord":	281 Parkplätze

3. Grundbedarf Autoabstellplätze gemäss RBV BL, Anhang 11/1 inkl. Reserve für Bestand

	Wohneinheiten WE	Stammplätze GS in ESH	Besucherplätze GB oberirdisch	Bemerkungen
Erstellte Bebauung	107 WE	281	29	Realisiert in den '90er-Jahren
PP-Berechnung (soll) für Reihenhäuser	30 WE	30	9	Grundbuchrechtlich gesichert in Einstellhalle und bei oberirdischer Sammelparkierung (Edletenstrasse).
PP-Berechnung (soll) für Mehrfamilienhäuser	77 WE	77	24	Auf Parzelle Nr. 686 in Einstellhalle und bei oberirdischer Sammelparkierung.
Überschuss PP		174	-4	- Überkapazität in Einstellhalle - 4 Besucherparkplätze fehlen
Vorschlag Reserve für "Stutz Nord"		54	-	- aktuelle PP-Belegung Zweitwagen (best. 44 PP) aus Überbauung "Stutz Nord" + Reserve (10 PP)
Überkapazitäten an PP in Einstellhalle "Stutz Nord"		120		Vorschlag: Transfer in Parkierungskonzept "Stutz Ost"

ANHANG 3

**Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung
Amt für Raumplanung, 2. Dezember 2014
(Vorprüfungsbericht)**

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal

Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 82



Bau- und Umweltschutzdirektion

Kanton Basel-Landschaft

Amt für Raumplanung

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

Gemeinderat Lausen
4415 Lausen

Eingang S+R

- 4. Dez. 2014



Reg.Nr. 45.05.10/15/50
GK-Nr. 14.39949/E
Seiten 1 / 4

Liestal, 2. Dezember 2014

**GEMEINDE LAUSEN:
TEILZONENVORSCHRIFTEN SIEDLUNG "STUTZ NORD", MUTATION ZONENPLAN
UND ZONENREGLEMENT SIEDLUNG SOWIE STRASSENNETZPLAN "STUTZ", KANTO-
NALE VORPRÜFUNG**

Sehr geehrte Damen und Herren

Herr Vogel vom Raumplanungsbüro Stierli + Ruggli hat uns mit Brief vom 3. September 2014 die oben genannten Pläne und Reglemente zur Vorprüfung eingereicht. Wir danken Ihnen, dass Sie uns Gelegenheit gegeben haben, dazu Stellung zu nehmen. Die Prüfung hat Folgendes ergeben:

1. Teilzonenplan und Teilzonenreglement Siedlung "Stutz"

Grundsätzliche Bemerkungen zum Baubewilligungswesen:

Das Baubewilligungswesen ist im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 und in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 abschliessend geregelt. Der Gemeinde steht diesbezüglich keine zusätzliche Regelungskompetenz zu. Insbesondere können die Verfahren nicht geändert und auch keine neuen eingeführt werden. Zudem regelt das kantonale Recht in § 87 RBV abschliessend, welche Unterlagen zusammen mit dem Baugesuch einzureichen sind. Die Gemeinden verfügen diesbezüglich über keine Autonomie. Sie sind jedoch befugt, im Rahmen ihrer Einsprachemöglichkeit den Antrag zu stellen, dass die Baubewilligungsbehörde zusätzliche Unterlagen einverlangt. Insbesondere können in Teilzonenvorschriften keine Konzepte verlangt werden. Zudem kann anstelle von Vorschriften nicht auf erteilte Baubewilligungen verwiesen werden. Daher müssen dementsprechende Bestimmungen gestrichen werden (insbesondere § 5 Absatz 5, § 8, § 9 Absatz 1 erster und zweitletzter Satz, § 11 Absatz 2).

Harmonisierte Baubegriffe:

Der Landrat hat am 22. Mai 2014 Änderungen des RBG betreffend die Harmonisierung der Baubegriffe beschlossen. Diese werden am 1. Januar 2015 zusammen mit der geänderten RBV in Kraft treten. Danach gelten für bestimmte Baubegriffe (z. B. Ausnützungsziffer) die kantonalen Definitionen. Die Gemeinden können diese nicht mehr festlegen. Im vorliegenden

Teilzonenplanreglement dürfen daher keine Definitionen der entsprechenden Baubegriffe festgelegt werden (z. B. § 5 Absätze 1, 2 und 3, § 7). Dieses ist daher diesbezüglich zu überarbeiten.

§ 2 Energetische Rahmenbedingungen:

In Teilzonenreglementen kann weder eine Anschlusspflicht an einen Wärmeverbund noch ein Energiekonzept verlangt werden, da eine entsprechende gesetzliche Grundlage fehlt. Absatz 2 muss daher gestrichen werden.

§ 9 Grün- und Freiraum:

Es wird empfohlen, eine Bestimmung zu Belagsmaterialien zu ergänzen, z. B.:

"Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sind Wege und Plätze, - soweit technisch möglich und sinnvoll - mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien zu gestalten."

Ausserdem stellt die Anpflanzung von invasiven Pflanzenarten eine Gefahr für die einheimische Pflanzenwelt dar. Es ist daher auf deren Anpflanzung zu verzichten (Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (Freisetzungsverordnung, FrSV) vom 10. September 2008). In Absatz 2 wird deshalb zusätzlich folgende Bestimmung vorgeschlagen:

"Auf Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, ist zu verzichten."

Bemerkung: Die Schweizerische Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen SKEW hat dazu eine schwarze Liste veröffentlicht: www.cps-skew.ch/deutsch/schwarze_liste. Information und Beratung: Sicherheitsinspektorat BL, www.sit.bl.ch.

Redaktionelle Korrekturen:

- Die korrekten Bezeichnungen sind: Teilzonenplan Siedlung und Teilzonenreglement Siedlung "Stutz Nord".

2. Mutation Zonenplan und Zonenreglement Siedlung "Stutz"

§ 25 Zonen mit Quartierplanpflicht:

Gemäss § 9 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) vom 20. November 1991 sorgen neben dem Kanton auch die Einwohnergemeinden für ökologischen Ausgleich innerhalb und ausserhalb von Siedlungen. Zweckdienlich ist dabei unter anderem die Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten.

Der letzte Aufzählungspunkt ist daher jeweils zu ergänzen mit "- Schaffen von ökologischen Ausgleichsflächen ... und naturnahe Flächen unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten."

3. Mutation Strassennetzplan "Stutz"

Redaktionelle Korrekturen, Bemerkungen und Hinweise:

- In der Ringstrasse besteht nur Fahrtrichtung Nord eine Bushaltestelle. Auch mit der Erschliessung des Gebiets 'Stutz' wird nur in Richtung Nord eine Haltestelle angeboten werden. Das Symbol in Fahrtrichtung Süd sollte deshalb weggelassen werden.

- Soll die öffentliche Langsamverkehrsverbindung Richtung „Dorfzentrum“ direkt über die Einstellhallenzufahrt erfolgen? Beim Kreisel Ringstr./Weierhofstr./Edletenstr. befindet sich bereits ein Fussgängerstreifen, welcher als Querung dient und zum abgetrennten Fussweg führt.

4. Planungsbericht

Mit dem Antrag zur Genehmigung der Zonenvorschriften hat die Gemeinde gemäss § 31 Absatz 4 RBG dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Planungsbericht einzureichen. Dabei ist Folgendes speziell zu beachten:

- Der Planungsbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung durch die Einwohnergemeindeversammlung vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist aber nicht Bestandteil des Beschlusses.
- Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird, erfolgt die Ergänzung des Berichtes insbesondere zu folgenden Aussagen:
 - zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus der Gemeindeversammlung,
 - zu Einsprachen und deren Behandlung,
 - zu allfälligen geringfügigen Änderungen,
 - zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind.
- Artikel 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000: "Stehen den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie: a. die betroffenen Interessen ermitteln; b. diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen; c. diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen. Sie legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar."
- Der Planungsbericht ist vom Gemeinderat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden (Unterschrift).
- Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten können zurückgewiesen werden.

Redaktionelle Korrekturen/Bemerkungen/Hinweise zum Planungsbericht:

- Die unter Kapitel 3.3 des Planungsberichts aufgeführte Auflistung der Gefährdungen, welche gemäss der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft (NGK BL) der Gemeinde Lausen (Fertigstellung November 2011) für den nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes ausgewiesen werden, ist unvollständig. Im Bereich des Planungsperimeters Teilzonenplan „Stutz Nord“ weist die NGK BL der Gemeinde Lausen im nordöstlichen Parzellenteil Gebiete mit einer mittleren („blau“) Gefährdung, geringen („gelb“) Gefährdung bis Restgefährdung („gelb-weiss schraffiert“) infolge Rutschung aus. Die ausgewiesene mittlere („blau“) Gefährdung liegt ausserhalb der gemäss Teilzonenplan „Stutz Nord“ definierten Baubereiche. Entsprechend können im Bereich der ausgewiesenen mittleren Gefährdung keine Bauten platziert werden und auf die Ausscheidung einer Gefahrenzone „mittlere Gefährdung Rutschung“ kann verzichtet werden. Die geringe („gelb“) Gefährdung bis Restgefährdung („gelb-weiss schraffiert“) tangiert die im Teilzonenplan „Stutz Nord“ definierten Baubereiche. Gemäss Wegleitung „Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung“ (ARP, Juni 2011) ist die Überlagerung mit einer Gefahrenzone geringer Gefährdung infolge Rutschung nicht erforderlich. Für Gebiete mit einer Restgefährdung besteht gemäss Wegleitung keine grundsätzliche Einschränkung in der Nutzungsplanung. Es wird lediglich empfohlen, auf sehr sensible Nutzungen und auf Nutzungen, die der Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung dienen, zu verzichten. Es

wird empfohlen, das Kapitel 3.3 Naturgefahren im Planungsbericht zu vervollständigen und zu präzisieren.

- Gemäss Schreiben des Bauinspektorates, R. Mayer vom 30. Januar 2007 wird der Normalabstellbedarf für Wohnbauten pro Baute erhoben. Dementsprechend ergeben sich erhebliche Rundungsdifferenzen.
- Im Planungsbericht fehlen Aussagen über die vorgesehene Entwässerung. Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) Lausen (genehmigt mit RRB 1037 vom 26. Juni 2001) ist bei der Erschliessungsplanung zu berücksichtigen. Änderungen bedürfen einer rechtszeitigen GEP-Teilrevision.

5. Vorprüfungsvorbehalt

Im Weiteren weisen wir darauf hin, dass der Regierungsrat im Genehmigungsverfahren bei der Behandlung von unerledigten Einsprachen verpflichtet ist, Planungsmassnahmen der Gemeinden sowohl auf ihre Recht- als auch auf ihre Zweckmässigkeit hin zu überprüfen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Regierungsratsbeschluss aufgrund neuer, entscheidrelevanter Tatsachen von der im Rahmen der Vorprüfung vorgenommenen Beurteilung der kantonalen Fachinstanzen abweicht.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

AMT FÜR RAUMPLANUNG

Stv. Abteilungsleiter
Kreisplaner



Andreas Güntert