

Gemeinde Oberdorf
Quartierplan Coop

mplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

47/ QP/ 1/0

Erschliessungsplan 1:200

Beschlüsse

GEMEINDE

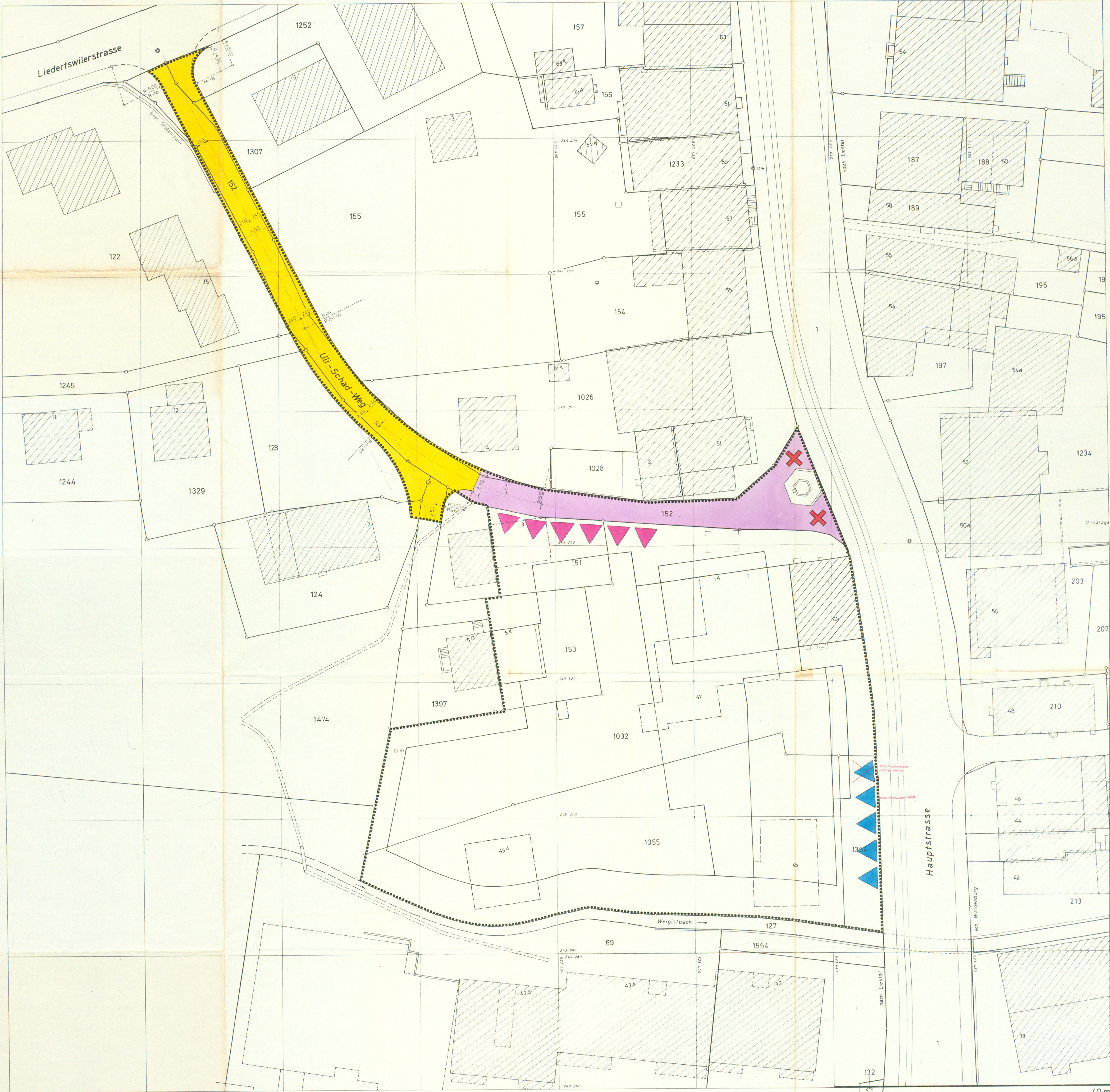
Beschluss des Gemeinderates: 6. August 1985
Beschluss der Gemeindeversammlung: 26. August 1985
Planaufgabe: 6. September - 7. Oktober 1985

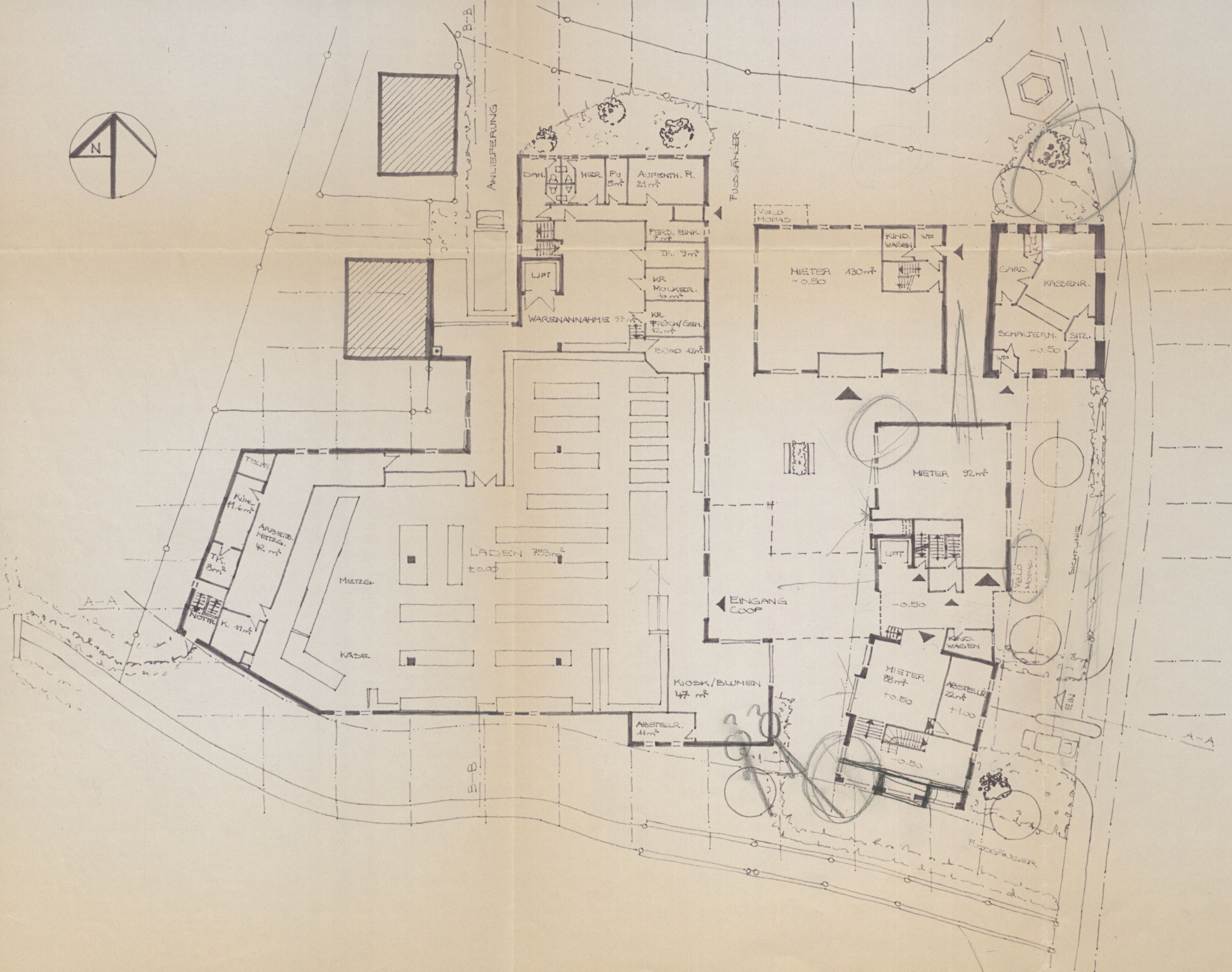
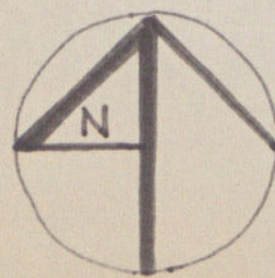
KANTON

Regierungsratsbeschluss Nr. 1500 vom: 17. Juni 1986
Der Landschreiber: *GW*
Publiziert im Amtsblatt Nr. 25 vom: 26. Juni 1986

Der Gemeindepräsident: *J. Schweizer*
Der Gemeindegemeinder: *M. Müller*

13





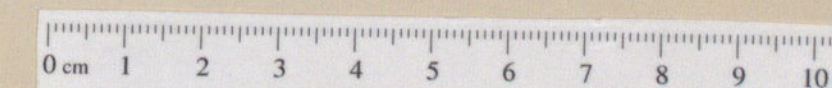
- AXEN
- BAULINIE
- PARZ. GRENZE
- BEST. GEBÄUDE

150
 150m
 150
 450m
 800m² → 200m² 1/3
 270
 300-400m²
 1/3-1/2
 270m² 1/3

COOP LIESTAL
CENTER OBERDORF

ERDGESCHOSS
LADEN MST. 1:200

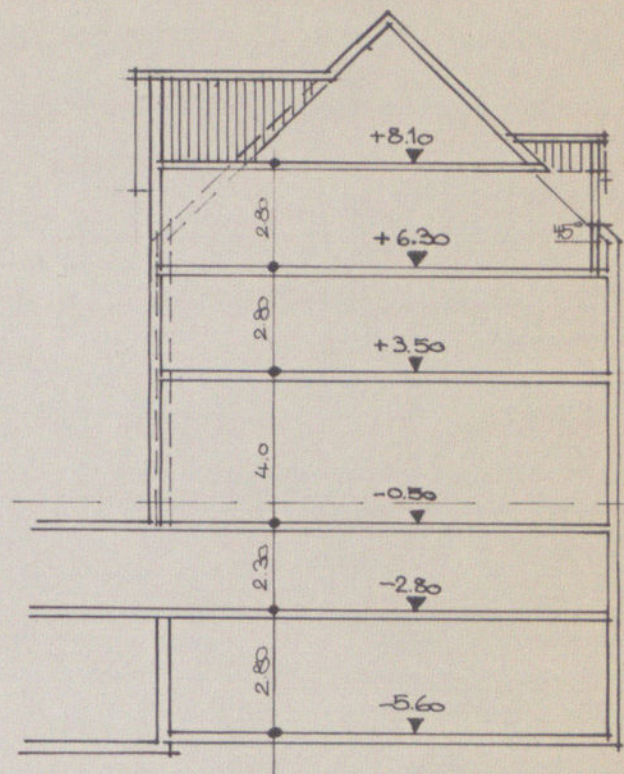
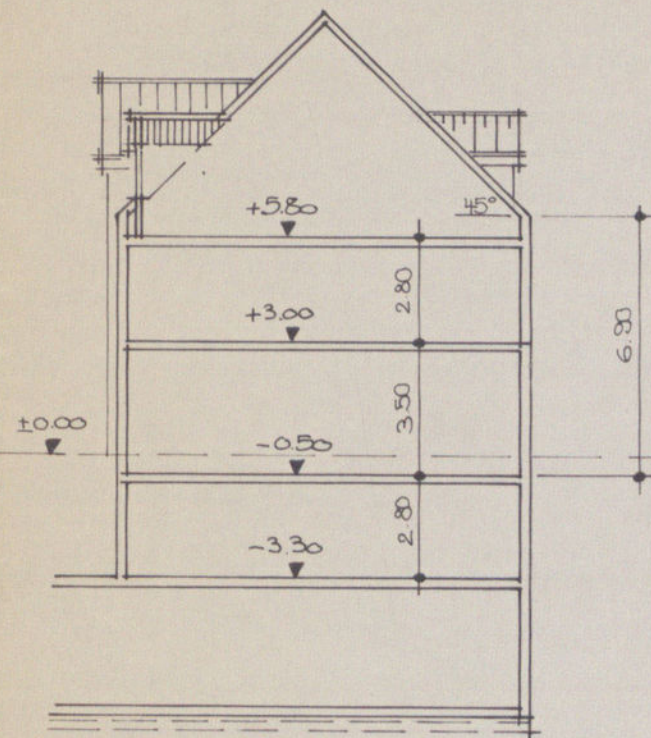
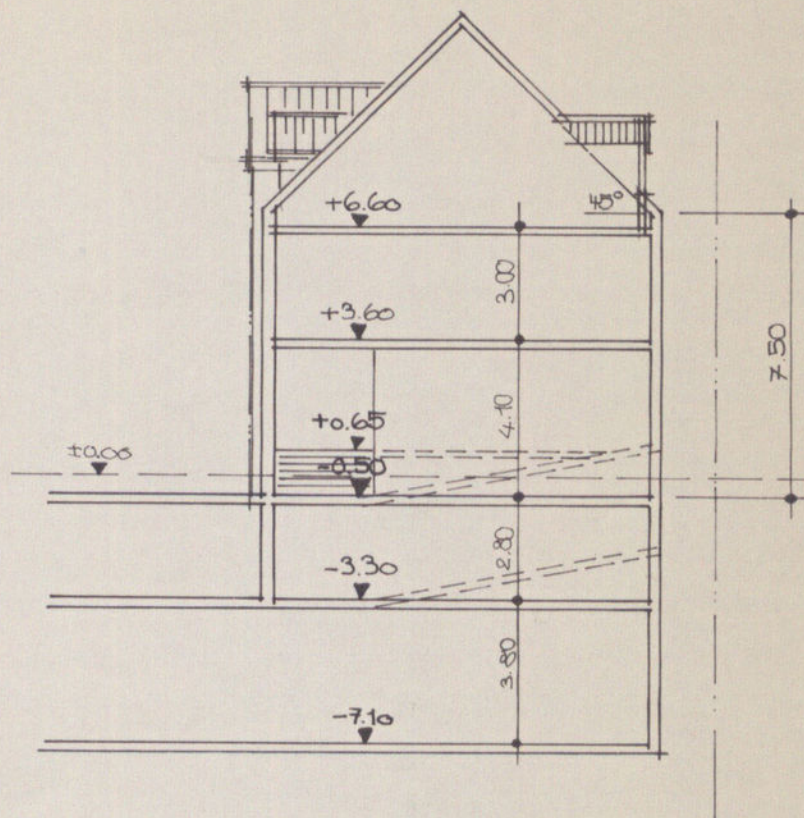
WILLI BUSS ARCHITEKT RÜMLINGEN
1. APRIL 1986 /st



HAUS A

HAUS B

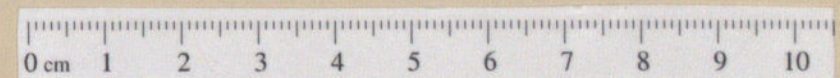
HAUS D



COOP LIESTAL
CENTER OBERDORF

SCHNITTE HÄUSER SCHEMA
MST. 1:200

WILLI BUESS ARCHITEKT RÜMLINGEN
2. APRIL 1986 / sf.





Quartierplan Coop Oberdorf

QUARTIERPLANREGLEMT^{EN}

INHALTSVERZEICHNIS

- Art. 1 Geltungsbereich
- Art. 2 Bestandteile
- Art. 3 Inhalt
- Art. 4 Bereichserschliessung
- Art. 5 Parkierung
- Art. 6 Bauliche Nutzung
- Art. 7 Lage der Bauten
- Art. 8 Baumasse
- Art. 9 Dachformen
- Art.10 Baugliederung
- Art.11 Fassadengliederung
- Art.12 Dachaufbauten
- Art.13 Materialien
- Art.14 Freiraumgestaltung: Allgemeines
- Art.15 Gestaltung Bachuferbereich
- Art.16 Gestaltung Fussgängerbereich
- Art.17 Gestaltung Flachdach und Umraum
- Art.18 Ver- und Entsorgung
- Art.19 Realisierung
- Art.20 Parzellierung
- Art.21 Voraussetzung für die Genehmigung der Quartierplanvorschriften
- Art.22 Schlussbestimmungen

Anhang: Schemaskizze Dachaufbauten

Die Einwohnergemeinde Oberdorf erlässt, gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für das Areal zwischen Hauptstrasse, Ueli Schad-Weg und Weigistbach den 'Quartierplan Coop'.

Art. 1

Geltungsbereich

Die Quartierplanvorschriften gelten innerhalb dem auf den Teilplänen eingezeichneten Quartierplanperimeter.

Art. 2

Bestandteile

Der Quartierplan umfasst folgende Bestandteile:

- Erschliessungsplan 1:200
- Bebauungsplan 1:200
- Gestaltungsplan 1:200
- Quartierplanreglement

Art. 3

Inhalt

Der Quartierplan ersetzt im bezeichneten Bereich die geltenden Vorschriften des Zonenplanes. Er schafft in Abstimmung mit den Zielsetzungen der laufenden Ortskernplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung eines Ladenzentrums.

Art. 4

Bereicherschliessung

Besucherverkehr

¹ Für den motorisierten Besucherverkehr des Ladenzentrums wird eine direkte Zu- und Wegfahrt ab und zur Hauptstrasse unter der Voraussetzung bewilligt, dass die Einmündung des Ueli Schad-Weges für den allgemeinen motorisierten Verkehr geschlossen bleibt.

² Die genaue Lage der Zu- und Wegfahrt, deren Ausbildung, Signalisation und Sicherung (Bahnverkehr, Fussgänger) sind mit dem kantonalen Tiefbauamt abzusprechen. *Stehe Erwägungen RRB*

Zulieferungsverkehr

³ Der Zulieferungsverkehr aller Dienstleistungsbetriebe des Ladenzentrums ist nur via Liedertswilerstrasse über den Ueli Schad-Weg gestattet.

⁴ Der Ueli Schad-Weg wird ab Liedertswilerstrasse bis zum Ladenzentrum auf eine Breite von 4.80 m ausgebaut.

⁵ Der vordere Ueli Schad-Weg wird als Fussweg mit beschränktem Fahrverkehr für Anstösser in seinen gegebenen Abmessungen belassen.

⁶ Die Zufahrt in den Ueli Schad-Weg ab der Hauptstrasse wird für den Fahrzeugverkehr aufgehoben. Die Einmündung ist im Rahmen der Platzgestaltung um den Ueli Schad-Brunnen (Sache der Gemeinde) abzusetzen.

Velos

⁷ Für Velos und Mofas sind im Ueberlagerungsbereich Fussgänger-Erschliessung genügend dimensionierte Abstellflächen bereitzustellen.

Fussgänger

⁸ Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Fussgängerflächen wie auch der Durchgang beim Haus Ueli Schad-Weg 1a sind den Fussgängern dauernd offen zu halten.

⁹ Alle öffentlich zugänglichen Platzräume wie deren Uebergänge zu anstossenden Gehwegen, Plätzen usw. sind behindertengerecht zu gestalten.

Art. 5

Parkierung

Kundenparkplätze

¹ Die für den Betrieb des Ladenzentrums, der übrigen Dienstleistungsbetriebe und für die Wohnungen notwendigen Autoabstellplätze sind unterirdisch zu erstellen.

² Es sind insgesamt mindestens 55 Abstellplätze bereitzustellen.

³ Für die Anlage unterirdischer Parkierungsflächen ist im Rahmen der baugesetzlichen Bestimmungen der gesamte Quartierplanbereich nutzbar.

Sicherung

⁴ Die 55 Abstellplätze müssen als solche freigehalten bleiben.
Sie dürfen nur im Einverständnis mit der Baubewilligungsbehörde an Dritte vermietet, verkauft oder zweckentfremdet werden.

Art. 6

Bauliche Nutzung

Nutzungsart

¹ Im Obergeschoss und in allfälligen Dachgeschossen des Altbaues wie dessen Verlängerung längs dem Ueli Schad-Weg sind verpflichtend Wohnungen zu erstellen.

² Im übrigen Quartierplanbereich sind Wohnbauten, Dienstleistungs- und wenig störende Handwerksbetriebe zugelassen.

³ Bezüglich Immissionen gelten die Vorschriften gemäss kantonaler Zonenreglements-Normalie 4/63.

Bebauungsfläche

⁴ Die mit Baufluchten, Baulinien und Gestaltungsbaulinien eingegrenzten Neubaubereiche sind geschlossen und vollumfänglich überbaubar.

⁵ Die Netto-Ladenfläche für den Eigenbedarf Coop wird auf 800 m² begrenzt.
Die innerhalb der bebaubaren Fläche übrigen Flächenanteile sind durch Fremdmieten im Rahmen der zugelassenen Nutzungsarten frei nutzbar.

⁶ Zur Netto-Ladenfläche werden gerechnet: Alle den Kunden und dem Personal zugänglichen und dauernd genutzten Bruttogeschossflächen abzüglich sämtlicher Nebenräume (Vorbereitung, Lager usw.). Umbaute Ausstellungsflächen werden zur Hälfte angerechnet.

Aussenverkauf

⁷ Für den Aussenverkauf wie für Aussenraum-Ausstellungen darf von allen Ladengeschäften insgesamt ein Viertel des Hofbereiches genutzt werden.

Laubenbereiche

⁸ In den Laubenbereichen ist die Erstellung offener, auf dem Boden abgestützter Lauben zulässig.

Hofbereich

⁹ Der Hofbereich kann zu max. einem Drittel der Fläche überdacht werden.

Bauteile vor den Hausfluchten

¹⁰ Ueber die Hausfluchten auskragende Bauteile wie Balkone und Erker sind nicht gestattet.
Bezüglich Dachvorsprüngen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Baugesetzes bzw. der Vollziehungsverordnung.

Art. 7

Lage der Bauten

Baufluchten

¹ Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufluchten sind verbindlich im Sinne von § 86.5 BauG einzuhalten.

Baulinien

² Die Baulinien begrenzen die vorderstmögliche Stellung der Bauten.
Von Baulinien zurückgesetzte Bauten sind möglich.

Gestaltungsbaulinien

³ Gestaltungsbaulinien bezeichnen die jeweils max. Bautiefe der Hauptbauten.

⁴ An Gestaltungsbaulinien darf im Rahmen der Vorschriften der anstossenden Zonen angebaut werden.

Gebäudeabstände

⁵ Wo gemäss Bebauungsplan die baugesetzlichen Abstandsvorschriften von Bauten unter sich unterschritten werden können, dürfen im betroffenen Anstoss in den Grundrissen beider Bauten keine dem dauernden Aufenthalt dienende Wohnräume ausgeschieden werden.

Art. 8

Baumasse

Bezugsniveau

¹ Bezugsniveau der Höhenbestimmung der zweigeschossigen Neubauten ist die Meereshöhe 495.50 m, für den eingeschossigen Neubau die Meereshöhe 496.00 m.

Fassadenhöhe

² Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Bezugsniveau bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

³ Die max. Fassadenhöhe der eingeschossigen Neubauten beträgt 4.50 m.

⁴Für standortsbedingte technische Aufbauten usw. sind auf der eingeschossigen Neubaufäche Bauteile mit einer um max. 3 m höheren Fassade (gemessen ab Bezugsniveau) zulässig.

⁵Die max. Fassadenhöhe der zweigeschossigen Neubauten beträgt 7.50 m, gemessen ab dem massgebenden Bezugsniveau.

Hausteil Parz. Nr. 150 ⁶Beim bestehenden Hausteil auf Parz. Nr. 150 gilt der gegebene Umriss als Maximalwert allfällig neuer Baumasse.

Art. 9 Dachformen

Flachdächer

¹Im eingeschossigen Neubaubereich sowie im überdachbaren Hofbereich sind Flachdächer zulässig.

²Die Ueberdachung des Hofbereiches ist architektonisch vom Flachdach des eingeschossigen Neubaus abzusetzen.

Satteldächer

³Bei den zweigeschossigen Neubauten sind Satteldächer mit einer minimalen Dachneigung von 45° (alter Teilung) vorgeschrieben.

⁴Die Satteldächer der Neubauten sind traufständig zu den jeweils angrenzenden Strassenzügen zu legen.

⁵Laubenkonstruktionen sind ins Dach der Hauptbauten einzubinden.

Art. 10 Baugliederung

¹Die zweigeschossigen Neubauten sind in Baukörper von je max. 4 Fensterachsen zu gliedern.

²Die Baugliederung ist architektonisch durch Aufteilungen in abgesetzte Baukörper, durch Staffelungen usw. sichtbar zu machen.

Art. 11 Fassadengliederung

Fassadenteilung

¹Bei den Fassaden der ein- und zweigeschossigen Neubauten ist in Anlehnung an das im Ortskern vorherrschende Gestaltmuster die vertikale Fassadenteilung zu betonen.

Schaufenster

²Die Anordnung und Teilung von Schaufenstern ist mit der Fassadenteilung der Obergeschosse abzustimmen. Zwischen den Schaufenstern und Türen sowie Gebäudeecken oder Brandmauern sind Mauerpfeiler oder in der Fassadenflucht liegende Stützen vorzusehen.

³Die Schaufenster haben eine Leibung aufzuweisen. Verglaste Flächen dürfen nicht bündig zur Fassadenflucht liegen.

Arkaden

⁴Die Oeffnungen von Arkaden haben sich der Fassadenteilung der Obergeschosse einzuordnen. Die Mauerpfeiler von Arkaden sind in Material, Farbe und Struktur der übrigen Fassade anzupassen und haben in derselben Flucht wie die Fassade zu liegen.

Fenster

⁵Die Fensterformate sind quadratisch bis hochrechteckig zu gestalten.

⁶Die Zusammenfassung von Oeffnungen zu horizontalen Fensterbändern ist nicht zulässig.

⁷Bei Fenstern mit vom Mauerwerk abgesetzten Einfassungen sind Fensterläden anzubringen.
Bei Fenstern ohne Läden sind die Leibungen gleich wie die Wandflächen zu verputzen.

⁸Die Fenster sind mit Sprossen zu teilen.

Art. 12

Dachaufbauten

Grossgauben

¹Dachaufbauten in Form von Grossgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

²Strassenseitig sind Satteldachgauben vorgeschrieben, hofseitig sind Schleppgauben zulässig.

³Die Gauben sind quadratisch bis hochrechteckig auszuführen.

Kleingauben

⁴Dreieckgauben, Fledermausgauben und Halbmondgauben bis zu einer First- oder Scheitelhöhe von 0.60 m über der Dachfläche und 0.80 m lichter Breite sind hofseitig auf Ebene eines zweiten Dachgeschosses zugelassen.

Anordnung, Grösse

⁵Die Anordnung der Dachaufbauten innerhalb der Dachfläche wie deren Grösse ist auf die unterliegende Fassadenteilung abzustimmen.

Liegende Dachfenster

⁶Liegende Dachfenster sind nicht zugelassen.

Dacheinschnitte

⁷Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

⁸Das Erstellen überdeckter Einschnitte in Form eines offenen Wiederkehrs, einer Lukarne oder einer Auslucht ist auf der strassenabgewandten Dachseite möglich.
Bei Lukarnen oder Ausluchten darf hiezu die traufseitige Fassadenhöhe um 2.50 m auf 10.00 m angehoben werden.

Art. 13

Materialien

Farben und Materialien der Neubauten wie späterer Umbauten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sowohl von der Baubehörde wie vom Gemeinderat zu genehmigen.

Art. 14

Freiraumgestaltung: Allgemeines

Bepflanzung

¹ Für die Bepflanzung sind Gehölze zu verwenden, die der einheimischen Flora angehören.

Umgebungsplan

² Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan im Masstab von mindestens 1:100 einzureichen. Eine Vorabklärung mit der Gemeinde ist erwünscht.

³ Im Umgebungsplan sind einzutragen:

- Die wichtigsten Masse und Koten,
- alle Materialien,
- Standorte und Arten aller Gehölze und Bodendecker,
- Standort und Ausführung aller Einrichtungen der Platzmöblierung,
- die Gestaltung der Flachdächer,
- die Gestaltung des Bachufers.

Art. 15

Gestaltung Bachuferbereich

Nutzung

¹ Der innerhalb der Gewässerbaulinie liegende Bachuferbereich ist naturnah zu erhalten bzw. nach dem Vorbild des dorfauswärts gelegenen Bachlaufes wieder herzustellen.

Bachrinne

² Der Verlauf des Weigstbaches darf nicht weiter begradigt werden.

³ Die Böschung ist soweit notwendig durch Faschinen zu sichern.
Die Befestigung mit Blockwurf ist nicht gestattet.

Bepflanzung

⁴ Der Bachuferbereich ist mit den örtlichen Arten der 'Bacheschengesellschaft' zu bestocken. Es ist auf eine ausgewogene Artenvielfalt und auf eine vielfältige Vertikalstruktur zu achten.

⁵ Der Bachuferbereich ist gesamthaft zu begrünen. Allfällig notwendige Fusswege dürfen nur mit Mergel befestigt werden.

Art. 16

Gestaltung Fussgängerbereich

Nutzung

¹ Im Fussgängerbereich sind dauernde Einrichtungen zur Platzraumgestaltung wie Brunnen, Sitzbänke, Bepflanzungen, Spielgeräte, Pergolen usw. zulässig.

Bodenbelag

² Im Fussgängerbereich sind Bodenbeläge aus Makadam, Zementplatten, Beton- und Natursteinpflästerungen zulässig.

Bepflanzung

³ Im Fussgängerbereich bzw. in den mit Fussgängern überlagerten Bereichen sind gesamthaft mindestens 5 geeignete Alleebäume zu pflanzen.

Art. 17

Gestaltung Flachdach und Umraum

Ausbildung

Das Flachdach und der im Gestaltungsplan einbezogene Umraum ist bis auf Oblichter oder technische Aufbauten als dauernd begrünte Fläche auszubilden.

Art. 18

Ver- und Entsorgung

Heizung

¹ Für die Oelfeuerung von Laden, Büros und Wohnungen ist nur eine Heizzentrale zulässig.
Einzelheizungen für Holz sind gestattet.

Kehricht, Gebinde

² Abstellplätze für Kehricht-Container sind innerhalb von Bauten oder im Umschlagsbereich vorzusehen.

³ Leere Gebinde und ähnliches dürfen ausserhalb Bauten einzig im Umschlagsbereich gelagert werden.

Antennen

⁴ Antennen sind nur unter Dach zulässig.

Art. 19

Realisierung

Bebauung

¹ Die Bauten der Quartierplanung sind gesamthaft in einer Etappe auszuführen.

² Die Baubewilligung zum Ladenzentrum wird nur erteilt, wenn der Ausbau des Ueli Schad-Weges genehmigt und dessen Finanzierung gesichert ist.

Erschliessung

³ Die äusseren Erschliessungsanlagen (Ausbau des Zubringerabschnittes ab Liedertswilerstrasse, Anschluss Hauptstrasse) sind vor Beginn der Bauarbeiten im Quartierplanperimeter auszuführen.

⁴ Der Baustellenverkehr darf nur über die obgenannte ~~beiden Zufahrten~~ erfolgen.

Vom Reglerungsrat
nicht genehmigt

Art. 20

Parzellierung

Die Parzellierung des Quartierplanareales oder die Abgabe einzelner Wohnungen im Stockwerkeigentum ist ohne Rücksicht auf das Nutzungsmass der neu entstehenden Parzellen gestattet, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt wird und wenn durch Dienstbarkeiten die Benützung von gemeinsamen Anlagen, wie Freiflächen, Fusswege, unterirdischer Parkplätze usw. für alle Nutzer und Eigentümer gesichert ist.

Art. 21

**Voraussetzung für die Genehmigung der Quartierplan-
vorschriften**

Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass die Uebernahme von Parzelle Nr. 1364 vertraglich gesichert ist.

Art. 22

Schlussbestimmungen

- ¹ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Er kann geringfügige Abweichungen zufolge veränderter Verhältnisse und in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gestatten.
Das Baubewilligungsverfahren gemäss §22 und §25 ff der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
- ² Das Ausführungsprojekt der Quartierplanbauten ist der kantonalen Kommission für Natur- und Heimatschutz zur Beurteilung vorzulegen.
- ³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.
- ⁴ Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

BESCHLUESSE

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 06. August 1985

Beschluss der Gemeindeversammlung: 26. August 1985

Planaufgabe: 06. September - 07. Oktober 1985

Der Gemeindepräsident: *B. Lehner*

Der Gemeindeschreiber: *[Signature]*

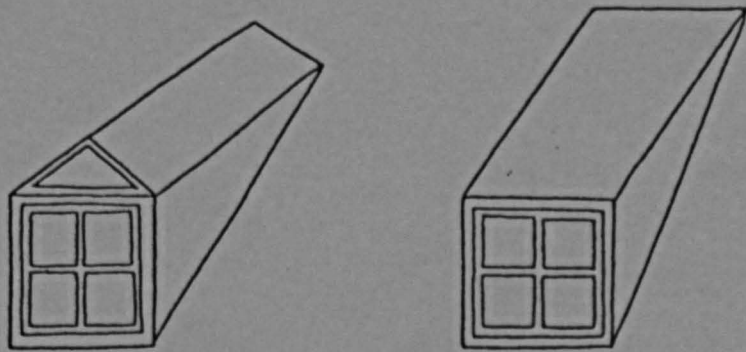
Kanton

Regierungsratsbeschluss Nr. 150 vom: 17. Juni 1986

Der Landschreiber: *[Signature]*

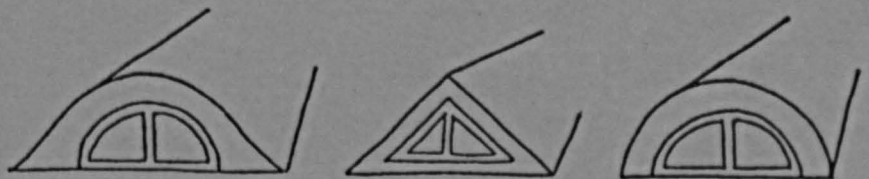
Publiziert im Amtsblatt Nr. 25 vom: 26. Juni 1986

Grossgauben



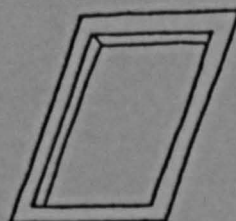
Satteldachgaube
Schleppgaube

Kleingauben



Fledermausgaube
Dreieckgaube
Halbmondgaube

Liegendes Dachfenster



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1500

vom 17. Juni 1986

Gemeinde Oberdorf, Quartierplanung "Coop-Areal/Uli Schadweg"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Oberdorf hat am 26. August 1985 den Quartierplan "Coop-Areal/Uli Schadweg" bestehend aus dem Quartierplan-Reglement, den Plänen Nrn. 13, 14 und 15 beschlossen. Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften wurden für das Areal aufgehoben.

B. Die öffentliche Auflage fand vom 6. September bis 7. Oktober 1985 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 36 vom 5. September 1985 und im Waldenburger Bezirksblatt Nr. 36 vom 5. September 1985 bekanntgegeben. Die betroffenen, auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Innert der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen. Am 23. September 1985, d.h. innerhalb der Referendumsfrist, ist das Referendum gegen den Quartierplan Coop zustande gekommen. 308 Stimmberechtigte verlangten, dass der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 26. August 1985 der Urnenabstimmung unterstellt wird. Die Referendumsabstimmung wurde am 1. Dezember 1985 durchgeführt. Mit 624 JA-Stimmen zu 262 NEIN-Stimmen ist der zustimmende Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 26. August 1985 bestätigt worden. In der Folge dieser Urnenabstimmung sind dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft Einsprachen eingereicht worden von:

1. Fridolin Treier, Hühigasse 8, 4436 Oberdorf
(Einsprache vom 28. Dezember 1985)
2. Dr. rer. pol. Josef Fahm, Sennmatt, 4437 Waldenburg
(Einsprache vom 4. Januar 1986)

Mit Schreiben vom 7. März 1986 teilte das Amt für Orts- und Regionalplanung dem Gemeinderat Oberdorf mit, dass gemäss § 31 des Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 15. Juni 1967 Absatz 2 sämtliche betroffenen Grundeigentümer durch eingeschriebenen Brief zu benachrichtigen sind. In der Folge hat die Gemeinde Oberdorf vom 19. März 1986 bis 17. April 1986 eine beschränkte öffentliche Auflage, unter Benachrichtigung mit eingeschriebenem Brief der betroffenen, in Oberdorf wohnhaften Grundeigentümer, durchgeführt. Innert der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 21. Januar 1986 und 23. April 1986 ersucht der Gemeinderat Oberdorf um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanung "Coop-Areal/Uli Schadweg". Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Das kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 gibt den Gemeinden gemäss § 4 die Befugnis, Quartierpläne sowie die dazugehörenden Reglementsbestimmungen zu erlassen. Diese Quartierplan-Vorschriften erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft.

II.

Gemäss § 3 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden - und darunter fallen auch die erwähnten Pläne und Reglemente - der Genehmigung des Regierungsrates. Die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung ist dabei auf eine Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung beschränkt. 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 Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;
- c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den selbständig - d.h. auch ohne spezielles, ausführendes Recht der Kantone - anwendbaren Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, Artikel 1 und 3).

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

III.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung der zur Genehmigung beantragten Quartierplanvorschriften folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

- 1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt.

Die vorliegende Quartierplanung ist von der Kantonalen Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen an ihrer Sitzung vom 17. April 1985 behandelt und mit Bedingungen grundsätzlich gutgeheissen worden.

Die Forderungen im Rahmen der Vorprüfung der Bau- und Landwirtschaftsdirektion konnten zu einem grossen Teil Berücksichtigung finden.

Gemäss Art. 21 des zu genehmigenden Quartierplanreglementes, muss vor der Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat, die Uebernahme von Parzelle Nr. 1364 vertraglich gesichert sein. Der Erwerb des Grundstückes erfolgte durch Coop Liestal und Umgebung am 9. April 1986 gemäss öffentlicher Urkunde (Kopie).

1.2 In materiell-rechtlicher Hinsicht ist folgendes zu bemerken:

Zum Quartierplan Nr. 13, Erschliessungsplan, ist festzuhalten.

- Der Zutrittsbereich für den Besucherverkehr ab Hauptstrasse muss im nördlichen Teil enger gefasst werden. Das nördlichste Dreieck der Zutrittsbereich-Markierung wird vom Regierungsrat nicht genehmigt (im Plan rot markiert). Die Zu- und Wegfahrt zu Veloabstellplätzen muss ebenfalls über die zu erstellende Ein- und Ausfahrt erfolgen, da diese bei einem späteren Ausbau der Waldenburgerbahn mit Eigentrassee wie ein Niveau-Uebergang ausgestattet werden wird.
- Unter der Bezeichnung "Zutrittsbeschränkung für den allgemeinen Fahrverkehr" versteht der Regierungsrat die Aufhebung von Zufahrt und Wegfahrt.

Zum Quartierplan Nr. 14, Bebauungsplan, ist festzuhalten, dass der Regierungsrat den im Plan festgelegten Text "Gesetzlicher Grenzabstand als "Gesetzlicher Gebäudeabstand" versteht.

Zum Quartierplan-Reglement ist festzuhalten:

- Bei Art. 4, Abs. 2 ist zu beachten, dass auch die Direktion der Waldenburgerbahn AG bei der Stellungnahme berücksichtigt werden muss, und dass die Zustimmung der Aufsichtsbehörde (Bundesamt für Verkehr) nach Durchführung des Plangenehmigungsverfahrens nach Eisenbahngesetz vorbehalten bleibt.
- Bei Art. 19, Abs. 4 kann im Sinne der vorhergehenden Festlegungen das Wort "beiden" vom Regierungsrat nicht genehmigt werden. Art. 19, Abs. 4 lautet somit: "Der Baustellenverkehr darf nur über die obgenannte Zufahrt erfolgen."

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Keine Bemerkungen.

IV.

Zu den Einsprachen:

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

2. Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsdefugnis von Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22.

Juni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten - darunter fallen auch die Quartierpläne - die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 75 und 76 des Baugesetzes sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung, erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in der letztgenannten Bestimmung festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

4. Unter Berücksichtigung dieser Erwägungen ist im einzelnen zu den Einsprachen folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprache von Fridolin Treier

Der Einsprecher ersucht den Regierungsrat, das Quartierplan-Reglement erst zu genehmigen, wenn die Einwohnergemeindeversammlung über eine Erhöhung der Mindest-Parkplatzzahl von 55 auf 70 Plätze abstimmen konnte.

Es handelt sich bei dieser Einsprache um eine Aufsichtsbeschwerde. Der Beschwerdeführer hätte also sofort nach der Abstimmung verlangen müssen, dass eine neue Auflage zu erfolgen hat. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann die Bewilligungsbehörde aufgrund des Gutachtens der Rudolf Keller AG, Verkehrsingenieure, vom 21. November 1985, eine grössere Anzahl Parkplätze verlangen, da im Quartierplan-Reglement lediglich eine Minimalzahl enthalten ist. Aus diesem Sachverhalt wird ersichtlich, dass es sich im jetzigen Zeitpunkt für den Regierungsrat nicht aufdrängt,

besondere Massnahmen zu ergreifen. Der Aufsichtsbeschwerde von Herrn F. Treier wird daher keine Folge geleistet.

4.2 Einsprache von Dr. Josef Fahm

Der Einsprecher ist in Oberdorf nicht stimmberechtigt. Auf diese Eingabe kann somit nicht eingetreten werden. Die Eingabe ist in der Form eines Beantwortungsschreibens des Tiefbauamtes vom 4. März 1986 behandelt worden.

- :///:
1. Der Aufsichtsbeschwerde von Fridolin Treier wird keine Folge gegeben.
 2. Auf die Eingabe von Dr. Josef Fahm wird nicht eingetreten.
 3. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des Kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird die von der Einwohnergemeindeversammlung Oberdorf am 26. August 1985 beschlossene Quartierplanung "Coop-Areal/Uli Schadweg" - bestehend aus dem Quartierplan (Pläne 13, 14 und 15) und dem Quartierplan-Reglement mit Vorbehalten beziehungsweise Ausnahmen beim Quartierplan Nr. 13 und beim Quartierplan-Reglement - im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 47/QP/1/0 (Quartierplan) sowie 47/QR/1/0 (Quartierplan-Reglement) versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.
 5. Die Ziffern 3. und 4. dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an Fridolin Treier, Höhigasse 8, 4436 Oberdorf
Dr. Josef Fahm, Sennmatt, 4437 Waldenburg
(beide eingeschrieben)
Gemeinderat Oberdorf, 4436 Oberdorf
Argos, St. Alban-Vorstadt 80, 4052 Basel
Volkswirtschafts- und Sanitätsdirektion,
Rechtsabteilung
Landeskanzlei (Amtsblatt)
Abteilung Oeffentlicher Verkehr
Amt für Liegenschaftsverkehr
Bauinspektorat (2)
Tiefbauamt
Rechtsabteilung der Bau- und Landwirtschafts-
direktion
Amt für Orts- und Regionalplanung (8)
Bau- und Landwirtschaftsdirektion (2)

Der Landschreiber:



Zonenplan	47/ ZPL/	0/13
	47/ ZPS/	4/ 0
	47/ QP/	10/ 1
	47/ QP/	1/ 1

Situationsplan 1:2'000

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Beschluss des Gemeinderates: 16. Mai 2023
Beschluss der Gemeindeversammlung: 27. Juni 2023
Referendumsfrist: 28. Juni - 27. Juli 2023
Umnabestimmung:
Publikation der Auflage im Amtsblatt vom: 03.08.2023 - RP-BL10-0000000116
Auflagefrist: 7. August - 5. September 2023
Beschluss des Gemeinderates "geringfügige Änderung" nach rechtl. Gehör: 11. November 2024

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident:
Die Gemeindeverwalterin:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 223 vom 8. April 2025
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 29 vom 10. April 2025

Die Landschaftsbeurteilung:
E. Has Drelich

SR	Sieri + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterortstrasse 38, Postfach 4415 Lausen 06 1 926 84 30	Datum 19.05.2020	Projekt EB	Dok. JW	Geprüft EB	Freigelegt EB

Prüf. 0: Projekt Oberdorf 2025, Situationsplanung 04. Phase 07/25, Plan: Zonenplan, Siedlung, 2024/106, 88, Ringkopie, 1000 x 191 mm
ÜB: Grundzüge, Gewässer des Kantons Basel-Landschaft (Bausatz von 09.09.2019) 1/195, Ausdruck: 05.11.2024

LEGENDE

Perimeter Zonenplan Siedlung

Kernzone K2

Vorplatzbereich

Gebäudekategorien

geschützte Bauten (Substanzschutz)

erhaltenswerte Bauten (Volumenschutz)

Bauten mit Situationswert

übrige Bauten (nur Kernzone)

Zentrumszone Z

Wohnzone W1

Wohnzone W2

Wohn- und Geschäftszone WG2 (wenig störende Betriebe)

Wohnzone W3

Wohn- und Geschäftszone WG3 (wenig störende Betriebe)

Wohn- und Geschäftszone WG3 (mässig störende Betriebe)

Gewerbezone

Zone für öffentliche Werke und Anlagen OW+A

Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Schutzzonen / Schutzobjekte

Ortsbildschonzone

Naturschutzzone (Grundnutzung / überlagend)

Schutzzone "Freihaltung" (Grundnutzung / überlagend)

Einzelbaum

Baumgruppe

Baumreihe

Hecken / Gehölz

Schutzbeplantung

Brunnen

nennenswerter Sonderstandort

Aussichtsschutzzone

Gewässerraum (GWR)

Gewässerraum gemäss Art. 36a GSchG inkl. erweiterte Bestimmungen zum Uferschutz (Nummerierung mit Verweis im Reglement und Massangabe in Meter)

Verzicht auf Gewässerraum

GP "Zustattung"

GP "Cov"

Mutation Quartierplanungen (aufgrund Gewässerraum)

Gemeindegrenze

Wald

statische Waldgrenze

Gewässer offen / eingedolt

rechtkräftiger Gewässerraum GP "Frais-Areal"

Sondernutzungsplanung rechtkräftig

Naturwerte auf Kantonsstrassenarsenal (Standort für Ersatzmassnahmen)

Grundwasserschutzzone: Fassungsgebiet (Zone S1) / engere Schutzzone (Zone S2)

Archäologische Schutzzone: Vermutung / Erwartung von archäologischen Spuren (§ 5 des Archäologiestgesetzes ist zu berücksichtigen)

Inventar der kantonal geschützten Kulturdenkmäler

ISOS - Perimeter (Baugruppe / Umgebungzone mit Erhaltungsziel A / a)

Bedeutung Naturwerte:

nb: naturbedeutend - Erhaltung Naturwerte

sb: siedlungsbedeutend - i.d.R. mit Aufwertungspotential

