

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 691

vom 02. Mai 2006

Gemeinde Zunzgen, Quartierplanvorschriften "Mühlematten"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Zunzgen hat am 16. Juni 2005 die Quartierplanvorschriften "Mühlematten" beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und den verbindlichen Teilplänen:

- Nr. 1 Bebauung und Aussenraum
- Nr. 2 Erschliessung, Ver- und Entsorgung, Etappierung
- Nr. 3 Gebäude- und Terrainprofile

Es handelt sich bei der Planung um die Grundlage für die Erstellung einer Wohn- und Geschäftsüberbauung mit Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern mit einer Bruttogeschossfläche von maximal 14'700 m² (ca. 100 Wohneinheiten) sowie einer Gewerbeüberbauung mit einem maximalen Gebäudevolumen von 13'500 m³. Die bisherige Gewerbezone wird damit auf eine kleine Fläche reduziert.

Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung ist das Referendum ergriffen worden. Das Stimmvolk hat am 27. November 2005 den Quartierplan angenommen.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Antrag vom 21. März 2006 unterbreitet der Gemeinderat Zunzgen die Quartierplanvorschriften "Mühlematten" zur regierungsrätlichen Genehmigung. Es ergeben sich folgende Bemerkungen:

Für die architektonische und städtebauliche Prüfung solcher Planungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. An ihren Sitzungen vom 5. November 2004 und 21. März 2005 hat diese Kommission die Quartierplanung "Mühlematten" behandelt und im Sinne der Erwägungen zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die Empfehlungen wurden bei der Weiterbearbeitung berücksichtigt. Die kantonalen Fachstellen hatten im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Reglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 21. März 2005 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen sind bei der Ueberarbeitung mehrheitlich berücksichtigt worden.

Materiell sind folgende Bemerkungen anzubringen:

Im Vorprüfungsbericht ist darauf hingewiesen worden, dass die Wohn- und Geschäftsüberbauung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II und die Gewerbeüberbauung der ES III zuzuordnen ist. In Reglement und Plan ist nun eine entsprechende Differenzierung vorgenommen worden: In § 10 des Quartierplanreglementes wird festgelegt, dass in den Wohn- und Geschäftsbereichen die ES II und im Gewerbebereich die ES III gilt. Im Plan umfassen die Bereiche - wie in Quartierplänen üblich - nur einen engen Bereich, in welchem die Gebäude erstellt werden können. Die ES müssen aber flächig und lückenlos festgelegt werden. Der Regierungsrat geht deshalb davon aus, dass unter dem Gewerbebereich das ganze Areal zwischen Hauptstrasse, Industriestrasse, Erschliessungsstrasse und Fussweg nördlich des vorgesehenen Gewerbebaus zu verstehen ist und damit zur ES III gehört. Der restliche Teil des Quartierplanareals wird als vollumfänglich zur ES II gehörend betrachtet.

Unter Beachtung dieser Präzisierung kann die materiell-rechtliche Prüfung somit mit positivem Ergebnis abgeschlossen werden.

Gleichzeitig mit dem Genehmigungsantrag ist der allseitig unterzeichnete Quartierplan-Vertrag bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht worden. Damit sind auch die formellen Voraussetzungen für eine Genehmigung gegeben.

Es bleibt darauf hinzuweisen, dass der Bau- und Strassenlinienplan Grünenstrasse nicht im Widerspruch zur Quartierplanung "Migros-Markt Bubendorf" steht. Er wird deshalb mit dem vorliegenden Beschluss nicht mutiert. Für die spätere Realisierung der geplanten Erschliessung des Gebietes über einen Kreisel sind jedoch der Bau- und Strassenlinienplan Grünenstrasse sowie der Quartierplanperimeter zu mutieren.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat folgendes:

- ://:
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Bubendorf am 14. September 2005 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Migros-Markt Bubendorf" werden genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 16/QP/8/0 und 16/ZPS/3/1 (Quartierpläne Nr. 1 bis 4) und 16/QR/8/0 (Quartierplanreglement) 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.

Verteiler:

- Gemeinderat Bubendorf, Gemeindeverwaltung, Hintergasse 20, 4416 Bubendorf
- Sutter Ingenieur- und Planungsbüro, Hooland 10, 4424 Arboldswil
- Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain, Postfach, 4450 Sissach
- Kreisgeometerbüro Liestal/Waldenburg, Rheinstr. 27, 4410 Liestal
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (9)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:
W. Mundschin