

Nr. Verweis Thema S. Vorprüfungsergebnisse (zusammengefasst)				Stellungnahme Stadt Liestal/Gemeinde Lausen			
zwingende Vorgabe (zV) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)							
1	Perimeter	Allgemein, Perimeter	1	Nördliches Teilgebiet Lausen: Es wird Anpassung des Quartierplanperimeters auf projektierte Parzellengrenze empfohlen. Nördliches Teilgebiet Liestal: Es wird empfohlen, Quartierplanperimeter und Parzellengrenze an Strassenlinie anzupassen. > Überarbeitung BSP "Heidenlochstrasse" (40/gBS/55/0, RRB Nr. 2898 vom 22. Oktober 1969)	E	✓	Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt), siehe dazu Erläuterungen Planungsbericht unter Ziffer 5.3.1.
2	Baulinien	Baulinien, Gewässerbaulinien	1	Liestal: Für offenes und eingedoltes Windentalbächli ist Gewässerbaulinie zu legen. (Teil des Baubereichs der Baute B1 sowie Bestandsbauten innerhalb Gewässerabstand.)	zV	✓	Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)
3	Baulinien	Baulinien, Waldbaulinien	2	„Waldbaulinie für Hauptbauten“ ist als „Waldbaulinie“ (ohne Zusatz) zu bezeichnen. „Waldbaulinie für übrige Bauten“ ist zu präzisieren in „Waldbaulinie für eingeschossige Nebenbauten und unterirdische Bauten“ als Umsetzung von § 97 Abs. 3 RBG.	zV	✓	Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)
4	Baulinien	Baulinien, Waldbaulinien	2	Es wird empfohlen, auf Waldbaulinie für übrige Bauten nördlich der Bestandsbaute Nr. 112a bzw. Baubereiche B1 bis B2 zu verzichten bzw. auf Waldbaulinie für Hauptbauten zu legen. (Vereinfachung Vollzug)	E	✓	Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)
5	Baubereiche	Baubereiche, Grenzabstände	2	Baubereiche A1, C2 und C3 halten aktuell Grenzabstände zu Nachbarparzellen nicht ein. Grenzabstände nach § 52 Abs. 3 RBV werden nicht ab bestehendem sondern ab ursprünglich gewachsenem Terrain eruiert (vor Baueingabe durch Geometer ermitteln bzw. bestätigen zu lassen).	H	♦	Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt
5.1	Baubereiche	Baubereiche, Grenzabstände	2	Empfehlung: Baubereiche so vorsehen, dass Bauvolumen innerhalb Baubereiche an Grenzabstände anpassbar sind.	E	x	Wird nicht angepasst (siehe Erläuterungen Planungsbericht unter Ziffer 6.6.4).
6	Legende	Legende / Baulinien	2	- Korrektur der Beispiele für Baubereiche in Legende, z. B. „A1“ für Liestal, „B2“ für Lausen.	rK	x	Wird nicht angepasst (Nummerierung aufgrund Bebauungscluster)
				- Signaturen für Vermassung der Baubereiche (Länge, Breite, Höhe) und Gebäudeabstände (West <-> Ost und Nord <-> Süd) in Legende ergänzen.	rK	x	Wird nicht angepasst.
				- Rechtsgültige Strassenbaulinien nur soweit darstellen, wie nicht im Widerspruch zu neu festgelegten Waldbaulinien.	rK	✓	Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)
7	Aussenraum	Freiräume / Grünflächen	2	Es wird klarere Unterscheidung/Definition der Freiräume A und B sowie der Grünflächen empfohlen (Auch Verschiebung oder Zusammenfassung der Grundnutzungen möglich.).	E	x	Wird nicht angepasst. Hauptunterschied liegt darin, dass der Freiraumbereich B mit Ausnahme von Notzufahrten für den motorisierten Verkehr nicht zugänglich ist.
8	Aussenraum	Freiräume / Grünflächen	2	Es wird Ergänzung der Notzufahrt zu den Hauseingängen mit einer Punkt- oder Kreissignatur empfohlen.	E	x	Wird nicht angepasst (Nicht inhaltlicher Gegenstand der Quartierplanung; Nachweis bzw. Funktionsprinzip der Notzufahrt geht aus Planungsbericht, Abbildung Nr. 5 hervor.)
9	Aussenraum	Parkierung	2	Oberirdische Parkierung: Parkierungsregime ist im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen. (Neue Parkplätze mit Retourausfahrt auf kantonale Radroute sind nicht bewilligungsfähig.)	H	♦	Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt

Nr.	Verweis	Thema	S.	Vorprüfungsergebnisse (zusammengefasst) zwingende Vorgabe (zV) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)	Stellungnahme Stadt Liestal/Gemeinde Lausen
10	Aussenraum	Uferschutzzone / Aufenthaltsbereich	3	Grenze der Uferschutzzone im Schnitt ergänzen (keine Terrainveränderungen)	rK x Wird nicht angepasst.
11	Aussenraum	Uferschutzzone / Aufenthaltsbereich	3	Für gemeinschaftlichen Aussenraumbereich wird Bezeichnung „Bereich für Spielplätze“ empfohlen.	rK (✓) <i>Anpassung "Aufenthaltsbereich"</i>
12	Gefahrenzonen	Nature Gefahren	3	Auf Darstellung von Gefahrenzonen in Uferschutzzone kann verzichtet werden (> keine Reglementsbestimmung für erhebliche Gefährdung nötig). Es wird empfohlen, zusammenfassend die geringe Gefährdung ebenfalls als mittlere Gefährdung festzulegen und Gefahrenzone auf ganze Baubereiche auszuweiten.	E ✓ Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)
13	Orientierende Inhalte	Gewässer	3	Windentalbächli ist vollständig gemäss Grundbuchplan in Quartierplan zu übernehmen und zu beschriften.	zV ✓ Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)
14	Orientierende Inhalte	Grundlagen	3	Es wird empfohlen, auf die Planinhalte Waldabstand (gemäss § 95 RBG) und Fliesstiefen (HQ 300) zu verzichten. (Bessere Lesbarkeit der übrigen Inhalte).	E ✓ Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)
15	Orientierende Inhalte	Bezeichnungen	3	Legende: Signaturen für statische Waldgrenze und Gewässer sind zu ergänzen.	rK ✓ Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)
16	Orientierende Inhalte	Bezeichnungen	3	Bezeichnung „H22“ im Situationsplan (Hochleistungsstrasse) und in Legende (Lärmschutzwand) durch „A22“ ersetzen.	rK ✓ Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)
17	Regl. § 3	Art der baulichen Nutzung	3-4	Liestal: Unklar, ob Bestandbauten als Hauptbauten oder Nebenbauten gelten und welche Nutzungen darin möglich sind. > präzisieren (gegebenenfalls wie folgt: „Für die Hauptbauten und die Bestandbaute Nr. 112a gilt die Wohnnutzung ...“ (Abs. 1) und „Die Art der Nutzung für Nebenbauten und für die Bestandbaute Nr. 116 richtet sich ...“ (Abs. 2).)	zV ✓ Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)
18	Regl. § 4	Mass der baulichen Nutzung	4	Liestal: Für Bestandbaute Nr. 116 ist Mass der Nutzung zu ergänzen, z. B. in Abs. 3: „g) Nutzfläche für Bestandbaute Nr. 116: 50 m ² “ (wodurch aktueller Buchstabe g zu h wird).	zV ✓ Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)
19	Regl. § 4	Mass der baulichen Nutzung	4	Abs. 2: Widersprüche zwischen Bst. a und h, a und c sowie e und j bereinigen und falsche Verweise korrigieren: keine Erdgeschosse in QP; Nebennutzungen in § 5 Abs. 6 QR definiert.	rK ✓ Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)
20	Regl. § 5	Bebauung	4	Abs. 1, zweiter Abschnitt: ersatzlos zu streichen (abschliessend in § 87 RBV geregelt).	zV ✓ Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)
21	Regl. § 5	Bebauung	4	Abs. 3: zu ändern auf „Die Gebäudehöhe der Baubereiche wird gemessen vom tiefsten Punkt des <u>bestehenden</u> bzw. abgegrabenen Terrains bis zur Oberkante des fertigen Dachrandes.“	zV ✓ Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)
22	Regl. § 5	Bebauung	4	Abs. 6, zweiter Abschnitt: Verweis für Nebenbauten korrigieren auf „§ 4“ (QR).	rK ✓ Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)
23	Regl. § 7	Aussenraum	4	Abs. 8: Für Aufschüttungen und Abgrabungen ist nicht Bebauungs- und Aussenraumkonzept massgebend, sondern neues Terrain gemäss Festlegung im QP.	zV ✓ Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)

Nr.	Verweis	Thema	S.	Vorprüfungsergebnisse (zusammengefasst) zwingende Vorgabe (zV) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)	Stellungnahme Stadt Liestal/Gemeinde Lausen
24	Regl. § 7	Aussenraum	4	Abs. 11: Mindestanteil erhöhen, da Massnahmen in Uferschutzzone unabhängig von Abs. 11 umzusetzen sind (Vorschlag 30 % statt bisher 20 %). Alternativ Mindestanteil (Vorschlag: 5 %) zusätzlich zu Uferschutzzone festlegen, und Bst. a) auf begrünte Flächen ausserhalb Uferschutzzone beschränken.	zV ✓ Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt), Alternativvorschlag wird umgesetzt (5 % des Quartierplan-Areals zusätzlich zur Uferschutzzone)
25	Regl. § 7	Aussenraum	5	Abs. 11c: Dachbegrünung präzisieren und anrechenbarer Anteil für vertikale Bauteile und befahrbare Flächen reduzieren: „extensive Dachbegrünung mit Substratschicht aus natürlichem Bodenmaterial aus der Region und mit Vegetation "Basler Mischung" zu 50 %, Begrünung von vertikalen Bauteilen und befahrbare Grünflächen (z. B. Rasensteine) zu 20 %;“.	zV (✓) Anpassung: extensive Dachbegrünung (<u>Basler Mischung oder vergleichbare Mischung</u>),
26	Regl. § 7	Aussenraum	5	Abs. 2: Ergänzungsvorschlag „Die Abgrenzung der Uferschutzzone ist mit geeigneten naturnahen Gestaltungselementen nachhaltig zu markieren.“	E ✓ Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)
27	Regl. § 7	Aussenraum	5	Abs. 3 – 5: Festlegungen zu Grünflächen, Freiraum A und Freiraum B unterscheiden sich kaum; Es wird klare Aufteilung des Aussenraums auf unterscheidbare Grundnutzungen empfohlen (QP/QR).	E x Wird nicht angepasst. Hauptunterschied liegt darin, dass der Freiraumbereich B mit Ausnahme von Notzufahrten für den motorisierten Verkehr nicht zugänglich ist.
28	Regl. § 7	Aussenraum	5	Abs. 6: Für gemeinschaftlichen Aussenraumbereich wird Bezeichnung „Bereich für Spielplätze“ empfohlen.	rK (✓) In diesem Bereich soll Begegnung, Spielen und Aufenthalt stattfinden. Bezeichnung wird auf "Aufenthaltsbereich" geändert.
29	Regl. § 7	Aussenraum	5	Abs. 6 / Abs. 7: Es sind höchstens Nachweise im Baugesuchsverfahren möglich: „Art, Umfang und Standorte sind in Absprache mit dem Stadtrat Liestal / mit dem Gemeinderat Lausen im Rahmen des Baugesuchverfahrens <u>nachzuweisen</u> .“	rK ✓ Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)

Nr.	Verweis	Thema	S.	Vorprüfungsergebnisse (zusammengefasst) zwingende Vorgabe (zV) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)	Stellungnahme Stadt Liestal/Gemeinde Lausen	
30	Regl. § 8	Gefahrenzonen	5-6	<p>Abs. 1 / Abs. 4, jeweils letzter Abschnitt: ersatzlos streichen. (Bei Veränderungen der Gefahrenausdehnung aufgrund von Massnahmen ist zuerst die Naturgefahrenkarte anzupassen.)</p> <p>Abs. 2: Definitionen der maximalen Hochwasserkoten sind ungenügend und zu überprüfen/überarbeiten. Es wird Festlegung der Hochwasserkoten in m ü. M. empfohlen. Zusätzlich sind auch Hochwasserkoten für die Einstellhallen zu definieren.</p> <p>Wird an bisher gewählten Definitionen festgehalten, ist Reglementtext wie folgt zu ändern (wobei Höhe für Einstellhallen noch zu definieren ist):</p> <p>„Stadt Liestal a) Baubereiche A1 und A2: Terrain* plus 25 cm b) Baubereich B1: Terrain* plus 50 cm c) Baubereich B4: Terrain* plus 75cm d) Einstellhallen: Terrain* plus XX cm Gemeinde Lausen a) Baubereich B2: Terrain* plus 25 cm b) Baubereich B3: Terrain* plus 75 cm c) Baubereich C4: Terrain* plus 50 cm d) Einstellhallen: Terrain* plus XX cm Als Terrain* gilt das Terrain (bestehendes, abgegrabenes oder aufgeschüttetes), welches bei einem Hochwasserereignis geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) überschwemmt werden kann. Bei geschlossenen Mulden und Terraineinschnitten im Bereich des zu schützenden Objektes gilt der tiefste Punkt des Mulden- bzw. Terraineinschnittrandes als Messbasis. Höhere Fliesstiefen infolge von Einstau bzw. Rückstau sind zu berücksichtigen.“</p>	<p>zV (✓)</p>	Siehe Erläuterungen im Planungsbericht unter Ziffer 6.5.1.
31	Regl. § 8	Gefahrenzonen	6	Abs. 3: Das Wort „Erddrücke“ ist mit „ <u>Einwirkungen</u> “ zu ersetzen. (Alle massgebenden Einwirkungen sind zu ermitteln.)	rK ✓	Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)
32	Regl. § 9	Parkierung	6	Abs. 4: ersatzlos streichen (vgl. Anhang 11 RBV).	zV ✓	Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)
33	Regl. § 10	Umgebungsgestaltung	6	Nachweis für Umgebungsgestaltung: als weitere Inhalte die Renaturierung des Windentalbächlis und die Einhaltung der ökologischen Massnahmen gemäss § 7 Abs. 11 QR ergänzen.	zV ✓	Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)
34	Regl. § 12	Lärmschutz	6	Abs. 2: streichen (übergeordnete Gesetzgebung und sich darauf abstützende Bewilligungspraxis sind massgebend).	zV ✓	Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)
35	Regl. § 13	Dienstbarkeiten	6	Abs. 2: <u>streichen</u> oder wie folgt anpassen „Innerhalb ... sind alle ... gegenseitig zu erteilen.“ Dienstbarkeiten sind im Quartierplanvertrag zu regeln (in Ergänzung der entsprechenden Auflistung im Planungsbericht S. 27). Lediglich Näher- und Grenzbaurechte können innerhalb Quartierplanperimeter im QR erteilt werden.	zV ✓	Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)

Nr.	Verweis	Thema	S.	Vorprüfungsergebnisse (zusammengefasst) zwingende Vorgabe (zV) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)	Stellungnahme Stadt Liestal/Gemeinde Lausen
36	ZPS Liestal	Mutation Parz. Nr. 3227	6	WG3 im Norden der Parzelle Nr. 3227 im Widerspruch mit rechtsgültigem gBS "Heidenlochstrasse". Gebiet innerhalb Strassenlinie ist unverändert als Strassenfläche auszuscheiden. Alternativ ist Mutation des gBS "Heidenlochstrasse" möglich. Plan-/Legendeneintrag <i>Bisher: Quartierplanung "Cheddite"</i> ist zu bereinigen, da nicht ganze Parzelle Nr. 3227 in bisherigem Quartierplanperimeter.	zV ✓ Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt), siehe dazu Erläuterungen Plnaungsbericht unter Ziffer 5.3.1.
36.1	ZPS Liestal	Mutation Parz. Nr. 3227	6	Mit Aufhebung der alten Quartierplanung für Parzelle Nr. 3227 muss privatrechtlicher Regelungsbedarf überprüft werden. Aktuell fehlen dazu Aussagen im Planungsbericht.	zV ♦ Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt
37	ZPS Liestal	Mutation Parz. Nr. 3227	7	Es wird Ausweitung der Uferschutzzone auf 20 m ab Parzellengrenze empfohlen analog zur Quartierplanung "Cheddite – II". Ausweitung wird am besten gleichzeitig auch auf Parzelle Nr. 2402 umgesetzt.	H ? zu klären/prüfen (Rückmeldung Stadtbauamt Liestal pendent)
38	ZPS Liestal	Mutation Parz. Nr. 3227	7	Zusätzliche Festlegung „Zonenabgrenzung nicht parzellenscharf“ ist nicht zweckdienlich und deshalb ersatzlos zu streichen.	rK ✓ Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)
39	Planungsbericht	Allgemein	7	Die nötigen Anpassungen aufgrund der vorangehenden Bemerkungen werden nicht mehr separat wiederholt.	H ♦ Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt
40	Planungsbericht Kap. 7.6	Privatrechtliche Vereinbarungen	7	S. 27: Vereinbarungen zu Lärmschutzwand und Haftungsausschuss der Waldeigentümerin sind neben Quartierplanvertrag zwingende Voraussetzungen für vorliegende Quartierplanung. Die unterzeichneten Vereinbarungen sind als Bestandteil der Genehmigungsakten vorzulegen.	zV ♦ Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt
41	Planungsbericht Kap. 6.5.1	Naturgefahren	7	Herleitung der massgebenden Hochwasserkoten ist nachvollziehbar darzulegen (bspw. Angaben zu Höhe und Lage der als Ausgangsbasis verwendeten Terrainhöhen, allenfalls inkl. Bezeichnung in Plänen). Planungsbericht ist zudem mit Aussagen zu ausgewiesenen Naturgefahren im Bereich der Parzelle Nr. 3227 (Liestal) zu ergänzen.	zV (✓)
42	Planungsbericht	Bushaltestelle	7	Behindertengerechte Haltestelle ist (bei Überarbeitung Heidenlochstrasse) vorzusehen, um Erschliessung der 250 Wohneinheiten durch öV zu gewährleisten. Inbetriebnahme sollte bis zum Bezugstermin erfolgen.	H ♦ Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt (wird zwischen Stadt Liestal und Gemeinde Lausen im Dez. 2015 geklärt).
43	Planungsbericht	Archäologische Schutzzone	7	Archäologische Schutzzone „Römische Wasserleitung Sutenberg-Wolfshalde“ ist im QP nicht aufgeführt. Innerhalb der Schutzzone sind Bodeneingriffe, die über bisherige Nutzung hinausgehen, trotzdem bewilligungspflichtig.	H ♦ Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt
44	Planungsbericht	Waldbaulinie	7	Der Waldbaulinie mit verkürztem Waldabstand kann unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass angrenzender Wald entsprechend unterhalten/gepflegt wird (Ausbildung eines stammzahlreichen Waldsaumes, der gleichzeitig Anforderungen an Schutzwald erfüllt). Mehraufwand aufgrund allfälliger, durch Realisierung des QP notwendiger Massnahmen ist nicht durch forstliche Programme abgedeckt und geht zu Lasten kommunaler Planungsbehörde (Liestal/Lausen). Den Planungsträgern ist freigestellt, mit Nutzniessern entsprechende Vereinbarungen zu treffen.	H ♦ Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt

Nr.	Verweis	Thema	S.	Vorprüfungsergebnisse (zusammengefasst) zwingende Vorgabe (zV) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)	Stellungnahme Stadt Liestal/Gemeinde Lausen	
45	Planungsbericht	Mass der baulichen Nutzung	8	Angaben zu BGF im Planungsbericht (S. 9) und im Teilbericht Verkehr (S. 1) entsprechen nicht Festlegungen in § 4 QR und sind entsprechend anzupassen. Planungsbericht: falsche Zahl (10'250 m2) in Fliesstext (Liestal), fehlende Angaben zum Perimeter mit Nutzungsbeschränkung (AZ 0.75) in Tabelle (Lausen). Teilbericht Verkehr: Verwendung anderer Zahlen für Parkplatzberechnung.	rK	✓ Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)
46	Planungsbericht	Gewässerraum	8	Kap. 6.1.4, S. 14: Für Perimeter des QP ist auch KRIP-Objektblatt L1.1 „Aufwertung Fließgewässer“ zu berücksichtigen. S. 15: Grundlage für Ausscheidung/Umsetzung Gewässerraume bilden neu Gewässerschutzgesetz und -verordnung des Bundes (insb. Art. 41a GSchV). Schlüsselkurve des BAFU ist nicht mehr aktuell.	rK	✓ Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)
47	Planungsbericht	Gewässerabstand	8	Kapitel 6.6.3, S. 24: Rechtskräftige Gewässerbaulinie verläuft im Abstand von 10-15 m. Erster Satz ist entsprechend zu korrigieren.	rK	✓ Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)
48	Planungsbericht	Gewässerbaulinie	8	Kapitel 7.1.2, S. 25: Es wird keine neue Gewässerbaulinie entlang Ergolz festgelegt. Es wird um entsprechende Korrektur gebeten.	rK	✓ Wird umgesetzt (korrigiert/ergänzt)
49	Planungsbericht	Allgemein	8	<i>Allgemeine Hinweise zum Planungsbericht</i>	H	◆ Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt
50	Planungsbericht	Allgemein	8	<i>Allgemeine Hinweise betreffend digitale Daten</i>	H	◆ Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt
51	Planungsbericht	Allgemein	9	<i>Allgemeiner Vorbehalt betreffend Vorprüfungsergebnisse</i>	H	◆ Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt