

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 3780

vom 17. Dezember 1991

Gemeinde Bubendorf, Mutation Wintergärten zum Quartierplan "Gyrhalden-Gstalten"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Bubendorf hat am 2. Mai 1991 die Mutation Wintergärten zum Quartierplan "Gyrhalden-Gstalten" beschlossen. Ein Referendum wurde nicht ergriffen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 17. Juni 1991 bis 16. Juli 1991 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 24 vom 13. Juni 1991 und im Amtsanzeiger der Gemeinde Bubendorf Nr. 12 vom 14. Juni 1991 bekanntgegeben. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Innerhalb der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 28. Oktober 1991 unterbreitet der Gemeinderat Bubendorf die Mutationsunterlagen zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

1.

Die Gemeinden sind gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 befugt, Quartierpläne aufzustellen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes erwachsen solche Pläne nicht in materielle Rechtskraft, sondern sie sind unter Beachtung bestimmter Prinzipien grundsätzlich abänderbar (BGE 90 I 333). Besondere Verfahrensvorschriften, die dabei zu beachten wären, sind im Baugesetz nicht enthalten. Deshalb gelten hierfür nach den all-

gemeinen Rechtsgrundsätzen die gleichen Regeln wie bei der erstmaligen Aufstellung.

II.

Gemäss § 3 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden - und darunter fallen auch Mutationen zu den Quartierplänen - der Genehmigung des Regierungsrates. Die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung ist dabei auf eine Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung beschränkt.

III.

Materiell haben im Rahmen einer Vorprüfung die betroffenen Amtsstellen zur Mutation Wintergärten des Quartierplanes "Gyrhalden Gstatlen" Stellung genommen. Das Ergebnis dieser Prüfung ist dem Gemeinderat Bubendorf durch das Amt für Orts- und Regionalplanung, Abteilung Ortsbild, mit Schreiben vom 30. Januar 1991 sowie anlässlich der vorgängig am 12. Juli 1990 und 22. Oktober 1990 stattgefundenen Sitzungen bekanntgegeben worden. Gegen die vorliegende Mutation ist nichts einzuwenden.

IV.

1. Rechtmässigkeitskontrolle:

1.1 Formell rechtlich wie auch materiell sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Mutation Wintergärten zum Quartierplan "Gyrhalden-Gstatlen" erfüllt.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Keine Bemerkungen.

- ://: 1. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Bubendorf vom 2. Mai 1991 betreffend die Mutation Wintergärten zum Quartierplan "Gyrhalden-Gstalten" genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 16/QR/2/2 [Quartierplan-Reglement "Gyrhalden-Gstalten"; Mutation Wintergärten] und 16/QP/2/2 [Quartierplan "Gyrhalden-Gstalten"; Mutation Wintergärten] versehenen Exemplare des Reglementes und der Pläne.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: Gemeinderat Bubendorf, 4416 Bubendorf
- Architekturbüro Siegenthaler - Scherer,
Sonnhalde 1, 4410 Liestal
- Landeskanzlei [Publikation]
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
Amt für Orts- und Regionalplanung (8)
Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 473

vom 25. Februar 1986

Gemeinde Bubendorf, Mutation Quartierplan "Gyrhalden-Gstalten", 4. Etappe

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Bubendorf hat am 18. April 1985 die Mutation des Quartierplanes "Gyrhalden-Gstalten", 4. Etappe, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und den Plänen Nrn. 1 - 5, beschlossen.

B. Die öffentliche Planauflage für die Aenderung des Quartierplanes "Gyrhalden-Gstalten", 4. Etappe, ist vom 28. Mai bis 26. Juni 1985 durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt Nr. 21 vom 23. Mai 1985 sowie im Amtsanzeiger der Gemeinde Bubendorf Nr. 11 vom 23. Mai 1985 bekanntgemacht worden. Die von der Planänderung betroffenen und angrenzenden Grundeigentümer sind zudem mit eingeschriebenem Brief auf die Planauflage hingewiesen worden. Innert der dreissigtägigen Auflagefrist haben Einsprache erhoben:

1. Marianne Bana-Wahl, Sappetenstrasse 27, 4416 Bubendorf
2. Erbgemeinschaft Hans Wahl (1904) vertreten durch:
Fritz Wahl-Schwob, Moosmattstrasse 2, 4416 Bubendorf
Maria Wahl (1900) vertreten durch:
Fritz Wahl-Blatter, Sappetenstrasse 25, 4416 Bubendorf
3. Fritz Wahl-Blatter, Sappetenstrasse 25, 4416 Bubendorf

Die am 29. August 1985 durchgeführte, gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zu keiner Einigung mit den Einsprechern.

C. Mit Schreiben vom 20. September 1985 (Eingang: 25. September 1985) ersucht der Gemeinderat Bubendorf um die regierungsrätliche Genehmigung sowie um Abweisung der Einsprachen. Für weitere Einzelheiten wird auf den Akteninhalt und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Die Gemeinden sind gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 u.a. ermächtigt, Quartierpläne sowie die dazugehörenden Reglementsbestimmungen aufzustellen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes erwachsen solche Pläne nicht in materielle Rechtskraft, sondern sie können unter Beachtung gewisser Prinzipien auch wieder geändert werden (BGE 90 I 333). Besondere Verfahrensvorschriften, die bei den Aenderungen zu beachten wären, sind im Baugesetz nicht enthalten. Deshalb gelten hiefür nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen die gleichen Regeln wie bei der erstmaligen Aufstellung.

II.

Gemäss § 3 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden - und darunter fallen auch die erwähnten Pläne und Reglemente sowie deren Aenderungen - der Genehmigung des Regierungsrates. Die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung ist dabei auf eine Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung beschränkt. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass

- a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;

- b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;
- c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den selbständig - d. h. auch ohne spezielles, ausführendes Recht der Kantone - anwendbaren Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, Artikel 1 und 3).

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält, bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

III.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung der zur Genehmigung beantragten Mutation der Quartierplanvorschriften folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt.

Die vorliegende Mutation der Quartierplanung ist von der Kantonalen Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen an ihrer Sitzung vom 18. Oktober 1984 behandelt und grundsätzlich gutgeheissen worden. Eine abschliessende, die ganze Mutation der Quartierplanung umfassende Vorprüfung durch das Amt für Orts- und Regionalplanung ist nicht erfolgt.

1.2 In materiell-rechtlicher Hinsicht ist folgendes zu bemerken:

Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u. a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer eindeutigen Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Falle einer enteignungsähnlichen Wirkung gegen Entschädigung getroffen wird.

Die gesetzliche Grundlage für die Aufstellung einer Quartierplanung ergibt sich aus den §§ 29 ff. des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967. Danach sind die Gemeinden befugt, Quartierpläne zu erlassen.

Gemäss § 85 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 gilt für Bauten gegenüber Waldrändern ein Minimalabstand von zwanzig Metern. Verschiedene ober- und unterirdische Baukörper der vorliegenden Mutation zum Quartierplan "Gyrhalden-Gstalten", 4. Etappe, überragen diesen Minimalabstand. § 86 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 sieht die Möglichkeit zum Erlass von reduzierten Waldbaulinien für ober- und unterirdische Baukörper vor. Im vorliegenden Fall wäre daher eine rechtskräftig, reduzierte Waldbaulinie festzusetzen.

Im Situationsplan Nr. 1, M 1:500, ist der Waldabstand mit zwanzig Metern eingezeichnet. Die Unterschreitung der ober- und unterirdischen Baukörper ist deutlich erkennbar. Aufgrund des Beschlussprotokolls der Einwohnergemeindeversammlung vom 18. April 1985 ist feststellbar, dass die Stimmberechtigten an der Einwohnergemeindeversammlung sehr wohl Kenntnis hatten von dieser Unterschreitung des minimalen Waldabstandes gemäss § 85 Baugesetz in einzelnen Bereichen.

Daraus kann gefolgert werden, dass mit der Zustimmung zum Situationsplan Nr. 1, M 1:500, materiell eine Unterschreitung des Minimalabstandes gutgeheissen wurde.

Der Regierungsrat kann sich der Unterschreitung des Minimalabstandes gegenüber dem Waldrand gemäss Situationsplan Nr. 1, M 1:500, materiell anschliessen. Formell macht aber der Regierungsrat die Auflage, dass der Gemeinderat Buben-

dorf innert nützlicher Frist der Gemeindeversammlung einen Waldbaulinienplan zur Beschlussfassung vorlegt, wie es auch im gleichen Quartierplangebiet mit dem Waldbaulinienplan "Gyrhalden-Gstalten", erfolgte.

Im Situationsplan Nr. 1, M 1:500, fehlt die Festlegung des Quartierplan-Perimeters im südöstlichen Bereich. Der Regierungsrat betrachtet daher den östlichen und südlichen Grenzverlauf des Waldes (im Situationsplan Nr. 1, M 1:500, als gestrichelte Linie eingetragen) als Quartierplan-Perimeter.

Der Regierungsrat erachtet die 4 Parkplätze an der südlichen Peripherie der Ueberbauung, wie sie im Situationsplan Nr. 1, M 1:500, eingetragen sind, als unzweckmässig. Er sieht keinen direkten Zusammenhang zwischen der Quartierplanüberbauung und diesen Parkplätzen. Zudem befürchtet der Regierungsrat, aufgrund der Distanz von 35 m zwischen Parkplätzen und Wendehammer eine erhebliche Gefahrenquelle. Im Strassennetzplan ist das fragliche Teilstück als Fuss- und Karrenweg festgelegt und ein Bau- und Strassenlinienplan liegt nicht vor. Der Regierungsrat verweigert daher die Genehmigung dieser Parkplätze am Gstaltenweg. Diese 4 Parkplätze müssen als Ersatz an anderer Stelle innerhalb des Quartierplanes in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat und der Baubewilligungsbehörde im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festgelegt werden.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Keine Bemerkungen.

IV.

Zu den unerledigten Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über einen solchen Einwohnergemeindeversamlungsbeschluss zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusam-

menhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten - darunter fallen auch die Quartierpläne bzw. deren Aenderungen - die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 75 und 76 des Baugesetzes sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung, erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d. h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in der letztgenannten Bestimmung festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

4. Unter Berücksichtigung dieser Erwägungen ist im einzelnen zu den unerledigten Einsprachen folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprachen von M. Bana-Wahl und Erbgemeinschaft Hans Wahl (1904)

Beide Einsprecher verlangen eine geringere Beeinträchtigung ihrer Parzellen durch die Quartierplanüberbauung. Da die Einsprachen weitgehend ähnliche Absichten verfolgen, steht nichts entgegen diese gemeinsam zu behandeln.

M. Bana-Wahl ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 1629; die Erbgemeinschaft H. Wahl (1904) ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 733.

Die Parzellen Nrn. 1629 und 733 werden durch die Quartierplan-Mutation tangiert. Die persönliche Betroffenheit der Grundeigentümer und damit deren Berechtigung zu Einsprachen ist unbestritten. Auf die zwei Einsprachen ist somit einzutreten.

M. Bana-Wahl fordert, dass infolge des Schattenwurfes auf ihr Grundstück der südwestliche Baukörper nur zweigeschossig gebaut werden darf. Im weiteren verlangt die Einsprecherin, dass der Sockel dieses Gebäudes auf der Westseite nur max. 1.50 m über das gewachsene Terrain herausragen darf, um so den Höhenunterschied möglichst gering zu halten.

Die Erbgemeinschaft Hans Wahl (1904) fordert, der Strassenbeitragsplan sei einer Prüfung zu unterziehen. Im weiteren fragt sie nach der Zweckbestimmung der Bauten wie dies auch M. Bana-Wahl erwähnt.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Im heute rechtskräftigen Quartierplan ist für das fragliche Gebäude bereits eine dreigeschossige Bauweise vorgesehen, so dass die Mutation 4. Etappe diesbezüglich keine Benachteiligung darstellt. Der Schattenwurf bildet keine Beeinträchtigung für das Grundstück der Einsprecherin, dies haben eingehende Abklärungen des Amtes für Orts- und Regionalplanung ergeben. Im übrigen hat der Gemeinderat Bubendorf der Einsprecherin versichert, dass der Gebäudesockel ab gewachsenem Terrain im Maximum weniger als 1.50 m beträgt, was eine Verbesserung gegenüber der rechtskräftigen Quartierplanung darstellt.

Für die Erschliessung besteht ein rechtskräftiger Bau- und Strassenlinienplan "Sappeten" (vergleiche Regierungsratsbeschluss Nr. 1884 vom 26. Juni 1979). Auf diese Frage muss daher nicht näher eingetreten werden.

Bezüglich der Nutzung der Bauten der 4. Etappe ist von der Bruttogeschossfläche (BGF) von 6'207 m² für sämtliche anrechenbaren Nutzungen gemäss dem Quartierplan-Reglement, Punkt 4 (Art und Mass der Nutzung), auszugehen. Dabei sind insge-

Handwritten 'X' in the top right margin.

samt 48 Wohnungen zulässig. Wohnungen im Sockelgeschoss und im Pavillon sind nicht zulässig. Im Pavillon und in den Sockelgeschossen sind unter Vorbehalt von ZR 4/63 (Immissionschutz) gewerbliche Nutzungen möglich, wobei diese gemäss Punkt 4.3 zur BGF zählen.

Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf die Fragen der quartierinternen Verbindungswege, Massnahmen der Verkehrsberuhigung, der Aufforstung und des Modells sowie der Neuparzellierung. Es sei dazu auf die Ausführungen unter Abschnitt IV, Ziffer 3, verwiesen. Im übrigen sind die Einsprachen - gestützt auf die vorstehenden Darlegungen - als unbegründet abzuweisen.

4.2 Einsprache von Fritz Wahl-Blatter

Fritz Wahl-Blatter ist Eigentümer der Parzelle Nr. 1549. Durch die Quartierplan-Mutation wird die Parzelle Nr. 1549 nicht direkt betroffen. Auf die Forderung des Einsprechers, der ohnehin als Vertreter der Marie Wahl (1900) bei der Erbgemeinschaft Hans Wahl (1904) mitwirken konnte, kann somit nicht eingetreten werden.

- ://: 1. Die Einsprachen von Marie Bana-Wahl / Erbgemeinschaft Hans Wahl (1904) vertreten durch Fritz Wahl-Schwob, Maria Wahl (1900) vertreten durch Fritz Wahl-Blatter werden - soweit darauf eingetreten werden kann - als unbegründet abgewiesen.
2. Auf die Einsprache von Fritz Wahl-Blatter wird nicht eingetreten.
3. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Bubendorf vom 18. April 1985 - betreffend die Mutation des Quartierplanes "Gyrhal-den-Gstalten", 4. Etappe, im Sinne der Erwägungen, jedoch mit Ausnahme der 4 Parkplätze am Gstaltenweg, genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 16/QP/2/1 (Mutation Quartierplan) und 16/QR/2/1 (Mutation Quartierplan-Reglement) versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.
5. Der Regierungsrat macht die Auflage, dass der Gemeinderat Bubendorf innert nützlicher Frist der Gemeindeversammlung einen Waldbaulinienplan zur Beschlussfassung vorlegt.
6. Die Ziffern 3 und 4 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an Marianne Bana-Wahl, Sappetenstrasse 27,
4416 Bubendorf

Erbengemeinschaft Hans Wahl,
p/Adr. Fritz Wahl-Schwob, Moosmattstrasse 2,
4416 Bubendorf

Maria Wahl, p/Adr. Fritz Wahl-Blatter,
Sappetenstrasse 25, 4416 Bubendorf

Fritz Wahl-Blatter, Sappetenstrasse 25,
4416 Bubendorf

(alle eingeschrieben)

Gemeinderat Bubendorf, 4416 Bubendorf

Alfred Müller AG, Brunnenhofstrasse 33,
3065 Bolligen

Landeskanzlei (Amtsblatt)

Amt für Liegenschaftsverkehr

Rechtsabteilung BLD

Bauinspektorat (2)

Forstamt

Amt für Orts- und Regionalplanung (7)

Bau- und Landwirtschaftsdirektion (2)

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 3183

vom 2. November 1976

Gemeinde Bubendorf, Quartierplanvorschriften "Gyrhalden/Gstalten"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Bubendorf hat am 19. März 1975 für das Gebiet "Gyrhalden/Gstalten" Quartierplanvorschriften - bestehend aus dem Quartierplanreglement, den Quartierplänen Nr. 1 - 5 und dem Modell 1 : 500 als Richtlinie für die kubische Gestaltung der Bauten - beschlossen und gleichzeitig der Aufhebung aller im Widerspruch zur Quartierplanung stehenden früheren Zonenvorschriften für dieses Gebiet zugestimmt.

In die Quartierplanung miteinbezogen wurden die Parzellen Nr. 718, 719, 720, 735, 736, 1155 und 1557 mit einer Totalfläche von 34'143 m². Im Rahmen einer maximal zulässigen Nutzung von 39,5 % ist die Erstellung von freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Ausserdem sollen als Gemeinschaftsanlage verschiedene Kinderspielplätze, ein Kindergarten sowie eine ausreichende Anzahl von unter- und oberirdischen Parkplätzen erstellt werden. In den Quartierplänen Nr. 3 - 5 werden die Beitragsleistungen an die Erstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und die übrigen Erschliessungsanlagen (Wasser, Kanalisation) sowie die Etappierung festgelegt. Ferner wurden die, für eine Realisierung der Quartierplanung notwendigen Dienstbarkeiten im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung (öffentliche Urkunde) geregelt und am 24. August 1976 von allen beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet.

B. Das Planauflageverfahren gemäss § 5 des kantonalen Baugesetzes wurde vom 1. - 30. April 1975 durchgeführt und ordnungsgemäss publiziert. Fristgerecht haben Einsprache erhoben:

1. Gustav Dettwiler-Rudin, Gstaltenweg 1, Bubendorf
2. Fritz Wahl-Schwob, Moosmattstrasse 2, Bubendorf
Marie Wahl, Murenbergstrasse 13, Bubendorf und
Fritz Wahl-Blatter, Lerchenstrasse 6, Frenkendorf
3. Kantonales Bodenamt Baselland, Rheinstrasse 29,
Liestal

4. Robert Fässler-Martin, Gyrhaldenweg 5, Bubendorf

Im Rahmen der Schlichtungsverhandlungen gemäss § 6, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes wurden alle Einsprachen schriftlich zurückgezogen. Die Berücksichtigung der Forderung von Gustav Dettwiler-Rudin führte jedoch zu einer Aenderung der Quartierplanung, welcher die Einwohnergemeindeversammlung Bubendorf am 3. September 1975 zugestimmt hat. Irrtümlicherweise wurde bei dieser Mutation eine entsprechende Planauflage unterlassen. Dieser formelle Mangel wurde im Rahmen eines zweiten Auflageverfahrens - welches vom 5. Dezember 1975 bis 5. Januar 1976 ordnungsgemäss durchgeführt wurde - behoben. Gegen diese Aenderung der Quartierplanung wurde keine Einsprache eingereicht.

C. Mit Schreiben vom 10. November 1975 bzw. 20. Januar 1976 ersucht der Gemeinderat Bubendorf um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanung "Gyrhalden/Gstalten". Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Das kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 gibt den Gemeinden in den §§ 3 und 4 die Befugnis, Quartierpläne sowie die dazugehörenden Reglemente aufzustellen. Diese Quartierplanvorschriften erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Gemäss § 3, Absatz 2 des Baugesetzes beschränkt sich dabei die der Genehmigung vorausgehende Prüfung der Gemeindeversammlungsbeschlüsse auf die Rechtmässigkeit und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

II.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung der Gemeindeversammlungsbeschlüsse folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Die im Zusammenhang mit der Quartierplanung ange-

strebte städtebauliche Konzeption wird in verschiedenen Bereichen nur mittels Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes gemäss § 85 des Baugesetzes zu realisieren sein. Auf die Festlegung einer speziellen Waldbaulinie wurde jedoch verzichtet, in der Annahme, dass die verbindliche Fixierung der Bauten gemäss Ziffer 3.1 des Quartierplan-Reglementes in ihrer Wirkung einer Baulinie gleichzustellen sei. Unter Würdigung dieser Argumente kann sich der Regierungsrat ausnahmsweise mit dieser Regelung einverstanden erklären.

1.2 Aus der Anordnung der Reihenhäuser im westlichen Teil der Quartierplanung resultierte eine geringfügige Ausdehnung des Baugebietsperimeters. Gleichzeitig wurde jedoch im östlichen Bereich des Quartierplanareals das Baugebiet um eine gleichgrosse Fläche reduziert. Gestützt auf Ziffer 3.3 des Landratsbeschlusses vom 15. Juni 1970 betreffend den "Provisorischen Regionalplan Siedlung" ist der Regierungsrat bereit, diesen Änderungen des Baugebietsperimeters zuzustimmen.

2. Die Prüfung der Quartierplanung inbezug auf die regionalplanerischen Belange gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass.

://: 1. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes werden die von der Einwohnergemeindeversammlung Bubendorf am 19. März und 3. September 1975 beschlossenen Quartierplanvorschriften - bestehend aus dem Quartierplanreglement, den Quartierplänen Nr. 1 - 5 und dem Modell 1: 500 als Richtlinie für die kubische Gestaltung der Bauten - im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt. Gleichzeitig werden - gestützt auf § 30, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes - alle im Widerspruch zur Quartierplanung stehenden bisherigen Vorschriften für das betroffene Gebiet aufgehoben.

2. Gestützt auf Ziffer 3.3 des Landratsbeschlusses

- vom 15. Juni 1970 betreffend den "Provisorischen Regionalplan Siedlung" werden auch die durch die Quartierplanung bedingten Aenderungen des Baugebietsperimeters genehmigt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 16/QP/2/0, 16/ZP/1/7 und 16/SP/1/6 (Quartierpläne Nr. 1 - 5), 16/QR/2/0 (Quartierplanreglement) und 16/RPS/0/3 (Provisorischer Regionalplan Siedlung) versehenen Planexemplare und Reglemente.
 4. Die Ziffern 1, 2 und 3 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an Gemeinderat Bubendorf (3)

Architekturbüro Siegenthaler + Scherer,
Sonnhalde 1, Liestal

Vermessungsbüro Schenk AG, Amtshausgasse 5,
Liestal

Bezirksschreiberei Liestal, Mühlegasse 14,
Liestal

Landeskanzlei

Vermessungsamt

Bodenamt (3)

Regionalplanungsstelle beider Basel

Baupolizeiamt (2)

Planungsamt (4)

Landwirtschaftsdirektion (2)

Baudirektion (2)

Der Landschreiber:

6-11-4