

Gemeinde Lausen

Kanton Basel-Landschaft



Quartierplanung "LIDL"

Planungsbericht

Kantonale Vorprüfung

Öffentliche Mitwirkung



Impressum

Bearbeitung

Version



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Tel: 061 926 84 30

Ralph Christen

37494_QP_Lidl_Planungsbericht_Vorprüfung_Mitwirkung.docx

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Verortung und Bestand.....	1
1.2	Absichten und nutzungsplanerischer Handlungsbedarf.....	1
1.3	Bestandteile der Planung	2
2	Beteiligte und Ablauf	2
2.1	Beteiligte.....	2
2.2	Ablauf	3
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	Gemeinde.....	8
4.3	Verkehr.....	8
4.4	Kulturgüter und Naturwerte	10
4.5	Umweltschutz	12
4.6	Sicherheit	13
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	15
6.1	Kantonale Vorprüfung.....	15
6.2	Öffentliche Mitwirkungsverfahren	15
6.3	Beschlussfassung	15
6.4	Auflageverfahren.....	15
7	Genehmigungsantrag	15

Beilagen

Beilage 1	Verkehrsgutachten "Verkaufsflächenerweiterung Filiale Lausen", 25. Februar 2021, Rudolf Keller & Partner
Beilage 2	Verkehrsgutachten "Anschluss Lidl-Filiale Lausen, Optimierung", 5. November 2021, Rudolf Keller & Partner

1 Einleitung

1.1 Verortung und Bestand

Das Areal der Quartierplanung "LIDL" liegt im östlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Lausen bzw. zwischen dem Gewerbekanal im Norden und der Hauptstrasse im Süden. Im Westen wird das Areal durch den Kreisel sowie der Querverbindungsstrasse begrenzt. Das Areal umfasst eine Fläche von 8'523 m², welches durch die Einzelparzelle bzw. die Parzelle Nr. 155 definiert wird. Auf dem Areal befindet sich heute eine Verkaufsfiliale der LIDL Schweiz. Die bauliche Nutzung besteht aus dem Verkaufsgebäude sowie einem Parkplatz und den dazugehörigen Erschliessungsanlagen. Die Erschliessung des Areals erfolgt über den Anschluss an die Hauptstrasse im Süden.

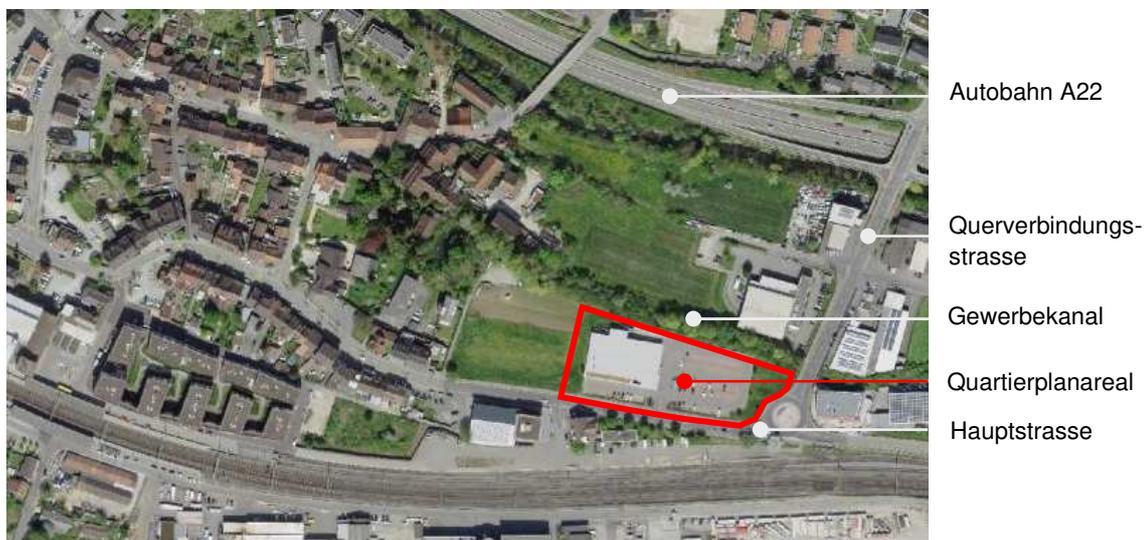


Abbildung 1 Verortung Areal (Luftbild, Quelle: geoview 4. Februar 2021)

1.2 Absichten und nutzungsplanerischer Handlungsbedarf

Im bestehenden Zustand umfasst die Verkaufsfiliale eine Verkaufsfläche von rund 1'000 m². Seitens LIDL Schweiz ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1'280 m² geplant. Die bauliche Erweiterung soll auf der östlichen Gebäudeseite vorgenommen werden (siehe Abbildung 2 auf Seite 2).

Nach § 51 RBG BL sind Verkaufseinheiten für den täglichen und periodischen Bedarf in Gewerbebezonen nur bis zu einer Nettoladenfläche von 500 m² zulässig. Verkaufseinheiten mit einer Nettoladenfläche über 500 m² in der Gewerbezone unterstehen der Quartierplanpflicht. Zudem wird in § 23 Abs. 2 RBV BL festgelegt, dass bei bestehenden Verkaufseinheiten, welche neu der Quartierplanpflicht unterstehen, eine Erweiterung der Verkaufsfläche ohne Quartierplanung möglich ist, wenn die Erweiterung der Verkaufsfläche insgesamt 20 %, jedoch maximal 500 m² Nettoladenfläche umfasst. Mit der geplanten Erweiterung von 280 m² beträgt diese 28 % und liegt somit über dem definierten Schwellenwert für eine Erweiterung ohne Quartierplanung.

Aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben auf kantonaler Stufe muss, als Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Erweiterung der Verkaufsnutzung bei der LIDL-Verkaufsfiliale in Lausen, eine Quartierplanung erlassen werden.

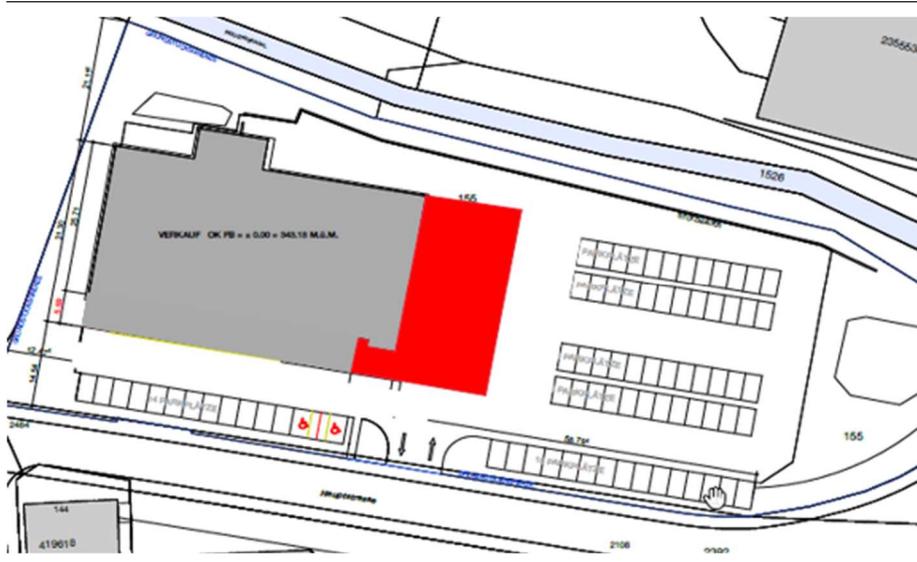


Abbildung 2 Situation mit geplantem Erweiterungsbau

1.3 Bestandteile der Planung

- Quartierplan, Situation und Schnitt, 1:500
- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan-Vertrag (pendent)
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV bzw. § 39 RBG BL
- Verkehrsgutachten "Verkaufsflächenerweiterung Filiale Lausen", 25. Februar 2021, Rudolf Keller & Partner
- Verkehrsgutachten "Anschluss Lidl-Filiale Lausen, Optimierung", 5. November 2021, Rudolf Keller & Partner

2 Beteiligte und Ablauf

2.1 Beteiligte

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

2.2 Ablauf

Freigabe Gemeinde für Eingabe in kantonale Vorprüfung und Durchführung öffentliches Mitwirkungsverfahren	25. Mai 2022
Mitteilung Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	
Durchführung öffentliches Mitwirkungsverfahren	
Beschlussfassung Gemeinderat	
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	
Auflageverfahren	

3 Erläuterungen zur Quartierplanung

3.1 Art und Mass der Baulichen Nutzung

3.1.1 Nutzungsart und Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- Verkaufsnutzung mit dazugehörenden Einrichtungen und Anlagen (Erschliessung, Parkierung, Entsorgung, Warenumschlag usw.)
- Temporäre Aussenverkaufsnutzungen (Weihnachtsmarkt u. ä.)
- Lärmempfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV (siehe Kap. 5.5.2.).

3.1.2 Nutzungsmass

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 RBV berechnet. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für die vorliegende Quartierplanung beträgt 2'200 m². Bei einer Arealfläche von 8'633 m² ergibt sich somit die folgende Ausnützung:

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{2'200 \text{ m}^2}{8'633 \text{ m}^2} = 0.26$$

Die Verkaufsfläche wird über die Nettoladenfläche (NLF) nach § 24 RBV definiert. Die NLF ist bezogen auf des Erweiterungsprojekt auf 1'300 m² begrenzt. Im Weiteren wurde auch für eine temporäre Aussenverkaufsnutzung eine Nutzflächenbegrenzung festgelegt, welche maximal 60 m² betragen darf.

Bei den Nebenbauten gilt die Fläche- bzw. der Gebäudeumriss als Nutzungsmass. Diese Fläche ist auf insgesamt 200 m² begrenzt. Als Nebenbauten gelten gedeckte Zweiradabstellplätze, Entsorgungseinrichtungen, gedeckte Depots für Einkaufswagen, Lüftungsanlagen

3.2 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

3.2.1 Baubereiche

Der Baubereich im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) legt Lage und die maximale Ausdehnung der oberirdischen Bebauung fest. Weitere Hauptbauten innerhalb des Quartierplan-Areals sind nicht zulässig. In

Ergänzung dazu wurden Standorte bzw. Lagebereiche für aussenliegende Gebäudetechnik und Nebenbauten wie der Sammelstelle und dem Wagendepot im Quartierplan in der Lage festgelegt. Weitere Nebenbauten wie gedeckte Veloabstellanlagen sind ihrer Funktion entsprechend an zweckmässigen Standorten zulässig. Vorbehalten bleiben diesbezüglich die kantonalen Abstandsvorschriften entlang von Strassen.

3.2.2 Messweise der Gebäudehöhe

Die zulässigen Gebäudehöhen für die Hauptbaute sind im Quartierplan in Meter über Meer (m ü. M.) verbindlich definiert. Der Messpunkt ist jeweils Oberkante des fertigen Dachrandes. Gewisse Bauten, Bauteile und gebäudetechnische Anlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten, diese sind im Reglement definiert.

Bei den Nebenbauten darf eine Gebäudehöhe von 3.50 m nicht überschritten werden. Gemessen wird ab dem höchsten Punkt des gestalteten Terrains bis Oberkante des fertigen Daches bzw. Dachrandes oder von aussenliegenden Anlagen / Einrichtungen.

3.2.3 Dachgestaltung

Als Dachform für die Hauptbaute wird, bezugnehmend auf das bestehende Gebäude und dessen Teilbauten gemäss Quartierplan, das Pult- bzw. Flachdach festgelegt. Die Dachflächen der Hauptbauten sind extensiv zu begrünen und/oder können zur Energiegewinnung genutzt werden.

3.3 Aussenraum

3.3.1 Gestaltungs- und Nutzungsvorgaben

Der Aussenraum wird gemäss Festlegung im Quartierplan in Funktion und Nutzung unterteilt.

Der Bereich Grünfläche ist in Hinblick auf einen naturnahen und ökologischen Aussenraum mit verschiedenen Bepflanzungselementen zu gestalten und zu pflegen. Gegenüber der westlich liegenden Wohn- und Geschäftszone ist eine Schutzbepflanzung zu realisieren und zu unterhalten. Diese ist als 4 m breite und 2 m hohe Randbepflanzung mit Sträuchern und Bäumen auszugestalten. Zudem wurde aus dem Zonenplan die Baumreihe entlang der angrenzenden Strassenverkehrsanlagen übernommen. Mit dem neuen Anschluss an die Kreisel sind es 12 Bäume anstelle der im Zonenplan enthaltenen 13 Bäumen. Bestehend bleibende Baumpflanzungen dürfen dafür angerechnet werden und sind für die Auslegung dieser Bestimmung mitzubersichtigen. Die Einhaltung der Sichtweiten ist bei der Anpflanzung von Bäumen, im Einflussbereich des mit der Quartierplanung vorgesehenem neuen Arealanschluss an den Kreisel, zu berücksichtigen.

Im Zonenplan Siedlung ist entlang des Gewerbekanals eine Uferschutzzone ausgeschieden. Für die Quartierplanung wird die Uferschutzzone übernommen. Aufgrund der vorhandenen Abgrenzung der befestigten Aussenfläche durch die Stützmauer entlang des Gewerbekanals wurde die Uferschutzzone bis an den Verlauf der Stützmauer erweitert. Die Uferschutzzone wurde somit gegenüber dem Zonenplan von 909 m² auf 944 m² erweitert. Die Bestimmungen entsprechen den aktuell gültigen Bestimmungen im Zonenreglement Siedlung.

Mit der Quartierplanung wird auch die Einhaltung einer Grünflächenziffer von 25 % verlangt. Bei den Gewerbezone wird gemäss Zonenreglement Siedlung eine Grünfläche von 15 % verlangt. Die Quartierplanung hat somit eine höhere Vorgabe bei der Grünflächenziffer zu erfüllen.

Im Weiteren sind für die Gestaltung und Nutzung des Aussenraums verschiedene Grundsätze im Reglement definiert worden.

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 entsprechender Nachweis 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 eingefordert werden.

3.4 Erschliessung und Parkierung

3.4.1 Erschliessung

Die Arealerschliessung erfolgt neu mit separatem Anschluss an den Kreisell als Ein- und Ausfahrt für das Areal siehe dazu Kap. 4.3.1. Die arealinterne Erschliessung für alle Verkehrsarten erfolgt über den Bereich Verkehrsfläche. Für die Parkierung dienen die im Quartierplan festgelegten Bereiche Parkierung.

Im Bereich der Bushaltestelle Mülizelg ist ein hindernisfreier Fussgängerzugang mit einer Mindestbreite von 2.0m zu erstellen. Damit wird ein Fussgängerzugang südseitig und im Bereich der Bushaltestelle gewährleistet.

3.4.2 Abstellplätze

Die Anzahl an Parkplätzen wird gestützt auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG BL) 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 7 – 12 Minuten erschlossen, dies ergibt einen Reduktionfaktor R1 von 0.6.
- R2 berücksichtigt weitere Aspekte wie spezielle Nutzungen oder Mehrfachnutzungen von Parkplätzen. Diese sind für das Areal nicht gegeben, daher wurde der Reduktionsfaktor R2 von 1.0 angenommen.

Der reduzierte Bedarf an Autoparkplätzen ($\text{Grundbedarf} \times R1 \times R2$) beträgt somit 65 PP, wovon 3 Stammplätze und 62 Besucherplätze sind. Das geplante Parkplatzangebot von 77 PP ist somit deutlich grösser als der gesetzliche Mindestbedarf und bietet dadurch trotz Verringerung der aktuellen Anzahl an Abstellplätzen von 91 noch genügend Puffer, um einen hohen Andrang zu Spitzenstunden problemlos bewältigen zu können.

Für die Anzahl an Velo- und Mofaabstellplätzen (VMP) gibt es keine Pflichtanzahl, sondern lediglich eine Empfehlung für die Berechnung. Der Bedarf für das Areal lässt sich nach dieser auf 18 VMP berechnen.

Die genaue Berechnung und ausführliche Herleitung der Reduktionsfaktoren ist dem Verkehrsgutachten "Verkaufsflächenenerweiterung Filiale Lausen" in der Beilage 1 zu entnehmen.

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 folgende relevante Planungsgrundsätze Siedlung gemäss Art. 3 des 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 Festlegung einer Grünflächenziffer sowie den zu erstellenden Grün-Elementen im Quartierplan werden neue Grünflächen geschaffen und zusätzliche Bäume bzw. weitere Grünelemente angelegt.

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 Quartierplanareal 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 Quartierplanareal 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 den öffentlichen Verkehr sowie auf den Umweltschutz abzustimmen.

Bei den Arbeitsgebieten von kantonomer Bedeutung gilt gemäss Planungsgrundsatz a im entsprechenden Objektblatt S4.1, dass der Umfang durch Umzonungen nicht geschmälert werden darf. Mit der Quartierplanung

wurde eine Nutzungsänderung vorgenommen, welche eine Abkehr von der gewerblichen Nutzung des Areals zur Folge hätte. Mit der Quartierplanung wird als Nutzungsart die Verkaufsnutzung festgelegt, welche den gewerblichen Nutzungen zuzuschreiben ist.



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

4.1.4 Gewässerraum

Art. 12a Abs. 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) hält fest, dass der Gewässerraum innerhalb des Siedlungsgebietes und in Bauzonen ausserhalb des Siedlungsgebietes von den Gemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanung ausgeschieden wird.



Abbildung 4 Auszug Gewässerraumplanung Gemeinde Lausen, Stand Genehmigungseingabe

Die Gemeinde Lausen ist dieser nutzungsplanerischen Aufgabenstellung nachgekommen. Zurzeit liegt die Gewässerraumplanung zur Genehmigung beim Regierungsrat. Die Gewässerraumplanung sieht vor, dass für den Gewerbekanal ein Verzicht auf die Ausscheidung eines Gewässerraums festgelegt wird. Dementsprechend wird das Quartierplanareal nicht durch einen Gewässerraum tangiert bzw. in der Quartierplanung muss die Ausscheidung des Gewässerraums nicht vorgenommen werden. Für die Begründung des Verzichts auf die Gewässerraumausscheidung wird auf den Planungsbericht der Gewässerraumplanung verwiesen.

4.2 Gemeinde

Der Zonenplan Siedlung der Gemeinde Lausen definiert das Areal als Gewerbezone. Im Norden, zum Gewerbekanal hin, ist eine Uferschutzzone ausgeschieden. Überlagernd ist im Westen an die Wohn- und Geschäftszone grenzend eine Schutzbepflanzung und zum Strassenareal hin eine Baumreihe festgelegt.

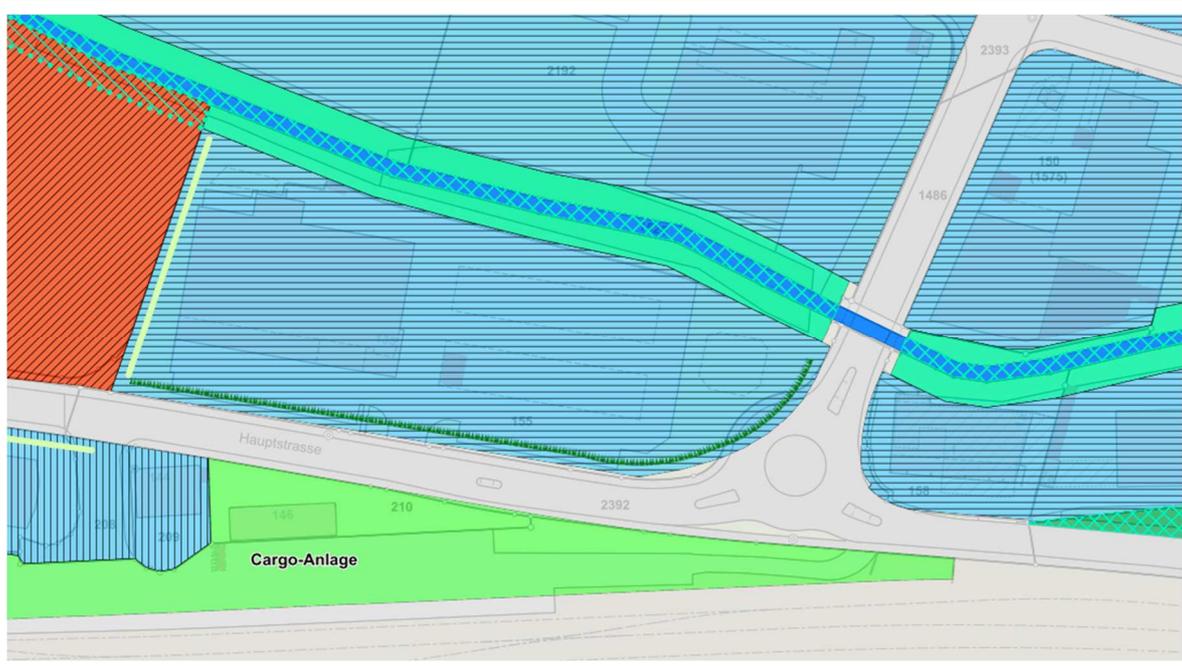


Abbildung 5 Ausschnitt Zonenplan Lausen (Quelle: geoview 4. Februar 2021)

Die Überlagernden Festlegungen und die Uferschutzzone werden in die Quartierplanung übernommen. Den von der Gemeinde festzulegende Gewässerraum ist unter Kapitel 4.1.4 abgehandelt.

4.3 Verkehr

4.3.1 Anschluss an Strassennetz

Auch in Hinblick auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist das Quartierplan-Areal gut erschlossen. In der heutigen Situation ist das Areal an der Südseite direkt über die Hauptstrasse (Kantonsstrasse) erschlossen.

Mit der geplanten Erweiterung soll zudem auch die Arealerschliessung abgeändert werden. Anstelle der bisherigen Erschliessung ab der Hauptstrasse im Süden, erfolgt die neue Arealerschliessung mit einem zusätzlichen Ast an den östlich liegenden Kreisell. Die Machbarkeit wurde geprüft und vom kantonalen Tiefbauamt bestätigt. Mit der neuen Erschliessung mit Anschluss an den Kreisell wird der bestehende Anschluss aufgehoben.

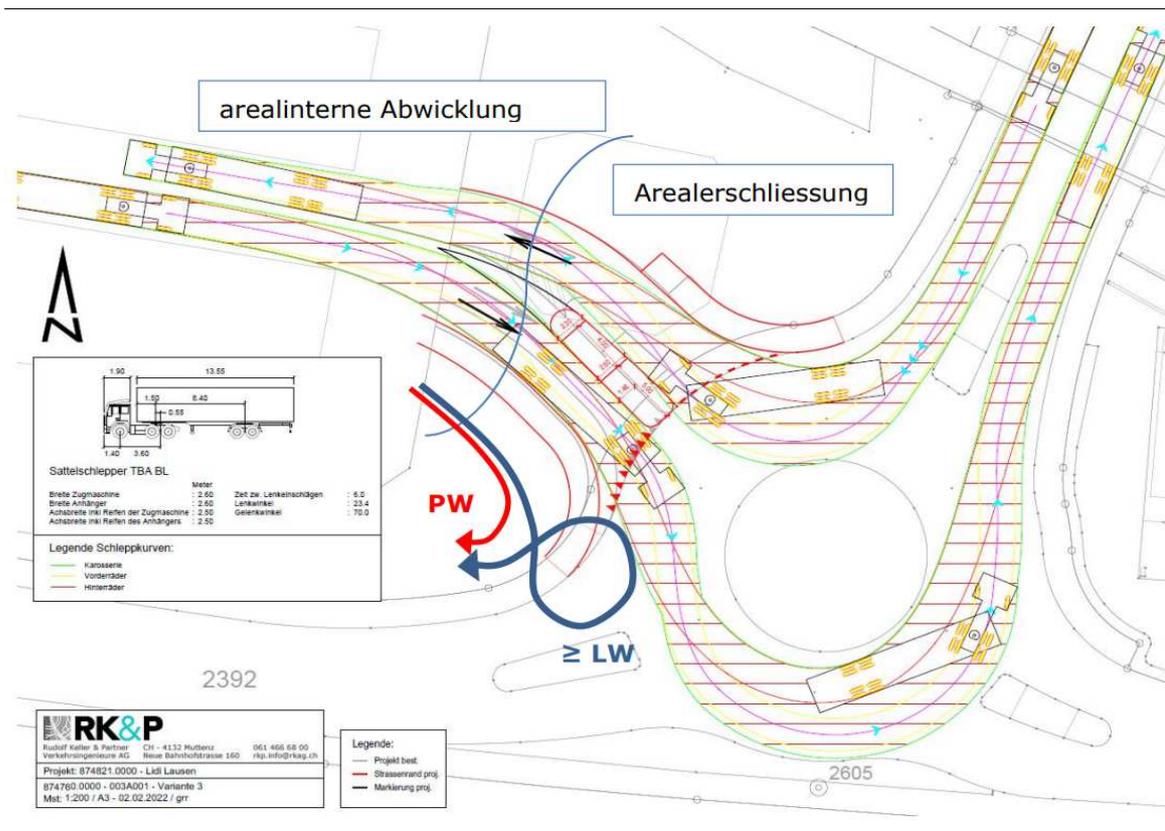


Abbildung 6 Ausbildung neuer Kreiselfarm (Arealein-/ausfahrt) sowie Schleppkurvenprüfung Kreiselfahrt Sattelschlepper von/nach Autobahn A22 (Quelle: Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG)

Für Details zur neuen Erschliessung ab dem Kreiselfarm wird auf das Verkehrsgutachten "Anschluss Lidl-Filiale Lausen, Optimierung" in der Beilage 2 verwiesen.

4.3.2 Verkehrsaufkommen

Mittels durchgeführter Verkehrszählungen wurde die Verkehrsbelastung des Kreisels, der Autobahnauffahrt und die der bestehenden Arealausfahrt erhoben.

Die Modellberechnungen mit neuem Anschluss an den Kreiselfarm kommen zum Schluss, dass dies zu 15 % Mehrverkehr am Knoten (Kreiselfarm) führt. Der Kreiselfarm ist jedoch mit dem Zusatzverkehr nach wie vor gering ausgelastet. Durch den Mehrverkehr kommt es deshalb nur zu geringfügig längeren, insgesamt aber sehr geringen Wartezeiten.

Die Berechnung zur Leistungsfähigkeit des Knotens mit neuem Anschlussast ist dem Verkehrsgutachten "Anschluss Lidl-Filiale Lausen, Optimierung" in der Beilage 2 zu entnehmen.

4.3.3 Anschluss an Radwegnetz

Entlang der Hauptstrasse und in der Fortsetzung entlang der Ramlinsburgerstrasse verläuft eine kantonale Radroute. Mit Benutzung des Kreisels und dem Anschlussast kann die Verkaufsnutzung über die kantonale Radroute erreicht werden.

4.3.4 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Der Bahnhof Lausen ist innerhalb von 500 m zu Fuss erreichbar. Ab dem Bahnhof fährt die S-Bahnlinie S3 (Olten – Basel – Laufen – Porrentruy). Die Fahrzeit nach Basel beträgt rund 20 Minuten, die Fahrzeit nach Liestal 2 Minuten. Weiter bedienen die Buslinien 76 (Lausen Furlen - Liestal Bahnhof), 78 (Stutz - Liestal Bhf - Frenkendorf) und 93 (Lampenberg - Ramlinsburg - Lausen Bahnhof) den Bahnhof.

Direkt beim Areal liegt die Haltestelle Mülizelg welche von den Bus-Linien 78, im Halbstundentakt und zu den Stosszeiten im Viertelstundentakt, und 93, zu den Stosszeiten stündlich, bedient werden.



Abbildung 7 ÖV-Güteklassen, ÖV-Haltestellen und -Linien (Quelle: geoview 4. Februar 2021)

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.

Innerhalb des Quartierplan-Areals befinden sich keine erfassten archäologischen Objekte (Konsultation Geo-View BL, 28.10.2020).

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 Schonzonen zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz.

4.4.3 ISOS

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist ein landesweites Inventar, das Ortsbilder nach einem einheitlichen Massstab beurteilt. Während bei der Erstbearbeitung in den 1980er Jahren alle Ortsbilder bewertet und den Kategorien national, regional und lokal zugeteilt wurden, enthält das ISOS heute nur noch die Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Das Ortsbild der Gemeinde Lausen zählt zu den Ortsbildern von nationaler Bedeutung.

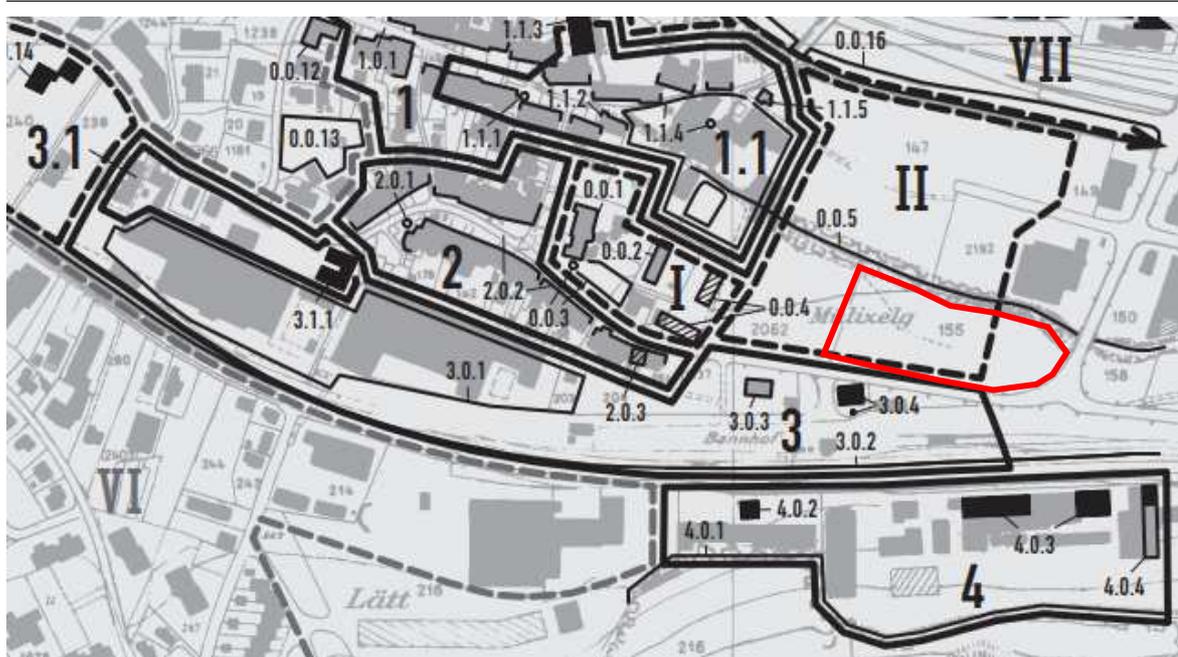


Abbildung 8 Ausschnitt Aufnahmeplan ISOS Lausen, 2. Fassung vom Januar 2008 (Quelle: ISOS Lausen)
Rote Umrandung = Quartierplanareal

Bei nutzungsplanerischen Tätigkeiten ist das ISOS bzw. die Aussagen des ISOS für die betreffende Gemeinde im Einflussbereich der Planungen zu berücksichtigen.

Der Grossteil des Quartierplanareals befindet sich in der Umgebungszone II mit Ausnahmekategorie und Erhaltungsziel a. Als wertvoll wird die unbebaute Umgebung in unmittelbarer Nähe zum Ortskern beschrieben.

Das bestehende Verkaufsgebäude wurde damals zonenkonform in der geltenden Gewerbezone erstellt. Die mit der Quartierplanung vorgesehene Erweiterung des bestehenden Verkaufsgebäudes erfolgt ausschliesslich auf der östlichen Seite und damit zum Ortskern und der im ISOS beschriebenen unbebauten Fläche abgewandten Seite. Zudem wird keine Erhöhung vom bestehenden Gebäude vorgenommen und auch die Erweiterung wird im bestehenden Gebäudehöhenprofil fortgesetzt. Durch diese Erweiterung wird das Ortsbild und die noch vorhandene unbebaute Fläche vor der Ortskernstruktur somit nicht tangiert.

4.4.4 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 Schonzonen zu erlassen.

Auf dem Quartierplan-Areal befinden sich keine geschützten oder inventarisierten Naturobjekte (Konsultation GeoView BL, 04.02.2021).

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:

- Ausscheidung einer Uferschutzzone entlang des Gewerbekanals
- Vorgabe zur Anpflanzung einer Baumreihe mit insgesamt 12 Bäumen entlang des Strassenareals
- Bepflanzung unter Verwendung von vorwiegend einheimischen und standortgerechten Arten
- Einforderung einer Grünflächenziffer von 25 %
- Vorgabe zur extensiven Begrünung der Dachflächen

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 (ES) zuzuweisen. Für die Quartierplanung wird mit der Verkaufsnutzung, welche im Charakter einer gewerblichen Nutzung entspricht, die LES III festgelegt.

Da es sich um eine bereits erschlossene Bauzone handelt (siehe Kap. 6.2), kommt nach Art. 31 der LSV der Immissionsgrenzwert (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 3 der LSV ergeben sich somit für das Quartierplan-Areal folgende maximale Werte der Lärmbelastung durch Strassenverkehr:

- LES III; IGW, tags: 65 dB
- LES III; IGW, nachts: 55 dB

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 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. Die Referenzhöhe im Quartierplan liegt bei rund 342 m ü. M.

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt im Bereich des Quartierplanareals bei 330 bis 336 m ü. M. Somit besteht ein Abstand der Referenzhöhe zum mittleren Grundwasserspiegel von 6 bis 12 m.

4.5.5 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 0.05-0.5 V/m und ist somit unterhalb des Grenzwertes (Konsultation GeoView BL, 04.02.2021).

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.

Bei Gewerbekanal im Bereich entlang des Quartierplanareals ist gemäss der kantonalen Naturgefahrenkarte von einer Überschwemmung von mittlerer Gefährdung zu rechnen. Aufgrund der topografischen bzw. baulichen Situation tangiert die Überschwemmungsgefährdung das Quartierplanareal nicht bzw. nur sehr kleinräumig und befindet sich dies innerhalb der von Bauten freizuhaltenden Uferschutzzone. Aus diesen Gründen wurde für die Quartierplanung keine Ausscheidung von einer Naturgefahrenzone vorgenommen.

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 wird zu $\frac{2}{3}$ vom Konsultationsbereich der Bahnlinie tangiert. Durch die Erweiterung 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 Samstagmittag ist mit einer Zunahme um 24 Personen in der Stunde zu rechnen (160 Kunden Ist-Maximum mal 15% ergibt 24 zusätzliche Kunden). Zudem handelt es sich bei der Verkaufsnutzung nicht um eine sensible Nutzung im Sinne der Störfallverordnung.

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.

Es sind keine Baulinien definiert. Die gesetzlichen Mindestabstände werden für den Baubereich eingehalten.

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 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 Werkleitungserschliessung 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.

Für die Quartierplanung ist folgender Regelungsbedarf auf privat-rechtlicher Ebene vorhanden (nicht abschliessend aufgeführt):

- Sicherstellung Anschluss an Kreisell zur Erschliessung des Areals (Zeitpunkt, Kostentragung, verkehrstechnische Bedingungen, Aufhebung bestehender Arealanschluss etc.)
- Sicherstellung Ersatz Überlaufbecken im Zusammenhang dem neuen Arealanschluss an den Kreisell
-

6 Quartierplanverfahren

6.1 Kantonale Vorprüfung

... wird nach Verfahrensabschluss erläutert

6.2 Öffentliche Mitwirkungsverfahren

... wird nach Verfahrensabschluss erläutert

6.3 Beschlussfassung

... wird nach Verfahrensabschluss erläutert

6.4 Auflageverfahren

... wird nach Verfahrensabschluss erläutert

7 Genehmigungsantrag

...ausstehend