

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1360

vom 15. September 2009

Gemeinde Bubendorf, Quartierplanvorschriften "Landi"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Bubendorf hat am 27. April 2009 die Quartierplanvorschriften "Landi" beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und den verbindlichen Teilplänen

- 1 / Bebauung
- 2 / Erschliessung
- 3 / Freiraum und Dachgestaltung
- 4 / Profile

Die Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 687 (D3541) mit einer Gesamtfläche von 7'550 m². Als zulässige Nutzung sind maximal 3'400 m² Gebäudegrundfläche zugelassen. Davon können bis zu 2'000 m² als Verkaufsflächen genutzt werden.

Die bisherige Grundnutzung des Quartierplan-Areals (Gewerbezone G2) wird aufgehoben.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden und die Referendumsfrist ist ungenutzt abgelaufen.

C. Mit Schreiben vom 15. Juni 2009 unterbreitet der Gemeinderat Bubendorf die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Es ergeben sich folgende Bemerkungen:

1. Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. Diese Kommission hat die Quartierplanvorschriften "Landi" an ihren Sitzungen vom 22. Mai 2008 und 25. September 2008 behandelt und im Sinne der Erwägungen gutgeheissen. Die Empfehlungen wurden bei der Weiterbearbeitung nur teilweise berücksichtigt.

2. Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Reglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 3. Oktober 2008 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

2.1 Erschliessung für den Langsamverkehr

Die im Quartierplan, Teilplan 2 / Bebauung festgelegten Massnahmen zu Gunsten des Langsamverkehrs sind zurückhaltend. Entsprechend zeigen die Quartierplanvorschriften "Landi" Potenzial für weitergehende Massnahmen im Sinne einer sicheren und zweckmässigen Erschliessung für den Langsamverkehr.

Im selben Teilplan ist im orientierenden Planinhalt eine "mögliche Führung Langsamverkehr" festgelegt. Dieser Verbindungsweg verläuft über die Parzelle Nr. 686, auf welcher keine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist. Zudem ist das dortige Überque-

ren der Zufahrt zur Autoeinstellhalle keineswegs als sicher oder gar zweckmässig zu betrachten. Die im Quartierplan festgelegte Erschliessungsfläche für den Langsamverkehr unmittelbar vor der Ein- und Ausfahrt hätte besser gewählt werden können.

2.2 Behindertengerechte Bauweise

In § 3 Abs. 6 des Quartierplan-Reglements werden Festlegungen zur behindertengerechten Bauweise gemacht. Der Regierungsrat weist darauf hin, dass § 108 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 weiterhin massgebend ist.

2.3 Begriff der Gebäudegrundfläche

In § 4 Abs. 2 des Quartierplan-Reglements wird die maximal zulässige Gebäudegrundfläche festgelegt. Der Begriff der "Gebäudegrundfläche" ist nicht eindeutig und lässt einen gewissen Interpretationsspielraum zu. Der Regierungsrat geht deswegen davon aus, dass die Gebäudegrundfläche der Normalprojektion des Gebäudes auf die Grundstücksebene entspricht.

2.4 Zulässige Verkaufsflächen

Das Quartierplan-Reglement legt in § 4 Abs. 2 fest, dass Innenräume von insgesamt bis zu 2'000 m² als Verkaufsfläche zur Verfügung stehen. Festlegungen zum Aussenverkaufsbe- reich sind im selben Absatz geregelt. Im Verlauf des Genehmigungsverfahrens hat der Baurechtnehmer der in Buchstabe A dieses Beschlusses genannten Parzelle Nr. 687 fest- gestellt, dass sich die zulässigen 2'000 m² Verkaufsfläche sowohl auf die Innenräume wie auch auf den gedeckten Aussenverkaufsbe- reich beziehen. Der Vorschlag des Baurechtnehmers vom 21. August 2008 zur Klärung und Verdeutlichung der Reglementsbestimmung wurde vom Gemeinderat Bubendorf geprüft, gutgeheissen und mit Schreiben vom 2. September 2009 dem Regierungsrat als geringfügige Änderung beantragt. Der Regierungsrat kann dem Antrag des Gemeinderates Bubendorf folgen und streicht in § 4 Abs. 2 des Quartierplan- Reglements, im Sinne der geringfügigen Änderung, folgenden durchgestrichenen Wortlaut: "Es stehen ~~Innenräume von~~ insgesamt ... als Tankstellenshop." Die Korrektur erfolgt im Ein- vernehmen mit dem betroffenen Grundeigentümer der Parzelle Nr. 687.

2.5 Verkehrsgutachten

Der Regierungsrat hat festgestellt, dass das eingereichte Verkehrsgutachten nicht auf Basis der gemäss § 4 Abs. 2 des Quartierplan-Reglements zulässigen 2'000 m² Verkaufsfläche berechnet wurde. Zudem besteht für die im Gutachten angenommenen Richtwerte Erläute- rungsbedarf. Das Verkehrsgutachten ist zu überarbeiten und im Rahmen des Baubewilli- gungsverfahrens nachzureichen. Der Regierungsrat hält fest, dass die zulässige bauliche Nutzung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf die effektive Anzahl Parkplätze, welche gemäss § 6 Abs. 2 des Quartierplan-Reglements 80 nicht übersteigen darf, allenfalls anzupassen ist.

2.6 Rasengittersteine

Gemäss § 5 Abs. 1 des Quartierplan-Reglements wird die Lage und der Umfang der Freiflä- chen in Teilplan 3 definiert. Dabei darf eine Fläche von maximal 260 m² der ausgewiesenen Grünfläche mit Rasengittersteinen belegt werden. Der Regierungsrat stellt fest, dass "Grün- flächen" in Teilplan 3 / Freiraum und Dachgestaltung nicht explizit festgelegt werden. Er stellt deshalb klar, dass Rasengittersteine lediglich innerhalb der festgelegten "Wege/ Plätze Hart- belag" zulässig sind.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://: 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Bubendorf am 27. April 2009 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Landi" werden im Sinne der Erwägungen mit nachfolgender Änderung genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Änderung

Gestützt auf § 31 Abs. 5 RBG wird die vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderung genehmigt und in § 4 Abs. 2 des Quartierplan-Reglements der Wortlaut "Innenräume von" gestrichen.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 16/QP/10/0 (Quartierpläne Nr. 1-4), 16/QR/10/0 (Quartierplan-Reglement), 16/ZPS/3/3 (Mutation zum Zonenplan Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
4. Die Gemeinde wird angehalten, bei allfälligen Vervielfältigungen der Pläne und der Reglemente die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen) zu übernehmen.

Verteiler:

- Gemeinderat Bubendorf, 4416 Bubendorf
- Ingenieur- und Planungsbüro Sutter AG, Hooland 10, 4424 Arboldswil
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Geoinformation
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (6)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

W. Mundschin