



Gemeinde Oberdorf
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Frisa-Areal"

Mitwirkungsbericht

Berichterstattung zum Mitwirkungsverfahren

Impressum

Arealentwicklung



Quartierplanung



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

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Markus Ruggli, Jennifer Vogel

Datei-Name

Quartierplan Fraisa-Areal - Mitwirkungsbericht 3

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|--|---|
| 1. | Einleitung..... | 1 |
| 1.1 | Gesetzlicher Auftrag zur Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens..... | 1 |
| 1.2 | Zweck des Mitwirkungsverfahrens..... | 1 |
| 2. | Gegenstand und Durchführung des Mitwirkungsverfahrens..... | 1 |
| 2.1 | Gegenstand der Mitwirkung..... | 1 |
| 2.2 | Durchführung des Verfahrens..... | 1 |
| 3. | Behandlung der Mitwirkungseingaben..... | 2 |
| 4. | Bekanntmachung..... | 8 |

Anhang 1: Übersicht über die Verfahrensdurchführung

1. Einleitung

1.1 Gesetzlicher Auftrag zur Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens

Gemäss der Rahmengesetzgebung zur Raumplanung von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG BL) sind die Gemeinden dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe für Neuerlasse oder für Mutationen von Nutzungsplanungen sowie von Sondernutzungsplanungen (Quartierplanungen) öffentlich bekannt zu machen.

Die Bevölkerung kann zu diesen Entwürfen Einwendungen und Vorschläge einreichen, welche der Gemeinderat zu prüfen hat. Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind in einem Bericht zusammenzufassen. Der Bericht ist zur Einsichtnahme aufzulegen und die Auflage ist zu publizieren.

1.2 Zweck des Mitwirkungsverfahrens

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechnigte Anliegen, die evtl. später zur Ergreifung von Rechtsmitteln führen könnten, bereits in der Entwurfsphase der Planung berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzung als sachdienlich erweisen.

2. Gegenstand und Durchführung des Mitwirkungsverfahrens

2.1 Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens war der Entwurf zur Quartierplanung "Fraisaa-Areal" vom 19.9.2016. Folgend aufgeführte Dokumente waren im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens einsehbar:

- Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500)
- Quartierplan-Reglement
- Planungsbericht (Berichterstattung nach Art. 47 RPV)

Mit der Quartierplanung soll die bestehende gewerbliche Nutzung durch eine quartierverträglichere Wohnüberbauung abgelöst werden.

2.2 Durchführung des Verfahrens

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat Oberdorf für die Quartierplanung "Fraisaa-Areal" ein Mitwirkungsverfahren durch (siehe Anhang 1).

Dieser vorliegende Mitwirkungsbericht behandelt die eingegangenen Mitwirkungseingaben. Die Mitwirkungseingaben werden im Mitwirkungsbericht in anonymisierter Form behandelt bzw. mittels Eingabebeverweise aufgeführt.

3. Behandlung der Mitwirkungseingaben

| Nr. | Thema | Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst) | Eingabe- verweis | Stellungnahmen Gemeinderat Oberdorf | Ergebnis |
|---|--------------------------------|---|---------------------|--|----------|
| 1. Planungsverfahren und -grundlagen | | | | | |
| 1.1. | Informationsfluss an Einwohner | Die Entscheide und die Art und Umfänge der Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, dem Raumplanungsbüro und der kantonalen Arealbaukommission sind den Einwohnern ausführlicher darzulegen, da einige Einwohner dem Variantenentscheid eher negativ gegenüber stehen. Es wird um eine Veröffentlichung der Entscheide und Argumente auf denen der Variantenentscheid basiert gebeten und zudem sollte der Variantenentscheid erläutert und zugänglich gemacht werden. | M6 | Der Planungsbericht wird dem Planungsstand entsprechend fortgeschrieben und erst mit der Einreichung zu regierungsrätlichen Genehmigung fertiggestellt. Die Planung und der Planungsbericht erfüllen die Anforderungen an eine Quartierplanung im Kanton BL. Im definitiven Planungsbericht werden die Protokolle der Arealbaukommission beigelegt. | H |
| 1.2. | Ziele der Quartierplanung | Die Ziele, die in der kantonalen "Planungshilfe Quartierplanung" aufgeführt sind, werden nicht erreicht. | M6 | Das Raumplanungs- und Baugesetz bestimmt in § 37 den rechtlichen Rahmen einer Quartierplanung. <i>RBG § 37: Quartierpläne bezwecken eine häusliche Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche.</i> Nachdem die kantonale Arealbaukommission an der Entwicklung des Überbauungskonzeptes massgebend beteiligt war, und im kantonalen Vorprüfungsbericht vom 13.1.2017 zur Quartierplanung keine diesbezügliche Beanstandungen erwähnt wurden, ist der Gemeinderat überzeugt, dass die Anforderungen an die Quartierplanung vollständig erreicht sind. | ✓ |
| 1.3. | Begleitbericht gem. §39 RBG | Der Begleitbericht enthält gem. Dokumentation "Planungshilfe Quartierplanung" nur einen Teil der dort aufgeführten Punkte und ist daher zu überarbeiten und neu zu veröffentlichen. | M6 | Die "Planungshilfe Quartierplanung" deckt für alle möglichen Quartierplanungen den Gesamtrahmen ab. In den einzelnen Quartierplanungen sind die Elemente zu regeln und zu beschreiben, die für diese einzelne Quartierplanung massgebend sind. Der Planungsbericht wird entsprechend den abgehandelten Planungsschritten laufend nachgeführt. Zum Zeitpunkt der öffentlichen Mitwirkung kann der Planungsbericht nicht vollständig sein, da das Quartierplanverfahren noch nicht abgeschlossen ist. | K |
| 2. Verkehr | | | | | |
| 2.1. | Erschliessung und Parkierung | Eine Erschliessung über die Schulstrasse ist problematisch, da diese den Kindern als Schulweg dient. Nach der Sanierung der Schulstrasse ist eine suboptimale bis gar gefährliche Situation für Fussgänger im Bereich des neu gestalteten Brunnenplatzes festgestellt worden. Eine Erschliessung des Areals ebenfalls über die Schulstrasse kann aufgrund zukünftiger zusätzlicher Fahrzeuge die gegebene Gefahrensituation verschlechtern. Im | M6 | Der Gemeinderat erachtet die Schulstrasse als geeignet für die Haupteerschliessung der Quartierplanung. Die Anbindung an die Hauptstrasse (Kantonsstrasse) ist sehr kurz. Die Schulstrasse ist mit der bestehenden Tempo 30 - Zone verkehrsberuhigt. Das Verkehrsgutachten vom 25.8.2016 weist nach, dass die Einmündung in die Hauptstrasse auch zukünftig keine Probleme bezüglich Kapazität bietet. Die Schülerbewegungen auf der Schulstrasse sind vorhanden, wobei die meisten Schüler die Bachgasse benutzen um möglichst direkt zu den öV - Haltestellen der WB / Bus zu gelangen. | K |

Legende letzte Spalte: ✓ berücksichtigt (✓) teilweise berücksichtigt ✗ nicht berücksichtigt **K** Kenntnisnahme **A** Beantwortung Fragestellung ★ im Gespräch geklärt **H** Hinweis

| Nr. | Thema | Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst) | Eingabe- verweis | Stellungnahmen Gemeinderat Oberdorf | Ergebnis |
|----------------------------|---------------------------------------|---|---------------------|--|----------|
| | | Gegenzug kann es für die zum Areal einbiegende Fahrzeuge wegen geringer Sichtdistanz in östlicher Richtung zu erhöhtem Unfallpotential führen. Es wird empfohlen das Areal über den Teichmattweg zu erschliessen. | | Eine Haupterschliessung über den Teichmattweg via Dorfmatstrasse/Teichmattweg ist weniger geeignet, da Wohnquartiere durchfahren werden müssten und Schulwege tangiert würden. Eine Haupterschliessung über den Teichmattweg via Hintere Gasse ist sehr eng, führt durch den Ortskern und ist daher auch nicht empfehlenswert. | |
| | | Zudem wird der Gewässerraum durch eine Platzierung der Einstellhallen-zufahrt in Richtung Teichmattweg nicht durch Bauten tangiert. | M7 | Der Gewässerraum wurde in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Fachstellen in der aktuellen Planung definitiv festgelegt. Die Einstellhallenrampe wird vom Gewässerraum nicht mehr tangiert. | ✓ |
| | | Diagonale Wege könnten das Areal für Fussgänger offener erschliessen und Oberdorf könnte an Fussgängerfreundlichkeit gewinnen (inkl. Skizze) Das Befahren der "Frenkenpromenade" von Autos zu den oberirdischen Besucherparkplätzen neben der Zufahrtsrampe zur Einstellhalle ist fehl am Platz. Die oberirdischen Besucherparkplätze auf der Südseite der Überbauung sind wegzulassen und sollten am Teichmattweg oder auch wie die Behindertenparkplätze in der Einstellhalle realisiert werden. Die Zu- und Wegfahrt für motorisierte Fahrzeuge auf der Notzufahrt entlang der Frenke sollte generell vom Teichmattweg erfolgen und nur in Ausnahmefällen von der Schulstrasse. | M8 | Die Fusswegerschliessung des Areals ist zweckmässig. Für die Anordnung von diagonalen Wegen müssten private Gärten durchquert werden. Diagonale geführte Fusswege führen zu keinen massgebenden Verbesserungen. Für eine solche Massnahme sind keine Planungsgrundlagen (kein Eintrag im Strassennetzplan) vorhanden. Die Entflechtung Fussgänger / Fahrverkehr wurde geprüft. In der Schutzzone Gewässerraum ist ein separat geführter Fussweg möglich. Das Anordnen von unterirdischen Besucherparkplätzen ist in Folge der Bewirtschaftung nicht zweckmässig und auch sehr kostengünstig. Es ist zweckmässig, die motorisierte Erschliessung für Ausnahmefahrten beidseitig anzubinden. Dies nicht zuletzt aus Sicherheitsgründen in einem Brandfall. | (✓) |
| 2.2. | Sanierung | Mit der Erstellung dieser Grossüberbauung sollten die Hintere Gasse ab Hauptstrasse bis und mit Einmündung Teichmattweg, sowie der Teichmattweg auf den heute üblichen Baustandard saniert werden. | M8 | Wird zur Kenntnis genommen. | K |
| 3. Bebauungskonzept | | | | | |
| 3.1. | Dimensionierung und Art der Baukörper | <ul style="list-style-type: none"> - Reduktion der zulässigen Wohnungen auf 30 oder maximal 45 Einheiten um die Qualität der Wohnungen attraktiver gestalten zu können. - Die Ausrichtung der Wohneinheiten ist nach Süd-West zu drehen, aufgrund geeigneterer Abend Besonnung der Balkone (Wertsteigerung der Wohnungen) <p>Die monolithischen Blockbauten sind einfalllos, hässlich und wenig attraktiv. Die vorgesehenen Blockbauten wären mit Abstand die grössten zusammenhängenden Bauten ihrer Art im Ort.</p> <p>Eine lockerere und filigranere Variante, die Rücksicht auf das heutige Ortsbild nimmt und sich dadurch besser einfügt (Planungsstudie 3) ist der vorgestellten Variante 1 aus Planungsphase 4 vorzuziehen.</p> | M1 | <ul style="list-style-type: none"> - Die Quartierplanung erfüllt die politischen und gesetzlichen Bestrebungen einer angepassten inneren Verdichtung. Auf dem Areal muss eine innere Verdichtung mit Wohnungsbau erreicht werden. Für eine geringere Nutzung, wie sie z.B. mit Einfamilienhäuser erreicht würde, fehlen die gesetzlichen Grundlagen und der Kanton würde die Genehmigung wohl verweigern. - Der Standort ist für die Ansiedlung von Wohnungen sehr gut geeignet. Die Lage im Ortszentrum mit der guten Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel spricht für eine massvoll verdichtete Überbauung. - Die kantonale Arealbaukommission hat die Projektentwickler begleitet. Die resultierende Bebauungsform wurde den Projektentwicklern mit auf den Weg gegeben. Eine wesentliche Änderung am Überbauungskonzept hätte eine erneute Prüfung bei der ABK mit ungewissen Ausgang zur Folge. - Nach dem "öffentliche Mitwirkungsverfahren" liess die Eigentümerschaft das Überbauungskonzept durch zwei weitere, anerkannte Architekturbüros überprüfen. Daraus entstand das nun vorliegende, redimensionierte Überbauungskonzept: | (✓) |
| | | | M4 | | |
| | | | M6 | | |

Legende letzte Spalte: ✓ berücksichtigt (✓) teilweise berücksichtigt ✗ nicht berücksichtigt K Kenntnisnahme A Beantwortung Fragestellung ★ im Gespräch geklärt H Hinweis

| Nr. | Thema | Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst) | Eingabe- verweis | Stellungnahmen Gemeinderat Oberdorf | Ergebnis |
|------|---|---|---------------------|---|----------|
| | | 72 Wohneinheiten sind zu viel. Solch grosse verdichtete Wohnblocks gehören eher in ein Stadtbild. Stimmig wären 40-45 Einheiten in drei dreieckigen schichten, nicht so massiven Blocks mit mehr Raum und Luft zwischen den Blocks für Bewegungs- und Begegnungsfreiheit. | M7 | <ul style="list-style-type: none"> - die Baukörper wurden verkleinert, vor allem in der Länge gekürzt - die maximal zulässige Bruttogeschossfläche wurde von 8'000m² auf 7'200m² reduziert - die Verkleinerung zulässigen Bruttogeschossfläche reduziert die Ausnutzungsziffer (BGF/Landfläche) von 0.9 auf 0.8 - die Anzahl Wohnung wurde von ca. 72 auf ca. 66 reduziert <p>- Die Konzeptüberarbeitung führt neben kleineren Baukörpern zu einem grösseren Freiraum.</p> | |
| 3.2. | Einpassung in die Umgebung und Nutzung des Areals | <p>Es wird empfohlen folgende Entwicklungen zu prüfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung Dorfkern mit öffentlichem Platz, Ergänzungsbauten und Anbindung zu den Haltestellen der Waldenburgerbahn, dem Dorfkern und den bestehenden Schulanlagen - Vision Umlegung Waldenburgeral auf die andere Seite der Vorderen Frenke ab Übergang Kirche bis zur Grenze Waldenburg/Oberdorf. Entwicklung eines Ortszentrums mit Haltestelle, öffentlichem Platz und angepassten Wohn- /Geschäftsbauten. - Umnutzung der bestehenden Hallen zu einem Gewerbezentrum für Unternehmungen des Waldenburgerals. Ergänzung Areal mit einem markanten Bau. Aufwertung der Umgebung zu einem öffentlichen Frei- /Aufenthaltsraum | M3 | <p>Eine Verschiebung der Waldenburgerbahn auf ein neues Trasse ist aus folgenden Gründen nicht realisierbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tangierung Gewässerraum Frenke - Geschützte Ortskernbauten müssten weichen - Kein Raum zur Verfügung - Falsches Planungsinstrument: Eintrag im kantonalen Richtplan (KRIP) wäre notwendig - Kein Umsteigen auf den Bus möglich - Bestehender Ortskern wird geschwächt - Die Errichtung Gewerbezentrum ist unrealistisch, der Versuch Folgefirmen zu finden führte nicht zum Ziel - Ohne Neubau wird das Areal nicht von den Altlasten befreit <p>Der Gemeinderat beurteilt die Eingabe als unrealistisch.</p> | ✘ |
| | | Eine Grosswohnsiedlung dieser Art gehört zum städtischen Ballungsraum, aber nicht in eine ländlich-dörfliche Lage. Eine Überbauung gem. vorliegendem Quartierplan wird das Dorf nachhaltig negativ prägen und die Wohnattraktivität der Gemeinde beeinträchtigen. Die geplante Überbauung bettet sich in seiner Formsprache nicht in die Umgebung ein und wirkt als Fremdkörper. Mittel- bis Langfristig ist eine Ghettoisierung mitten im Dorf zu befürchten. | M4 | <p>Mit der durch die Bevölkerung angenommenen Änderung des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG Stand 1.1.2018) wurden die Behörden verpflichtet, zusammenhängende gut erschlossenen Flächen möglichst gut auszunutzen.</p> <p><i>Auszug aus RPG Art. 3; Abs 3; Lit a^{bis}</i> <i>Es sind Massnahmen zu treffen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;</i></p> <p>Die geplanten Gebäudehöhen entsprechen der umliegenden Wohn-Geschäftszone WG2. Die geplante Siedlung bietet Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnungsgrössen und Wohnungstypen und demzufolge für unterschiedliche Wohnformen.</p> | (✓) |
| | | <p>Vorteile zur Nutzung des Standortes als Wertstoffsammlung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zentrumsnah - Nahbereich Einkaufsmöglichkeiten - Optimal auch ohne Auto zu erreichen - Genügend grosse Fläche um mgl. alle Wertstoffsammlungen anzubieten - Kein unzumutbarer Mehrverkehr ins Quartier | M5a | <p>Beim Areal der Frais handelt es sich um ein Privatareal. Eine Wertstoffsammelstelle würde im Zonenplan eine Zone für öffentliche Werke + Anlagen bedingen. Das Areal ist für eine grosszügige Wertstoffsammelstelle eher zu gross, d.h. es müssten noch andere Nutzungen angesiedelt werden. Wohnnutzung wäre dann weniger geeignet. Auch die heute bestehenden Wohnbauten würden durch eine Wertstoffsammelstelle beeinträchtigt. Der Gemeinderat erachtet das Areal an bester Wohnlage für die Errichtung einer grosszügigen Wertstoffsammelstelle als zu unvorteilhaft. Dem Gemeinderat fehlt auch die rechtliche Grundlage um eine Sammelstelle zu errichten.</p> | K / ✘ |

Legende letzte Spalte: ✓ berücksichtigt (✓) teilweise berücksichtigt ✘ nicht berücksichtigt K Kenntnisnahme A Beantwortung Fragestellung ★ im Gespräch geklärt H Hinweis

| Nr. | Thema | Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst) | Eingabe- verweis | Stellungnahmen Gemeinderat Oberdorf | Ergebnis |
|--|----------------------|---|---------------------|--|----------|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - Kaum Mehrlärm - Entsorgungsmöglichkeit kann auch von der neuen Überbauung genutzt werden - Anderweitige Landreserven werden geschont - Liegt auf dem Weg zum Werkhof (geringe Folgekosten) - Abtretung von Land an Gemeinde von der Bauherrschaft erwünscht - Punkt zugunsten des Umweltschutzes der Gemeinde Oberdorf <p>Es wird vorgeschlagen, das Areal als Begegnungszone im Dorf zu gestalten. Keine Liegenschaft nur für die Mittelklasse, sondern eine Mischung von Bewohnern. Die Gemeinde sollte eine Wohngenossenschaft als Bauherr in Betracht ziehen, bzw. eine Institution, welche Erfahrung hat, Areale lebendig und dorfgerecht zu planen und zu realisieren. Eine ruhige Fussgängerzone und ein Marktplatz mit Gemeinschaftsgärten wären sinnvolle Begegnungsorte im Dorfkern, die man auf diesem Areal nebst Wohnbauten verwirklichen sollte.</p> | M7 | Das Areal der Fraisa ist privat. Die Gemeinde hat bezüglich einem zukünftigen Investor keine rechtliche Handhabung. Entlang der Frenke entsteht eine "Schutzzone Gewässerraum". In dieser Schutzzone kann ein öffentlicher Weg errichtet werden. Die Ausgestaltung des Gewässerraumes ist an die eidg. Gewässerschutzgesetzgebung gebunden und muss naturnah erfolgen. Mit dem Ausbau der Waldenburgerbahn entstehen im Ortskern neue Möglichkeiten für die Erstellung eines Dorfplatzes. Der Gemeinderat erachtet die Erstellung eines Dorfplatzes im Ortskern als sinnvoll. Die Erstellung von mehreren öffentlichen Plätzen würde die Gemeinde überfordern. Hingegen erachtet der Gemeinderat die Erstellung eines erholsamen Fussweges entlang der Hinteren Frenke über das Areal der Fraisa als unerlässlich. | (✓) |
| 4. Gestaltung der Bauten und Umgebung | | | | | |
| 4.1. | Öffentliche Grünzone | Gestaltung einer öffentlichen Grünzone entlang des Baches mit Mindestbreite von 22-24 m. Zusätzlich soll das Land mit einer Wiese, Bäumen und einem Spazierweg durch Fraisa ausgestattet werden. | M1 | Wird angeboten. | ✓ |
| | | Eine Begegnungsuferzone entlang des Baches wäre wichtig. Eine Renaturierung des Bachverlaufes im Zuge der Planung wäre am besten. | M7 | Die Bachrevitalisierung und die Quartierplanung sind zwei verschiedene Projekte. Diese sollen nicht voneinander abhängig gemacht werden. Mit der durch die eidg. Gewässerschutzgesetzgebung eingeführten "Schutzzone Gewässerraum" wird der Forderung nach einer naturnahen Ufergestaltung nachgekommen. | ✓ |
| 4.2. | Bepflanzung | Es wird um Einsatz von möglichst standortgerechten und einheimischen Pflanzen gebeten. Bei der Auswahlevaluation kann auch im Sinne der Natur- und des Umweltschutzes direkt mitgewirkt werden. | M5b | Ist gemäss §5 Abs. 1 QP-Reglement vorgesehen. Eine naturnahe Gestaltung ist in der "Schutzzone Gewässerraum" zwingend vorgeschrieben. | ✓ |
| 4.3. | Flachdach | Das kommunale Reglement lässt keine Flachdächer bei Wohnbauten zu und diese Auflage sollte nicht verletzt werden. Die neu erstellten Wohnbauten sollten keine Flachdächer aufweisen. | M6 | Es ist der Lauf der Zeit und der aktuellen Architektur, dass vermehrt Flachdächer erstellt werden. Flachdachbauten mit Attikageschoss werden in der Regel weniger hoch als gleichwertige Bauvolumen mit Satteldächer. Flachdächer | ✗ |

Legende letzte Spalte: ✓ berücksichtigt (✓) teilweise berücksichtigt ✗ nicht berücksichtigt **K** Kenntnisnahme **A** Beantwortung Fragestellung **★** im Gespräch geklärt **H** Hinweis

| Nr. | Thema | Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst) | Eingabe- verweis | Stellungnahmen Gemeinderat Oberdorf | Ergebnis |
|----------------------------------|------------------------------------|--|---------------------|--|----------|
| | | | | cher haben positive ökologische Auswirkungen, indem mit der Dachbegrünung naturnahe Flächen entstehen welche auch für den Wasserhaushalt als Retentionsflächen positive Auswirkungen haben. Der Gemeinderat möchte zukünftig auch in weiteren Wohnzonen andere Dachformen als Steildächer zulassen. | |
| 4.4. | Terrainanpassungen | Eine Terrainanpassung im westlichen Teil des Areals soll aufgrund der Hochwassergefahr in diesem Bereich nicht erfolgen. Eine dortige Aufschüttung um 1-3 m im Bereich der Bauten könnte zu einer Erhöhung der Hochwassergefahr führen. Im östlichen Bereich kann eine Anpassung des Terrains bis zum ehemals natürlichen Terrainverlauf gestattet werden. Ansonsten ist eine Anpassung des Geländes an die neu zu erstellenden Bauten ist zu vermeiden. | M6 | Der Hochwasserschutz bedingt eine Terrainanpassung. Es wird vermutet, dass die geplanten Gebäudekuben in etwa auf das ursprüngliche Terrain, vor dem Bau des Gewerbebetriebes, zu liegen kommen. | K |
| 4.5. | Spielplatz | Der Spielplatz mit Bacherschliessung sollte für alle benutzbar sein. | M7 | Die Ausgestaltung der Umgebung und des Spielplatzes wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Anrengung wird zur Kenntnis genommen. | K |
| 5. Quartierplan Reglement | | | | | |
| 5.1. | Mehrwertabschöpfung durch Umzonung | Die Besteuerung des Mehrwertes der Fraisäparzellen durch Umzonung richtet sich nach der neuen Kantonalen Gesetzgebung und dem entsprechenden Gemeindereglement. Die Besteuerung erfolgt in Bewertung und Verrechnung im Zeitpunkt der Handänderung, bzw. der Bezugsbereitschaft der Liegenschaften für eine Vermietung. | M2 | Die Mehrwertabschöpfung ist auf kantonaler Ebene noch nicht geregelt, es gibt noch keine gesetzliche Grundlage. Bis zur Anpassung vom RPG ist eine Mehrwertabschöpfung im Sinne des eidg. Raumplanungsgesetzes nur bedingt möglich. Voraussetzung ist, dass die Gemeinde ein Reglement erlässt. Der Gemeinderat hat mit der Grundeigentümerschaft Regelungen getroffen die in den Quartierplanvertrag aufgenommen wurden: - Es findet ein Landabtausch statt welcher die Gemeinde mit 215m ² bevorteilt - Die Grundeigentümerschaft bezahlt der Gemeinde einen Investitionsbetrag pro m ² realisierte Bruttogeschossfläche. - Auf dem Areal wird eine öffentliche Fusswegverbindung erstellt. Weiter erbringt die Grundeigentümerschaft grosse finanzielle Leistungen für die Altlastsanierung auf dem Areal. | ✓ |
| 5.2. | Anschlussgebühren | Der Status erschlossen/nicht erschlossen der Parzellen hinsichtlich der Strassenabgaben muss zum Zeitpunkt der Umzonung festgelegt sein. Der Anschlusswert der Wasser- und Abwasser Gebühren der heutigen Liegenschaft ist vor der Umzonung zu definieren. Anschlussgebühren sind bei einer etappenweisen Fertigstellung anteilmässig zu entrichten. | M2 | Das Areal gilt als voll erschlossen. Vorteilsbeiträge und Gebühren werden nach den entsprechenden Reglementen erhoben. | ✓ |
| 5.3. | Baubewilligung | Eine Baubewilligung oder eine Bauetappenbewilligung kann erst nach dem Rückbau und der Altlastsanierung erteilt werden. | M2 | Ist so vorgesehen. | ✓ |

Legende letzte Spalte: ✓ berücksichtigt (✓) teilweise berücksichtigt ✗ nicht berücksichtigt K Kenntnisnahme A Beantwortung Fragestellung ★ im Gespräch geklärt H Hinweis

| Nr. | Thema | Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst) | Eingabe- verweis | Stellungnahmen Gemeinderat Oberdorf | Ergebnis |
|--------------------|------------------------------|--|---------------------|---|----------|
| 6. Diverses | | | | | |
| 6.1. | Schul- und Kindergartenplatz | Ist der vorhandene Schulraum, Kindergarten und die Primarschule ausreichend für den Anstieg der erwarteten Kinderanzahl. | M8 | Bei einer Belegung aller Wohnungen werden in der Überbauung ca. 20 Kinder in unterschiedlichem Alter wohnen. Dies kann pro Schulklasse in etwa 2 Belegungen ergeben. Die allgemeine Schulraumplanung zeigt für die nähere Zukunft eine Stagnation der Schülerzahlen. Die Schulkapazitäten stehen zur Verfügung. Es ist noch nicht festgelegt, in wieviel Etappen die Überbauung erstellt wird. Die Überbauung eignet sich auch für kinderlose Personen im dritten Lebensabschnitt. | ✓ |
| 6.2. | Brauch- und Trinkwasser | Reicht das vorhandene Wasserleitungsnetz nach GWP der Gemeinde aus oder muss es erweitert bzw. ersetzt werden. | M8 | Die Wohnüberbauung ersetzt einen Gewerbebetrieb welcher bereits ans Wasserleitungsnetz angeschlossen ist. Die Wasserversorgung ist dementsprechend dimensioniert. | ✓ |
| 6.3. | Entsorgung | Die Entsorgungsstellen der Gebäudetrakte sollten am Teichmattweg liegen | M8 | Das Entsorgungskonzept wird mit der Baueingabe festgelegt. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. | ✓ |
| 6.4. | Folgekosten | Der Fussweg mit Grünbereich ab der Schulstrasse bis und mit Fussgängerbrücke zur Hinteren Gasse, sowie der öffentliche Platz sind vom Baukonsortium zu erstellen und zu bezahlen. Nach der Abnahme durch die Gemeinde gehen diese in Besitz und Unterhalt der Gemeinde über. | M8 | Die Modalitäten betreffend dem Fussweg werden im Quartierplanvertrag geregelt (siehe auch 3.2 letzter Absatz und 5.1). | (✓) |
| 6.5. | Bemerkung | Eine Umzonung mit Quartierplan sollte an der EGV ohne weitere Sachgeschäfte vorgelegt werden. | M8 | Wird zur Kenntnis genommen. Die Entscheidung liegt beim Gemeinderat. | ✓ |

Legende letzte Spalte: ✓ berücksichtigt (✓) teilweise berücksichtigt ✗ nicht berücksichtigt **K** Kenntnisnahme **A** Beantwortung Fragestellung **★** im Gespräch geklärt **H** Hinweis

4. Bekanntmachung

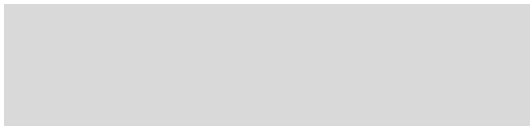
Der Mitwirkungsbericht wird spätestens mit Bekanntgabe des Traktandums der Beschlussfassung der Quartierplanung "Frais-Areal" durch die Gemeindeversammlung Oberdorf zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt. Die Bevölkerung wird über die öffentliche Auflage des Mitwirkungsberichtes informiert. Den Mitwirkenden wird der Mitwirkungsbericht direkt zugestellt (bei Sammeleingaben jeweils an den Eingabeadressaten).

Der Gemeinderat Oberdorf dankt den Mitwirkenden für ihre Beiträge und für die sachlich geführte Diskussion.

Oberdorf,

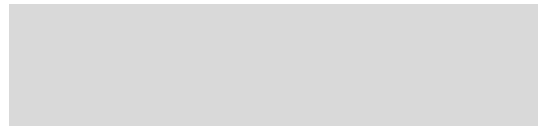
Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



Piero Grumelli

Die Gemeindeverwalterin:



Rikita Senn

Anhang 1 Übersicht über die Verfahrensdurchführung

| | | |
|--|--|------------------|
| Publikation Mitwirkungsverfahren | Gemeinde Oberdorf Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. 42: Homepage der Gemeinde Oberdorf (Rubrik "Aktuelles") | 20. Oktober 2016 |
| Anwohnerinformation Gemeinde Oberdorf | 24. Oktober 2016 | |
| Mitwirkungsfrist | 20. Oktober – 25. November 2016 | |
| Mitwirkungseingaben | Gemeinde Oberdorf: | 8 Eingaben |

Auszug aus dem Amtsblatt BL Nr. 42 vom 20.10.2016

4372

Kanton Basel-Landschaft

■ Planauflagen

Gemeinde Aesch

Quartierplan "Spitzenrain"

Öffentliches Mitwirkungsverfahren/Mitwirkungsbericht

Gestützt auf § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) liegt der Mitwirkungsbericht zum Mitwirkungsverfahren betreffend Quartierplan "Spitzenrain" zur Einsicht auf.

Der Mitwirkungsbericht kann vom **Donnerstag, 20. Oktober 2016 - Freitag, 11. November 2016** während der Schalteröffnungszeiten, Montag - Freitag, 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr, Mittwoch, 07.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr, bei der Bauabteilung Hauptstrasse 29, Aesch, eingesehen werden.
Gemeinde Aesch

Gemeinde Oberdorf

Mitwirkungsverfahren zur Quartierplanung "Fraisa-Areal"

Der Gemeinderat Oberdorf führt gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 für die Quartierplanung "Fraisa-Areal" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch.

Im Mitwirkungsverfahren wird die Möglichkeit zur Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf der Quartierplanvorschriften eröffnet. Die Bevölkerung kann im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens Einwände erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als zweckdienlich erweisen. Nach erfolgter Prüfung der Stellungnahmen durch den Gemeinderat wird die Bevölkerung über das Ergebnis aus dem Mitwirkungsverfahren orientiert.

Die Quartierplanvorschriften (Plan und Reglement) sowie der erläuternde Planungsbericht liegen in der Frist **vom Donnerstag, 20. Oktober 2016 bis Freitag, 25. November 2016** bei der Gemeindeverwaltung während den Schalterstunden zur Einsichtnahme auf. Zugleich sind in dieser Frist die Planungsakten der Quartierplanung auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet und unter der Rubrik "Aktuelles" abrufbar (www.oberdorf.bl.ch).

Am Montag, 24. Oktober 2016 findet im Singsaal der Sekundarschule Waldenburgertal in Oberdorf, ab 19.00 Uhr, eine öffentliche Informationsveranstaltung über die Quartierplanung "Fraisa-Areal" statt.

Allfällige Eingaben sind während der Mitwirkungsfrist schriftlich an den Gemeinderat Oberdorf, Dorfmatstrasse 6, 4436 Oberdorf, zu richten.

Gemeinderat Oberdorf