

Mitbericht Quartierplan Buch-Hain II

Sehr geehrte Damen und Herren

Sehr geehrte Damen und Herren

Auch zu diesem QP-Reglement nehmen wir gerne Stellung. Im 2022 wurde das wichtige Naturinventar von einer erfahrenen und vertrauenswürdigen Firma über das gesamte Gebiet von der Gemeinde Reinach in Auftrag gegeben. Nicht ganz überraschend ist die regionale Bedeutung der vorkommenden Amphibienarten. Hingegen ist das überdurchschnittliche Vorkommen der Fledermausarten für uns neu. Die Empfehlungen des Naturinventars wurden in den Reglementsbestimmungen aufgenommen und zum Teil im Quartierplanreglement übernommen.

Um die Naturwerte im QP Buch-Hain II hochzuhalten, bitten wir Sie, die folgenden Punkte im QP Plan bzw. Reglement zu berücksichtigen.

Freundliche Grüsse

Verein für Natur und Vogelschutz Reinach
Fabio Di Pietro und Ursula Winkler

Quartierplan

Im Plan mit Stand 19.12.2019 (Plan Buch-Hain I) war das Grundstück 8929 am östlichen Rand nur ca. 3.7 m durch den ovalen Baubereich A überschritten. Im aktuellen Plan vom 6.3.2024 sind es bereits ca. 6.2 m.

Im Naturinventar von 2022 wird empfohlen, das Grundstück 8929 nicht durch Entwässerungen oder bauliche Massnahmen zu belasten !

Die spätere, notwendige Baugrube für den Bau der Einstellhalle und der Gebäude, wird um viele Meter grösser sein als die Baubereiche und so das Grundstück 8929 stark belasten bzw. die Bodenstrukturen und die wasserführenden Schichten im Untergrund zerstören.

Auf dem aktuellen Plan vom 6.3.2024 betragen die Zwischenabstände der fünf eingezeichneten Gebäude jeweils ca. 9.9 m / 9.7 m / 8.9 m und 10.4 m. Somit steht der Verschiebung der Bauzone A um 6.2 m nach Osten nichts im Wege. Die Bestimmung §3 Abs. 2b, die einen minimalen Gebäudeabstand von 6.0 m fordert, kann problemlos erfüllt werden. Unsere Überlegungen zur öffentlichen Fusswegverbindung siehe unten beim §5.

Der Baubereich A soll das Grundstück 8929 höchstens berühren und nicht überschreiten.

Quartierplan-Reglement

§3 Abs. 2d: Um eine optimale Energiegewinnung auf den Dächern zu ermöglichen, sollte auch eine Ausrichtung der Pultdächer gegen Süden erlaubt werden.

§3 Abs. 10 und 11: Falls die Gebäude nicht wie im richtungsweisenden Reglement Anhang 2 mit engmaschigen, senkrechten Holzverstrebrungen realisiert werden, muss der Einsatz von entspiegeltem und bemustertem Fensterglas obligatorisch vorgeschrieben werden. Der QP ist von hohen Bäumen und Sträuchern umgeben. Nur so lässt sich der Vogelschlag in den spiegelnden Fensterflächen vermeiden.

Zudem soll im Kommentar die neue Version der Richtlinie "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach von 2022 erwähnt werden.

§4 Abs. 2f (neuer Punkt): Im Naturinventar wurden 12 Fledermausarten nachgewiesen. Somit sollen bei der Gestaltung des Aussenraumes Flugkorridore für Fledermäuse in Form von Hecken und hochstämmigen Bäumen wiederhergestellt werden. Höhlenbäume sind zu erhalten.

§4 neuer Punkt: fehlender Fledermausschutz: Für den Weiterbestand der Fledermauspopulationen gilt es die Lichtverschmutzung zu vermeiden oder auf ein

Minimum zu verringern, Höhlenbäume zu erhalten und bestehende Leitstrukturen und Verbindungskorridore zu schützen.

§4 Abs. 8: Aufzählung der Schutzbedürfnisse ist zu ergänzen mit: "Fledermauskorridore".

§4 Abs. 11: Ergänzen mit folgendem Satz: Zeitschaltuhren und Bewegungsmelder reduzieren die Weg-, Eingangs- und Einfahrtsbeleuchtung auf ein Minimum.

§4 Abs.13h (neuer Punkt): Art und Lage von Leitstrukturen und Verbindungskorridoren für Fledermäuse.

§5: Die Randbedingung 9 der "Randbedingungen Quartierplanung Buch-Hain" vom 20.4.2023 sind im QP-Reglement nicht aufgenommen worden. Diese ist 1:1 zwingend aufzunehmen. Insbesondere der Satz "Eine Fusswegverbindung innerhalb oder entlang der Naturschutzzone N2 ist nicht zulässig".

Alternativ kann aus unserer Sicht auf eine öffentliche Fusswegverbindung zum Buchlochweg verzichtet werden, um so mehr Ruhe ins Quartier zu bringen.

§5 Abs. 4: Wir unterstützen die Reduktion auf 6 Besucher-Aussen-Autoabstellplätze ausdrücklich und hoffen, dass diese tatsächlich auf versickerungsfähigem Untergrund gebaut werden, die Spontanvegetation zulassen.

§5 Abs. 4: Mit dem aktuellen Raumplanungs- und Baugesetz hat die Gemeinde seit dem 1.2.2023 die Kompetenz, die notwendige Anzahl Parkplätze weiter zu reduzieren. So könnte die von den kantonalen Bestimmungen minimal geforderte Anzahl Parkplätze reduziert und so die Einstellhalle verkleinert werden. An der Informationsveranstaltung vom 29.4. wurde argumentiert, dass die hohen kantonalen Vorgaben für die Anzahl Parkplätze nicht unterschritten werden dürfen.

§7 Abs. 2: Baustelleninstallationen und -erschliessungen dürfen nicht in der Naturschutzzone N1 angeordnet werden und müssen zwingend Rücksicht auf die Amphibienwanderungen und die Einflugkorridore der Fledermäuse nehmen.