

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2021-1474

vom 26. Oktober 2021

Gemeinde Bubendorf, Quartierplanvorschriften «Gewerbehaus Bad Bubendorf»

1. Erläuterungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Bubendorf hat am 9. September 2020 die Quartierplanvorschriften «Gewerbehaus Bad Bubendorf» beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und den verbindlichen Plänen

- Nr. 1 Bebauung,
- Nr. 2 Aussenraum und Erschliessung,
- Nr. 3 Baubereich und Terrainprofile.

Die Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 1242 mit einer Gesamtfläche von 6'149 m². Als zulässige Nutzung sind 7'300 m² BGF festgelegt. Als maximal zulässige Netto-Verkaufsfläche für Güter des täglichen, periodischen oder aperiodischen Bedarfs sind 1'360 m² festgelegt.

Mit dem vorliegenden Beschluss wird die bisherige Gewerbezone des Quartierplanareals aufgehoben und der Teilzonenplan Siedlung «Bad Bubendorf» mutiert.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 21. September 2020 bis 23. Oktober 2020 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 38 vom 17. September 2020 und im Amtsanzeiger der Gemeinde Bubendorf Nr. 18 vom 18. September 2020 bekannt gegeben. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 19. November 2020 unterbreitet der Gemeinderat Bubendorf die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung. Mit Schreiben vom 31. August 2021 und gestützt auf § 31 Absatz 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) beantragt der Gemeinderat zudem folgende geringfügige Änderungen:

- a) Anpassung im Teilplan Nr. 2 «Aussenraum und Erschliessung»: Gleichgrosse Darstellung aller Punkte der Signatur «Grüngürtel».
- b) Anpassung der Legende im Teilplan Nr. 2 «Aussenraum und Erschliessung»: Zuordnung der Signaturen «Verkehrsflächen» und «Bereich Aussenverkauf» dem «rechtsverbindlichen» statt dem «orientierenden» Planinhalt.
- c) § 3 Abs. 4 Quartierplanreglement: Streichen des Wortes «namentlich».
- d) § 3 Abs. 4 lit. a Quartierplanreglement: Neuer Text: «Flächen und Räume für Veloabstellplätze inkl. deren Erschliessung».
- e) § 4 Abs. 11 Quartierplanreglement: Ersetzen der Formulierung «notwendigen Parkplatzzahl» durch «Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge».
- f) § 10 Quartierplanreglement: Ersetzen des Verweises «Ziff. 1» durch «§ 1».

g) § 6 Abs. 5 Quartierplanreglement: Folgende Ergänzung des Reglements betreffend optionaler Durchfahrt: «Der Gemeinderat kann bei verkehrstechnischem Bedarf verlangen, dass die im Teilplan 2 optional eingetragene Durchfahrt realisiert wird».

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 (Artikel 1 und 3 RPG), 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 die Artikel 13 ff. und 19 ff. Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) sowie auf die Artikel 43 und 44 Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind die Gemeinden verpflichtet, den nach Artikel 14 ff. RPG festgelegte Nutzungszonen Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um verbindliche 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 Eine notariell beglaubigte Kopie des allseitig unterzeichneten und beurkundeten Dienstbarkeitsvertrags wurde mit Schreiben vom 21. Juli 2021 bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) zur Kenntnisnahme eingereicht.

1.2 Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken: Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Quartierplanvorschriften Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amts für Raumplanung vom 19. Februar 2020 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

1.3 § 3 Absatz 1 Quartierplanreglement betreffend «Hauswartwohnung»

Gemäss § 3 Abs. 1 QR sind im Quartierplan ausschliesslich gewerbliche Nutzungen zugelassen. Damit kommt die quartierplanrechtliche Nutzung jener einer Gewerbezone im Sinne von § 20 Abs. 1 lit. e RBG gleich. In Gewerbezone sind gemäss § 23 Abs. 5 RBG ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Eine Wohnung für einen Hauswart, wie in § 3 Abs. 1 QR vorgesehen, ist für eine Nutzung im Sinne einer Gewerbezone deshalb nicht grundsätzlich zulässig. Daher präzisiert der Regierungsrat die Bestimmung in § 3 Abs. 1 QR insofern, als eine Hauswartwohnung nur zulässig ist, wenn im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen wird, dass diese ausschliesslich dem standortgebundenen und in beschränktem Umfang dem betriebseigenen Personal dient.

1.4 § 4 Abs. 4 Quartierplanreglement betreffend Solaranlagen

Solaranlagen sind in der Bauzone nicht bewilligungspflichtig, sofern sie nicht in einer Kernzone, Ortsbildschutzzone, Denkmalschutzzone oder auf einem Kultur- oder Naturdenkmal von kantonaler oder nationaler Bedeutung errichtet werden. Die Bewilligungspflicht von Solaranlagen und die Modalitäten dazu sind in § 104b RBG, § 94 Abs. 1 lit. e RBV und § 94a RBV abschliessend geregelt. Das heisst, die Gemeinde hat keine Befugnis, gestützt auf § 37 und 38 ff. RBG einschränkende Gestaltungsvorschriften zu Solaranlagen in einem Quartierplanreglement festzulegen. Eine Höhenbeschränkung von 3.00 Meter für Sonnenenergie-Anlagen, wie sie in § 4 Absatz 4 QR festgelegt wird, würde die Zulässigkeit von Solaranlagen einschränken. Dies würde die Bestimmungen zu Art. 18 RPG und § 104b RBG in unzulässiger Weise beschränken.

Aus diesem Grund muss das Wort «Sonnenenergie-Anlagen» in § 4 Abs. 4 QR redaktionell gestrichen werden.

Der Regierungsrat weist zudem darauf hin, dass mit der Streichung des Wortes «Sonnenenergie-Anlagen» kein Verbot von Solaranlagen geschaffen wird. Die auf kantonaler Ebene abschliessend geregelte Bewilligungspflicht für Solaranlagen gilt unabhängig davon, ob im Quartierplanreglement Einschränkungen für technische Aufbauten festgelegt sind.

1.5 Archäologische Schutzzone

Die Gemeinde Bubendorf erlässt in den Quartierplanvorschriften gestützt auf § 8 des Gesetzes über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten vom 21. April 2005 (Archäologiegesezt) und § 19 RBV eine Schutzzone mit entsprechenden Bestimmungen in § 9 Quartierplanreglement. Im Quartierplan selbst ist eine korrespondierende Abgrenzung einer solchen Schutzzone nicht ersichtlich. Der Regierungsrat muss deshalb davon ausgehen, dass sich die Bestimmungen von § 9 Quartierplanreglement auf den Quartierplan als Ganzes beziehen.

1.6 Anträge auf geringfügige Änderungen zu den Quartierplanvorschriften «Gewerbehaus Bad Bubendorf»

1.6.1 Anpassung im Teilplan Nr. 2 «Aussenraum und Erschliessung»: Gleichgrosse Darstellung aller Punkte der Signatur «Grüngürtel».

Im Teilplan Nr. 2 wird ein Grüngürtel verbindlich festgelegt. Gemäss der Planlegende dient hierzu eine grüne Punktsignatur. Diese ist im Teilplan Nr. 2 abschnittsweise in unterschiedlicher Grösse dargestellt, wobei nicht eindeutig ersichtlich ist, ob beide Signaturen dem Planlegendeneintrag «Grüngürtel» zuzuordnen sind. Der Regierungsrat geht davon aus, dass es sich bei der als geringfügige Änderung beantragten, gleichgrossen Darstellung der Punktsignatur um eine Präzisierung der Plandarstellung handelt und stimmt dieser zu.

1.6.2 Anpassung der Legende im Teilplan Nr. 2 «Aussenraum und Erschliessung»: Zuordnung der Signaturen «Verkehrsflächen» und «Bereich Aussenverkauf» dem «rechtsverbindlichen» statt dem «orientierenden» Planinhalt.

Im Teilplan Nr. 2 des Quartierplans sind die Bereiche «Aussenverkauf» und «Verkehrsfläche» verbindlich im orientierenden Planinhalt aufgeführt. Das Quartierplanreglement hingegen enthält verbindliche Bestimmungen zum Aussenverkauf und in Teilen auch zu den Verkehrsflächen. Ohne die beantragte geringfügige Änderung wäre die quartierplanarealinterne Erschliessung unzureichend bestimmt. Der Regierungsrat versteht die geringfügige Änderung deshalb als erforderliche Präzisierung des Quartierplans in Abstimmung auf das Quartierplanreglement und stimmt dieser deshalb zu.

1.6.3 § 3 Abs. 4 Quartierplanreglement: Streichen des Wortes «namentlich».

Im Sinne von § 49 Abs. 3 RBV sind in einem Quartierplanreglement jene Bauten und Bauteile, die nicht zur Bruttogeschossfläche zählen, abschliessend festzulegen. Das Wort «namentlich» im ersten Satz von § 3 Abs. 4 QR würde keine abschliessende Regelung dieser Bauten und Bauteile zulassen und wäre somit nicht im Sinne der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz. Der Regierungsrat stimmt deshalb der beantragten geringfügigen Änderung zu.

1.6.4 § 3 Abs. 4 lit. a Quartierplanreglement: Neuer Text: «Flächen und Räume für Veloabstellplätze inkl. deren Erschliessung».

Mit dem als geringfügige Änderung beantragten neuen Text «Flächen und Räume für Veloabstellplätze inkl. deren Erschliessung» werden neu Flächen und Räume für Autoparkplätze inkl. deren Erschliessung von den nicht zur Bruttogeschossfläche zählenden Elementen ausgenommen. Der Regierungsrat stellt fest, dass dieser Änderungsantrag in Abstimmung mit dem Verkehrsgutachten vom 23. August 2021 erfolgt ist, bei dem die entsprechenden Flächen der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche zugeordnet werden. Ohne diese geringfügige Änderung würde im Quartierplanreglement und im Verkehrsgutachten von einer unterschiedlich grossen maximalen Bruttogeschossfläche ausgegangen, welche zu einer ungenügenden Darstellung der zu erwarteten Verkehrserzeugung und deren Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz sowie deren Verträglichkeit führen würde. Der Regierungsrat stimmt deshalb der beantragten geringfügigen Änderung zu.

1.6.5 § 4 Abs. 11 Quartierplanreglement: Ersetzen der Formulierung «notwendigen Parkplatzzahl» durch «Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge».

Der Regierungsrat stimmt der beantragten geringfügigen Änderung im Sinne einer redaktionellen Korrektur zu.

1.6.6 § 10 Quartierplanreglement: Ersetzen des Verweises «Ziff. 1» durch «§ 1».

Der Regierungsrat stimmt der beantragten geringfügigen Änderung im Sinne einer redaktionellen Korrektur zu.

1.6.7 § 6 Abs. 5 Quartierplanreglement: Ergänzung des Reglements betreffend optionaler Durchfahrt.

Für die im rechtsverbindlichen Inhalt des Teilplans Nr. 2 enthaltene Festlegung einer optionalen Durchfahrt fehlen entsprechende Bestimmungen im Quartierplanreglement. Mit der als geringfügige Änderung beantragten Ergänzung wird konkretisiert, inwiefern eine optionale Durchfahrt zulässig ist. Die optionale Durchfahrt wird zudem im Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft geregelt. Der Regierungsrat begrüsst eine entsprechende Konkretisierung dieser Festlegung und stimmt dem Antrag um geringfügige Änderung zu.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

3. Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde die Gemeinde Bubendorf mit Schreiben vom 9. April 2021 über bevorstehende Genehmigungsvorbehalte informiert. Mit Schreiben vom 21. April 2021 hat der Gemeinderat Bubendorf das Amt für Raumplanung über seinen Beschluss vom 20. April 2021 in Kenntnis gesetzt, die Quartierplanung zur Überarbeitung zurückzuziehen. Daraufhin hat das Amt für Raumplanung nach Ablauf der Frist zum rechtlichen Gehör mit Schreiben vom 21. Mai 2021 dem Gemeinderat Bubendorf bestätigt, das Genehmigungsverfahren aufgrund des Rückzugs

bis auf Weiteres zu sistieren. Mit Schreiben vom 27. Mai 2021 hat die Gemeinde dem Regierungsrat überarbeitete Genehmigungsakten zur Genehmigung beantragt. In der Folge fand am 8. Juni 2021 ein Austausch zwischen involvierten kantonalen Fachstellen, Vertretern des Gemeinderats, der Gemeindeverwaltung und einem Rechtsbeistand der Projektverantwortlichen statt. Danach wurden dem Amt für Raumplanung von der Bauverwaltung Bubendorf am 11. Juni 2021 per E-Mail überarbeitete Planunterlagen übermittelt, die der Gemeinderat mit Schreiben vom 8. Juli 2021 zusätzlich dem Regierungsrat zur Genehmigung beantragt hat. Im Rahmen der ordentlichen Prüfung der nachgereichten Genehmigungsakten haben die zuständigen kantonalen Fachstellen festgestellt, dass nur eine marginale Überarbeitung der Planungsunterlagen erfolgt ist und dabei die im Schreiben zum rechtlichen Gehör vom 9. April 2021 angekündigten Genehmigungsvorbehalte weitgehend unberücksichtigt blieben. Daraufhin wurde der Gemeinderat Bubendorf mit Schreiben vom 28. Juli 2021 ein zweites Mal im Sinne des rechtlichen Gehörs über die bevorstehenden Genehmigungsvorbehalte informiert. Schliesslich hat der Gemeinderat mit Schreiben vom 31. August 2021 dem Regierungsrat nochmals überarbeitete Planungsunterlagen zur Genehmigung eingereicht und ihn ersucht, die darin enthaltenen Anpassungen als geringfügige Änderungen zu genehmigen. Der Regierungsrat hält dabei fest, dass der Gemeinderat weder zum ersten noch zum zweiten erteilten rechtlichen Gehör Stellung bezogen hat. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass der Gemeinderat Bubendorf die Genehmigungsvorbehalte akzeptiert hat, sofern sie nicht als geringfügige Änderungen als erledigt betrachtet werden können.

2. Kommunikation und Bulletintext

Angabe der Kommunikationsmassnahmen:

☐	Medienkonferenz	☐	Medienmitteilung	☒	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Dienstag (RB Di)	☐	keine Kommunikation gemäss IDG (mit Begründung)
				☐	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Mittwoch (RB Mi)		

Angabe des Textes für das Regierungsbulletin/Begründung keine Kommunikation gemäss IDG:

11 /BUD

Genehmigung Gemeindebeschluss

Der Regierungsrat hat die von der Einwohnergemeindeversammlung Bubendorf am 9. September 2020 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Gewerbehaus Bad Bubendorf» im Sinne der Erwägungen mit Ausnahmen und Änderungen genehmigt. [> Details Beschluss](#)

3. Beschluss

- ://: 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Bubendorf am 9. September 2020 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Gewerbehaus Bad Bubendorf» werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen und Änderungen genehmigt und damit verbindlich erklärt.

Ausnahme:

Von der Genehmigung ausgenommen und im Reglement rot gestrichen wird:

Das Wort «Sonnenenergie-Anlagen» in § 4 Abs. 4 Quartierplanreglement im Sinne der Erwägungen unter Abschnitt III, Ziffer 1.4.

Änderungen:

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

- a) Anpassung im Teilplan Nr. 2 «Aussenraum und Erschliessung»: Gleichgrosse Darstellung aller Punkte der Signatur «Grüngürtel».
 - b) Anpassung der Legende im Teilplan Nr. 2 «Aussenraum und Erschliessung»: Zuordnung der Signaturen «Verkehrsflächen» und «Bereich Aussenverkauf» dem «rechtsverbindlichen» statt dem «orientierenden» Planinhalt.
 - c) § 3 Abs. 4 Quartierplanreglement: Streichen des Wortes «namentlich».
 - d) § 3 Abs. 4 lit. a Quartierplanreglement: Neuer Text: «Flächen und Räume für Veloabstellplätze inkl. deren Erschliessung».
 - e) § 4 Abs. 11 Quartierplanreglement: Ersetzen der Formulierung «notwendigen Parkplatzzahl» durch «Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge».
 - f) § 10 Quartierplanreglement: Ersetzen des Verweises «Ziff. 1» durch «§ 1».
 - g) § 6 Abs. 5 Quartierplanreglement: Folgende Ergänzung des Reglements betreffend optionaler Durchfahrt: «Der Gemeinderat kann bei verkehrstechnischem Bedarf verlangen, dass die im Teilplan 2 optional eingetragene Durchfahrt realisiert wird».
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 16/QP/11/0, 16/TZPS/2/1 (Quartierpläne Nr. 1-3, Mutation zum Teilzonenplan Siedlung «Bad Bubendorf») und 16/QR/11/0, 16/LES/2/3 (Quartierplanreglement, Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) vorgesehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
 3. Der Gemeinderat wird angewiesen, die von der Ausnahme in Ziffer 1 dieses Beschlusses betroffene Grundeigentümerschaft mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen und ihr die Rechtsmittelbelehrung zukommen zu lassen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 3 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal, zuzustellen.
 4. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 5. Die Gemeinde wird angewiesen, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Nichtgenehmigungen) zu übernehmen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- Gemeinderat Bubendorf, 4416 Bubendorf (eingeschrieben)
- Zeller Dettwiler Advokatur & Notariat, Wasserturmplatz 3, Postfach 578, 4410 Liestal (eingeschrieben)
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität (tiefbauamt@bl.ch)
- BUD, Bereich Baubewilligung (bauinspektorat@bl.ch)
- BUD, Bereich Raumplanung (raumplanung@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Has Diehrich