

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2019-9

vom 8. Januar 2019

Gemeinde Oberdorf, Quartierplanvorschriften «Fraisa-Areal»

1. Erläuterungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Oberdorf hat am 16. April 2018 die Quartierplanvorschriften «Fraisa-Areal» beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem verbindlichen Quartierplan «Situation und Schnitte».

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 1138 und 1149 mit einer Gesamtfläche von 8'459 m². Als zulässige Nutzung sind für Hauptbauten 7'200 m² BGF festgelegt.

Die bisherigen Nutzungszonen des Quartierplanareals (Gewerbezone G2 und Gewerbezone G3) werden aufgehoben.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 24. Mai 2018 bis 22. Juni 2018 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 21 und in der Oberbaselbieter Zeitung jeweils vom 24. Mai 2018 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 17. Mai 2018) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 17. Juli 2018 unterbreitet der Gemeinderat Oberdorf die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung. Mit Schreiben vom 22. November 2018 und gestützt auf § 31 Absatz 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) beantragt der Gemeinderat zudem folgende geringfügige Änderungen:

1. Begradigung der Autoeinstellhallenzufahrt bei gleichzeitiger Verlegung der «Hauptzu- und weg-fahrt» in den «Bereich private Erschliessung», um eine private Erschliessung ausserhalb der Schutzzone Gewässerraum zu ermöglichen.
2. Ersatzlose Aufhebung der überlagernden Zone «Bereich, in der die Schutzzone Gewässerraum befahren und befestigt werden kann» im Einmündungsbereich des Teichmattwegs.
3. Ergänzung des Quartierplanlegendeneintrags «Bereich in der die Schutzzone Gewässerraum befahren und befestigt werden kann» mit «... aber nicht versiegelt werden darf»
4. Ergänzung von § 5 Abs. 3 Quartierplanreglement mit folgender Formulierung:
«Die Schutzzone Gewässerraum darf nicht versiegelt werden. Dies gilt auch für den Bereich, wo die Schutzzone Gewässerraum befahren und befestigt werden kann.»

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 RBG sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. 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 Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;
- c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

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

II.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) sowie auf die Artikel 43 und 44 Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen – nach Artikel 14 ff. RPG – Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Der allseitig unterzeichnete und beurkundete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 RBG, wurde mit Schreiben vom 17. Juli 2018 dem Regierungsrat eingereicht. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Quartierplanvorschriften Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 13. Januar 2017 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt. Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die «Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen», eingesetzt. An ihren Sitzungen vom 18. April 2013, 5. September 2013, 12. Februar 2015 und 25. Juni 2015 hat diese Kommission die Quartierplanvorschriften «Fraisa-Areal» behandelt und an ihrer Sitzung vom 25. Juni 2015 zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die angeregten Änderungen der Fachkommission wurden berücksichtigt.

1.3 Baubewilligungsverfahren

Allgemein ist festzuhalten, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen im RBG sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Das heisst, dass auch Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, weder eine Bewilligung noch eine Zustimmung des Gemeinderates erfordern. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderates liegen lediglich die Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV. Zudem legt die RBV die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat

keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

1.4 Ausnahmefahrten innerhalb der Schutzzone Gewässerraum

Der Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz des Bundes (GSchG), der mit der Schutzzone Gewässerraum im Quartierplan grundeigentümergebunden festgelegt wird, dient zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Schutzes vor Hochwasser und der Gewässernutzung. Der Gewässerraum ist extensiv zu nutzen und zu gestalten. Artikel 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV) regelt dazu die Einzelheiten. Ausnahmen von der extensiven Nutzung und Gestaltung sind unter anderem möglich, wenn es sich um die Erstellung zonenkonformer Anlagen im Gewässerraum ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen handelt, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (vgl. Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV).

Beim verbindlichen Quartierplaninhalt «Bereich, in der die Schutzzone Gewässerraum befahren und befestigt werden kann» kann eine Anlage gemäss Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} erstellt werden, um Ausnahmefahrten gewährleisten zu können, da für das Einlenken grösserer Fahrzeuge wie Lastwagen der Feuerwehr mehr Raum beansprucht wird, der im vorliegenden Fall nur durch Inanspruchnahme des Gewässerraums bereitgestellt werden kann.

Der Regierungsrat hält fest, dass die Umsetzung des verbindlichen Quartierplaninhalts «Bereich, in der die Schutzzone Gewässerraum befahren und befestigt werden kann» nur zonenkonform ist, wenn daraus keine Bodenversiegelung resultiert (vgl. Ziff. 1.5) und der Bereich ausschliesslich der Erschliessung von Ausnahmefahrten dient.

Aufgrund der erwähnten Ausführungen genehmigt der Regierungsrat die verbindlichen Planinhalte «Bereich, in der die Schutzzone Gewässerraum befahren und befestigt werden kann» und «Erschliessung Ausnahmefahrten» innerhalb der «Schutzzone Gewässerraum» als Ausnahme gemäss Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV.

1.5 Antrag auf geringfügige Änderungen

Gemäss Art. 41c GSchV dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden.

Der Regierungsrat stellt fest, dass ohne die beantragten geringfügigen Änderungen die private Erschliessung und gleichzeitige Hauptzu- und wegfahrt des Quartierplanareals den Gewässerraum beanspruchen würde und damit bundesrechtswidrig wäre. Des Weiteren ist eine Versiegelung des Bereichs, in der die Schutzzone Gewässerraum befahren und befestigt werden kann, innerhalb der Schutzzone Gewässerraum nicht zonenkonform (vgl. Ziff. 1.4). Aus diesen Gründen stimmt der Regierungsrat allen beantragten geringfügigen Änderungen zu.

1.6 Grundwasserschutz

Von einer im Quartierplan erlaubten Gebäudehöhe oder Geschosshöhe kann nicht darauf geschlossen werden, dass die zu einer solchen Bauausführung statisch erforderliche Fundationsweise oder Einbautiefe bewilligungsfähig ist. Bauten und Grabungen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels sind in der Regel nicht gestattet und können nur ausnahmsweise unter gewissen Voraussetzungen bewilligt werden (vgl. Art. 43 GSchG, Anhang 4 Ziff. 211 GSchV, § 21 kantonale Gewässerschutzverordnung). Der Regierungsrat weist deshalb darauf hin, dass an einem Standort, an welchem ein Einbau ins Grundwasser aus gewässerschutzrechtlicher Sicht eingeschränkt oder nicht bewilligungsfähig ist, die erlaubte Gebäudehöhe oder Geschosshöhe gegebenenfalls nicht ausgenutzt werden kann.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

2. Beschlüsse

- ://: 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Oberdorf am 16. April 2018 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Fraisa-Areal» werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Änderungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Änderungen:

Gestützt auf § 31 Absatz 5 RBG werden folgende, vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderungen genehmigt:

- a) Begradigung der Autoeinstellhallenzufahrt bei gleichzeitiger Verlegung der «Hauptzu- und wegfahrt» in den «Bereich private Erschliessung».
 - b) Ersatzlose Aufhebung der überlagernden Zone «Bereich, in der die Schutzzone Gewässerraum befahren und befestigt werden kann» im Einmündungsbereich des Teichmattwegs.
 - c) Ergänzung des Quartierplanlegendeneintrags «Bereich in der die Schutzzone Gewässerraum befahren und befestigt werden kann» mit «... aber nicht versiegelt werden darf»
 - d) Ergänzung von § 5 Abs. 3 Quartierplanreglement mit folgender Formulierung:
«Die Schutzzone Gewässerraum darf nicht versiegelt werden. Dies gilt auch für den Bereich, wo die Schutzzone Gewässerraum befahren und befestigt werden kann.»
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 47/QP/11/0, 47/ZPS/3/6 (Quartierplan, Mutation zum Zonenplan Siedlung) und 47/QR/11/0 (Quartierplanreglement) versehenen Exemplare des Plans und des Reglements.
5. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
6. Die Gemeinde wird angewiesen, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen) zu übernehmen.

Verteiler:

- Gemeinderat Oberdorf, 4436 Oberdorf
- Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Haas Diehrich