

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2023-1068

vom 22. August 2023

Gemeinde Füllinsdorf, Mutation «Gewässerraum» zum Zonenplan Siedlung / Zonenplan Landschaft / QP Zwirnerei / GÜ Schönthal / QP Einkaufszentrum Schönthal

1. Erläuterungen

1.1. Die Einwohnergemeindeversammlung Füllinsdorf hat am 7. Dezember 2021 die Mutation «Gewässerraum» zum Zonenplan Siedlung, zum Zonenplan Landschaft, zu den betroffenen Quartierplanungen «Zwirnerei» und «Einkaufszentrum Schönthal» und zur Gesamtüberbauung «Schönthal» beschlossen. Es handelt sich dabei um die grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerräume nach § 12a des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG, SGS 400).

1.2. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 17. März 2022 bis 15. April 2022 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 11 vom 17. März 2022 und im Amtsblatt Füllinsdorf Nr. 4 (März 2022) bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 15. März 2022) benachrichtigt. Während der Auflagefrist ging eine Einsprache ein:

– [REDACTED]; vertreten durch [REDACTED],
Rechtsanwalt, [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte nicht zum Rückzug der Einsprache.

1.3. Mit Schreiben vom 6. Februar 2023 unterbreitet der Gemeinderat Füllinsdorf die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

2. Unerledigte Einsprachen

2.1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindeversammlungsbeschlüssen zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhangs sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem regierungsrätlichen Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2.2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

2.3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 Gesetz über die Enteignung (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d. h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften.

Dabei ist insbesondere die in § 78 Absatz 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von sechs Monaten zu beachten.

2.4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u. a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die/der Grundeigentümerin/Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

2.5. Zu allfälligen Begehren auf Änderung ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d. h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG nicht standhalten.

2.6. Zur unerledigten Einsprache von [REDACTED] ist Folgendes zu bemerken: Die Einsprechenden sind als Eigentümerschaft der Parzelle Nr. [REDACTED] GB Liestal, die direkt angrenzend an die Parzelle Nr. [REDACTED] GB Füllinsdorf liegt, von der Planungsmassnahme berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich im Wesentlichen gegen die Gewässerraumfestlegung entlang der Ergolz, wobei folgende Begehren gestellt werden:

- I. Breite des Gewässerraums: im Bereich der Parzellen Nrn. 252, 253 und 1592 GB Füllinsdorf sei der Gewässerraum mit einer Breite von 39,5 m festzulegen. Eventualiter mit 40,75 m.
- II. Lage des Gewässerraums: im Bereich der Parzellen Nrn. 252, 253 und 1592 GB Füllinsdorf sei der Gewässerraum asymmetrisch, entlang der heute rechtsgültigen Gewässerbaulinien auf der Parzelle Nr. 1592 GB Füllinsdorf (Westseite) festzulegen

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

I. Breite des Gewässerraums

Der Gewässerraum entlang der Ergolz werde im gesamten Siedlungsgebiet mit einer einheitlichen Breite von 42 Metern symmetrisch festgelegt. Dabei nehme die Festlegung des Gewässerraums keine Rücksicht auf bestehende oder geplante Bebauungen oder andere planerische Faktoren. Es bestünde dadurch die Gefahr, dass mit dieser Festlegung des Gewässerraums das geplante Bauwerk auf der Parzelle Nr. [REDACTED] GB Liestal nicht mehr realisiert werden könne.

Die Festlegung des Gewässerraums mit 42 Metern über das gesamte Gemeindegebiet sei nicht sachgerecht, da Gewässer talseitig mit dem Zufluss von Seitenästen und der Regenwasserentlastung regelmässig an Durchflussmenge und Breite zunehmen würden. Zur Plausibilisierung der festgelegten Gewässerraumbreite habe die Gemeinde Vergleiche mit natürlich fliessenden Gewässerabschnitten flussabwärts im Gebiet Wölfer vorgenommen. Dort werden Gerinnesohlenbreiten zwischen 13 und 15 Metern festgestellt. Sei davon auszugehen, dass sich Gewässer in Abflussrichtung stetig verbreitern würden, stelle sich die Frage, ob das erwähnte Vorgehen richtig sei. In aller Regel würden zu jedem Gewässer teils natürliche (z. B. Rüschrabenbächli in Füllinsdorf), teils künstliche Zuflüsse (z. B. Sauberwasserleitungen) existieren, die zur Vergrösserung des Wasserabflusses beitragen würden. Würde somit in Abflussrichtung der Ergolz auf das Durchschnittsmass der Gerinnesohle im Gebiet Wölfer abgestellt, so wäre im monierten Bereich eine adäquate Gerinnesohlenbreite von 13 Metern, ev. 13,5 Metern angemessen. Die Ergolz weise eine Gerinnesohlenbreite von 8 bis 10 Metern auf. Weil die Ergolz teilweise verbaut sei, würde dieses Mass erhöht und um den Faktor 0,5 vergrössert. Dadurch werde der Gewässerraum mit einer Breite von

10–15 Metern bezeichnet. Würde systematisch der Mittelwert dieser beiden Masse genommen, so wäre von einer Gerinnesohlenbreite von 13,5 Metern im Durchschnitt auszugehen, womit die Gewässerraumbreite bei 40,75 Metern liegen würde. Würde von einer Gerinnesohlenbreite von 13 Metern ausgegangen, resultiere ein Gewässerraum von 39,5 Metern Breite. Der so ermittelte Gewässerraum würde im Rahmen des rechtlich zulässigen liegen.

Es werde deshalb beantragt, den Gewässerraum im Bereich der Parzellen Nrn. 252, 253 und 1592 GB Füllinsdorf bis zur Grenze der Gemeinde Liestal auf eine Breite von 39,5 Metern, eventualiter 40,75 Metern, zu verringern.

II. Lage des Gewässerraums

In rechtlicher Hinsicht bestehe kein Zwang, den Gewässerraum symmetrisch festzulegen. Vielmehr habe bei der Festlegung des Gewässerraums eine Interessenabwägung wie bei jeder Planung zu erfolgen. Diesbezüglich sei neben den Interessen der Natur und Umgebung auch auf die Interessen an der Überbaubarkeit der Grundstücke im Hinblick auf die öffentlich-rechtliche Zonenplanung, aber auch im Hinblick auf die Interessen der privaten Betroffenen, Rücksicht zu nehmen. Hierbei könne auf die bestehende Gewässerbaulinienplanung verwiesen werden. Bereits in der Vergangenheit habe der Kanton bei der Festlegung der kantonalen Gewässerbaulinien eine solche Interessenabwägung vorgenommen unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und Bauungsmöglichkeiten im Bereich der Parzelle Nr. ■■■ GB Liestal. Die Baulinien seien asymmetrisch festgelegt worden, sodass der geplante Neubau entsprechend der bestehenden Zufahrt erstellt werden könnte. Es werde deshalb beantragt, den Gewässerraum der Ergolz im Bereich der Parzellen Nrn. 252, 253 und 1592 GB Füllinsdorf asymmetrisch festzusetzen, in Abstimmung der westseitigen bestehenden Gewässerbaulinien.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Berechnung der minimalen Gewässerraumbreite richtet sich nach Artikel 41a Absatz 2 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201). Basis für die Bestimmung der minimalen Gewässerraumbreite bildet die natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB) des Fließgewässers. Dieser Wert wird je nach Zustand des Gewässers (Wasserspiegelbreitenvariabilität) aus der effektiven Gerinnesohlenbreite (mittlere Breite der Gewässersohle) abgeleitet. Ein naturnahes Fließgewässer weist in seinem Lauf meist unterschiedlich breite Gerinnesohlen auf. Verbauete, begradigte und eingetiefte Gewässer verfügen nicht mehr über eine natürliche Sohlenbreite. Ihre Sohle ist meist verschmälert und weist eine eingeschränkte oder fehlende Breitenvariabilität auf. Die natürliche Breite ist dann herzuleiten. In der Regel wird dazu bei beeinträchtigten oder kanalisierten Gerinnen die effektive Gerinnesohlenbreite (GSB) mit einem Korrekturfaktor (eingeschränkte Breitenvariabilität: 1,5 / fehlende Breitenvariabilität: 2) multipliziert ($nGSB = 1,5 \text{ oder } 2 \times \text{effektive GSB}$). Die Korrekturfaktormethode wird vom Bund (Bundesamt für Umwelt) und vom Kanton Basel-Landschaft empfohlen. Die so berechneten Gewässerraumbreiten sind von den Gemeinden zu plausibilisieren und ggf. anzupassen. Dazu können weitere praxisbewährte Methoden wie natürliche Vergleichsstrecken, historische Dokumente oder hydraulische / empirische Methoden angewendet werden. Führt die Anwendung der Korrekturfaktormethode abschnittsweise zu unterschiedlichen Breiten, können die Gemeinden die natürliche Sohlenbreite innerhalb des Siedlungsgebiets «glätten» (vgl. kantonale Arbeitshilfe, Merkblatt B4). Die Gemeinde Füllinsdorf erläutert in ihrem Planungsbericht nachvollziehbar die Herleitung der einheitlichen Gewässerraumbreite von 42 Metern. Zur Plausibilisierung der mittels Korrekturfaktormethode berechneten natürlichen Gerinnesohlenbreite (zwischen 12 und 15 Metern) wurden zwei naturnahe Vergleichsstrecken (zwischen 13 und 15 m) verwendet. Als einheitliche natürliche Gerinnesohlenbreite wurde deshalb der Mittelwert von 14 Metern gewählt. Ein Vergleich der Abschnitte ist aufgrund der ähnlichen morphologischen Eigenschaften (Lage, ähnliche topografische und hydrologische Verhältnisse) nachvollziehbar. Die Breite wurde zudem abgestimmt mit dem bereits rechtskräftig festgelegten Gewässerraum im angrenzenden Gebiet Wölfer (Kantonaler Nutzungsplan Gewässerraum Ergolz – Teilabschnitt Wölfer Füllinsdorf, BUD-Entscheid Nr. 24 vom 17. Januar 2019). Der Einsprecher moniert jedoch (Einsprachepunkt I), dass im bestrittenen Bereich von einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 13 Metern bzw. eventualiter max. 13,5 Metern auszugehen sei mit der Begründung, dass sich Gewässer in Abflussrichtung aufgrund von Zuflüssen stetig

verbreitern würden. Würde man sich zudem auf das Durchschnittsmass der Gerinnesohle im Gebiet Wölfer abstellen, so wäre im monierten Bereich eine adäquate Gerinnesohlenbreite von 13 Metern, ev. 13,5 Metern angemessen. Dazu ist festzuhalten, dass innerhalb des Betrachtungsperimeters lediglich das Rüschrabenbachli mit einer sehr geringen Wassermenge (Abfluss bei 0,9 m³/s (HQ 30) und 2,1 m³/s (HQ300)) in die Ergolz mündet. Diese geringe Wassermenge vermag die morphologischen Eigenschaften bzw. Gerinnesohlenbreite der Ergolz nicht zu verändern. Zudem zeigen die beiden Abflussmessstellen an den Gemeindegrenzen südlich (Liestal) und nördlich (Pratteln) von Füllinsdorf, dass sich der Abfluss der Ergolz (HQ30 bei 135 m³/s und HQ100 bei 165 m³/s) innerhalb des Betrachtungsperimeters nicht ändert. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass sich die natürliche Gerinnesohlenbreite der Ergolz im Betrachtungsperimeter in Abflussrichtung verbreitern würde.

Unabhängig von der gewählten natürlichen Gerinnesohlenbreite könnte die Gewässerraubbreite im besagten Bereich (Parzellen Nrn. 252, 253 und 1592 GB Füllinsdorf bis zur Grenze der Gemeinde Liestal) aufgrund der erheblichen Gefährdung durch Hochwasser allerdings ohnehin nicht auf die geforderte Breite von 39,5 Metern, eventualiter 40,75 Metern, reduziert werden. Die minimale Gewässerraubbreite ist zu erhöhen, sofern es für den Schutz vor Hochwasser notwendig ist (Artikel 41c Absatz 3 GSchV). Es ist also derjenige Raum als Gewässerraum zu definieren, welcher für die Gewährleistung des Schutzes vor Hochwasser oder für die Realisierung eines Hochwasserschutzprojekts benötigt wird. Dabei hat der Gewässerraum im Minimum die roten Gefahrengebiete zu umfassen (vgl. kantonale Arbeitshilfe Merkblatt B1, Schritt 4.1). Die Ergolz weist im gesamten Betrachtungsperimeter und insbesondere im monierten Bereich der Einsprechenden eine erhebliche Gefährdung durch Hochwasser (rot gemäss Naturgefahrenkarte) auf. Mit der von der Gemeinde definierten Gewässerraubbreite von 42 Metern kommen alle erheblichen Gefahrenbereiche (rot) innerhalb des Gewässerraums zu liegen (vgl. Planungsbericht S. 8-9), was mit der geforderten reduzierten Breite von 40,75 Metern – insbesondere im monierten Bereich – nicht der Fall wäre. Diesbezüglich ist auch eine asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraums bzw. Abstimmung mit den bestehenden Gewässerbaulinien nicht möglich (Einspruchepunkt II). Die Behörden habe zwar einen gewissen Spielraum bei der Festlegung des Gewässerraums und können diesen in seiner Lage (symmetrisch / asymmetrisch) an die Gegebenheiten im Umfeld des Gewässers teilweise anpassen (z. B. bei Gebäuden). Allerdings darf eine asymmetrische Gewässerraubfestlegung nicht missbräuchlich sein und muss der tatsächlichen Situation, insbesondere bezüglich Topografie und Hochwassergefährdung, gerecht werden (vgl. kantonale Arbeitshilfe Merkblatt B1, Schritt 4.3). Dies wäre hier beides nicht Fall: der Prallhang (Aussenkurve mit Erosionstendenz aufgrund höherer Strömungsgeschwindigkeiten) befindet sich in Fliessrichtung auf der rechten Uferseite der Ergolz (d. h. auf der Seite der umstrittenen Parzelle), gleich wie die erhebliche Gefährdung durch Hochwasser. Eine Abstimmung des Gewässerraums mit den Gewässerbaulinien würde dazu führen, dass der Gewässerraum auf die linke Uferseite (Gleithang) verschoben würde, wobei die erheblichen Gefahrenbereiche Hochwasser (rot) auf der rechten Pralluferseite ausserhalb des Gewässerraums zu liegen kämen. Eine Reduktion der Gewässerraubbreite sowie auch eine asymmetrische Festlegung würde demnach gegen die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung verstossen. Zudem ist festzuhalten, dass es grundsätzlich im Ermessen der planenden Behörde liegt, ob eine asymmetrische Ausscheidung in Frage kommt, oder nicht (BGer 1C_573/2015 vom 5. Juli 2016 E. 4.4).

Insofern kann der Regierungsrat feststellen, dass die Gemeinde Füllinsdorf ihren planerischen Entscheid nachvollziehbar begründet und entsprechend den Vorgaben der GSchV umgesetzt hat. Ein falsches Auslegen oder Anwenden des Ermessensspielraums ist nicht ersichtlich. Die Planungs-massnahme (einheitliche Gewässerraubbreite von 42 Metern) ist als recht- und zweckmässig anzusehen. Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

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:

12 /BUD

Gemeindebeschluss

Der Regierungsrat hat die von der Einwohnergemeindeversammlung Füllinsdorf am 7. Dezember 2021 beschlossene Mutation «Gewässerraum» zum Zonenplan Siedlung, zum Zonenplan Landschaft, zu den betroffenen Quartierplanungen «Zwirnerei» und «Einkaufszentrum Schönthal» und zur Gesamtüberbauung «Schönthal» genehmigt.

4. Beschluss

- ://:
1. Die Einsprache von [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
 2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Füllinsdorf am 7. Dezember 2021 beschlossene Mutation «Gewässerraum» zum Zonenplan Siedlung, zum Zonenplan Landschaft, zu den betroffenen Quartierplanungen «Zwirnerei» und «Einkaufszentrum Schönthal» und zur Gesamtüberbauung «Schönthal» wird gestützt auf § 2 RBG genehmigt und damit verbindlich erklärt.
 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 24/ZPS/2/6, 24/ZPL/1/5, 24/QP/2/2, 24/QP/3/1 und 24/GÜ/1/3 (Mutation «Gewässerraum» zum Zonenplan Siedlung, zum Zonenplan Landschaft, zur Quartierplanung «Einkaufszentrum Schönthal», zur Quartierplanung «Zwirnerei» und zur Gesamtüberbauung «Schönthal») versehenen Exemplare des Plans.
 4. Die Ziffer 2. dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert zehn 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 per Einschreiben:

- [REDACTED] Rechtsanwalt, [REDACTED] (2 Exemplare für sich und seine Klientel)

Verteiler:

- Gemeinderat Füllinsdorf, Mitteldorfstrasse 4, 4414 Füllinsdorf
- Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG (info@stierli-ruggli.ch)
- Landeskantlei (Publikation Amtsblatt)

- Bau- und Umweltschutzdirektion, Tiefbauamt (tiefbauamt@bl.ch)
- 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 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.

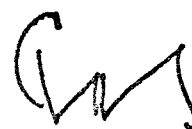
:/// 1. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die Beschlüsse vom 30. Oktober 1990 der Einwohnergemeindeversammlung Föllinsdorf betreffend den Mutationen zu den Gesamtüberbauungen "[Nieder-]Schönthal", "Grundacker 2" und "Grundacker 1" sowie zu den Quartierplanvorschriften "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. 2693

vom 20. September 1966

mm

A. Am 31. August 1965 hat der Gemeinderat von Füllinsdorf der Gesamtüberbauung "Schönthal" zugestimmt. Diese Ueberbauung umfasst ein Areal von 51 754 m², auf dem ein Einkaufszentrum mit Restaurant, eine Kirche mit Pfarrhaus und Kindergarten, vier Hochhäuser mit zehn Stockwerken, zwei Mehrfamilienhäuser mit fünf Stockwerken und sieben Mehrfamilienhäuser mit vier Stockwerken erstellt werden sollen.

B. Während der Zeit vom 2. bis 31. Mai 1966 führte der Gemeinderat, gestützt auf die Zonenvorschriften "Füllinsdorf West", Normblatt ZR 9/63, Ziffer 2, das erforderliche Auflagenverfahren durch. Die öffentliche Bekanntgabe erfolgte im Amtsblatt Nr. 16 vom 21. April 1966 und im Amtsanzeiger Nr. 8 vom 21. April 1966 der Gemeinden Frenkendorf und Füllinsdorf. Gegen die Gesamtüberbauung hat die Direktion der Zwirneri Niederschönthal, Füllinsdorf, fristgerecht Einsprache erhoben. Auf Grund der Verständigungsverhandlungen konnte die Zwirneri Niederschönthal jedoch zum Rückzug ihrer Einsprache bewogen werden.

C. Mit Schreiben vom 11. August 1966 ersucht der Gemeinderat von Füllinsdorf um die regierungsrätliche Genehmigung der Gesamtüberbauung "Schönthal".

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

1. § 58 Abs. 1 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Mai 1941 gibt den Gemeinden die Möglichkeit, Zonen- und Bebauungspläne samt den dazugehörenden Reglementen aufzustellen. Für die Schaffung von Gesamtüberbauungsplänen sind jedoch keine Rechtsgrundlagen enthalten. Nun kann aber ein Quartierplan nur verbindlich vorgeschrieben werden, wenn dazu die nötigen Rechtsgrundlagen vorhanden sind, denn die mit einem solchen Plan verbundenen Auflagen stellen einen derart starken Eingriff in das verfassungsmässig garantierte Privateigentum dar, dass sie nach bundesgerichtlicher Praxis nur gestützt auf eine eindeutige Rechtsgrundlage möglich sind. Es steht somit fest, dass eine Quar-

tierplanung, wie sie die Gesamtüberbauung darstellt, nicht im Sinne von § 58 Abs. 1 als zwingende Norm erlassen werden kann. Um trotzdem derartige Planungen verwirklichen zu können, musste eine andere Rechtsgrundlage, die reglementarische Ausnahme, gefunden werden. Bestimmungen dieser Art sind in den kommunalen Bauvorschriften durchaus zweckmässig, genügen doch die üblichen Zonenbestimmungen nicht, um die bauliche Entwicklung einer Gemeinde befriedigend zu lenken. Sie stützen sich ebenfalls auf § 58 Abs. 1 BauG.

Auch die Gemeinde Füllinsdorf, wie viele andere Gemeinden, hat in ihren Zonenvorschriften eine Ausnahmemöglichkeit aufgenommen (Normblatt ZR 9/63, Ziffer 2), die im Rahmen der von der Gemeindeversammlung beschlossenen und vom Regierungsrat genehmigten Ausnahmekriterien von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Gesamtüberbauungen erlaubt. Die erwähnte Ausnahmebestimmung bildet aber nicht nur eine Rechtsgrundlage für Gesamtüberbauungen, sie legt auch die Ausnahmekriterien fest, auf die später näher eingetreten werden soll, und regelt das Verfahren für die Durchführung solcher Quartierplanungen. So wird in dieser Bestimmung verlangt, dass alle beteiligten Grundeigentümer sich vertraglich verpflichten müssen, ihre Parzellen nur nach dem Gesamtüberbauungsprojekt zu überbauen. Ferner ist eine dreissigtägige Planaufgabe und eine regierungsrätliche Genehmigung vorgesehen. Diese Genehmigung kann jedoch nicht im Sinne von § 69 Abs. 4 erfolgen, weil der Gesamtüberbauungsplan, wie bereits erwähnt worden ist, nicht als verbindliches Recht erlassen, sondern nur als Ausnahme von den Zonenvorschriften gebilligt werden kann. Der Genehmigungsakt bedeutet daher nichts anderes, als dass eine Ausnahmegenehmigung erteilt wird, die sich allerdings nur auf die Lage, die Stellung und die Höhe der Bauvolumen bezieht und die spätere Baubewilligung in bau- und feuerpolizeilicher Hinsicht nicht präjudiziert. Eine derartige Bewilligung kann umso eher zugestanden werden, als mit dem vorausgehenden Auflageverfahren allfällige Einsprachen erfassbar sind und die vertragliche Zustimmung aller beteiligten Grundeigentümer zur Gesamtüberbauung vorliegt. Durch diese vertrag-

liche Fixierung einerseits und die regierungsrätliche Bewilligung anderseits erhält der Gesamtüberbauungsplan eine Rechtsverbindlichkeit, die der Genehmigung im Sinne von § 69 Abs. 4 BauG praktisch gleichkommt. Hier liegt auch der Grund, weshalb in den Zonenvorschriften der Gemeinde bei Gesamtüberbauungen nicht von der Erteilung einer Baubewilligung, sondern von der Genehmigung gesprochen wird.

2. Vom kantonalen Recht her gilt es, bei der Behandlung von Gesamtüberbauungen zu untersuchen, ob eine solche Ausnahme die vom kantonalen Baugesetz gesetzten Grenzen nicht überschreitet. Beim vorliegenden Projekt zeigt diese Prüfung, dass nur die Gebäudehöhen das normalerweise zulässige Mass überschreiten und daher einer näheren Betrachtung bedürfen. § 22 Abs. 2 BauG schreibt vor, dass Neubauten in der Regel nicht mehr als drei Wohngeschosse aufweisen dürfen, nämlich Erdgeschoss, erster Stock und zweiter Stock oder Dachstock. Gemäss Abs. 3 des gleichen Paragraphen kann der Regierungsrat ausnahmsweise für bestimmte Gebiete auf Grund eines Zonenplanes höhere Bauten bewilligen, doch dürfen sie nicht mehr als fünf Wohngeschosse aufweisen. In Abs. 4 endlich wird dem Regierungsrat die Möglichkeit gegeben, in besonderen Fällen Hochhäuser zu bewilligen.

Da es sich bei der vorliegenden Gesamtüberbauung einerseits um eine differenzierte Bauweise handelt, bei der Bauten mit vier bis zehn Stockwerken geplant sind, und anderseits die rechtskräftige Grundzone nur eine zweigeschossige Bauweise aufweist, kann eine Bewilligung im vorliegenden Fall ^{nur} gestützt auf § 22 Abs. 3 und 4 erteilt werden.

3. Steht nun aber fest, dass die vorliegende Gesamtüberbauung sowohl vom kommunalen als auch vom kantonalen Recht her auf eine Ausnahme angewiesen ist, so sind bei der Behandlung die massgebenden Ausnahmekriterien zu berücksichtigen. Gemäss Normblatt ZR 9/63 Ziff. 2 der Zonenvorschriften können nur wohnhygienisch, ästhetisch und städtebaulich gute Projekte bewilligt werden, die zudem gegenüber einer zonengemässen Ueberbauung wesentliche Vorteile aufweisen. § 22 Abs. 4 BauG verlangt

bei höheren Bauten genügenden Bauabstand, genügende Besonnung der Nachbargebäude und die notwendigen Vorkehrungen für eine wirksame Feuerbekämpfung. Darüber hinaus fordert der Regierungsrat bei solchen Gebäuden in konstanter Praxis eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild sowie eine ansprechende architektonische Gestaltung. Die Prüfung der Gesamtüberbauung zeigt, dass alle diese Ausnahmekriterien im wesentlichen eingehalten sind. Wohl stellt die Gesamtüberbauung keine Ideallösung dar, weil es die bestehenden Besitzverhältnisse überhaupt nicht erlauben. Sie bringt aber gegenüber einer zonengemässen Bauweise wesentliche planerische, städtebauliche und wohnhygienische Verbesserungen, die eine Genehmigung rechtfertigen.

- ://: 1. Gestützt auf die Zonenvorschriften der Gemeinde Füllinsdorf (Normblatt ZR 9/63 Ziffer 2) und auf § 22 Abs. 4 des kantonalen Baugesetzes wird die Gesamtüberbauung "Schönthal" in Füllinsdorf im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Massgebend sind die vom Regierungsrat unter dem heutigen Beschlussdatum unterzeichneten und mit der Inventarnummer 24/GÜ/1/0 versehenen Vertragspläne Nr. 1 - 3 und der Gesamtüberbauungsvertrag.

Mitteilung an die Basellandschaftliche Kantonalbank,
Liestal, als Treuhänderin des Kantons Baselland,
an das Bodenamt, zuhanden des Kantons Baselland (3),
an den Gemeinderat von Füllinsdorf (2),
an W. Sutter, Architekt, Feldrebenweg 16, MuttENZ,
an H. Lüthin, Brühlweg 65, MuttENZ,
an R. Huber, Immobilien Hard AG, Feldrebenweg 16,
MuttENZ,
an die Immobilien Hard AG, Feldrebenweg 16, MuttENZ,
an M. Holder, Stuttgarterstrasse 44, Netzingen
b/Württemberg, Deutschland,

an W. Kundert, Dufourstrasse 99, St. Gallen,
an das Grundbuchamt Liestal,
an die kantonale Planungsstelle (4),
an die Beamtenversicherungskasse,
an die Justizdirektion,
an die Baudirektion.

Der Landschreiber:

W. Kundert