



---

Quartierplanung "LIDL"

# Quartierplan-Reglement

---

**Kantonale Vorprüfung**

**Öffentliches Mitwirkungsverfahren**



**Impressum**

Bearbeitung

Version



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

Ralph Christen

37494\_QP\_Lidl\_Reglement\_Vorprüfung\_Mitwirkung.docx

**Inhaltsverzeichnis**

	Erlass .....	1
§ 1	Zweck und Geltungsbereich der Quartierplanung .....	1
§ 2	Art und Mass der Nutzung .....	1
§ 3	Bebauung .....	1
§ 4	Freiraumbereich (Nutzung und Gestaltung) .....	2
§ 5	Erschliessung und Parkierung .....	4
§ 6	Realisierung .....	4
§ 7	Ausnahmen und Abweichungen .....	4
§ 8	Schlussbestimmungen .....	5
	Beschlüsse und Genehmigung .....	6

## Erlass

---

Die Gemeinde Lausen erlässt, gestützt auf §§ 2-7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplanung "LIDL". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500).

### § 1 Zweck und Geltungsbereich der Quartierplanung

---

- Zweck*                   <sup>1</sup> Der Quartierplan "LIDL" bezweckt im Wesentlichen folgende Ziele:
- a. die Sicherstellung der Voraussetzung zur Erweiterung der Überbauung des Areals für eine Verkaufsnutzung mit Warenangebot für täglichen und/oder periodischen Bedarf;
  - b. die Freihaltung bzw. extensive Begrünung der Uferschutzzone;
  - c. die Sicherstellung von ökologischen Ausgleichsmassnahmen.
- Geltungsbereich*       <sup>2</sup> Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Plan-elemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

### § 2 Art und Mass der Nutzung

---

- Nutzungsart*           <sup>1</sup> Für das Quartierplan-Areal sind die Verkaufsnutzung und dazugehörige Einrichtungen und Anlagen (Erschliessung, Parkierung, Entsorgung, Warenumschlag usw.) sowie temporäre Aussenverkaufsnutzungen (Weihnachtsmarkt u. ä.) zulässig.
- Lärmempfindlichkeitsstufe*   <sup>2</sup> Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV.
- Nutzungsmass*       <sup>3</sup> Es gelten folgende maximale Nutzungsmassbegrenzungen:
- |                                                                                                                                                             |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| a. Bruttogeschossfläche (BGF) nach § 49 Abs. 2 RBV                                                                                                          | 2'200 m <sup>2</sup> |
| b. Nettoladenfläche (NLF) nach § 24 RBV                                                                                                                     | 1'300 m <sup>2</sup> |
| c. Aussenverkaufsnutzung                                                                                                                                    | 60 m <sup>2</sup>    |
| d. Fläche bzw. Gebäudeumriss für Nebenbauten (gedeckte Zweiradabstellplätze, Entsorgungseinrichtungen, gedecktes Depot für Einkaufswagen, Lüftungsanlagen): | 200 m <sup>2</sup>   |

### § 3 Bebauung

---

- Lage und Höhe der Bauten*   <sup>1</sup> Der im Quartierplan festgelegte Baubereich für Hauptbauten bestimmt die Lage und die maximale Ausdehnung der oberirdischen, d.h. über das gestaltete Terrain hinausragende, bebaubaren Flächen und die zulässige Gebäudehöhe. Unterirdische, d.h. nicht über das gestaltete Terrain hinausragende Bauten sind auch ausserhalb des Baubereiches zulässig.
- Messweise Gebäudehöhen*   <sup>2</sup> Die Definition der Gebäudehöhe der Hauptbauten erfolgt mittels Angabe in Meter über Meer (m ü. M.) im Quartierplan. Die Gebäudehöhe der Hauptbaute wird bis Oberkante des fertigen Dachrandes gemessen.
- Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.50 m nicht überschreiten. Gemessen wird ab dem höchsten Punkt des gestalteten Terrains bis Oberkante des fertigen Daches bzw. Dachrandes oder von aussenliegenden Anlagen / Einrichtungen.

- Dachgestaltung* <sup>3</sup> Die Dachflächen der Hauptbaute ist gemäss Planeintrag als Pult- bzw. Flachdach auszubilden, extensiv zu begrünen und / oder können für Installationen zur Energiegewinnung genutzt werden.
- Bei Nebenbauten ist die Dachform grundsätzlich frei, hat jedoch bei solchen derselben Art einheitlich zu sein.
- Technische Einrichtungen auf dem Dach* <sup>4</sup> Technisch bedingte Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Lüftungsanlagen, Liftüberbauten, Oberlichter, Sonnenenergie-Anlagen und dgl. können den Baubereich überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Sie dürfen jedoch die zulässige Gebäudehöhe um max. 3.0 m überragen.
- Auf den Dachflächen platzierte Lüftungs- und Klimaanlage oder anderweitige technische Aggregate sind in ihrer Höhe, sofern einsehbar, möglichst zu umwandeln. Die Materialisierung der Umwandlung muss sich gegenüber dem Gebäude unterordnen.

#### § 4 Freiraumbereich (Nutzung und Gestaltung)

- Grundsätze* <sup>1</sup> Für die Gestaltung und Nutzung des Freiraumbereichs gelten folgende Grundsätze:
- Die Gliederung und Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan vorgegeben. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird;
  - Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Eine Bepflanzung mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, ist nicht zulässig;
  - Die Bepflanzung sowie eine allfällige extensive Dachbegrünung sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen;
  - Bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten ist eine der Baumart entsprechende Überdeckung zu gewährleisten;
  - Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden;
  - Parkierungsflächen sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien zu gestalten;
  - Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen (z. B. Abfallsammelstelle) in Ergänzung zu den Standardfestlegungen im Quartierplan müssen an zweckmässigen Standorten platziert werden.
- Grünflächenziffer* <sup>2</sup> Für das Quartierplan-Areal gilt eine Grünflächenziffer von 25 %. Als anrechenbare Grünflächen gelten:
- naturnahe gestaltete Flächen wie z.B. Ruderalflächen, artenreiche Blumenwiesen, Hecken, Sträucher, Stauden, Trockenmauern sowie die Schutzbepflanzung zu 100 %;
  - Flächen in der Uferschutzzone zu 100 %;
  - begrünte Flachdächer zu 50 %;
  - sickerungsfähige Beläge zu 25 %;
  - Hochstamm-Bäume zu 25 m<sup>2</sup> pro Baum;
  - weitere kronenbildende Bäume zu 10 m<sup>2</sup> pro Baum.
- Bereich Verkehrsfläche* <sup>3</sup> Der Bereich Verkehrsfläche dient der Erschliessung des Areals und als Verkehrsfläche der Verkaufsnutzung. Zulässig ist die Erstellung von Erschliessungsflächen, Nebenbauten gemäss § 2 Abs. 3d und ungedeckten Zweiradabstellplätzen.

<i>Bereich Parkierung</i>	4	Der Bereich Parkierung dient der Autoparkierung für die Nutzung dieses Areals.
<i>Bereich Anlieferung</i>	5	Der Bereich Anlieferung dient als Stellfläche für die Anlieferung der Verkaufsnutzung.
<i>Bereich Grünfläche</i>	6	Der Bereich Grünfläche ist als unverbaute bzw. unversiegelte Freihaltefläche anzulegen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit der Realisierung der Erweiterung der Verkaufsnutzung vollumfänglich vorzunehmen.
<i>Bereich aussenliegende Gebäudetechnik</i>	7	Im Bereich aussenliegende Gebäudetechnik ist der Anordnung von ausserhalb des Gebäudes liegender Gebäudetechnik vorbehalten (Kühlung, Lüftung).
<i>Baumreihe</i>	8	Die Hochstammbaumreihe ist mit der Realisierung der baulichen Erweiterung vollumfänglich zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von ca. 12 – 15 m zu pflanzen.
<i>Schutzbepflanzung</i>	9	Die Schutzbepflanzung ist eine mindestens 4 m breite und 2 m hohe Randbepflanzung, welche mit Sträuchern und Bäumen anzulegen ist.
<i>Uferschutzzone</i>	10	<p>Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.</p> <p>In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, grundsätzlich untersagt. Die bestehende standortgerechte Uferbestockung ist geschützt.</p> <p>Die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten und entsprechend zu pflegen. Wasserbauliche Massnahmen sind dem Schutzziel anzupassen und sollen soweit möglich mit ingenieurbio-logischen Mitteln erfolgen. Beeinträchtigte Uferbereiche sind zu renaturieren und gegebenenfalls mit standortgerechter Ufervegetation zu bepflanzen.</p> <p>Wenn nötig erlässt der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen einen Pflegeplan. Darin werden Ausführungsbestimmungen wie Pflegemassnahmen, Unterhalt, Aufsicht und Kompetenzen etc. festgelegt.</p>
<i>Überlaufbecken</i>	11	Das Überlaufbecken dient der Sammlung und Versickerung von Oberflächenwasser. Mit dem neuen Kreiselschluss ist gemäss Lage im Quartierplan ein neues Überlaufbecken zu erstellen.
<i>Standort Firmenwerbung</i>	12	Nicht an den Bauten und den Anlagen angebrachte Firmenwerbung (Fahne, Stelen, Schilder etc.) ist an 3 Standorten im Freiraumbereich zulässig (Reklamesuch erforderlich).
<i>Aussenraumbeleuchtung</i>	13	Die Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken. Während den Öffnungszeiten ist die Reklamenbeleuchtung gestattet. Ausserhalb der Öffnungszeiten darf die Beleuchtung nur ab der Abenddämmerung bis 24:00 Uhr und am 6:00 Uhr bis zur Morgendämmerung eingeschaltet sein.
<i>Nachweis zur Aussenraumgestaltung</i>	14	Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuchs. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanung zur Aussenraumgestaltung eingehalten werden.
<i>Nachweisinhalt</i>	15	<p>Der Nachweis zur Aussenraumgestaltung beinhaltet bzw. stellt dar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Bestehendes und neu gestaltetes Terrain;</li> <li>b. Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Parkierungsflächen, Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen, Firmenwerbung u. dgl.);</li> </ol>

- c. Lage, Gestaltung und Art der Bepflanzungen im Aussenraum;
- d. Nachweis der Grünflächenziffer;
- e. Angaben zum Bodenaufbau sowie zur Oberflächenentwässerung.

## § 5 Erschliessung

---

- Arealerschliessung*
- <sup>1</sup> Die Anbindung des Quartierplan-Areals an das Strassennetz erfolgt über einen neuen Anschluss an den Kreisel (Querverbindungsstrasse – Hauptstrasse). Mit dem neuen Kreiselsanschluss ist die bestehende Anbindung an die Hauptstrasse aufzuheben und gemäss Festlegungen des Quartierplans auszubilden.
- Im Bereich der Bushaltestelle Mülizelg ist ein hindernisfreier Fussgängerzugang mit einer Mindestbreite von 2.0 m zu erstellen.
- <sup>2</sup> Die interne Erschliessung wird im Quartierplan festgelegt und umfasst:
- a. Bereich Verkehrsfläche
  - b. Bereich Parkierung (Abstellplätze Autos)
  - c. Bereich Anlieferung
  - d. Lagebereich Gebäudehaupteingang
  - e. Lagebereich Wagendepot
  - f. Lagebereich Sammelstelle
  - g. Lagebereich hindernisfreier Fussgängerzugang
- Anforderung Feuerwehr*
- <sup>3</sup> Die dafür erforderlichen Erschliessungsanlagen sind so anzulegen, dass sie den Anforderungen der Feuerwehr, gemäss der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen, entsprechen.
- Abstellplätze*
- <sup>4</sup> Die Mindestanzahl an Abstellplätze für Auto und Velos richtet sich nach den kantonalen Vorschriften und Wegleitungen.

## § 6 Realisierung

---

- Erstellung und Unterhalt*
- <sup>1</sup> Alle Erschliessungs- und Parkierungsanlagen, Aussenraumflächen, -einrichtungen sowie Bepflanzungen innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die Grundeigentümerschaft, resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.
- Etap pierung*
- <sup>2</sup> Bei einer baulichen Realisierung in Etappen sind die dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen wie Zufahrten, Wege, Einrichtungen für Aufenthaltsnutzungen, Ver- und Entsorgungsanlagen usw. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.
- Parzellenmutationen*
- <sup>3</sup> Parzellenmutationen sind zulässig, sofern Zielsetzung, Verwirklichung und Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet bleiben.

## § 7 Ausnahmen und Abweichungen

---

- Ausnahmen*
- <sup>1</sup> In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren.

*Voraussetzung für  
Ausnahmen*

- <sup>2</sup> Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck der Quartierplanung gemäss §.1. Quartierplan-Reglement vorliegt. Die durch den Quartierplan definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.

*Abweichungen*

- <sup>3</sup> Grössere Abweichungen von der im Quartierplan definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation zur Quartierplanung erfolgen.

## **§ 8 Schlussbestimmungen**

---

*Überwachung des  
Vollzugs*

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

*Inkrafttreten*

- <sup>2</sup> Die Quartierplanung "LIDL" tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung aufgehoben.

**Beschlüsse und Genehmigung**

**GEMEINDE**

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Auflage im Amtsblatt: Nr.

Auflagefrist:

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeverwalter:

.....  
*Peter Aerni*

.....  
*Thomas von Arx*

**KANTON**

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt  
mit Beschluss Nr. .... vom .....

Publikation des Regierungsratsbeschlusses  
im Amtsblatt Nr. .... vom .....

Die Landschreiberin:

.....  
*Elisabeth Heer Dietrich*