

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2023-829

vom 20. Juni 2023

Gemeinde Füllinsdorf, Mutationen «Naturgefahren» und «2021 – Gebiet Rheinstrasse» zum Zonenplan Siedlung sowie Mutation «2021 / Naturgefahren» zum Zonenreglement Siedlung

1. Erläuterungen

1.1. Die Einwohnergemeindeversammlung Füllinsdorf hat am 7. Dezember 2021 die Mutationen «Naturgefahren» und «2021 – Gebiet Rheinstrasse» zum Zonenplan Siedlung sowie die Mutation «2021 / Naturgefahren» zum Zonenreglement Siedlung beschlossen. Es handelt sich dabei um den erstmaligen Erlass von Naturgefahrenzonen und Bestimmungen dazu sowie um diverse Anpassungen an den Zonenvorschriften Siedlung, unter anderem aufgrund der Baubewilligungspraxis.

1.2. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

1.3. Mit Schreiben vom 6. Februar 2023 unterbreitet der Gemeinderat Füllinsdorf den oben genannten Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

2. Erwägungen

2.1. Mutationen «2021 – Gebiet Rheinstrasse», Wohn- und Geschäftszone WG3

In den rechtskräftigen Zonenvorschriften der Gemeinde Füllinsdorf ist die WG3-Zone nur in Verbindung mit «mässig störende Betriebe zugelassen» enthalten. Folglich – und aufgrund der Lage und Farbgebung im Plan sowie der Erläuterung im Planungsbericht – ist davon auszugehen, dass die neu festgelegte «Wohn- und Geschäftszone, 3-geschossig WG3» auf den Parzellen Nrn. 88 und 645 (bzw. heute nur noch 645) ebenfalls den Zusatz «mässig störende Betriebe zugelassen» miteinschliesst. Die neue Festlegung im Plan, «Wohn- und Geschäftszone, 3-geschossig WG3», wird daher mit «mässig störende Betriebe zugelassen» redaktionell ergänzt.

2.2. Mutationen «2021 – Gebiet Rheinstrasse», überlagernde Baumschutzzone

Auf dem restlichen Teil der Parzelle Nr. 88 (sowie in der nördlichen und östlichen Umgebung davon) ist die verbindliche Festlegung «Gebiet mit hohem Baumbestand» (§ 46 Zonenreglement Siedlung [ZRS]) rechtskräftig, nicht aber die verbindliche «Baumschutzzone (überlagernd)» (§ 42 ZRS), wie sie im zur Genehmigung vorliegenden Plan enthalten ist. Die Baumschutzzone gemäss § 42 ZRS gilt lediglich für die Parzellen Nrn. 3 und 5, sonst aber nirgends in der Gemeinde Füllinsdorf. Insofern ist auf der Parzelle Nr. 88 der Bereich «Gebiet mit hohem Baumbestand» gemäss § 46 ZRS festzulegen. Aufgrund der Ausführungen im Planungsbericht, dass die Fläche der Zuweisung der restlichen Parzellenfläche entspreche, sowie der Bestätigung der Gemeinde (E-Mail vom 11. Mai 2023), dass es sich um einen Fehler handelt, ist es statthaft, diesen marginalen Fehler mittels einer redaktionellen Korrektur im Plan zu beheben, zumal die beiden genannten Bestimmungen ohnehin ähnliche Ziele verfolgen. In der Legende wird daher die neue Festlegung «überlagernder Baumschutz» im Sinne einer redaktionellen Korrektur durch «Gebiet mit hohem Baumbestand» ersetzt.

2.3. Mutationen «2021 – Gebiet Rheinstrasse», Perimeter Zonenplan Siedlung

Der Perimeter Zonenplan Siedlung stellt die Trennung der Anwendungsgebiete der Zonenvorschriften Siedlung und der Zonenvorschriften Landschaft dar. Er besitzt rein orientierenden Charakter. Die im verbindlichen Planinhalt der Mutation aufgeführten Inhalte «neuer Perimeter Zonenplan Siedlung» und «aufzuhebender Perimeter Zonenplan Siedlung» sind somit nicht Gegenstand der Genehmigung.

2.4. Mutation «Naturgefahren», Sondernutzungsplanungen

Die Gefahrenzonen sind gemäss Planungsbericht im gesamten Siedlungsgebiet der Gemeinde Füllinsdorf ausgeschieden worden, somit gelten die verbindlichen Gefahrenzonen gemäss Mutationsplan «Naturgefahren» zum Zonenplan Siedlung auch in den davon betroffenen Sondernutzungsplanungen (Gesamtüberbauung «Schönthal», Gesamtüberbauung «Grundacker Parz. 1496 + 1368», Gesamtüberbauung «Grundacker Parz. 1498 + 1497» und Quartierplan «Grundacker – Süd»). Insofern sind auch die entsprechenden Bestimmungen dazu (Abschnitt E., §§ 49 bis 51 ZRS der Mutation «2021 / Naturgefahren» zum Zonenreglement Siedlung) Bestandteil der genannten Sondernutzungsplanungen.

3. 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:

21 /BUD

Gemeindebeschluss

Der Regierungsrat hat die von der Einwohnergemeindeversammlung Füllinsdorf am 7. Dezember 2021 beschlossenen Mutationen «Naturgefahren» und «2021 – Gebiet Rheinstrasse» zum Zonenplan Siedlung sowie Mutation «2021 / Naturgefahren» zum Zonenreglement Siedlung genehmigt. Die Gefahrenzonen sind gemäss Planungsbericht im gesamten Siedlungsgebiet der Gemeinde Füllinsdorf ausgeschieden worden.

4. Beschluss

- ://: 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Füllinsdorf am 7. Dezember 2021 beschlossenen Mutationen «Naturgefahren» und «2021 – Gebiet Rheinstrasse» zum Zonenplan Siedlung sowie Mutation «2021 / Naturgefahren» zum Zonenreglement Siedlung werden gestützt auf § 2 Raumplanungs- und Baugesetz im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit verbindlich erklärt.
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 24/ZPS/2/4, 24/GÜ/1/2, 24/GÜ/2/2, 24/GÜ/3/2, 24/QP/1/1 (Mutation «Naturgefahren» zum Zonenplan Siedlung, zur Gesamtüberbauung «Schönthal», zur Gesamtüberbauung «Grundacker Parz. 1496 + 1368», zur Gesamtüberbauung «Grundacker Parz. 1498 + 1497» und zum Quartierplan «Grundacker – Süd»), 24/ZPS/2/5, 24/LES/2/1 (Mutation «2021 – Gebiet Rheinstrasse» zum Zonenplan Siedlung und zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan), 24/ZRS/2/2, 24/GÜ/1/2, 24/GÜ/2/2, 24/GÜ/3/2 und 24/QR/1/2 (Mutation «2021 / Naturgefahren» zum Zonenreglement Siedlung, zur Gesamtüberbauung «Schönthal», zur Gesamtüberbauung «Grundacker Parz. 1496 + 1368», zur Gesamtüberbauung «Grundacker Parz. 1498 + 1497» und zum Quartierplan «Grundacker – Süd») versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.

3. Die Ziffer 1. dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
4. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Erwägungen zu übernehmen.

Verteiler:

- Gemeinderat Füllinsdorf, 4414 Füllinsdorf
- Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG (info@stierli-ruggli.ch)
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Bauinspektorat (bauinspektorat@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Amt für Raumplanung (raumplanung@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Haas Diehrich

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 549

vom 19. Februar 1991

Gemeinde Füllinsdorf, Mutationen zu den Gesamtüberbauungen "[Nieder-]Schönthal", "Grundacker 1" und "Grundacker 2" sowie zu den Quartierplanvorschriften "Grundacker Süd", "Einkaufszentrum Schönthal" und "Zwirnerei" bezüglich Ausnahmebestimmungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Füllinsdorf hat am 30. Oktober 1990 die Aenderungen der Ueberbauungsvorschriften zu den Gesamtüberbauungen "[Nieder-]Schönthal", "Grundacker 1" und "Grundacker 2" sowie zu den Quartierplanungen "Grundacker Süd", "Einkaufszentrum Schönthal" und "Zwirnerei" beschlossen.

Die Aenderungen der Gesamtüberbauungs- und Quartierplanvorschriften bezwecken generell eine flexiblere Handhabung der zum Teil sehr starren Bestimmungen. Mit den vorliegenden Lösungen sollen einerseits Vorhaben mit energiesparender Wirkung im Sinne der kantonalen Ergänzungsbestimmung zu den Zonenreglements-Normalien 5/63 betreffend Nutzungsfreiheit bei Bauteilen im Interesse eines haushälterischen Umgangs mit Energie ermöglicht werden. Andererseits sollen auch generell Vorhaben ermöglicht werden, welche zur Steigerung der Wohnqualität in den fraglichen Ueberbauungen beitragen. Dabei können bauliche Veränderungen von präjudizieller Bedeutung nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden.

B. Nachdem die Referendumsfrist unbenützt abgelaufen war, wurde die öffentliche Planauflage in der Zeit vom 14. November 1990 bis 14. Dezember 1990 durchgeführt. Die auswärtigen und betroffenen Grundeigentümer mit schweizerischem Zustelldomizil wurden mit eingeschriebenem Brief vom 6. November 1990 [Postbeleg vom 12.11.90] darauf aufmerksam gemacht. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt Füllinsdorf Nr. 22 vom 9. November 1990 und im Kantonalen Amtsblatt Nr.

45 vom 8. November 1990. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 19. Dezember 1990 ersucht der Gemeinderat Füllinsdorf um die regierungsrätliche Genehmigung der Aenderungen zu den vorangehend aufgeführten Gesamtüberbauungs- und Quartierplanvorschriften. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Die Gemeinden sind gestützt auf § 4 ff des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes erwachsen solche Vorschriften nicht in materielle Rechtskraft, sondern sie sind unter Beachtung gewisser Prinzipien grundsätzlich jederzeit abänderbar (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 Mutationen zu den Gesamtüberbauungs- und Quartierplanvorschriften - der Genehmigung des Regierungsrates. Die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung ist dabei auf eine Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung beschränkt.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen und Kriterien hat die Prüfung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung der Quartierplanänderungen erfüllt. Hinsichtlich den Gesamtüberbauungen muss darauf hingewiesen werden, dass diese entsprechend den damals geltenden gesetzlichen Bestimmungen nicht von der Einwohnergemeindeversammlung sondern lediglich vom Gemeinderat beschlossen wurden. Im Zusammenhang mit den Mutationen zu den Gesamtüberbauungen stellt sich somit die Frage, welches Verfahren bei der Änderung dieser Planungen anzuwenden sei. Die Rechtsabteilung der Bau- und Umweltschutzdirektion kam im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zum Schluss, dass - gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 - das heute geltende ordentliche Verfahren [Einwohnergemeindeversammlungsbeschluss, Auflageverfahren, Genehmigung durch den Regierungsrat] anzuwenden sei. Der Regierungsrat schliesst sich diesen Überlegungen an.

1.2 In materiell-rechtlicher Hinsicht ist zu bemerken, dass in Zusammenarbeit mit den Gemeindebehörden, aufgrund von diversen Verhandlungen und schriftlichen Stellungnahmen [vgl. Schreiben vom 29. Januar 1990 und 25. Juli 1990 der federführenden Dienststelle/Amt für Orts- und Regionalplanung] die zur regierungsrätlichen Genehmigung eingereichten Mutationsvorlagen ausgearbeitet und bereinigt werden konnten. Die abschliessende Prüfung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hat dementsprechend zu keinen Beanstandungen Anlass gegeben. Es bleibt lediglich zu erwähnen, dass Konzepte von präjudizieller Bedeutung nebst einer

entsprechenden Bewilligung vom Gemeinderat auch mit den zuständigen Instanzen des Amtes für Orts- und Regionalplanung [Abteilungen Ortsplanung, Ortsbild und Objektplanung] zu bereinigen sind.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Keine Bemerkungen.

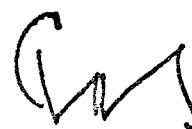
:/// 1. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die Beschlüsse vom 30. Oktober 1990 der Einwohnergemeindeversammlung Föllinsdorf betreffend den Mutationen zu den Gesamtüberbauungen "[Nieder-]Schönthal", "Grundacker 2" und "Grundacker 1" sowie zu den Quartierplanvorschriften "Grundacker Süd", "Einkaufszentrum Schönthal" und "Zwirnerei" bezüglich Ausnahmebestimmungen im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 24/GÜ/1/1 [Gesamtüberbauung "(Nieder-)Schönthal"], 24/GÜ/2/1 [Gesamtüberbauung "Grundacker 1"] und 24/GÜ/3/1 [Gesamtüberbauung "Grundacker 2"] sowie 24/QR/1/1 [Quartierplanreglement Grundacker Süd], 24/QR/2/1 [Quartierplanreglement "Einkaufszentrum Schönthal"] und 24/QR/3/1 [Quartierplanreglement "Zwirnerei"] versehenen Mutationsblätter.

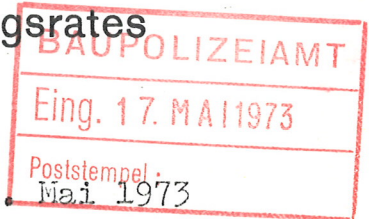
3. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: - Gemeinderat Füllinsdorf, 4414 Füllinsdorf
- Landeskanzlei [Publikation]
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Amt für Orts- und Regionalplanung [15]
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a series of loops and a final vertical stroke.

**Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates
des Kantons Basel-Landschaft**



Nr. 1650

vom 15. Mai 1973

Gesamtüberbauung "Grundacker" in Füllinsdorf

Mit Schreiben vom 20. März 1973 ersucht der Gemeinderat Füllinsdorf um die Genehmigung der Gesamtüberbauung "Grundacker" in Füllinsdorf. Diese Ueberbauung umfasst ein Areal von 2205 m². Vorgesehen ist eine Terrassensiedlung mit 2 getrennten Komplexen zu 5 bzw. 4 gestaffelten Geschossflächen und insgesamt 14 Parkierungsmöglichkeiten. Die Gesamtüberbauung stellt eine sinnvolle Ergänzung der angrenzenden, zum Teil bereits erstellten oder im Bau befindlichen Terrassensiedlungen dar.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

Die vorgesehene Ueberbauung entspricht den Ausnahmekriterien gemäss ZR 9/63 Ziffer 2 der kantonalen Normalien. Eine Ausnahmegewilligung ist erforderlich, da die Ueberbauung von den ordentlichen Zonenvorschriften abweicht.

In formeller Hinsicht wird für Gesamtüberbauungen ein 30-tägiges Auflageverfahren vorgeschrieben. Ferner ist ein Ausnahmeantrag des Gemeinderates zuhanden des Regierungsrates erforderlich.

Das Auflageverfahren wurde ordnungsgemäss vom 12. Februar bis 13. März 1973 durchgeführt. Alle auswärts wohnenden Grundeigentümer der angrenzenden Parzellen sind durch eingeschriebenen Brief auf die Planaufgabe aufmerksam gemacht worden. Die amtliche Publikation erfolgte im Amtsblatt Nr. 6 vom 8. Februar 1973 und im Amtsblatt Nr. 3 vom 9. Februar 1973 der Gemeinde. Innert der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

Durch den gestellten Ausnahmeantrag des Gemeinderates sind damit die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung in formeller Hinsicht erfüllt.

In materieller Hinsicht fordern die Bestimmungen von ZR 9/63, Ziffer 2, die Einhaltung der in der Legende zum Zonenplan enthaltenen Ausnahmekriterien für Gesamtüberbauungen (max. Nutzung, max. Gebäudelänge, Bauweise und Geschosszahl sowie min. Flächenausmass). Ferner muss das Projekt wohnhygienisch

und städtebaulich wesentliche Vorteile gegenüber der zonenmässigen Bauweise aufweisen. Die Ueberbauungsvorschriften und Auflagen müssen zudem in einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Einwohnergemeinde enthalten sein. Alle diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall ebenfalls erfüllt.

Nachdem die formellen und die materiellen Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung erfüllt sind und die Zustimmung der kantonalen Kommission für Gesamtüberbauungen und Hochhäuser vorliegt, steht der Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss Gesamtüberbauungsvertrag nichts entgegen. Diese Ausnahmegewilligung bezieht sich jedoch nur auf die Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften. Der Entscheid über allfällige Einsprachen gegen das Baugesuch sowie die bau- und feuerpolizeilichen Belange bleiben dem eigentlichen Baubewilligungsverfahren vorbehalten.

- ://: 1. Gestützt auf die Zonenvorschriften der Gemeinde Füllinsdorf (ZR 9/63, Ziffer 2) wird für die Gesamtüberbauung "Grundacker" in Füllinsdorf die erforderliche Ausnahmegewilligung bezüglich Bauweise und Geschosshöhe, Nutzung und Gebäudelänge erteilt. Dem eigentlichen Baubewilligungsverfahren bleibt die Behandlung der bau- und feuerpolizeilichen Belange vorbehalten. Auch wird mit diesem Beschluss der Entscheid über Einsprachen gegen das Baugesuch nicht präjudiziert.
2. Massgebend sind die unter dem heutigen Beschlussdatum unterzeichneten und mit der Inventarnummer 24/GÜ/3/0 versehenen Gesamtüberbauungsverträge vom 29. Januar 1973 und den dazugehörenden Plänen.

Mitteilung an Gemeinderat Füllinsdorf

Eric Müller, Bischofweg 28. Riehen

Grundbauchamt Liestal

-Planungsamt (3)

Baudirektion (3)

Der Landschreiber:

