

Gemeinde Böckten

Quartierplan Lidl



Planungsbericht

Stand: Beschluss EGV

Projekt: 058.05.0601

12.05.2010

Erstellt: FV Geprüft: MS Freigabe: FV

S:\058\05\0601\7 Beschluss EGV Index FIPlanungsbericht Beschluss EGV.docx



Beraten. Planen. Bauen.

Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, CH-4424 Arboldswil, Hooland 10, CH-4410 Liestal, Rufsteinweg 1
Telefon +41 (0)61 935 10 20, Telefax +41 (0)61 935 10 21, info@sutter-ag.ch, www.sutter-ag.ch

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ausgangslage	4
2. Zielsetzungen	4
3. Organisation der Planung	5
3.1 Beteiligte	5
3.2 Planungsablauf	5
4. Inhalt der Planungsvorlage	6
4.1 Nutzungskonzept	6
4.2 Baubereiche und Nutzflächen	7
4.3 Erschliessung und Parkierung	7
4.4 Freiräume und Grünflächen	9
4.5 Zonenplan Siedlung	9
4.6 Waldabstand und Waldbaulinie	9
4.7 Sicht- und Lärmschutz	10
5. Planungsinstrumente und Quartierplanvertrag	11
5.1 Planungsinstrumente	11
5.2 Quartierplanvertrag	11
6. Randbedingungen von Kanton	12
6.1 Kantonale Vorgaben	12
6.2 Vorprüfung	12
6.2.1 Quartierplan	12
6.2.2 Quartierplanreglement	13
6.2.3 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	13
6.2.4 Digitale Daten	14
7. Information und Mitwirkung	14
7.1 Ablauf	14
7.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne § 2 RBV)	15
7.2.1 Eingabe Forlin Floriana / Frey Heinz	15
7.2.2 Eingabe Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion beider Basel	16

8.	Beschluss- und Auflageverfahren	19
8.1	Beschlussfassung	19
8.2	Planaufgabe	19
8.3	Einsprachenbehandlung	19
9.	Genehmigungsantrag an Regierungsrat	19

1. Ausgangslage

Die von den Quartierplanvorschriften betroffenen Parzellen Nr. 504 und Nr. 843 Grundbuch Böckten liegen gemäss Zonenplan Siedlung in der Gewerbezone G1 sowie in der Wohn- und Geschäftszone WG2. Die früheren Parzellen Nr. 129, Nr. 527, Nr. 858 wurden durch grundbuchamtliche Mutation mit der Parzelle Nr. 504 vereint.

Das Areal grenzt im Osten an die Gewerbezone G1, im Süden an eine Uferschutzzone der Zonenvorschriften Landschaft, im Westen an die Wohn-/Geschäftszone WG2 und im Norden an die Kantonsstrasse.

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

- } Rechtsgültige Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Böckten (beinhalten Lärmempfindlichkeitsstufenplan) (RRB Nr. 284 vom 13.02.2001)
- } Rechtsgültige Zonenvorschriften Landschaft der Gemeinde Böckten (RRB Nr. 1245 vom 25.08.2009)
- } Verkehrsgutachten zu den Quartierplanvorschriften Lidl Böckten (Gruner AG, Basel)
- } Lärmschutznachweis zu den Quartierplanvorschriften Lidl Böckten (Gruner AG, Basel)

2. Zielsetzungen

Die Quartierplanvorschriften "Lidl" bezwecken, gestützt auf die Quartierplanpflicht, die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Gewerbebaus mit einer Verkaufseinheit für Güter des täglichen und des periodischen Bedarfs. Das Bauprojekt umfasst einen Gewerbebau mit Verkaufsflächen (mehr als 500m²) für einen Lidl-Laden sowie die dazugehörigen Erschliessungs- und Parkieranlagen. Zusätzlich und nicht den Besuchern der Verkaufseinheit zur Verfügung stehend wird eine unterirdische Parkieranlage erstellt.

3. Organisation der Planung

3.1 Beteiligte

Gemeinde Böckten:	Ralph Thurnherr (zuständiger Gemeinderat)
Bauherr:	Lidl Schweiz, Daniel Bühler
Architekt:	Ralph Spinnler, Architekt HTL, 4457 Diegten
Planer:	Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, Projektleiter Fabian Vöggtli
Kreisplaner (ARP):	Andreas Güntert

3.2 Planungsablauf

2007 - 2008	Erste Studien und Konzepte durch Lidl Schweiz
19.05.09	Vorstellung der Entwürfe QP vor dem Gemeinderat
29.05.09	1. Koordinationssitzung TBA (Verkehr, Kantonsstrasse)
09.06.09	Abgabe des überarbeiteten Entwurfs QP an den Gemeinderat
16.06.09	Interne Behandlung anlässlich der Klausurtagung des Gemeinderates
24.06.09	2. Koordinationssitzung TBA (Verkehr, Kantonsstrasse)
24.08.09	Vorliegen Lärmgutachten und Verkehrsgutachten
19.01.10	Freigabe der Vorlage für Vorprüfung und Informations- und Mitwirkungsverfahren durch Gemeinderat
27.01.10	Publikation Informations- und Mitwirkungsverfahren (im Publikationsorgan der Gemeinde)
29.01.10	Einleitung kantonale Vorprüfung beim ARP
03.03.10	Öffentliche Informationsveranstaltung (Start I+M Verfahren)
04.03.10 bis 06.04.10	Durchführung des Informations- und Mitwirkungsverfahren für Bevölkerung und betroffene Grundeigentümer
08.04.2010	Vorliegen Vorprüfungsbericht ARP

28.04.2010	Interne Bereinigung für Beschlussfassung (Korrekturen aus Vorprüfung und I+M Verfahren), Einbezug letzter Anpassungen
30.04.2010	Koordinationsitzung mit ARP und BIT
12.05.2010	Abgabe der bereinigten Unterlagen an Gemeindeverwaltung
18.05.2010	Beschlussfassung Gemeinderat
ab ca. 19.05.2010	Auflage des Dossiers (EGV Vorlage) auf der Gemeindeverwaltung und Publikation im Internet auf der Homepage der Gemeinde
08.06.2010	Beschlussfassung EGV
	Publikation Beschluss und Planauflage
	Referendumsfrist (30 Tage)
	Planauflage (30 Tage)
	allfällige Einsprachenbehandlung
ca. Ende Juli 2010	Antrag zur Genehmigung durch den Regierungsrat
ca. September 2010	Vorliegen der Genehmigung durch den Regierungsrat

4. Inhalt der Planungsvorlage

4.1 Nutzungskonzept

Mit dem Quartierplan sollen die Voraussetzungen für folgende Nutzungen geschaffen werden:

- } Verkaufseinheit für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs mit mehr als 500m² Nettoverkaufsfläche
- } Unterirdische Parkieranlage ohne öffentliche Nutzung durch Kunden der Verkaufseinheit

- } Geordnete Verkehrsstrukturen und Parkierung innerhalb des Perimeters (vgl. Verkehrsgutachten)
- } Ansprechende Gestaltung der Freiräume und Grünflächen

Das Vorhaben unterliegt gemäss § 51 RBG der Quartierplanpflicht, da die geplante Verkaufseinheit für Güter des täglichen Bedarfs den Schwellenwert von 500m² Nettoverkaufsfläche übersteigt. Die geplante Verkaufseinheit wird übliche Ladenöffnungszeiten (Mo bis Fr 8.00-20.00h, Sa 8.00-18.00h) aufweisen.

4.2 Baubereiche und Nutzflächen

Es können folgende Bauten erstellt werden:

- } Verkaufseinheit:
 - Ladenlokal
 - Gedeckter Aussenbereich
 - Eingangs- und Kassenbereich
 - Aufenthaltsraum
 - Büro und Administration
 - Aktenraum
 - Lager mit Rampe
 - Räume für Infrastruktur, Haustechnik und sanitäre Anlagen
- } Unterirdische Parkieranlage
- } Klein- oder Nebenbauten

Es werden folgende Nutzungen limitiert:

- } Total Gebäudegrundfläche: bis zu 1'680m²
- } Total Verkaufsfläche: bis zu 1'070m²
- } Unterirdische Parkieranlage: bis zu 115 Parkplätze

4.3 Erschliessung und Parkierung

Die Kundenzufahrt zum Areal erfolgt von der Kantonsstrasse über die Ein- / Ausfahrt auf den oberirdischen Parkplatz. Die Anlieferung erfolgt über die gleiche Zufahrt auf das Gelände. Die Anlieferungen erfolgen zu Randstunden und überschneiden sich zeitlich nicht mit den Hauptgeschäftszeiten. So wird erreicht, dass (LKW-)Anlieferung und Kundenverkehr (PW) weitgehend voneinander getrennt ablaufen.

Verkehrstechnisch ist die geplante Ein- / Ausfahrt optimiert worden; eine Aufweitung der Kantonsstrasse wurde in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen vom Tiefbauamt ausgearbeitet, ebenfalls optimiert wurde die Erschliessung der östlich an den Quartierplanperimeter angrenzende Parzelle über die selbe Ein- / Ausfahrt. Ferner wird auf das Verkehrsgutachten verwiesen. Der Quartierplanperimeter wurde an die Aufweitung der Kantonsstrasse angepasst.

Alle in Zusammenhang mit der Aufweitung der Kantonsstrasse und dem privaten Anschluss an diese entstehenden Kosten (Linksabbieger, Anpassung Kantonsstrasse) gehen zu Lasten des Verursachers. Dies umfasst Planung, Projektierung und Realisierung sowie allfällige weitere damit zusammenhängende Aufwendungen.

Die den Kunden der Verkaufseinheit zur Verfügung stehende oberirdische Parkplatzanlage entspricht mit einer maximalen Anzahl von 90 Parkplätzen den Anforderungen. Die Anordnung ergibt sich aus den Platzverhältnissen. Ein gedeckter Fahrradabstellplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Eingang, was Bedingung für dessen Akzeptanz unter den zweiradfahrenden Kunden ist.

Die Fussgängererschliessung schliesst an das Trottoir der Kantonsstrasse an und ist ansprechend gestaltet.

Die unterirdische Parkieranlage steht nicht dem Betrieb der Verkaufseinheit zur Verfügung, namentlich nicht den Kunden. Es wird keine hausinterne Verbindung vom Ladengeschoss zur unterirdischen Parkieranlage erstellt.

Die unterirdische Parkieranlage steht einzig den Mitarbeitern des benachbarten Gewerbebetriebes „Orior Menu AG – Le Patron“ zur Verfügung. Da das von der Quartierplanung betroffene Areal bisher teilweise als Firmenparkplatz der „Orior Menu AG – Le Patron“ genutzt wurde, besteht die Auflage, dass durch das Neubauvorhaben mittels einer unterirdischen Parkieranlage Ersatz für die bisherigen oberirdischen Firmenparkplätze geschaffen wird. Diese Auflage ergeht aus einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit.

Die unterirdische Parkieranlage trägt aber noch weiter zur effizienten Raumnutzung im Gewerbegebiet bei; sie ist nämlich so dimensioniert, dass noch ein weiterer oberirdischer Parkplatz bei Bedarf aufgehoben werden kann. Es betrifft dies den bestehenden Parkplatz, welcher unmittelbar westlich an das Gebäude der „Orior Menu AG – Le Patron“ angrenzt. Dieser Parkplatz stellt eine Baulandreserve der „Orior Menu AG – Le Patron“ dar, welche aber nur genutzt werden kann, wenn der Ersatz der heute dort zur Verfügung stehenden Parkplätze gesichert ist.

Aus anderer Perspektive betrachtet und aufgrund der bisherigen Grundeigentumsverhältnisse wird klar, dass die vorliegende Quartierplanung nur mit der vorgesehenen Tiefgarage allen Ansprüchen gerecht werden kann, da ansonsten der von der Quartierplanung betroffene Bereich künftig mehr denn bisher der Parkplatznutzung unterliegen wird. Diese kausalen Zusammenhänge begründen also die Bedingung; wenn der Bereich des vorgesehenen Quartierplanes überbaut werden soll, dann nur mit einer entsprechenden unterirdischen Parkieranlage.

Aus raumplanerischer Sicht stellt das vorgesehene Bauvorhaben mit Tiefgarage eine optimale Lösung dar; bisher lediglich als Parkplatz genutztes Gewerbegebiet kann intensiver und zonenkonform genutzt werden und die vorgesehene Tiefgarage bringt eine effizientere Ausnutzung sowie eine Attraktivitätssteigerung des gesamten Gewerbegebietes mit sich. Gleichzeitig bleiben für die „Orior Menu AG – Le Patron“ räumlich alle Optionen für eine künftige Entwicklung des Betriebes am Standort Böckten aufrecht erhalten.

4.4 Freiräume und Grünflächen

Um die Verkaufseinheit wird das Areal hauptsächlich als Parkplatz und interne Verkehrsfläche genutzt. Dies steht im Einklang mit den Zielen der Planung. Die Umgebungsplanung ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung und beinhaltet namentlich Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Parkplätzen, Infrastruktur für den Langsamverkehr, alle Terrainveränderungen, die detaillierte Ausgestaltung von Frei- und Grünflächen, Beläge (mit Angaben zur Versickerungsfähigkeit) sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen. Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch eine Umgebungsplanung abschliessend festzulegen. Parkplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen, soweit dies nicht durch darunter liegende Tiefbauten verunmöglicht wird. Verkehrsflächen müssen nicht versickerungsfähig sein, abgeleitetes Oberflächenwasser muss aber innerhalb des Quartierplanperimeters versickert werden, sofern dies die geologischen Verhältnisse zulassen und sich keine Konflikte bezüglich Gewässer- und Grundwasserschutz ergeben.

Entlang des westlichen Randbereichs wird eine Grünfläche mit einer Sicht- und Lärmschutzmassnahme (Höhe durchgehend 2m) angelegt. Somit wird die Quartierplanung einerseits einer in den Zonenvorschriften Siedlung enthaltenen Forderung nach entsprechender Schutzbepflanzung gerecht – wenn auch nicht durch einen Lebhag – und andererseits entspricht diese Kompromisslösung den Forderungen aus der Nachbarschaft, den im Rahmen der kantonalen Vorprüfung gemachten Empfehlungen sowie auch weitgehend den Anforderungen des Lärmschutzes. Eine Schutzbepflanzung entlang der Kantonsstrasse ist aus Gründen der Verkehrssicherheit wie auch der Ästhetik nicht sinnvoll. Die weiteren Grünflächen tragen zu einem abwechslungsreichen Erscheinungsbild des Areals bei. Für die Bepflanzung und Ausgestaltung der Grünflächen sind ausschliesslich einheimische Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Gräser, Kräuter) zu verwenden. Mit diesen Massnahmen wird ein gewisser ökologischer Ausgleich erreicht. Die Ausgestaltung der Grünflächen wird bewusst nicht weiter vorgeschrieben, angestrebt wird eine an das Ambiente der Verkaufseinrichtung angemessen angepasste Ausgestaltung. Lediglich entlang der südlichen Abgrenzung des Areals, wo der Quartierplanperimeter an die Uferschutzzone angrenzt, wird eine angepasste und extensive Begrünung gefordert.

4.5 Zonenplan Siedlung

Der Zonenplan Siedlung wird im Bereich der Gültigkeit des Quartierplanes aufgehoben (§ 40 RBG). Die daraus resultierende Pendeuz ist bei der nächsten Revision / Nachführung der Zonenvorschriften Siedlung zu berücksichtigen. Einzelne Geometrien der vorliegenden Quartierplanung (Quartierplanperimeter, Abgrenzung LES) werden als Geodaten im Format INTERLIS abgegeben.

4.6 Waldabstand und Waldbaulinie

Südlich der Ergolz erstreckt sich Wald, welcher durch eine statische Waldgrenze entlang des linken Ufers begrenzt wird. Somit befindet sich im Bereich der Quartierplanvorschriften Lidl (rechtsufrig) kein Wald, namentlich auch da nicht, wo durch die amtliche Vermessung Wald als Bodenbedeckung festgestellt wurde.

Das Bauprojekt sieht keine Bauten mit einem kleineren Waldabstand als 20m vor. Die Lage von Hochbauten und unterirdischen Bauten ist durch die entsprechenden Baubereiche geregelt. Stützmauern, Rampen, Verkehrsflächen, Garageneinfahrten und ähnliche Einrichtungen, die keine eigentlichen Bauten darstellen, haben einen Mindestabstand von 2m zur Bauzonengrenze (und somit auch zur Uferschutzzone) einzuhalten. Es wird zur Wahrung klarer Verhältnisse eine Waldbaulinie gemäss §§ 96 und 97 RBG gezogen. Die Waldbaulinie verläuft mit einem konstanten Abstand von 2m parallel zur Südseite des Quartierplanperimeters und somit auch zum Perimeter der Zonenvorschriften Siedlung / Landschaft. Hinter der Waldbaulinie aber noch innerhalb des Quartierplanperimeters ist ein Fussweg (Aufbau und Ausgestaltung sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln) zugelassen.

4.7 Sicht- und Lärmschutz

Beim Quartierplan zugrunde liegenden Projekt handelt es sich um eine Gewerbebaute mit Verkaufsnutzung. Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die der Nutzung entsprechende Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) gemäss Art. 43 LSV festzulegen. Mit der gewerblichen Nutzung erfolgt die Zuweisung in die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Um sämtliche Planwerte bezüglich Lärmschutz zu Gunsten der angrenzenden Wohn- und Geschäftszone einhalten zu können wäre in der südwestlichen Ecke des Quartierplanperimeters eine Lärmschutzmassnahme von 4m Höhe notwendig (vgl. Lärmschutznachweis). Dieser lärmtechnisch sicher berechtigte Vorschlag erwies sich als schwierig umzusetzen, als nur bedingt verhältnismässig und als nicht allen Ansprüchen genügend. Es würde so vor allem ein bisher unbebautes Grundstück vor Lärm geschützt, während die umliegenden Wohnhäuser ungeschützt blieben, da die entsprechenden Planwerte nicht überschritten werden. Kommt hinzu, dass betroffene Anwohner im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens darauf hingewiesen haben, dass nebst dem Lärmschutz auch ein Sichtschutz erwünscht sei.

Im Rahmen der Auswertung des Vorprüfungsberichtes, welcher ebenfalls eine vom Lärmschutznachweis abweichende Massnahme vorschlägt, und der Eingaben aus dem Informations- und Mitwirkungsverfahren wurde eine Kompromisslösung ausgearbeitet.

Diese Lösung sieht nun vor, dass Entlang der gesamten Grenze des Quartierplanperimeters zur Wohn- und Geschäftszone eine Sicht- und Lärmschutzmassnahme zu errichten ist. Diese Sicht- und Lärmschutzmassnahme hat konstant eine Mindesthöhe von 2.0m gemessen ab jeweiligem Terrain auf Seite Quartierplan aufzuweisen. Die Massnahme hat innerhalb der parallel verlaufenden Grünfläche zu liegen, die genaue Lage (Grenzabstand) ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Allenfalls dafür erforderliche Dienstbarkeiten sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Funktional hat die Massnahme grundsätzlich die Anforderungen an einen Sichtschutz zu erfüllen, abschnittsweise und in angemessener Masse hat die Massnahme auch den Zweck des Lärmschutzes zu Gunsten der angrenzenden Wohn- und Geschäftszone zu erfüllen. Darüber hinaus sind Art und Ausgestaltung der Sicht- und Lärmschutzmassnahme, namentlich die Materialisierung, im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

Der in den Zonenvorschriften Siedlung enthaltenen Forderung nach einer Schutzbepflanzung wird somit bezüglich der Art der Massnahme nicht entsprochen, bezüglich der Funktionalität der vorgesehenen Lärm- und Sichtschutzmassnahme wird der Forderung aber entsprochen. Die ge-

plante Massnahme wird somit allen Ansprüchen grundsätzlich gerecht, namentlich auch den Forderungen der unmittelbar betroffenen Anwohnerschaft, welche explizit eine bauliche Massnahme einer Schutzbepflanzung vorzieht.

5. Planungsinstrumente und Quartierplanvertrag

5.1 Planungsinstrumente

Mit den vorliegenden Planungsbeschlüssen entstehen nachfolgende neue grundeigentumsverbindliche Dokumente (Bestandteile der Quartierplanvorschriften Lidl):

- } Quartierplan-Reglement Lidl
- } Teilplan 1 Bebauung 1 : 500
- } Teilplan 2 Erschliessung 1 : 500
- } Teilplan 3 Freiraum 1 : 500
- } Teilplan 4 Profile 1 : 500

Gleichzeitig werden die heute gültigen Vorschriften (Zonenvorschriften Siedlung) innerhalb des Perimeters der Quartierplanvorschriften Lidl aufgehoben.

Nach Süden hin wird der Quartierplanperimeter durch den Perimeter der Zonenvorschriften Siedlung begrenzt und nicht durch die Parzellengrenzen. Somit schneidet der Quartierplanperimeter räumlich die Zonenvorschriften Landschaft nicht an.

5.2 Quartierplanvertrag

Bei der vorliegenden Quartierplanung handelt es sich nicht um eine Quartierplanung im klassischen Sinne. Die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Böckten sehen für den vom Quartierplan betroffenen Raum keine spezifische Quartierplanpflicht vor, die Quartierplanpflicht beruht wie in Kapitel 6 beschrieben auf der kantonalen Gesetzgebung (§ 51 RBG).

Für die Quartierplanung Lidl Böckten wird kein Quartierplanvertrag verlangt, da der Quartierplanperimeter zwei Parzellen im Eigentum einer einzigen Partei umfasst. Eine Zugestehung von Dienstbarkeiten innerhalb des Quartierplanperimeters gilt als erteilt, weshalb keine Belange im Rahmen eines Quartierplanvertrages zu regeln sind.

Die für die Umsetzung des Quartierplanes notwendigen Dienstbarkeiten, welche über den Quartierplanperimeter hinaus greifen (Näherbaurecht, Grenzbaurecht, Wegrecht für die Nutzung der Ein- / Ausfahrt sowie der Tiefgarage, usw.), sind bis zum Baubewilligungsverfahren abzuschliessen und im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Verträge sind dem Baugesuch als Beilage anzufügen.

6. Randbedingungen von Kanton

6.1 Kantonale Vorgaben

Die kantonalen Vorgaben bestehen hauptsächlich darin, dass für neue Verkaufseinheiten für Güter des täglichen Bedarfs mit mehr als 500m² Nettoverkaufsfläche zwingend Quartierplanvorschriften vorgeschrieben sind (§ 51 RBG).

Der Quartierplan und das dazugehörige Reglement haben zu regeln (gem. Planungshilfe ARP: Die Quartierplanung Dez. 2001):

- } Lage und Maximalumfang / -höhe der Bebauung
- } Erschliessung und Parkplatzkonzept
- } Freiraum- und Dachgestaltung

Die vorliegenden Quartierplanvorschriften entsprechen den kantonalen Vorgaben.

6.2 Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht des ARP vom 08.04.2010 ergab folgende Resultate.

Empfehlungen und Vorgaben des Amtes für Raumplanung (ARP):

6.2.1 Quartierplan

Aus dem Vorprüfungsbericht:	Umsetzung:
Bauten, auch unterirdische, haben einen Mindestabstand von 2 Metern zur Bauzonengrenze einzuhalten.	Es wird eine Waldbaulinie mit einem Abstand von 2m zur Bauzonengrenze gezogen. Hinter der Waldbaulinie befinden sich keine Baubereiche.
Der Notausgang der Tiefgarage liegt zu nahe an der Kantonsstrasse. Der gesetzliche Abstand von 5m zur Strassenlinie darf bei Tiefbauten um maximal 1.5m unterschritten werden	Der Notausgang wird verlegt.
Der Kurvenrand der Kantonsstrasse ist gemäss der Skizze des TBA grösser zu verziehen.	Es wird der Kurvenrand gemäss der Skizze TBA übernommen.
Teilpläne 1 bis 3 können zusammengefasst werden.	Auf eine Zusammenfassung wird zu Gunsten der besseren Übersicht verzichtet.

Hinweis zur Kälteanlage	Wird vor oder während dem Baubewilligungsverfahren mit der Fachstelle Betriebe des AUE abgesprochen.
-------------------------	--

6.2.2 Quartierplanreglement

Aus dem Vorprüfungsbericht:	Umsetzung:
§ 3: Empfehlung: Minergie-Standard festlegen	Der Minergie-Standard wird nicht ausdrücklich verlangt.
§ 3: Die Waldbaulinie sei zu streichen.	Nach Rücksprache mit dem Kreisplaner bleibt die Waldbaulinie (neu mit 2m Abstand zur Bauzonengrenze) erhalten.
§ 5: Einheimische Pflanzenarten für den Lebhag sollen vorgeschrieben werden.	Auf den Lebhag wird zu Gunsten einer Sicht- und Lärmschutzmassnahme verzichtet.
§ 5: Versickerungsfähige Beläge für den Parkplatz sollen vorgeschrieben werden.	Parkplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen, soweit dies möglich ist (Tiefgarage). Verkehrsflächen müssen nicht versickerungsfähig sein, abgeleitetes Oberflächenwasser muss aber soweit möglich versickert werden.
§8: Eine Lärmschutzwand soll auf der ganzen Länge entlang der westlich angrenzenden Parzellen errichtet werden, Höhe: 1.5m.	Es wird eine Sicht- und Lärmschutzmassnahme auf der ganzen Länge entlang der westlich angrenzenden Parzellen verlangt. Höhe: 2m.
Wortlaut zu Dienstbarkeiten aufnehmen: „Sämtliche erforderlichen Dienstbarkeiten innerhalb des Quartierplanes gelten als erteilt.“	Wortlaut wurde aufgenommen.
Hinweis: Erforderlich werdende Dienstbarkeiten gegenüber von Grundstücken, die ausserhalb des QP's liegen, sind spätestens im Baubewilligungsverfahren vor der Baubewilligung zu bereinigen.	Hinweis wurde aufgenommen.
Die Anzahl Parkplätze stimmt nicht mit Plan und Reglement überein.	Wurde korrigiert.

6.2.3 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Aus dem Vorprüfungsbericht:	Umsetzung:
Die Abteilung öffentlicher Verkehr des TBA empfiehlt, eine Verlängerung der Buslinie 105 bis zum LIDL in Betracht zu ziehen.	Die Idee wurde diskutiert. Innerhalb des Quartierplanperimeters steht allerdings kein Raum für eine Haltestelle zur Verfügung. Dies unter anderem auch deshalb, weil die Frequenz der Buslinie 105 zu keiner Reduktion der minimalen Parkplatzzahl führen würde.

6.2.4 Digitale Daten

Aus dem Vorprüfungsbericht:	Umsetzung:
Die Abgabe einzelner Geometrien soll im kantonalen Modell für Geodaten erfolgen.	Wird gemacht.
Reglement und Pläne sollen als PDF auf CD eingereicht werden.	Wird gemacht.

7. Information und Mitwirkung

Das Informations- und Mitwirkungsverfahren ist im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG) und der dazugehörigen Verordnung vom 27. Oktober 1998 (RBV) geregelt. Gemäss § 2 RBV sind die während der Mitwirkungsfrist eingegangenen Eingaben der Bevölkerung von der Gemeinde zu prüfen. Die Gemeinde hat dazu Stellung zu nehmen und die Ergebnisse in einem Mitwirkungsbericht (Kap. 7.2 des vorliegenden Planungsberichtes) zusammen zu fassen. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich aufzulegen und die Bevölkerung über die Auflage zu informieren.

7.1 Ablauf

Das Informations- und Mitwirkungsverfahren (I+M-Verfahren) im Sinne von § 7 RBG wurde wie folgt durchgeführt:

- | | |
|--------------------------|--|
| 03.03.10 | Öffentlicher Informationsabend:
Vorstellung der Planungsentwürfe und Erläuterung durch Planer und Vertreter des Gemeinderates |
| 27.01.10 | Publikation des Aufrufes zum Informations- und Mitwirkungsverfahren im kommunalen Anzeigorgan der Gemeinde Böckten |
| 04.03.10 bis
06.04.10 | Vernehmlassungsfrist:
Möglichkeit der Einsichtnahme in die Vorlage für die Bevölkerung und für Betroffene mit Möglichkeit zur Stellungnahme |

7.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne § 2 RBV)

Während der Vernehmlassungsfrist sind insgesamt 2 Eingaben eingegangen.

7.2.1 Eingabe Forlin Floriana / Frey Heinz

Eingabe 1.1

Eingabe / Antrag:	Das Niveau des Parkplatzes sei dem Gelände der Parzelle Nr. 529 anzupassen und dürfe nicht überhöht werden.
Erläuterungen:	Der Quartierplan macht zwar Aussagen bezüglich des Niveaus von Bauten, jedoch nicht bezüglich dem Niveau der umgebenden Bereiche. Das Niveau des Parkplatzes ist im Baubewilligungsverfahren mittels der Umgebungsplanung festzulegen. Bereits jetzt kann jedoch festgehalten werden, dass das Niveau des Parkplatzes, soweit es für den geordneten Parkplatzbetrieb möglich ist, angemessen an die Parzelle Nr. 529 angepasst wird. Da das gegebene Terrain heute teilweise etwas höher liegt als das Terrain von Parzelle Nr. 529, sind entsprechende Terrainveränderungen noch zu prüfen.
Entscheid:	Die Eingabe kann nicht in der Quartierplanung berücksichtigt werden, da die Quartierplanvorschriften keine entsprechenden Aussagen machen. Das Begehren wurde aber von der Bauherrschaft zur Kenntnis genommen und mit den Verfassern der Eingabe vor Ort diskutiert.

Eingabe 1.2

Eingabe / Antrag:	Auf der Ost- und auf der Südseite der Parzelle Nr. 529 sei eine Mauer von mindestens 2.0m Höhe als Sicht- und Lärmschutzmassnahme zu errichten.
Erläuterungen:	<p>Was den Lärmschutz betrifft, so wäre zur Einhaltung der Planwerte eine rund 4m hohe Lärmschutzmassnahme im südwestlichen Bereich des Quartierplanperimeters notwendig. Bezüglich Sichtschutz sieht der Zonenplan Siedlung eine Schutzbepflanzung entlang der Zonengrenze zwischen Wohn-/Geschäftszone und Gewerbezone vor.</p> <p>Unter Einbezug aller Interessen (auch das ARP empfiehlt im Vorprüfungsbericht eine alternative Ausgestaltung der Lärmschutzmassnahme zu prüfen) wurde schliesslich auf eine Schutzbepflanzung wie auch auf eine eingeschränkte und reine Lärmschutzmassnahme verzichtet, dies zu Gunsten einer Sicht- und Lärmschutzmassnahme auf der gesamten gemeinsamen Länge von Quartierplanperimeter und angrenzender Wohn- und Geschäftszone.</p>

Entscheid:	Die Eingabe wird berücksichtigt. Entlang der gesamten gemeinsamen Länge von Quartierplanperimeter und angrenzender Wohn- und Geschäftszone ist eine Sicht- und Lärmschutzmassnahme zu errichten. Diese Sicht- und Lärmschutzmassnahme hat konstant eine Mindesthöhe von 2.0m gemessen ab jeweiligem Terrain auf Seite Quartierplan aufzuweisen. Funktional hat die Massnahme grundsätzlich die Anforderungen an einen Sichtschutz zu erfüllen, abschnittsweise und in angemessener Masse hat die Massnahme auch den Zweck des Lärmschutzes zu erfüllen. Ausgestaltung und Materialisierung der Massnahme sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
------------	--

Eingabe 1.3

Eingabe / Antrag:	Die Mauer (Sicht- und Lärmschutzmassnahme) sei auf der Grundstücksgrenze zu errichten, ohne Böschung.
Erläuterungen:	Die Quartierplanvorschriften sehen vor, dass die Sicht- und Lärmschutzmassnahme im Bereich der Grünfläche zwischen den Parkplätzen und dem Quartierplanperimeter zu errichten ist. Ob die Massnahme auf der Grenze oder mit einigem Abstand zu dieser errichtet wird ist im Baubewilligungsverfahren zu klären. Allenfalls erforderliche Dienstbarkeiten (Näherbaurecht, Grenzbaurecht) sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
Entscheid:	Die Eingabe wird berücksichtigt, die Quartierplanvorschriften machen aber keine ausreichend detaillierten Aussagen. Die Errichtung der Sicht- und Lärmschutzmassnahme auf der Grenze bleibt jedenfalls möglich.

7.2.2 Eingabe Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion beider Basel

Eingabe 2.1

Eingabe / Antrag:	Verkehrsgutachten und Lärmschutznachweis hätten den Unterlagen nicht beigelegt.
Erläuterungen:	Beide Berichte lagen dem Auflagedossier bei, die Berichte wurden aber nicht im Internet veröffentlicht.
Entscheid:	-

Eingabe 2.2

Eingabe / Antrag:	Diverse Fragen / Anregungen zum Verkehrsaufkommen seien nicht berücksichtigt worden.
Erläuterungen:	Es wird auf das Verkehrsgutachten verwiesen.
Entscheid:	-

Eingabe 2.3

Eingabe / Antrag:	Die vorgesehene Anzahl Parkplätze sei zu hoch.
Erläuterungen:	Die Anzahl Parkplätze erfüllt gerade das gesetzlich vorgeschriebene Minimum.
Entscheid:	-

Eingabe 2.4

Eingabe / Antrag:	Die Parkplätze seien zu bewirtschaften.
Erläuterungen:	Parkplatzbewirtschaftung wird nicht vorgeschrieben.
Entscheid:	-

Eingabe 2.5

Eingabe / Antrag:	Es seien zu wenige Fahrradabstellplätze vorgesehen und zudem seien die Plätze zu kurz für Fahrräder mit Anhänger.
Erläuterungen:	Art, Ausgestaltung und Anzahl der Fahrradabstellplätze wurden nochmals überprüft. Die Fahrradabstellplätze entsprechen grundsätzlich den gesetzlichen Anforderungen, aufgrund der Eingabe wurden aber folgende Optimierungen entschieden.
Entscheid:	Es wird mehr Raum für Fahrradabstellplätze ausgeschieden, so dass genügend Platz auch für Fahrradanhänger zur Verfügung steht.

Eingabe 2.6

Eingabe / Antrag:	Die unterirdische Parkieranlage würde nicht zu einer höheren Bodennutzungseffizienz beitragen.
Erläuterungen:	Die bisherigen Grundeigentumsverhältnisse verlangen bei einer Überbauung des betroffenen Raumes die Anlage einer entsprechenden Tiefgarage. Kann diesem Umstand nicht entsprochen werden, so bleibt das Gebiet weiterhin einer Nutzung als reine Parkierfläche unterzogen.
Entscheid:	-

Eingabe 2.7

Eingabe / Antrag:	Die geplante Verkaufseinheit würde zu viele tägliche Fahrten generieren.
Erläuterungen:	LIDL Böckten wird kaum Mehrverkehr auf der Kantonsstrasse verursachen, da viele Fahrten aus anderen Gründen stattfinden (Arbeitsweg) und für einen Einkauf lediglich unterbrochen werden (unterbrochener Durchgangsverkehr).
Entscheid:	-

Eingabe 2.8

Eingabe / Antrag:	Die Kundenparkplätze müssten unterirdisch angeordnet werden.
Erläuterungen:	Es ist bereits eine Tiefgarage vorgesehen. Eine zweigeschossige Tiefgarage wäre schwierig zu realisieren (Grundwasser, Finanzierung)
Entscheid:	-

Eingabe 2.9

Eingabe / Antrag:	Die Anzahl unterirdischer Parkplätze sei zu hoch.
Erläuterungen:	Die vorgesehene Anzahl Parkplätze ist grundbuchliche Bedingung für jedes Vorhaben an der betroffenen Stelle.
Entscheid:	-

Eingabe 2.10

Eingabe / Antrag:	Es ist nicht ersichtlich, wer für die Aufweitung der Kantonsstrasse finanziell aufkommt.
Erläuterungen:	Belange ausserhalb des Quartierplanperimeters können nicht im Quartierplanreglement geregelt werden. (Finanziert wird die Aufweitung der Kantonsstrasse durch LIDL.)
Entscheid:	-

Eingabe 2.11

Eingabe / Antrag:	Diverse Eingaben betreffen den Planungsbericht.
Erläuterungen:	Der Planungsbericht ist nicht rechtsverbindlich.
Entscheid:	-

Eingabe 2.12

Eingabe / Antrag:	Die Kantonsstrasse soll in den Quartierplanperimeter aufgenommen werden.
Erläuterungen:	Kantonsstrassenareal darf von einer kommunalen Planung nicht beplant werden.
Entscheid:	-

8. Beschluss- und Auflageverfahren

8.1 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgte am 18.05.2010.

Die Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung erfolgte am 08.06.2010.

8.2 Planaufgabe

(noch durchzuführen)

Die öffentliche Planaufgabe wurde gemäss § 31 RBG vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt.

Die Publikation der Planaufgabe fand wie folgt statt: *(noch durchzuführen)*

- } im kantonalen Amtsblatt Nr. ?? vom xx.xx.xxxx
- } im kommunalen Anzeigorgan der Gemeinde Böckten Nr. ? vom xx.xx.xxxx

8.3 Einsprachenbehandlung

(noch durchzuführen)

9. Genehmigungsantrag an Regierungsrat

(noch durchzuführen)

Der Gemeinderat stellt dem Regierungsrat den Antrag, die Planung zu genehmigen.

Namens des Gemeinderates:

Die Präsident:

Die Gemeindeverwalterin: