



---

# QUARTIERPLANUNG LIDL

PLANUNGS- UND BEGLEITBERICHT  
GEMÄSS ART. 47 RPV (BUND) UND § 39 RBG (BL)

**Beschlussfassung Einwohnerrat**

---

---

## Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage.....	1
1.1. Verortung	1
1.2. Planungsabsichten	1
2. Organisation und Ablauf der Planung.....	2
2.1. Planungsbeteiligte	2
2.2. Planungsablauf	2
2.3. Bestandteile der Quartierplanung	2
3. Erläuterungen zur Quartierplanung .....	3
3.1. Art und Mass der baulichen Nutzung	3
3.2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	3
3.3. Aussenraum	4
3.4. Erschliessung und Parkierung	5
4. Grundlagen und übergeordnete Rahmenbedingungen .....	6
4.1. Planungsvorgaben Bund und Kanton	6
4.2. Planungsvorgaben Gemeinde	7
4.3. Verkehr	8
4.4. Kulturgüter und Naturwerte	9
4.5. Umweltschutz	10
4.6. Sicherheit	12
4.7. Abstände	13
5. Auswirkungen der Quartierplanung .....	14
5.1. Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	14
5.2. Herstellung der Baureife und weitere Folgekosten zu Lasten der Gemeinde	14
5.3. Privat-rechtlicher Regelungsbedarf	14
6. Quartierplanverfahren .....	16
6.1. Kantonale Vorprüfung	16
6.2. Öffentliche Mitwirkungsverfahren	16
6.3. Beschlussfassung	16
6.4. Auflageverfahren	16
7. Genehmigungsantrag.....	17

## Beilagen

Beilage 1	Verkehrsgutachten, Version 01, 25.02.2021, Rudolf Keller & Partner
-----------	--

## 1. Ausgangslage

### 1.1. Verortung

Das Areal der Quartierplanung "LIDL" liegt neben dem Gewerbegebiet beim Feuerwehrmagazin im Westen von Pratteln nördlich der Muttenerstrasse. Knapp 100 m nördlich des Areals verläuft die Tramlinie 14 welche Pratteln via Muttens mit Basel verbindet.



Abbildung 1 Verortung Planungsperimeter

### 1.2. Planungsabsichten

Auf dem Areal ist bereits heute ein Verkaufsort von LIDL Schweiz. Mit der vorliegenden Quartierplanung wird der Rechtsrahmen für eine Erweiterung der Verkaufsfläche geschaffen. Durch die effizienten Betriebsabläufe wird ein Teil der Lagerflächen nicht weiter benötigt. Die gelieferten Waren werden umgehend in der Verkaufsfläche aufgestellt. Daher ist der Rückbau der Trennwand zwischen der Verkaufsfläche und dem Lager 2 geplant. Dadurch ergibt sich eine neue Verkaufsfläche mit einer Gesamtfläche von rund 1'180 m<sup>2</sup>. Der Umbau findet komplett innerhalb der bestehenden Gebäudestrukturen statt. Eine äussere Veränderung ist allenfalls durch den Wegfall einer Notausgangstür im direkten Anschluss des parkplatzseitigen Anbaus ersichtlich.

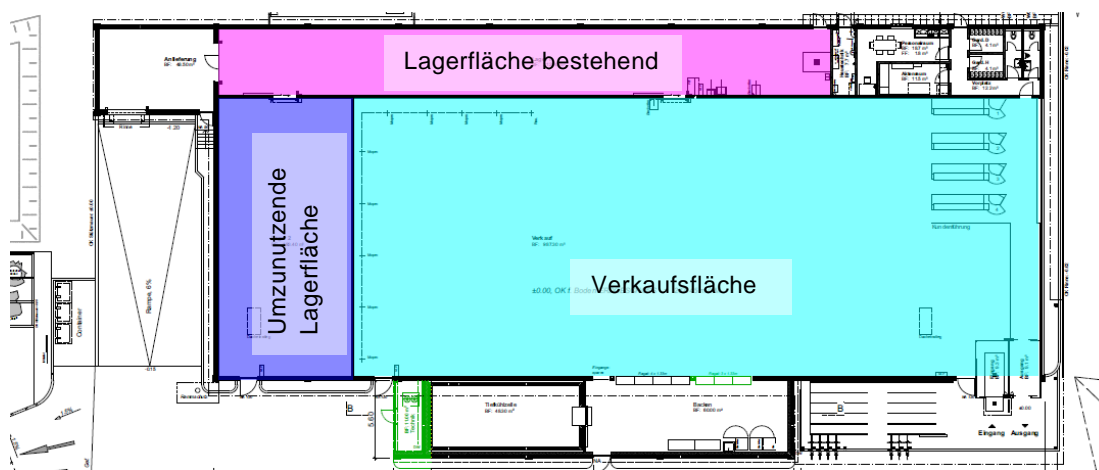


Abbildung 2 Grundriss bestehendes Gebäude

## 2. Organisation und Ablauf der Planung

### 2.1. Planungsbeteiligte

Eigentümerschaft	Lidl Schweiz, Real Estate Management Central, 4702 Oensingen
Verkehrsgutachten	Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, 4132 Muttenz
Ausarbeitung Quartierplanung und Verfahrensbegleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Gemeinde Pratteln	Bauverwaltung Bau- und Planungskommission Gemeinderat Bevölkerung (im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens) Stimmberechtigte (im Rahmen der Beschlussfassung) Planungsbetroffene (im Rahmen des Auflageverfahrens)
Kanton BL	Kantonale Fachstellen (im Rahmen der kantonalen Vorprüfung) Regierungsrat (im Rahmen des Genehmigungsverfahrens)

### 2.2. Planungsablauf

Der Verfahrensablauf für die Quartierplanung wurde wie nachfolgend aufgeführt durchlaufen:

Verabschiedung durch Gemeinderat für Eingabe in kantonale Vorprüfung und für Durchführung öffentliches Mitwirkungsverfahren	28. Juni 2022
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	8. September 2022
Durchführung öffentliches Mitwirkungsverfahren	12. August - 5. September 2022
Beschlussfassung Gemeinderat	28. März 2023
Beschlussfassung Einwohnerrat	... ausstehend ...
Auflageverfahren	... ausstehend ...

### 2.3. Bestandteile der Quartierplanung

Als verbindliche öffentlich-rechtliche Bestandteile der Quartierplanung unterliegen dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren:

- Quartierplan, Situation und Schnitt (1:500)
- Quartierplan-Reglement

Als orientierende Dokumente gelten:

- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG
- Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV (pendent bzw. wird nach Verfahrensabschluss erstellt)
- Verkehrsgutachten

### **3. Erläuterungen zur Quartierplanung**

#### **3.1. Art und Mass der baulichen Nutzung**

##### **3.1.1. Nutzungsart**

Das Areal ist im Zonenplan der Wohn- und Geschäftszone WG3-E zugewiesen. Darin zugelassen sind mässig störende Betriebe. Eine Erweiterung der Ladenfläche erfordert eine Quartierplanung. Im Quartierplan wird die Nutzungsart als Verkaufsnutzung inklusive dazugehöriger Anlagen und Einrichtungen definiert.

##### **3.1.2. Lärmschutz**

Für das Quartierplan-Areal wird die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) III festgelegt (siehe Kap. 4.5.2.).

##### **3.1.3. Nebenbauten**

Als Nebenbauten gelten Bauten, welche nicht direkt einer festen Verkaufsnutzung dienen. Dazu zählen einerseits Nebenbauten wie gedeckte Zweiradabstellplätze, Entsorgungseinrichtungen, gedecktes Depot für Einkaufswagen, Lüftungsanlagen, Container/eingehauste Aussenaggregate etc. sowie die Nebenbaute archäologischer Sichtkasten Nr. 94a.

Die maximal bebaubare Fläche für Nebenbauten innerhalb des Bereichs Verkehrsfläche darf das Maximalmass von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, während für den Bereich Grünfläche eine maximal bebaubare Fläche für Nebenbauten von 120 m<sup>2</sup> festgelegt wird. Zur bebaubaren Fläche sind sowohl die bestehenden als auch die neu zu errichtenden Nebenbauten zu zählen.

##### **3.1.4. Nutzungsmass**

Das Mass der baulichen Nutzung für die Hauptbauten wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 RBV berechnet. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für die vorliegende Quartierplanung beträgt 1'900 m<sup>2</sup>. Bei einer Arealfläche der Quartierplanung von 7'635 m<sup>2</sup> ergibt eine Ausnützungsziffer von 25 %.

Die Verkaufsfläche wird über die Nettoladenfläche (NLF) nach §24 RBV definiert. Sie ist auf 1'200 m<sup>2</sup> begrenzt.

Ein möglicher Aussenverkauf (Weihnachtsbäume, Feuerwerk, Aktionen) ist zulässig, wird jedoch auf eine Fläche von 60 m<sup>2</sup> begrenzt. Auf eine Lagedefinition der Aussenverkaufsnutzung wurde bewusst verzichtet, da diese nach Art der jeweiligen Verkaufsnutzung an unterschiedlichen Standorten vorgenommen wird und es sich um eine kleinere Fläche handelt. Die Aussenverkaufsnutzung darf jedoch die im Quartierplan definierten Aussenraumfunktionen nicht beeinträchtigen.

#### **3.2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten**

##### **3.2.1. Baubereiche**

Die Baubereiche im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) legen Lage und die maximale Ausdehnung der oberirdischen Bebauung fest. Weitere Hauptbauten innerhalb des Quartierplan-Areals sind nicht zulässig.

##### **3.2.2. Messweise der Gebäudehöhe**

Die zulässigen Gebäudehöhen sind im Quartierplan in Meter über Meer (m ü. M.) verbindlich definiert. Der Messpunkt ist jeweils Oberkant der rohen Tragkonstruktion. Gewisse Bauten, Bauteile und bauliche Anlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten, diese sind im Reglement definiert.

### 3.2.3. Dachgestaltung

Die vorliegende Quartierplanung erstreckt sich auf einen Umbau innerhalb des bestehenden Gebäudes. Die Dachflächen werden dadurch nicht verändert. Die Traglast des bestehenden Pultdachs der Hauptbaute ist nicht darauf ausgerichtet, dass diese neben der PV-Anlage zusätzlich eine Dachbegrünung aufzunehmen vermag. Daher wird das bestehende Pultdach der Hauptbaute ausschliesslich zur Energiegewinnung genutzt. Das bestehende Flachdach der Hauptbaute ist hingegen sowohl zur Energiegewinnung als auch zur Begrünung geeignet und wird entsprechend ausgestaltet.

Die Dachform für neu erstellte Hauptbauten wird bezugnehmend für das bestehende Gebäude für die Teilbauten gemäss Quartierplan das Pult- bzw. Flachdach festgeschrieben. Neue Dachflächen für neue Hauptbauten sind extensiv zu begrünen und zur Energiegewinnung zu nutzen.

## 3.3. Aussenraum

### 3.3.1. Gestaltungs- und Nutzungsvorgaben

Der Aussenraum ist in Hinblick auf einen naturnahen und ökologischen Aussenraum mit verschiedenen Bepflanzungselementen zu gestalten und zu pflegen. Dafür gilt es insbesondere die bereits bestehenden Bäume zu erhalten und zu pflegen. Ebenfalls erhalten wird die sickerfähige Ausgestaltung der Parkierungsflächen.

Nebenbauten, Parkierungsanlagen sowie Erschliessungs- und Verkehrsflächen innerhalb des Freiraumbereichs sind zulässig. Zudem wurde eine Mindestvorgabe an ökologischen Massnahmen definiert.

Die Bepflanzung soll mit ausschliesslich standortgerechten Arten erfolgen. Nicht einheimische und nicht standortgerechten Artenpflanzung sind nicht zulässig. Das Aufkommen von invasiven Neophyten ist zu verhindern.

Die reglementierten ökologischen Massnahmen definieren das Verhältnis an anrechenbaren Grünflächen zur Gesamtfläche des Quartierplanperimeters. Demnach sind für mindestens 25% der Arealfäche ökologische Massnahmen zu realisieren. Die Elemente, die als ökologische Massnahme angerechnet werden können, sind im Reglement aufgelistet. Mit der Begrünung wird ein Beitrag zu einem qualitätsvollen Stadtklima geschaffen.

### 3.3.2. Nachweis zur Aussenraumgestaltung

Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung hat vor Eingabe des Baugesuchs in Absprache mit dem Gemeinderat zu erfolgen. Zur Sicherstellung einer attraktiven und den Vorgaben entsprechenden Aussenraumgestaltung wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein Nachweis zur Aussenraumgestaltung verlangt.

Mit diesem Nachweis kann die Umsetzung und Konkretisierung der verschiedenen in den Quartierplan-Vorschriften definierten qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auf Stufe des Baugesuchverfahrens überprüft werden. Zudem kann auf Basis dieses Nachweises die anschliessende bauliche Realisierung bzw. die Ausführung der Aussenraumgestaltung im Sinne der Quartierplan-Festlegungen vom Gemeinderat damit auch eingefordert werden.

### **3.4. Erschliessung und Parkierung**

#### **3.4.1. Erschliessung**

Die Arealerschliessung erfolgt via den Kästeliweg (Ein- und Ausfahrt) und die St. Jakobstrasse (Einfahrt) über die im Quartierplan festgelegten Ein- und Ausfahrten. Die Parkierung für Autos und Zweiräder ist im dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

#### **3.4.2. Abstellplätze**

Die Anzahl an Parkplätzen wird gestützt auf das Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Basel-Landschaft berechnet. Die Reduktionsfaktoren R1 und R2 wurden gemäss Gesetzgebung wie folgt angenommen:

- R1 berücksichtigt die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Das Areal ist mit einer berechneten Kursfolge von 6 Minuten erschlossen, dies ergibt einen Reduktionfaktor R1 von 0.5.
- R2 berücksichtigt zusätzliche Reduktionen, daher wurde der Reduktionsfaktor R2 von 0.92 angenommen.

Der reduzierte Bedarf an Autoparkplätzen (Grundbedarf x R1 x R2) beträgt somit 47 PP, wovon 3 Stammplätze und 44 Besucherplätze sind. Das bestehende Parkplatzangebot von 93 PP ist somit deutlich grösser als der gesetzliche Mindestbedarf und bietet noch genügend Puffer, um einen hohen Andrang zu den Spitzenstunden problemlos bewältigen zu können.

Für die Anzahl an Zweiradabstellplätzen gibt es keine Pflichtanzahl, sondern lediglich eine Empfehlung für die Berechnung. Der Bedarf für das Areal lässt sich nach dieser auf 18 Stellplätzen berechnen. Im Quartierplan-Reglement wurde dieser Bedarf an Zweiradabstellplätzen erhöht und es werden mind. 30 Stellplätze vorgesehen. Zudem sind im Quartierplan 2 Standorte für gedeckte Veloabstellanlagen ausgewiesen.

Die genaue Berechnung und ausführliche Herleitung der Reduktionsfaktoren ist dem Verkehrsgutachten in der Beilage zu entnehmen.

Damit künftig auch auf dem Parkplatz der Lidl-Verkaufsfiliale die Möglichkeit zum Aufladen von Autos mit elektronischem Antrieb zur Verfügung stehen, wird im Reglement die Erstellung von mindestens zwei Elektroladestationen eingefordert.

#### **3.4.3. Feuerwehr**

Mit der Feuerwehr Pratteln wurde der Bedarf und die Lage von Stellflächen abgeklärt. Die Feuerwehr benötigt lediglich an der Strasse Abstellflächen und erreicht von dort die Gebäude mit der Drehleiter. Daher werden auf Stufe Quartierplanung keine weiteren Festlegungen zu den Stellflächen für Feuerwehr getroffen.

## 4. Grundlagen und übergeordnete Rahmenbedingungen

### 4.1. Planungsvorgaben Bund und Kanton

#### 4.1.1. Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG)

Die Quartierplanung unterstützt resp. setzt die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt um:

Grundsatz Siedlung, Art. 3 Abs. 3d:

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

Berücksichtigung in der Planung:

*Mit der Beibehaltung und der Erweiterung der Verkaufseinheit innerhalb des Quartierplan-Perimeters wird die Versorgung der umliegenden Gemeinden mit Gütern und Dienstleistungen verbessert und weiterhin sichergestellt.*

Grundsatz Siedlung, Art. 3 Abs. 3e:

Die Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Berücksichtigung in der Planung:

*Durch die Definition einer minimalen Grünflächenziffer, die Festlegung des Bereichs Grünfläche, welcher eine Fläche von rund 2200 m<sup>2</sup> umfasst, sowie der Aufnahme der bestehenden Bäume im Quartierplan, wird diesem Grundsatz Rechnung getragen.*

#### 4.1.2. Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden. Zudem müssen neue Bauzonenflächen verschiedene Kriterien erfüllen (Eignung, Verfügbarkeit, Umsetzung Vorgaben Richtplanung, keine Kulturlandzerstückelung, Bedarf trotz Mobilisierung der inneren Baulandreserven).

Das Quartierplan-Areal ist bereits der Bauzone zugewiesen. Mit der Quartierplanung wird somit keine Bauzonenerweiterung vorgenommen und die Anforderungsbeurteilung für neue Bauzonen nach Art. 15 RPG (Bund) kommt nicht zur Anwendung.

#### 4.1.3. Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan (KRIP) legt die räumlichen Interessen des Kantons sowie seine Rahmenbedingungen zur räumlichen Entwicklung verbindlich fest. Er dient als Grundlage und Rahmen für die kommunale Richtplanung sowie für die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinden und ist behördenverbindlich.

Gemäss dem Kantonalen Richtplan liegt das Planungsareal an der Grenze zum Wohngebiet im Arbeitsgebiet von kantonomer Bedeutung. Arbeitsgebiete von kantonomer Bedeutung sind ein wichtiger Bestandteil des Flächenangebots für die Wirtschaftsentwicklung. Sie sind langfristig als solche zu erhalten. Die Nutzung und Erschliessung sind optimal auf die Kapazitäten des regionalen und überregionalen Strassennetzes und öffentlichen Verkehr sowie auf den Umweltschutz abzustimmen.



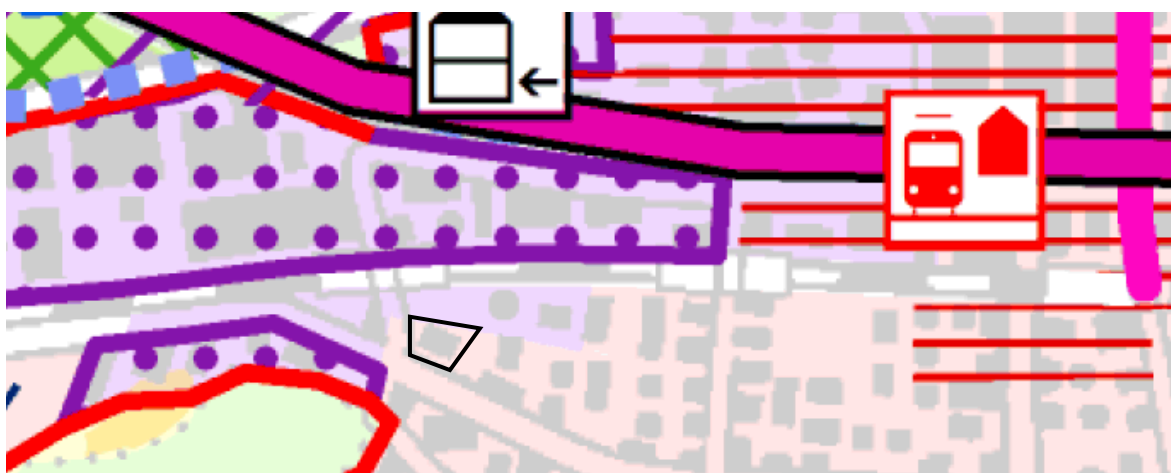


Abbildung 3 Ausschnitt kantonalen Richtplan, Stand: LRB vom 25. Juni 2020

Das Areal liegt in gemäss Richtplan im Wohngebiet. Für die Siedlungsentwicklung nach Innen ist eine gute Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ein wichtiger Faktor. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche wird das Angebot erhöht und die Versorgung auch weiterhin sichergestellt.

Weitere direkte Festlegungen für das Quartierplan-Areal sind im kantonalen Richtplan nicht vorhanden. Die vorliegende Quartierplanung stehen daher nicht im Widerspruch zur kantonalen Richtplanung.

#### 4.2. Planungsvorgaben Gemeinde

Die Grundlage für diese Quartierplanung bilden die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde mit dem Nachführungsstand vom 08. Mai 2018 (RRB Nr. 0683). Alle Begriffe und Verweise des Reglements beziehen sich auf diese Version des Zonenreglements. Das Areal der Quartierplanung umfasst das Gebiet der Wohn und Geschäftszone WG3 mit dem Zusatz für die Zulassung von mässig störenden Betrieben. Die Zonenvorschriften Siedlung enthalten für diese Zone verschiedene Vorgaben zu Zweck und zulässigen Nutzungen. Die vorliegende Quartierplanung berücksichtigt diese Vorgaben wie folgt:

Vorgaben Zonenreglement Siedlung, § 3	Umsetzung in der Quartierplanung:
§3 Abs. 2 <i>In den im Zonenplan Siedlung bezeichneten Teilgebieten der Wohn- und Geschäftszone WG3, sind mässig störende Betriebe zugelassen, sofern diese mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Zugelassen sind namentlich Dienstleistungs- und Geschäftsbetriebe, Restaurants und Hotels, Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie ähnliche Betriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.</i>	siehe Kapitel 3.1.1
§12 Abs. 4 <b>Anforderungen Quartierplanung und Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan</b> <i>Besondere Beachtung ist bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan und bei Quartierplanungen folgenden Kriterien zu schenken:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Wohnqualität</li> <li>- den Auswirkungen auf die Nachbarschaft</li> <li>- dem Ortsbild</li> <li>- dem Landschaftsbild, der Ökologie, den ökologischen Ausgleichsmassnahmen</li> <li>- der Kapazität der Erschliessungsanlagen und der Anbindung an den öffentlichen Verkehr</li> <li>- der Abfallbewirtschaftung</li> <li>- der effizienten und ökologischen Energieversorgung</li> <li>- im Falle von gewerblicher und industrieller Nutzung: topographische Lage der Gewerbe- und Industriegebiete, Distanz und Wirkung zum bewohnten Siedlungsgebiet, architektonische und städtebauliche Wirkung der Gewerbe- und Industriebauten.</li> </ul>	<i>Die Erweiterung der Verkaufsfläche findet innerhalb des bestehenden Gebäudes statt. Daher entstehen durch die Quartierplanung keine Auswirkungen auf die umliegenden Wohnzonen. Die verkehrlichen Auswirkungen sind im Kapitel 4.3 dargelegt. Es wird mit der Grünflächenziffer ein Mindestmass an ökologisch wertvollen Massnahmen definiert, welche realisiert werden müssen.</i>

### 4.3. Verkehr

#### 4.3.1. Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Der Bahnhof Pratteln ist innerhalb von rund 1000 m zu Fuss erreichbar. Ab dem Bahnhof fahren die beiden S-Bahnlinien S1 (Laufenburg – Rheinfelden – Pratteln – Basel) und S3 (Olten – Basel – Laufen – Porrentruy). Die Fahrzeit nach Basel beträgt 10 Minuten, die Fahrzeit nach Liestal 6 Minuten. Weiter bedienen die Buslinien 80 (Liestal – Pratteln – Basel Aeschenplatz), 82 (Ortsbus), 83 (Liestal – Pratteln) und 84 (Rheinfelden – Pratteln – Kaiseraugst) den Bahnhof. Die Haltestelle "Kästeli" der Tramlinie 14 (in der Regel 8 Fahrten pro Stunde) ist bereits innerhalb von 100 m zu Fuss erreichbar. In Anbetracht der geplanten Nutzungen ist das Quartierplan-Areal damit sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

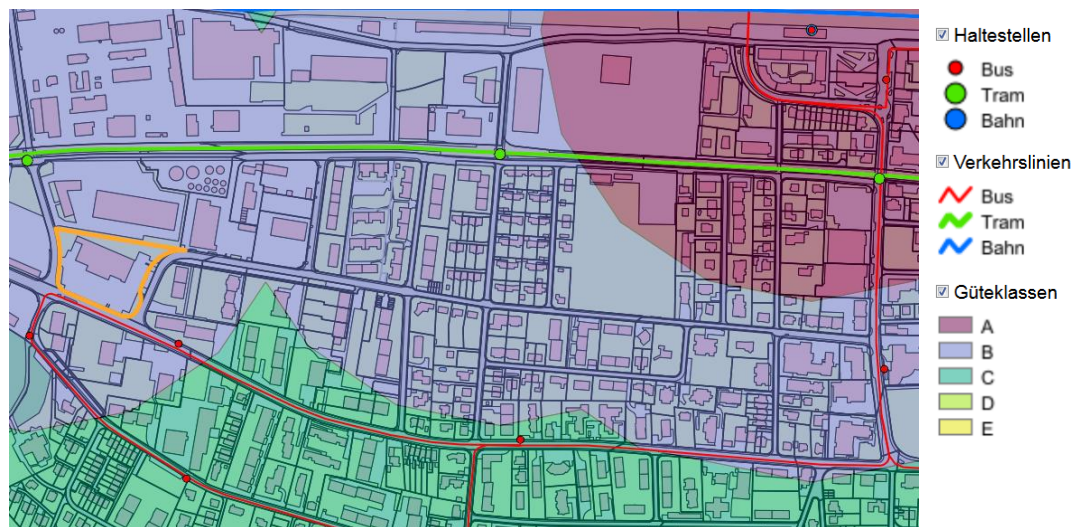


Abbildung 4 Ausschnitt ÖV-Güteklassen Kanton Basel-Landschaft

#### 4.3.2. Anschluss an das Weg- und Strassennetz

Auch in Hinblick auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie den Langsamverkehr (LV) ist das Quartierplan-Areal gut erschlossen. Die Parzelle ist an 3 Seiten von Strassen umschlossen. Die Zufahrt zum Quartierplanareal erfolgt über die St. Jakobstrasse und den Kästeliweg. Die Arealausfahrt wird über den Kästeliweg geführt. Die Parkplätze sind ebenerdig im Freien angeordnet.



Abbildung 5 Strassennetzplan der Gemeinde, Perimeter in Rot, Quelle geoportal.ch

#### 4.3.3. Abstellplätze / Verkehrsaufkommen

Aus dem Verkehrsgutachten (Beilage) geht für das Areal ein Mindestbedarf von 47 Autoparkplätzen und 18 Veloabstellplätzen hervor. Mittels durchgeführten Verkehrszählungen wurde die Verkehrsbelastung am Knoten Kästeliweg und Muttenerstrasse sowie die Westliche Arealausfahrt auf den Kästeliweg erhoben. Die Modellberechnungen kommen zum Schluss, dass die Behinderungen des Verkehrsflusses auf dem Kästeliweg infolge der Abbieger zum Lidl-Lebensmittelmart sehr gering und daher keine Massnahmen an der Ein- und Ausfahrt zum Lidl-Lebensmittelmart notwendig sind. Gering höhere Wartezeiten müssen die Kunden bei der Ausfahrt aus dem Lidl-Lebensmittelmart in Kauf nehmen.

Die Quartierplanung erzeugt rund 40 zusätzliche ÖV-Fahrten pro Werktag. Das Areal ist durch den ÖV genügend leistungsfähig erschlossen und vermag auch die zusätzlichen Fahrgäste aufzunehmen.

*Hinweis: Für weitere und detailliertere Angaben wird auf das Verkehrsgutachten verwiesen. Diese zeigen auch die detaillierten Berechnungen der Parkplätze, Fahrten und Knoten auf.*

#### 4.4. Kulturgüter und Naturwerte

##### 4.4.1. Archäologie

Nach § 8 des kantonalen Gesetzes über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiegesezt) erlassen Kanton und Gemeinden Schutzzonen im Rahmen der Nutzungsplanung zur Erhaltung der archäologischen Schutzobjekte.

Das Areal ist im Zonenplan von der archäologischen Schutzzone überlagert. Diese wurde aufgrund der Nähe des Areals zur ehemaligen römischen Villa Kästeli ausgeschieden. Im Quartierplan wurde diese Überlagerung übernommen, welche das gesamte Areal der Quartierplanung umfasst. Die Bestimmung gemäss Zonenreglement zur archäologischen Schutzzone wurde zudem mit gleichem Wortlaut ins Quartierplan-Reglement übernommen.

Bei Bodeneingriffen ist darauf zu achten, dass mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit archäologische Untersuchungen zu erfolgen haben.

##### 4.4.2. Denkmal- und Ortsbildpflege

Nach § 6 des kantonalen Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) erlassen Kanton und Einwohnergemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Schutz- und Schonzone zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz.

Auf dem Quartierplan-Areal oder in dessen direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturdenkmäler oder Kulturgüter (Konsultation GeoView BL, 23.12.2020).

##### 4.4.3. Natur und Landschaft

Nach § 11 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sind Kanton und Einwohnergemeinden beauftragt, die schützenswerten Landschaften und Naturobjekte zu erheben sowie erforderliche Schutz- und Schonzone zu erlassen.

Auf dem Quartierplan-Areal befinden sich keine geschützten oder inventarisierten Naturobjekte (Konsultation GeoView BL, 23.12.2020).

## **4.5. Umweltschutz**

### **4.5.1. Vernetzung und ökologischer Ausgleich**

Gestützt auf § 9 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und den Landschaftsschutz (NLG) sorgen die Gemeinden für die Förderung der Vernetzung sowie für den ökologischen Ausgleich innerhalb von Siedlungen.

Die Vernetzung und der ökologische Ausgleich werden in der Quartierplanung wie folgt berücksichtigt:

- grosszügige Grünflächen insgesamt rund 2'200 m<sup>2</sup>.
- Bepflanzung unter Verwendung von standortgerechten Arten
- Verwendung der Dachflächen zur Energiegewinnung
- Vorgabe zur Baumpflanzung (1 Baum pro 1'000 m<sup>2</sup>, analog zur Gewerbezone, wobei bestehende Bäume anrechenbar sind)
- sickerfähige Parkierungsflächen
- Vermeidung von Vogel- und Kleintierfallen

### **4.5.2. Lärmschutz**

Gestützt auf Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen und damit auch Quartierplanungen (= Sondernutzungsplanungen) einer Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) zuzuweisen. Mit der Quartierplanung wird als Nutzung die Verkaufsnutzung im Sinne von § 51 Abs. 2 RBG definiert.

Mit der vorbestandenen Zonenzuweisung mit der Wohn- und Geschäftszone WG3 (mässig störend) erfolgte die Zuweisung in die LES III. Für die Quartierplanung mit Verkaufsnutzung über 1'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche wird diese LES-Zuweisung beibehalten. Da es sich um eine bereits erschlossene Bauzone handelt, kommt nach Art. 31 der LSV der Immissionsgrenzwert (IGW) zur Anwendung. Im Baugesuchsverfahren sind mit Lärmgutachten die Nachweise zu erbringen, dass bei lärmempfindlichen Räumen gemäss der Lärmschutzverordnung die Lärmgrenzwerte eingehalten werden können.

### **4.5.3. Bodenschutz (Altlasten)**

Gemäss dem "Kataster belasteter Standorte Basel-Landschaft online" liegen innerhalb des Quartierplan-Areals keine Belastungen des Untergrunds vor. Der Kataster garantiert jedoch nicht, dass eine Belastung mit umweltrelevanten Stoffen gänzlich ausgeschlossen ist.

### **4.5.4. Gewässerschutzkonforme Entwässerung**

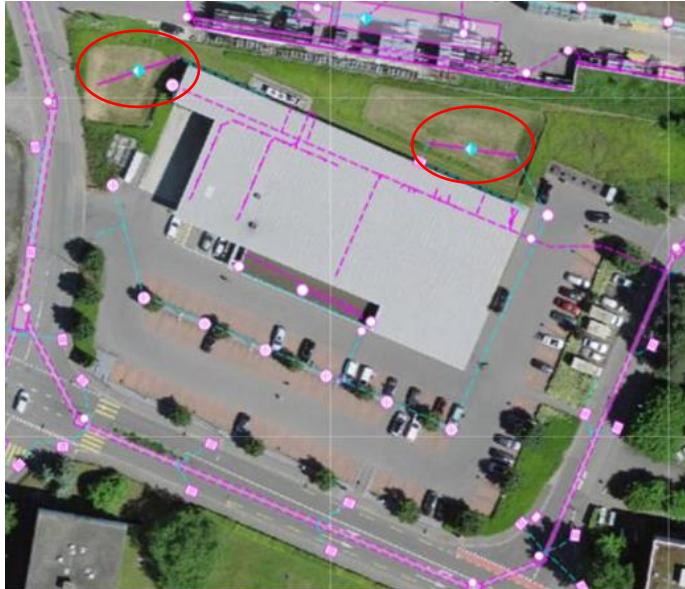
Das anfallende Meteorwasser wird in den beiden Retentionsmulden im nördlichen und östlichen Arealteil gefasst. Entsprechend werden die Verkehrsflächen sowie die Dachflächen des Areals über diese Mulden entwässert.

Bei täglich mehr als 500 PW-Fahrten sowie mehr als 25 LKW-Fahrten wird das Niederschlagswasser als verschmutzt eingestuft und muss entsprechend behandelt werden. Für derartige Abwasserbehandlungsanlagen ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung des Kantons erforderlich. Diesbezüglich hat am 17. November 2022 eine telefonische Abklärung beim AUE BL (Telefonat mit Frau Konz) stattgefunden. Das Gespräch ergab Folgendes:

- Die beiden Retentionsmulden sind gut unterhalten und für die Abwasserbehandlung ausreichend geeignet.
- Sofern erforderlich, wird die gewässerschutzrechtliche Bewilligung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachträglich durch das AUE erteilt werden. Zurzeit besteht keine entsprechende Bewilligung.

- Für die Beurteilung des Bewilligungserfordernisses durch das AUE, ist der zu erwartende tägliche Tagesverkehr bzw. der Parkplatzwechsel genau zu ermitteln.

Der durchschnittliche Tagesverkehr beträgt 800 – 1000 PW-Fahrten und 2 LKW-Fahrten pro Tag.



**Retentionsmulden**

Abbildung 6 Auszug Leitungskataster (Quelle: geoview.bl.ch)

#### 4.5.5. Gewässerraum-Sicherung

Gestützt auf Art. 21 der Wasserbauverordnung (WBV) sowie auf Art. 41a/b der Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes ist der Raumbedarf von Gewässern bei der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Im Quartierplan-Areal sowie an dessen Randbereichen ist kein Gewässer (offen / eingedolt) vorhanden.

#### 4.5.6. Grundwasserschutz

Das Quartierplan-Areal befindet sich nicht im Geltungsbereich einer Grundwasserschutzzone. Jedoch liegt das Areal im unterirdischen Gewässerschutzbereich Au (Gewässerschutzverordnung, GschV Art. 29 Abs. 1a; Anhang 4 Abschnitt 2.1.1). Im unterirdischen Gewässerschutzbereich dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Der massgebende mittlere Grundwasserspiegel für das Quartierplan-Areal liegt bei etwa 268 m ü. M. (Konsultation GeoView BL, 05.02.2021, interpoliert aufgrund nicht vorhandener Angaben für das Quartierplan-Areal). Dies ist rund 20 m tiefer als das gewachsene Terrain. Es sind keine Ausbauten in den Untergrund vorgesehen. Somit wird der mittlere Grundwasserspiegel nicht tangiert und es besteht kein Regelungsbedarf für die Quartierplanung.

#### 4.5.7. Nicht-ionisierende Strahlung

Nach Art. 1 der eidgenössischen Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) sind Menschen vor schädlicher oder lästiger nichtionisierender Strahlung zu schützen.

Gemäss NIS-Immissionskataster beträgt die Feldstärke der nichtionisierenden Strahlung auf dem fraglichen Areal maximal rund 0.05-1.0 V/m und ist somit unterhalb des Grenzwertes (Konsultation GeoView BL, 23.12.2020).

## **4.6. Sicherheit**

### **4.6.1. Naturgefahren**

Im Rahmen einer Quartierplanung sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen.

Im Quartierplan-Areal ist gemäss der kantonalen Naturgefahrenkarte mit Überschwemmungen zu rechnen (Konsultation GeoView BL, 09.02.2021). Dabei handelt es sich um eine Restgefährdung. Die Fliesstiefe der Überschwemmung wird in der Fliesstiefenkarte jedoch keine Höhe angegeben. Der betroffene Bereich liegt in der Freifläche gemäss Quartierplan und es ist kein Gebäude betroffen.

Gemäss der Naturgefahrenkarte der Gemeinde Pratteln besteht für das Quartierplan-Areal zudem der Gefahrenhinweis «Erdfall».

Restgefährdungsbereiche und Gefahrenhinweise bewirken keine Einschränkungen für die Nutzungsplanung, soweit keine sehr sensiblen Nutzungen davon betroffen sind (Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung, ARP Juni 2011). Auf eine Ausscheidung des Gefahrenbereichs auf Grund der Restgefährdung «Wasser» sowie eine Berücksichtigung des Gefahrenhinweises «Erdfall» kann verzichtet werden, da es sich bei der im Quartierplan definierten Nutzungsart «Verkaufsnutzung inklusive dazugehöriger Anlagen und Einrichtungen» nicht um eine sehr sensible Nutzung handelt. Zudem ist keine Nutzung vorhanden, die der Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung dienen würde.

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss deutet auf potenziell durch Oberflächenabfluss bedrohte Bereiche im Quartierplanareal hin. Aufgrund des vorliegenden Projekts werden weder neue Gebäude errichtet noch an der aussenräumlichen Situation etwas geändert. Die bereits bestehenden Massnahmen, wie die beiden Retentionsbecken und die sicherfähig ausgestaltete Parkierungsfläche, vermögen das Regenwasser auch bei starken Niederschlägen aufzunehmen. Da es sich hier lediglich um eine gebäudeinterne Veränderung der Bestandssituation handelt, sind für den Schutz der bestehenden Bauten und Anlagen keine raumplanerischen oder baulichen Massnahmen zu ergreifen.

Sofern sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse erheblich ändern sollten, sei dies aufgrund einer wesentlichen Erhöhung der Gefährdung oder aufgrund von Neubauten einer gewissen Grösse, ist die Ergreifung von raumplanerischen oder baulichen Massnahmen abzuklären.

### **4.6.2. Störfallvorsorge**

Artikel 10 des eidgenössischen Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Bei einem bestimmten Gefahrenpotential können durch einen Brand (Hitze, toxische Brandgase), eine Explosion (Druck, Trümmerwurf) oder die Freisetzung von gefährlichen Substanzen Personen oder die Umwelt gefährdet werden. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist entsprechend das Störfallrisiko bei der angestrebten Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Das Areal liegt vollständig innerhalb des Konsultationsbereichs der Firma SI Group-Switzerland GmbH.

Durch den Umbau des Gebäudes ist nicht mit einem wesentlichen Anstieg an betroffenen Personen, welche von einem Ereignis getroffen würden zu rechnen. Durch den Umbau ist mit einer maximalen Kundenzunahme von 15% zu rechnen. Diese zusätzlichen Personen verteilen sich über den Tag und weisen eine kurze Verweildauer auf. Im Spitzenfall am Samstagnachmittag ist mit einer Zunahme um 28 Personen in der Stunde zu rechnen (190 Kunden Ist-Maximum mal 15% ergibt 28 zusätzliche Kunden). Zudem sind der Eingang und die Parkplätze auf der von der Störfallquelle abgewandten Seite angeordnet.

#### **4.7. Abstände**

##### **4.7.1. Abstände gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen**

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwegen), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien übersteuert werden.

Entlang dem Kästeliweg verläuft eine bestehende Baulinie. Der Baubereich wird davon nicht tangiert.

Weitere Baulinien sind im Quartierplan-Areal nicht vorhanden

##### **4.7.2. Grenzabstände**

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG. Werden die gesetzlichen Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen unterschritten, müssen gemäss § 94 RBG entsprechende Näher- und/oder Grenzbaurechte grundbuchrechtlich eingetragen werden.



## **5. Auswirkungen der Quartierplanung**

### **5.1. Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen**

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen.

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "LIDL" werden für das Areal der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend und von den übrigen Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) vollständig abgekoppelt.

Durch die Inkraftsetzung der Quartierplanvorschriften "LIDL" werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung vom 25. Oktober 2016 (RRB Nr. 1478) vollständig ausser Kraft gesetzt.

### **5.2. Herstellung der Baureife und weitere Folgekosten zu Lasten der Gemeinde**

Das Areal ist heute bereits baulich genutzt und das Areal betreffend Strassen- und Werkleitungerschliessung erschlossen und baureif. Seitens Gemeinde sind somit keine Massnahmen zur Herstellung der Baureife gemäss § 83 RBG vorzunehmen.

### **5.3. Privat-rechtlicher Regelungsbedarf**

Zur Sicherstellung der Bebauungsrealisierung sowie der Funktionalität der Quartierplanüberbauung können ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG, mit welchem auch die Grundlagen für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt werden.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt in der Regel nur dann, wenn die allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Vereinbarungen und Vertragsinhalte in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt und notariell beurkundet sind.

#### **5.3.1. Erschliessung und Parkierung**

Betreffend Erschliessung und Parkierung sind keine Dienstbarkeiten erforderlich.

#### **5.3.2. Grenzabstände**

Bei Bauten in der Gewerbezone wird für die Bemessung des Grenzabstands nur die Gebäudehöhe berücksichtigt. Bei einer Gebäudehöhe von bis 9.0 m beträgt dabei der Abstand 3.0 m. Die Baubereichshöhe gemäss Schnitt im Quartierplan liegt bei rund 8.0 m. An der schmalsten Stelle von der Baubereichsbegrenzung bis zur Grenze der Parzelle Nr. 1081, beträgt der Abstand zur Parzellengrenze rund 4.0 m (im rechten Winkel von der Baubereichsbegrenzung auf die Parzellengrenze gemessen). Die Grenzabstände können für die Baubereichsbegrenzung und der Lage im Areal eingehalten werden bzw. sind somit keine privatrechtlichen Dienstbarkeiten in Form von Näherbaurechten erforderlich.

#### **5.3.3. Weiterer Regelungsbedarf**

Weitere Regelungsbedarf für die Sicherstellung der Bebauung und Nutzung gemäss Quartierplan ist nicht vorhanden.



#### 5.3.4. Nichterforderlichkeit Quartierplan-Vertrag

Aufgrund der vorgehenden Erläuterungen ist kein Quartierplan-Vertrag für die Quartierplanung "LIDL" erforderlich.

## 6. Quartierplanverfahren

### 6.1. Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit Schreiben vom 8. September 2022 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Pratteln mitgeteilt.

Eine Zusammenfassung der Inhalte des Vorprüfungsberichts sowie von deren Berücksichtigung bzw. die Stellungnahme des Gemeinderats befindet sich in Anhang 1.

### 6.2. Öffentliche Mitwirkungsverfahren

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat für die Quartierplanung "LIDL" das Mitwirkungsverfahren durch.

Publikation	Amtsblatt Nr. 32:	11. August 2022
	Muttenzer und Prattler Anzeiger:	12. August 2022
	Homepage der Gemeinde Pratteln:	14. August 2022
Mitwirkungsfrist	12. August 2022 bis 5. September 2022	
Eingaben	2 Eingaben	

Für die Mitwirkungsangaben und deren Berücksichtigung bzw. die Stellungnahme des Gemeinderats wird auf den Mitwirkungsbericht verwiesen.

Das Ergebnis der öffentlichen Mitwirkung wird mit Bekanntgabe und Akteneinsicht zum Beschlusstraktandum der Einwohnerratsversammlung vom xx.yy.zzzz publiziert. Zudem wurden die Mitwirkenden über das Ergebnis mit Schreiben vom xx.yy.zzzz schriftlich informiert.

### 6.3. Beschlussfassung

... wird nach Verfahrensabschluss erläutert

### 6.4. Auflageverfahren

... wird nach Verfahrensabschluss erläutert

---

## 7.      **Genehmigungsantrag**

*... erfolgt mit Endfassung des Planungsberichts*

Pratteln, .....

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident

Der Verwalter

.....

Stephan Burgunder

.....

Beat Thommen

## Anhang 1 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung und Stellungnahmen des Gemeinderats

(für die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens wird auf den entsprechenden Bericht verwiesen)

Status kantonale Vorprüfung: <b>Z</b> = Zwingend / <b>E</b> = Empfehlung / <b>H</b> = Hinweis / <b>K</b> = Redaktionelle Korrektur					
Status Berücksichtigung Gemeinde: <b>✓</b> = berücksichtigt, <b>(✓)</b> = teilweise berücksichtigt, <b>x</b> = nicht umgesetzt, <b>z.K.</b> = zur Kenntnis genommen / keine Umsetzung verlangt					
Nr.	Dokument / Thema	Status	Inhalt Vorprüfung	Stellungnahme Gemeinderat	
<b>1.</b>	<b>Quartierplan</b>				
1.1	Verbindlicher Planinhalt	<b>E</b>	– Änderung verbindlicher Eintrag «Baum (bestehend)»: Es soll ein Unterschied gemacht werden zwischen klein- und grosskronigen Bäumen (Verweis auf Absatz 2.2 § 4 Freiraumbereich)	Zwischen klein- und grosskronigen Bäumen wird kein Unterschied gemacht.	<b>x</b>
<b>2.</b>	<b>Quartierplanreglement</b>				
2.1	§ 3 Bebauung				
2.1.1	Abs. 3, Dachgestaltung	<b>Z</b>	<p>– Wir machen darauf aufmerksam, dass sich eine Dachbegrünung und Anlagen auf dem Dach zur Energienutzung (wie beispielsweise Solaranlagen) nicht ausschliessen müssen. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs und der Förderung der Biodiversität und der Vernetzung von Lebensräumen im Siedlungsgebiet (§ 9 Natur- und Landschaftsschutzgesetz [NLG]) können Solaranlagen für eine Standortvielfalt bezüglich Beschattung und Feuchtigkeit sorgen und die begrünte Oberfläche bewirkt eine Abkühlung der Panels über die Verdunstung des gespeicherten Regenwassers.</p> <p>Im Weiteren wurde der Aktionsplan Strategie Biodiversität Schweiz vom Bundesrat am 6. September 2017 genehmigt. Darin kommt er u. a. zum Schluss, dass im Siedlungsraum grosses Potenzial zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität (z. B. Nischen in Bauten, Grünräume, Bepflanzungen) besteht. Ausserdem ist gemäss Art. 18b Abs. 2 Natur- und Heimatschutzgesetz auch innerhalb der Siedlungen für ökologischen Ausgleich zu sorgen. Der Absatz ist daher wie folgt zu ergänzen:</p> <p><u>«Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen und, sofern geeignet und technisch umsetzbar, zur Energiegewinnung zu nutzen. Begrünte Dächer sind nach ökologischen Kriterien mit natürlichem Substrat zu modellieren und mit Kleinststrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) auszustatten, um ein Mosaik an Kleinstlebensräumen zu schaffen.»</u></p>	<p>Die Statik der Dachkonstruktion des bestehenden Pultdaches des Hauptgebäudes ist nicht darauf ausgerichtet, dass diese neben der PV-Anlage zusätzlich eine Dachbegrünung aufzunehmen vermag. Bei der Dachbegrünung des bestehenden Pultdaches müsste entweder die Dachkonstruktion nachgerüstet oder ein komplett neues Dach erstellt werden. Beim vorliegenden Projekt handelt es sich um eine vorbestandene Situation. Die Nachrüstung oder gar die gänzliche Erneuerung des Pultdaches stellt einen unverhältnismässigen, nicht ressourcenschonenden Aufwand dar. Das bestehende Pultdach wird zur Energiegewinnung genutzt, jedoch nicht zusätzlich begrünt oder mit Substrat überdeckt.</p> <p>Sowohl zur Energiegewinnung als auch zur Begrünung ist hingegen das südorientierte Flachdach geeignet. Für dieses werden die vorgeschlagenen Formulierungen berücksichtigt.</p>	<b>(✓)</b>
		<b>E</b>	<p>– Zudem empfehlen wir folgende Ergänzung:</p> <p><u>«Wo möglich ist eine Kombination von Anlagen zur Energiegewinnung mit einer extensiven, ökologisch hochwertigen Dachbegrünung anzustreben.»</u></p>	Die Empfehlung wird für die Neuformulierung der Reglementsbestimmung teilweise berücksichtigt.	<b>(✓)</b>

Status kantonale Vorprüfung: <b>Z</b> = Zwingend / <b>E</b> = Empfehlung / <b>H</b> = Hinweis / <b>K</b> = Redaktionelle Korrektur Status Berücksichtigung Gemeinde: <b>✓</b> = berücksichtigt, <b>(✓)</b> = teilweise berücksichtigt, <b>x</b> = nicht umgesetzt, <b>z.K.</b> = zur Kenntnis genommen / keine Umsetzung verlangt					
Nr.	Dokument / Thema	Status	Inhalt Vorprüfung	Stellungnahme Gemeinderat	
2.1.2	Vogelschutz (neu)	<b>Z</b>	– Massnahmen zur Vermeidung von Vogelfallen durch Glas und andere durchsichtige oder spiegelnde Materialien sind verbindlich festzulegen (z. B. max. Reflexionsgrad 15 %, Anbringen von Mustern etc.), zumindest ist folgende Formulierung festzulegen:  <i>«Glasfassaden und grossflächig verglaste oder transparente Bauteile sind vogelsicher zu gestalten.»</i>	Wird übernommen.	✓
2.1.3	Fassadengestaltung (neu)	<b>E</b>	– Im Sinne des ökologischen Ausgleichs und der Vernetzungsfunktion (§ 9 NLG) sind Fassaden soweit möglich und sinnvoll zu begrünen. Zudem sind nach Möglichkeit Nisthilfen für Fassadenbrüter wie Mauersegler und Fledermäuse zu schaffen.	Im Rahmen von künftigen Bauprojekten (An-, Ersatz- oder Neubauten) ist die Empfehlung umzusetzen. Die heutige Bestandessituation darf jedoch dadurch nicht tangiert werden und wird bewusst von deren Anwendung ausgenommen.	(✓)
2.2	§ 4 Freiraumbereich (Nutzung und Gestaltung)				
2.2.1	Abs. 1 lit. a Grundsätze Gestaltung und Nutzung	<b>Z</b>	– Im ersten Satz von Abs. 1 lit. a ist das Wort «konzeptionell» zu streichen, da es sich bei der Quartierplanung um grundeigentümerverbindliche Festlegungen handelt.  <i>«Die Gliederung und Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan <del>konzeptionell</del> vorgegeben.»</i>	Wird übernommen.	✓
		<b>Z</b>	– Im Sinne des ökologischen Ausgleichs ist lit. b folgendermassen zu ergänzen/ändern:  <i>«Für die Bepflanzung sind <del>vorwiegend</del> grundsätzlich einheimische und standortgerechte <u>grosskronige</u> Bäume und Sträucher zu verwenden.»</i>	Wird übernommen.	✓
2.2.2	Abs. 1 lit. c Grundsätze Gestaltung und Nutzung	<b>Z</b>	Im Sinne des ökologischen Ausgleichs, der Förderung der Biodiversität und der Vernetzung von Lebensräumen im Siedlungsgebiet sind insbesondere im Bereich von bereits grossflächig versiegelten Flächen qualitativ wertvolle Naturobjekte anzustreben (§ 9 NLG). Dazu zählen beispielsweise grosskronige, markante Hochstammbäume wie Eichen, Linden, Buchen, Ahorn (Stammdurchmesser ca. 20 cm und Wuchshöhe ab ca. 25 m). Es ist daher zwischen klein- und grosskronigen Bäumen zu differenzieren. Der Absatz ist wie folgt zu ergänzen:  <i>«Pro 1'000 m<sup>2</sup> Arealfäche ist mindestens ein <u>grosskroniger</u> Baum zu pflanzen.»</i>	Die Gemeinde sieht zur Ergänzung des Absatzes folgende Formulierung vor:  <i>«Pro 1'000 m<sup>2</sup> Arealfäche ist mindestens ein <u>mittel- bis grosskroniger</u> Baum zu erhalten und zu pflegen. Ersatzpflanzungen für bestehende, gesunde Bäume werden nicht vorgenommen.»</i>	(✓)
		<b>Z</b>	– Zählen die bestehenden Bäume nicht zu den grosskronigen Bäumen, dann werden diese u. E. dem Sinne des ökologischen Ausgleichs nicht vollständig gerecht und können nicht vollumfänglich anrechenbar sein. Der zweite Satz ist entsprechend anzupassen.	Bei den bestehenden Bäumen (siehe Quartierplan) handelt es sich um Spitzahorne. Gemäss dem Merkblatt «Standortgerecht Bäume im Kanton Basel-Landschaft» sind diese grosskronig. Der zweite Satz wird demnach so belassen.	(✓)

Status kantonale Vorprüfung: **Z** = Zwingend / **E** = Empfehlung / **H** = Hinweis / **K** = Redaktionelle Korrektur

Status Berücksichtigung Gemeinde: **✓** = berücksichtigt, **(✓)** = teilweise berücksichtigt, **x** = nicht umgesetzt, **z.K.** = zur Kenntnis genommen / keine Umsetzung verlangt

Nr.	Dokument / Thema	Status	Inhalt Vorprüfung	Stellungnahme Gemeinderat	
		E	– Zudem empfehlen wir, auch im Quartierplan (verbindlicher Eintrag «Baum [bestehend]») zwischen klein- und grosskronigen Bäumen zu unterscheiden. So wird nachvollziehbar, ob die angepasste Bestimmung erfüllt ist.	Bei allen Bäumen gemäss Quartierplan handelt es sich um Spitzahorne. Da es sich um eine einzige Art handelt und diese den grosskronigen Bäumen zugeordnet werden ist die Unterscheidung zwischen gross- und kleinkronigen Bäumen obsolet.	<b>z.K.</b>
2.2.3	Abs. 1 lit. f Grundsätze Gestaltung und Nutzung	Z	– Im Sinne des ökologischen Ausgleichs (§ 9 NLG) sind Parkierungsflächen grundsätzlich mit sickerfähigem Belag anzulegen. Der Absatz ist wie folgt anzupassen:  «Parkierungsflächen sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien zu gestalten und mit Bäumen zu verschatten.»	Die Parkplatzflächen sind bereits mit sickerfähigem Belag ausgestattet. An deren Ausgestaltung ändert das vorliegende Quartierplanverfahren nichts.	✓
		E	– Im Übrigen sollten auch Verkehrsflächen, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit sickerfähigem Belag gestaltet sein. Wir empfehlen eine entsprechende Ausweitung der Bestimmung:  «Die Verkehrsflächen sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigem Belagsmaterial zu gestalten.»  Die Bestimmungen sind jedoch mit der Vorgabe zur Entwässerung abzustimmen.	Die bestehende materielle Ausgestaltung der Verkehrsflächen wird im Rahmen des vorliegenden Quartierplanverfahrens nicht tangiert und entsprechend auch nicht geändert.	<b>z.K.</b>
2.2.4	Abs. 2 Grünflächenziffer	Z	– Die Gemeinde Pratteln setzt die IVHB zwar noch nicht um, trotzdem weisen wir darauf hin, dass die in § 18 Abs. 3 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) aufgeführte Grünflächenziffer in § 48 IVHB Verordnung zum RBG (RBV) abschliessend definiert ist und der Begriff «Grünflächenziffer» somit bereits anderweitig verwendet wird. Ergänzungen oder Anpassungen in kommunalen Reglementen sind nicht zulässig.  Anstelle von «Grünflächenziffer» ist daher ein anderer Begriff zu verwenden, zumal sich der Zweck der vorliegenden Ziffer auch klar von jener gemäss § 48 IVHB RBV unterscheidet. Wir empfehlen im Sinne von § 18 Abs. 4 und § 38 Abs. 2 lit. a. RBG z. B. die Begriffe «Biodiversitätsziffer» oder «Ziffer für ökologischen Ausgleich».	Neue Formulierung im Reglement unter der Marginalie «Ökologische Massnahmen».	✓
		Z	– Im Weiteren ist nicht nachvollziehbar, weshalb neben der in Plan und Reglement ausgewiesenen Grünfläche («Bereich Grünfläche») zusätzlich eine Grünflächenziffer eingeführt wird. Auch die Höhe der prozentualen Festlegung wird im Bericht nicht begründet. Mit der bezeichneten Grünfläche (ca. 2'200 m <sup>2</sup> der Gesamtfläche innerhalb des Quartierplanperimeters, entspricht etwa 29 % der Gesamtfläche) und den Vorgaben dazu (unversiegelt, extensive Begrünung) ist die vorgeschriebene Mindestvorgabe von 15 % deutlich eingehalten und eine prozentuale Mindestvorgabe ist somit hinfällig. Wenn zusätzlich noch sickerfähige Beläge zu 1/4 angerechnet werden können, dann müsste die Grünflächenziffer deutlich über 15 % liegen. Der ökologische Ausgleich ist insbesondere auch unter Berücksichtigung von Klimaeffekten (Vermeidung von Hitzeinseln, Probleme bei Starkregenfällen durch grossflächig	Auf die Festlegung einer Grünflächenziffer wird verzichtet. Neu werden ökologische Massnahmen vorgesehen, die dem ökologischen Ausgleich sowie der Vernetzung von Lebensräumen besser Rechnung tragen.	✓

Status kantonale Vorprüfung: **Z** = Zwingend / **E** = Empfehlung / **H** = Hinweis / **K** = Redaktionelle Korrektur

Status Berücksichtigung Gemeinde: ✓ = berücksichtigt, (✓) = teilweise berücksichtigt, x = nicht umgesetzt, z.K. = zur Kenntnis genommen / keine Umsetzung verlangt

Nr.	Dokument / Thema	Status	Inhalt Vorprüfung	Stellungnahme Gemeinderat
			versiegelte Areale etc.) mit dieser prozentualen Mindestvorgabe ungenügend berücksichtigt. Die Vorgabe zur Grünflächenziffer ist daher zu streichen oder anzupassen (deutlich zu erhöhen).	
2.2.5	Abs. 5 Bereich Grünfläche	E	– Im Sinne der vorhergehenden Ausführungen stellt sich zudem die Frage, ob und warum es tatsächlich notwendig ist bzw. sein soll, Nebenbauten auch im «Bereich Grünfläche» erstellen können zu müssen. Falls dies (im Planungsbericht) begründet werden kann, empfehlen wir zumindest eine Beschränkung der Fläche der zulässigen Nebenbauten im «Bereich Grünfläche», da 200 m <sup>2</sup> doch eine beachtliche Fläche ausmachen.	Die Beschränkung der Fläche der zulässigen Nebenbauten im «Bereich Grünfläche» wird auf max. 100 m <sup>2</sup> begrenzt. Diese Beschränkung beinhaltet sowohl die bestehenden wie auch neue Nebenbauten im «Bereich Grünfläche». ✓
2.2.6	Kleintierfallen (neu)	E	– Im Freiraumbereich/Aussenraum sind Kleintierfallen (z. B. Lichtschächte) zu vermeiden. Es fehlen Massnahmen, wie die Verletzungsgefahr und Fallen für Kleintiere verhindert werden können. Wir empfehlen, Vorgaben zur Vermeidung von Kleintierfallen und zur Vermeidung der Verletzungsgefahr von Kleintieren verbindlich ins Reglement aufzunehmen.	Wird übernommen. ✓
<b>3. Planungs- und Begleitbericht</b>				
3.1	Kap. 4 Erläuterungen zur Quartierplanung			
3.1.1	Kap. 4.3.1 Gestaltungs- und Nutzungsvorgaben	Z	– Gemäss zwingender Vorgabe zu § 4 Abs. 2 Quartierplanreglement (QR) ist die Festlegung als auch die prozentuale Vorgabe zur Grünflächenziffer zu begründen. Mit der Mindestvorgabe von 15 % und den Vorgaben zu den anrechenbaren Flächen ist der Beitrag an ein «qualitätsvolles Stadtklima» als Teilaspekt des ökologischen Ausgleichs und der Vernetzung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen ungenügend berücksichtigt.	Auf die Festlegung einer Grünflächenziffer wird verzichtet. Neu werden ökologische Massnahmen vorgesehen, die dem ökologischen Ausgleich sowie der Vernetzung von Lebensräumen besser Rechnung tragen. ✓
3.2	Kap. 5 Grundlagen und übergeordnete Rahmenbedingungen			
3.2.1	Gewässerschutzkonforme Entwässerung	Z	– Die Verkehrsflächen des Areals werden über eine Versickerungsanlage entwässert. Wir weisen darauf hin, dass bei täglich mehr als 500 Fahrten mit Personenfahrzeugen und mehr als 25 Fahrten mit LKW das Niederschlagsabwasser als verschmutzt einzustufen und das Abwasser zu behandeln ist. Zur Behandlung wäre beispielsweise eine genügend dimensionierte belebte Bodenschicht möglich. Für Abwasserbehandlungsanlagen ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung des Kantons (Amt für Umweltschutz und Energie [AUE]) erforderlich (Rechtsgrundlage: Art. 3ff. Gewässerschutzverordnung, § 9 kantonales Gewässerschutzgesetz).  – Damit eine entsprechende Beurteilung möglich wird, sind Daten über den auf der Liegenschaft zu erwartenden täglichen Verkehr resp. Parkplatzwechsel im Bericht zu ergänzen. Sollte aus den genannten Gründen eine Verkehrsbegrenzung als nötig erachtet werden, wäre dies im Rahmen vorliegender Quartierplanung vorzunehmen. Sollte	Es wird auf die Abhandlung im Planungsbericht verwiesen. Eine diesbezügliche Abklärung beim AUE hat (am 17.11.22) stattgefunden. ✓

Status kantonale Vorprüfung: **Z** = Zwingend / **E** = Empfehlung / **H** = Hinweis / **K** = Redaktionelle Korrektur

Status Berücksichtigung Gemeinde: **✓** = berücksichtigt, **(✓)** = teilweise berücksichtigt, **x** = nicht umgesetzt, **z.K.** = zur Kenntnis genommen / keine Umsetzung verlangt

Nr.	Dokument / Thema	Status	Inhalt Vorprüfung	Stellungnahme Gemeinderat
			hingegen aufgrund des zu erwartenden täglichen Verkehrs eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung nötig werden, wäre diese beim AUE zu beantragen, bevor Veränderungen vorgenommen werden.	
3.2.2	Kap. 5.5.1 Vernetzung und ökologischer Ausgleich	<b>Z</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aufgrund der Ausführungen ist ersichtlich, dass die Vernetzung und der ökologische Ausgleich noch ungenügend berücksichtigt worden ist. Es ist zwingend aufzuzeigen, wie die Vernetzung und der ökologische Ausgleich in vorliegender Planung berücksichtigt werden, insbesondere bezüglich: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verwendung der Dachflächen zur Dachbegrünung,</li> <li>– Vorgaben zur Baumpflanzung,</li> <li>– grundsätzliche Verwendung von sickerfähigem Belag,</li> <li>– Fassadenbegrünung,</li> <li>– Schaffen von Nistmöglichkeiten,</li> <li>– Vermeidung von Vogelfallen,</li> <li>– Vermeidung von Kleintierfallen,</li> <li>– Verhinderung des Aufkommens von invasiven Neophyten.</li> </ul> </li> <li>– Es steht ausser Frage, dass in vorliegender Quartierplanung griffige ökologische Massnahmen festgelegt werden müssen, auch wenn diese nicht im Rahmen der Nutzungsänderung im Innern, sondern erst bei späteren baulichen Veränderungen umgesetzt werden. Falls auf einzelne konkrete Massnahmen verzichtet werden soll, ist dies entsprechend zu begründen.</li> </ul>	Wird übernommen. Der geforderte Nachweis wird insbesondere unter den Ausführungen zum Aus- senraum und zum Umweltschutz abgehandelt. ✓
3.2.3	Kap. 5.6.1 Naturgefahren	<b>Z</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Planungsbericht wird festgehalten, dass für das Quartierplanareal eine Restgefährdung (Wiederkehrperiode &gt; 300 Jahre) des Gefahrenprozesses «Wasser» besteht. Es wird argumentiert, dass der betroffene Bereich in der Freifläche gemäss Quartierplan liegt, keine Gebäude betroffen sind und sich die Naturgefahrenkarte auf Ereignisse mit einer Eintreffenswahrscheinlichkeit von 300 Jahren beziehe. Zudem seien für die Gebäudeversicherung die Ereignisse mit einer Eintreffenswahrscheinlichkeit alle 100 Jahre relevant. Diese Aussage ist nicht korrekt und entsprechend zu korrigieren.</li> </ul>	Die Korrektur ist im Planungsbericht erfolgt. Es wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen. ✓
		<b>Z</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nicht erwähnt wird im Planungs- und Begleitbericht, dass gemäss der Naturgefahrenkarte der Gemeinde Pratteln im Quartierplanareal ebenfalls der Gefahrenhinweis «Erdfall» besteht. Der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen.</li> </ul>	Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt. Es wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen. ✓
		<b>Z</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gemäss Wegleitung «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» (ARP, Juni 2011) bewirken Restgefährdungsbereiche und Gefahrenhinweise grundsätzlich keine Einschränkungen in der Nutzungsplanung, soweit keine sehr sensiblen Nutzungen davon betroffen sind. Auf eine Ausscheidung des Gefahrenbereichs auf Grund der Restgefährdung «Wasser» sowie eine Berücksichtigung des Gefahrenhinweises «Erdfall» kann</li> </ul>	Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt. Es wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen. ✓



Status kantonale Vorprüfung: **Z** = Zwingend / **E** = Empfehlung / **H** = Hinweis / **K** = Redaktionelle Korrektur

Status Berücksichtigung Gemeinde: **✓** = berücksichtigt, **(✓)** = teilweise berücksichtigt, **x** = nicht umgesetzt, **z.K.** = zur Kenntnis genommen / keine Umsetzung verlangt

Nr.	Dokument / Thema	Status	Inhalt Vorprüfung	Stellungnahme Gemeinderat
			demzufolge verzichtet werden, da es sich bei der im Quartierplan definierten Nutzungsart «Verkaufsnutzung inklusive dazugehöriger Anlagen und Einrichtungen» nicht um eine sehr sensible Nutzung oder einer Nutzung handelt, die der Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung dient.	
		<b>E</b>	– Wir weisen darauf hin, dass die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (vgl. GeoView BL) auf potenziell durch Oberflächenabfluss bedrohte Gebiete im Quartierplanareal hindeutet. Es wird empfohlen, der potenziellen Überschwemmungsgefährdung von Bauten und Anlagen durch Oberflächenabfluss frühzeitig und angemessen bei deren Planung und Ausführung Rechnung zu tragen. Sind raumplanerische (z. B. Abflusskorridore, Freihaltebereiche) oder übergeordnete bauliche Massnahmen (z. B. Terraingestaltung, Leitbauwerke) angezeigt, um den Schutz von Bauten und Anlagen vor der potenziellen Gefährdung zu gewährleisten, sind diese mit den Quartierplanvorschriften zu sichern. Es wird gebeten, die Erkenntnisse der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss im Planungs- und Begleitbericht zu ergänzen und die Folgerungen daraus zu erläutern.	Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt. <b>✓</b> Es wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.
3.2.4	Archäologie	<b>H</b>	– Die Bestimmungen unter § 7 QR sind korrekt. Wir weisen zusätzlich darauf hin, dass bei Bodeneingriffen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit eine archäologische Untersuchung zu erfolgen hat, da im Boden noch Reste der römischen Villa «Kästeli» erhalten sind.	Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt. <b>✓</b> Es wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.
3.2.5	Grenzabstände	<b>Z</b>	– Grenzabstände: Die Grenzabstände zu Nachbarparzellen haben grundsätzlich § 90 RBG zu entsprechen. Ein reduzierter Abstand zu den Nachbarparzellen gemäss § 113 RBG kann nur bzw. erst im Baubewilligungsverfahren geprüft werden, nicht aber im Quartierplanverfahren. Das Kapitel ist daher wegzulassen.	Der Planungsbericht wird angepasst. <b>(✓)</b>
4.	Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung	<b>H</b>	– Wir verweisen auf die «Allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung». Diese sind Bestandteil der kantonalen Vorprüfung und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.	<b>z.K.</b>