

Mitwirkung zum QP-Verfahren Buch Hain

Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

es ist uns ein wichtiges Anliegen, uns auch an der Mitwirkung zum Quartierplan «Buch Hain» zu beteiligen.

Wir sind erfreut darüber, dass das Konzept der Umgebungsgestaltung mit einer Uferschutzzone und einer Vorrangzone Naturschutz in diesem sensiblen Gebiet beibehalten wurde. So kann die Raumplanung dazu beitragen, dass entlang der an Reinach grenzenden Kernzone des Amphibienlaichgebietes (ALG) Buechloch in Richtung Siedlung auf Parzelle 8929 die wichtige, bisher fehlende, Pufferzone des ALG entsteht. Das findet unsere grosse Anerkennung ebenso wie der Sachverhalt, dass in diesen Bereichen keine Nebenbauten erlaubt sind, unterirdische Bauten nur innerhalb des Baubereichs der oberirdischen Bauten erlaubt sind, jedwede transparenten Bauteile vogelsicher zu gestalten sind und entlang des Schönenbachs neue Weiher erstellt werden.

Wir danken für die Möglichkeit, betreffend der Umgebungsgestaltung angehört zu werden. Einige qualitätsbildende Voraussetzungen müssen jedoch jetzt schon sichergestellt werden, die - wie im Planungs- und Begleitbericht als Ziel definiert, die Berücksichtigung und räumlichen Reaktion auf das direkt angrenzende Amphibienlaichgebiet Buechloch erst ermöglichen. Dazu gehört, dass

1. die Zielarten für die Aufwertungsmassnahmen in der Uferschutzzone, der Naturschutzzone und für die neu anzulegenden Weiher mit Petra Ramseier von der Lokalvertretung BL der Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz der Schweiz (KARCH) festgelegt werden.
2. der Bereich der Naturschutzzone auf Parzelle 8929, der zum Sommer-Lebensraum der Amphibien gehört, auch während der Bauarbeiten unverändert bleibt, seine Bodenschichtung behält sowie seinen Wasserhaushalt und die auf ihm wachsenden Bäume und Sträucher.
3. kein Teil des feuchten Standorts der Naturschutz- oder Uferschutzzone mit der ihr eigenen Flora und Fauna zu einem Trockenstandort umgebaut und damit dem vor Ort prioritären Lebensraum der Amphibien entzogen wird.
4. ein Weiher als Temporärgewässer angelegt wird.
5. die Wegverbindung innerhalb des QP-Areals zur einfacheren Besucherlenkung konsequent als Grenze zur Naturschutzzone verwendet wird und der Spielplatz östlich dieses Weges gebaut wird.
6. neben dem Menschen auch Hunden und Katzen der Zugang zu den Schutzzonen verwehrt ist.
7. die Beleuchtung auf dem im Wald liegenden QP-Areal so minimal und so zeitlich beschränkt wie möglich ausfällt.
8. Vom ersten Tag jedweder Arbeiten auf dem QP-Areal an eine mit den Belangen des Amphibienschutzes vertraute Umweltbaubegleitung die Baustelle überwacht, die Bauarbeiter und Gewerke schult und als Ansprechperson zur Verfügung steht.

Wie wichtig diese Umweltbaubegleitung an einem Amphibienstandort ist, hat uns letzte Woche der Fall eines Gelbbauchunkenstandortes im Bereich des BG 1597/2018, wo der Erlenhof auf der Reinacher und Therwiler Gemeindegrenze liegt, gezeigt. Innert kürzester Frist musste ein Amphibienzaun zwischen Waldrand und Baugrube installiert werden, da ich an meinen abendlichen Baugrubenbegehungen an jedem Abend abgestürzte Gelbbauchunken, Bergmolche, Erdkröten und auch eine Blindschleiche vorfand. Auch Ersatzweiher mussten kurzfristig angelegt werden um den vor Ort vergebens ihre angestammten Laichgewässer suchenden Tieren das Abbläuen zu ermöglichen. Wie viele Tiere bei den Aushubarbeiten am Waldrand in der abtransportierten Erde vorher schon ums Leben kamen, ist uns unbekannt.

Während der Erarbeitung der Mitwirkungseingabe sind bei uns einige Fragen aufgetreten, um deren Beantwortung wir den GR bitten:

- I. Wieso ist die gemeindeeigene Bachparzelle 1069 anders als beim letzten Mal und anders als im Zonenplan Siedlung abgebildet, im QP-Areal Buch Hain enthalten?
- II. Seit dem QP Buchlochpark 2012 sind mehrere Jahre vergangen. An welchem Punkt steht der Prozess, einen runden Tisch einzurichten, an dem die Regionalvertretung der KARCH, der Forst, die Parzellenbesitzer der anliegenden Waldparzellen, die Gemeinde Therwil und die Gemeinde Reinach und der VNVN sitzen. Die Pflege der QP-Parzellen und der angrenzenden Waldparzellen 1061 und 7878, die ebenfalls der FAGUS Immobilien AG aus Luzern gehören, die Pflege von Waldparzelle 1059 und der Therwiler Wiesenparzellen 1044 und 1045 muss mit den Pflegezielen des Naturschutzgebietes Buechloch, das unser Verein pflegt, abgeglichen und koordiniert werden.
- III. Das QP-Areal «Buch Hain» liegt am äussersten Siedlungsrand von Reinach im Erschliessungsband der schlecht erschlossenen Güteklasse D mit einem Abstand von sagenhaften 850 m zur nächsten Haltestelle. Wie wird dieser Sachverhalt verbessert und die öV-Anbindung in diesem auch für verdichtetes Bauen vorgesehenen Gebiet verbessert?

Zum privatrechtlichen Regelungsbedarf am Waldrand und insbesondere in der unmittelbaren Nähe zum Amphibienschutzgebiet gehören:

1. die Ermöglichung eines katzenarmen Aussenraumes. Deshalb ist wichtig, dass keine zusätzlichen Katzen mit den neuen Bewohnern des QP-Areals Buch Hain kommen. Eine Notlösung wäre das im Pilotprojekt Fröschmatt und in der Ziegelei Allschwil in den Mietverträgen definierte Gebot, dass sich die Katzen nur in den Wohnräumen aufhalten, aber nicht frei laufen dürfen.
2. ein ganzjähriges Leinengebot für Hunde auf dem QP-Areal, damit die Schutzzonen hundefrei bleiben. Das wäre, wie der notwendige Katzenverzicht auch eine durch die Bewohner zu unterschreibende Verpflichtung, damit die Bewohner auch ihre Besucher instruieren.
3. ein weiterer Passus, der darauf hinweist, dass die Überbauung direkt neben einem Naturschutzgebiet liegt und deshalb die «Immissionen» der Natur wie Froschquaken während der Sommermonate und frühmorgendlicher Vogelgesang toleriert werden müssen, gehört ebenfalls essen-

tiell in die Miet-/Kaufverträge.

Die momentan laufende, vom SRF initiierte Mission B wird das dafür notwendige Verständnis in der Bevölkerung schaffen und Ihnen auch diesbezüglich eine gute Verhandlungsgrundlage geben.

Zum Abschluss haben wir noch 2 weitere Einwände, um deren Beachtung wir bitten:

1. Damit Erdsonden langfristig eine gute Heizleistung erbringen können, ist es wichtig, dass bei der Installation mehrerer Sonden auf engem Raum die Regeneration des Wärmehaushalts des Bodens sichergestellt wird.
2. 12 oberirdische Parkplätze sind zu viel. Es können auch Besucherparkplätze in der Einstellhalle untergebracht werden.

Freundliche Grüsse
Ines Schauer, Fabio Di Pietro

§3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Abs. 6 Dachform und -begrünung

Es ist uns weiterhin ein Anliegen, dass technische Anlagen nicht automatisch als Ausschlusskriterium für eine Dachbegrünung gelten.

Ergänze in Satz 4:...»soweit sie nicht durch **damit inkompatible** technische Anlagen belegt sind.»

Abs. 7 Technische Bauteile auf dem Dach

In der direkten Nachbarschaft zum Wald ist auch die Entschärfung von Kaminen und Lüftungsröhren als Fallen notwendig. Kamine sind für Vögel beliebte Aussichts-, Ruhe- oder sogar Nistplätze. Sie bergen jedoch auch ein beträchtliches Risiko, besonders wenn sie breite Sitzflächen und grosse Öffnungen haben: vornehmlich kleinere und junge Vogel sowie Fledermäuse können durch offene Kamine abstürzen. Im Innern gefangen, geraten sie in Panik und finden in der Enge keine Möglichkeit mehr zum Ausflug. Fledermäuse senden dann Soziallaute aus, so dass weitere Tiere kommen und ganze Gruppen zugrunde gehen. Die Wahl eines geeigneten Kaminhutes (im Handel erhältliche Metall- oder Plastikaufsätze) und das fachgerechte, brandsichere Anbringen eines Maschengitters schaffen Abhilfe.

Ergänze am Ende von Satz 2: ...»in Erscheinung treten oder als Fallen funktionieren».

§4 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes

Abs. 2 Typologie Nutzung und Gestaltung

Es scheint uns, als wäre zu sehr von der Ziegelei Allschwil ausgegangen worden, die als Lehmgrube ein Ruderalstandort ist. Das Buechloch ist jedoch von seiner Lebensraum-Typologie her ein Waldrand mit Feuchtwiese.

Was ist hier mit Ruderalfläche gemeint? Ein trocken-warmer Standort auf Kies, den es im QP-Areal Grund der fehlenden Besonnung nicht geben wird oder allfälliges Geschiebe, das ein Gewässer transportieren kann, im Sinne einer kleinen Kiesbank? Anders als am Fleischbach oder an der Birs ist uns solches Geschiebe im Bereich des Schönenbachs wenn er aus den Buchlochweihern weiterfliesst bisher nicht aufgefallen.

Folgende Anpassungen sind auf dem Plan von Anhang 2 des QP- Reglements notwendig:

Anpassung 1: Ersetze «Ruderalfläche» neben Ufervegetation durch «Strukturelemente»

Anpassung 2: Ergänze den temporären Weiher

Was ist mit Magerwiese gemeint? Die Einsaat auf 40cm Substrat über der Tiefgarage? Ab dem westlichen Ende des Baubereiches von Haus A auf dem unveränderten Boden wäre die Wiese eine Feuchtwiese.

Anpassung 3: Ergänze «Feuchtwiese» zwischen Haus A und der Sitzmauer

Abs. 3 Grundsätze

Es ist unabdingbar, die «weitere heimische Flora und Fauna» auf den vorhandenen Standort einzugrenzen, damit nicht die Idee entsteht, dass es wertvoll wäre, die Parzellen zu entwässern, Kies aufzuschütten, bunte Blumen zu säen und die Reinacher Heide als Trockenwiesen-Landschaft nachzubilden oder etwa den Wald auszulichten und das Terrain anzuheben, damit die Wohnungen besser besonnt werden. Es muss vor Ort **mit den örtlichen Gegebenheiten für die lokale Tier- und Pflanzengemeinschaft gearbeitet werden** und nicht etwas Neues dazuerfunden werden, was die Käufer der Wohnungen gerade erstrebenswert finden könnten.

zu a) Ergänze: ...weiterer, auf den Feuchtstandort angepassten, in der Umgebung heimischen Flora und Fauna

Die einzige Möglichkeit, die Aussenraumbeleuchtung auf das Notwendige zu beschränken sehen wir in der Möglichkeit, Bewegungsmelder entlang der Wege zu installieren, die so eingestellt sind, dass sie nicht auf die vielen Tiere reagieren, die dort in der Dämmerung und am Abend zu Besuch kommen werden. Abschaltung in der Nacht ist essentiell.

zu g) Ergänze Satz 3: «Die Aussenraumbeleuchtung ist mindestens zwischen 22 Uhr und 6 Uhr abzuschalten.»

Es ist wichtig, den Teil 5.3.1. Aussenraumtypen des Planungs- und Begleitberichtes zu übernehmen, der den Nutzerkreis der Aussenräume definiert.

NEU h) Ergänze: «Naturschutzzone, Uferschutzzone und Gewässerraum sind für Menschen, Hunde und Katzen nicht zugänglich.»

Abs. 5 Naturschutzzone

Streiche Satz 1 und ersetze durch «Die Naturschutzzone ist als hochwertiger Waldrand mit ungedüngter Feuchtwiese mit Strukturelementen zu fördern und zu erhalten.»

Es ist noch nicht vorhersehbar, ob der Katzendruck so gross wird, dass geeignete Einzäunungen in der Naturschutzzone nötig sind, um die Amphibien vor diesen Prädatoren zu schützen.

Ersetze Satz 3 durch 2 Sätze: «In dieser Zone sind keine dem Schutzziel entgegenwirkenden Eingriffe in Terrain und Vegetation und keine Nebenbauten erlaubt. Einzäunungen sind nur zugelassen, sofern sie dem Amphibienschutz dienen.»

Pflege:

1. Sträucher müssen beim fachkundigen Schnitt anteilig auf den Stock gesetzt werden und nicht aus Kostengründen alle 3 Jahre alle miteinander.

Ergänze in Satz 4: ...»alle 1-3 Jahre gestaffelt über mehrere Jahre fachgerecht zurückzuschneiden.

2. Eine Wiesenmahd soll so spät wie möglich geschehen und erst nach der Blüte von Wasserschwertlilien, Mädesüss, Blutweiderich und Dost. Die Anteile an Altgras müssen hoch genug sein. BirdLife Schweiz empfiehlt mindestens 30%. Für Staudensäume an Ufern ist die schonende Mahd erst ab September empfohlen (vergleiche Anhang 1).

Ersetze Satz 5 durch 2 Sätze: «Unbestockte Flächen sind maximal einmal pro Jahr zu mähen, wobei etwa ein Viertel der Fläche alternierend als Rückzugsgebiet bestehen bleiben muss. Die Mahd von Wiesenflächen erfolgt ab 1. Juli nach der Blüte, Ufersäume werden ab 1. September gemäht.»

Abs. 10 Bereich für Spielplatz

Ergänze Satz 2: «Er ist für die Benutzer eindeutig durch Besucher-lenkende Massnahmen wie eine geeignete Wegführung von der Naturschutzzone zu trennen»

Wo und wie kann ein Zugang zum Gewässer realisiert werden, damit allfällige Nutzungskonflikte vermeiden werden können? Kann eine Wasser-Spielstelle am Eingang zum QP-Areal bei den Besucher-Parkplätzen realisiert werden, damit die Betretverbote der Naturschutzzone und der Uferschutzzone und damit die Zugangsbeschränkung zu Bach und Weihern auf dem restlichen Gelände besser umsetzbar sind?

Abs. 12 Umgebungsplan

Ergänze (f): «Art und Materialisierung der 3 amphibiengerechten Weiher»

§5 Erschliessung und Parkierung

Abs. 2 unter Grundsatz

Ersetze «maximal 12 Besucher -Parkplätze» durch: «maximal 6 Besucher-Parkplätze».

Sechs oberirdisch angelegte Besucherparkplätze sind für 35-40 Wohneinheiten ausreichend zum Ein-und Ausladen etc..

Ergänze Satz 4: «Pro 6 oberirdische Parkplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen.»

§6 Ver-und Entsorgung

Abs. 2 Wärmeversorgung und Solarstrom

Um der Auskühlung des Erdreichs beim Einsatz von Erdsonden entgegenzuwirken und den Energienutzen über die gesamte Lebensdauer der Anlage hoch zu halten, soll die Regeneration (z.B. durch Kühlung im Sommer) verbindlich vorgeschrieben werden.

Satz 1: Entferne «vorzugsweise»