

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 0097

vom 22. Januar 2008

Gemeinde Titterten, Zonenplan Siedlung, Zonenreglement Siedlung (mit Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen), Strassennetzplan und Strassenreglement

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Titterten hat am 14. Juni 2007 den Zonenplan Siedlung, das Zonenreglement Siedlung, den Strassennetzplan und das Strassenreglement beschlossen. Es handelt sich dabei um die Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung von 1991 mit Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen und der Gesamtrevision der Erschliessungsplanung.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 2. bis 31. August 2007 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 30 vom 26. Juli 2007 und in den Gemeindeanzeigen von Juli und August 2007 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 25. Juli 2007) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden:

C. Mit Schreiben vom 6. September 2007 unterbreitet der Gemeinderat Titterten die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 2 RBG). 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 vom 22. Juni 1979 (RPG Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

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

II.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf die Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen - nach Artikel 14 ff. des RPG - Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zu den Reglementen Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 13. Januar 2005, auf das Beschlussprotokoll der Besprechung vom 13. September 2005 und auf den Bericht "Nachprüfung der Korrekturen aus Rückweisung EGV" vom 20. Februar 2007 verwiesen werden. Die vom Kanton angeregten Änderungen wurden bei der Überarbeitung nur teilweise berücksichtigt. Einzelne Festlegungen können vom Regierungsrat nicht genehmigt werden. Das Amt für Raumplanung hat die Gemeinde mit Schreiben vom 24. Oktober 2007 eingeladen, zu den vorgesehenen unten stehenden Nichtgenehmigungen Stellung zu nehmen.

1.3 Geschosshöhe in der Kernzone

Gemäss § 7 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) ist es untersagt das Orts- und Landschaftsbild zu verunstalten. Weiter ist gemäss dem vorgenannten Paragraphen eine Verunstaltung dann anzunehmen, wenn eine ungünstige Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu befürchten ist. In Art. 2 des Zonenreglementes Siedlung (ZRS) wird auf die Festlegung einer Vollgeschosshöhe für die Kernzone verzichtet. Damit wird die klassische Gliederung der Fassaden fallen gelassen und es könnte generell 3-geschossig gebaut werden. Die Baselbieter Dörfer bestehen jedoch im Kernbereich grundsätzlich und typischerweise aus zweigeschossigen Bauten. Mit dem Verzicht der Vorgabe der 2-geschossigen Bauweise ist die Einhaltung von § 7 DHG nicht mehr gewährleistet.

In seiner Stellungnahme stellt der Gemeinderat fest, dass in der Kernzone von Titterten bereits dreigeschossige Bauten stehen und mit der Zulassung von weiteren das Ortsbild erhalten werden kann. Dazu hält der Regierungsrat fest, dass geschützte und erhaltenswerte Bauten in vorhandener Substanz bzw. vorhandenem Volumen im heutigen Zustand weiter bestehen und letztere unter Beachtung der ursprünglichen Gebäudeabmessungen auch ersetzt werden können. Somit ist der Weiterbestand von heute dreigeschossigen Bauten möglich. Die Reglementsbestimmungen müssen so eindeutig sein, dass die Grundeigentümer-schaft weiss, wie viele Geschosse sie bei einem Neubau, insbesondere bei der Kategorie der übrigen Bauten, erstellen kann. Eine fallweise Festlegung der Geschosshöhe innerhalb des zulässigen Gebäudeprofils, wie der Gemeinderat sie vorschlägt, wäre willkürlich und widerspricht dem Rechtsgrundsatz der Rechtssicherheit. Die in der Stellungnahme zitierten Regelungen anderer Gemeinden, die vom Regierungsrat genehmigt worden sind, entsprechen nicht der vorliegend zu beurteilenden und können nicht als Präjudizien beigezogen werden. Sie weisen entweder Richtgrössen für die Geschosshöhe aus und/oder legen maximal zulässige Höhenprofile fest (über andere Fassadenhöhen und andere Abgrabungs- und Aufschüttungsbestimmungen), welche ein dreigeschossiges Erscheinungsbild nicht zulassen. Die Aufzählung von Gemeinden, in welchen gleiche Regelungen vom Regierungsrat genehmigt worden sein sollen, zeigt, dass die Regelungen derjenigen von der vorliegenden abweichen. Entweder weisen sie Richtgrössen für die Geschosshöhe aus und/oder andere maximal zulässige Höhenprofile (über andere Fassadenhöhen und andere Abgrabungs- und Aufschüttungsbestimmungen). Die Spalte Kernzone von Artikel 2 des Zonenreglements Siedlung (Nutzungsvorschriften im Überblick) wird nicht genehmigt und rot gestrichen. Die Gemeinde Titterten wird aufgefordert, in den nächsten 6 Monaten die Bestimmungen zur Kernzone neu mit einer maximal zulässigen Vollgeschosshöhe von 2 Geschossen beschliessen zu lassen und zur Genehmigung einzureichen.

1.4 Gebäudeprofilvorschriften, Nutzungserhöhung

Gemäss Ziff. 4.1 c) des am 25. Januar 2001 vom Landrat genehmigten Regionalplans Siedlung des Kantons Basellandschaft sollen Nachverdichtungen quartier- und umweltfreundlich erfolgen: Erhöhungen der Nutzung in bestehenden Quartieren durch Mutationen der Zonenvorschriften sind nur vorzunehmen, wenn aufgezeigt werden kann, dass dadurch die generelle Wohn- und Umweltqualität nicht verringert wird.

Mit der Erhöhung der Fassadenhöhe (in der ursprünglichen Zone W1), dem Verzicht auf eine Sockelgeschosshöhe, dem Verzicht auf die Festlegung der Anzahl zulässiger Geschosse, und dem Zulassen von nicht längenbegrenzten Abgrabungen von 2 m am Gebäude und zusätzlichen nicht höhenbegrenzten Abgrabungen für Garageneinfahrten und Eingänge bewirkt die Gemeinde Titterten eine erhebliche Nutzungserhöhung. Die Verträglichkeit der neu möglichen Bebauung wird indes nicht nachgewiesen, da die Skizze im Planungsbericht auf S. 31 "Gemessen ab gewachsenem Terrain" nicht dem effektiv möglichen Erscheinungsbild entspricht und die Skizze "Gemessen ab abgegrabenen Terrain" eine unrealistische Situation darstellt, da beschränkte Abgrabungen für Garageneinfahrten und Eingänge gemäss rechtsgültigem ZRS möglich sind und auch nicht in Frage gestellt werden. Die korrekte Darstellung der effektiv möglichen Bebauung zeigt, dass im Speziellen aufgrund der nicht längenbegrenzten Abgrabungsmöglichkeit von 2 m ein zur bestehenden Bebauung erheblich abweichendes Erscheinungsbild entsteht. Infolge der Verdichtung bzw. Nutzungserhöhung mittels Abgrabungen wird weiter die Wohnqualität (schlechte Besonnung) erheblich verringert. Der Nachweis der Einhaltung der Wohn- und Umweltqualität wird nicht erbracht. Damit widerspricht Art. 10 Abs. 1 des Zonenreglements den Bestimmungen des Regionalplans Siedlung. In ihrer Stellungnahme weist die Gemeinde nicht nach, dass mit der aufgrund der neuen Gebäudeprofilvorschriften, insbesondere aufgrund der unbegrenzten Abgrabungslänge am Ge-

bäude, möglichen Nutzungserhöhung die Wohn- und Umweltqualität eingehalten wird. Aufgrund der neuen Gebäudeprofilvorschriften wären in der Wohn- und Wohngeschäftszone dreigeschossige Bauten mit Ausbau des Dachgeschosses möglich. Bei einer Bebauungsziffer von 28% entspricht dies einer Ausnützungsziffer von 98%, was für eine ländliche Gemeinde äusserst hoch und unüblich ist. Die Gemeinde verweist in ihrer Stellungnahme lediglich auf andere Gemeinde mit gleicher Messweise und verschweigt dabei, dass diese andere Masse bezüglich Abgrabungen festgelegt haben, die keine zusätzlichen Vollgeschosse zulassen. Artikel 10 Absatz 1 des Zonenreglements kann nicht genehmigt werden und wird rot gestrichen.

Der Regierungsrat empfiehlt der Gemeinde festzulegen, dass entweder bei Abgrabungen die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden darf oder dass zumindest die Abgrabungen eine gewisse Länge nicht überschreiten dürfen (z.B. L= max. 1/3 des Gebäudeumfangs).

1.5 Lagerplätze

In Artikel 18 Abs. 2 (Lagerplätze) des Zonenreglementes Siedlung räumt sich der Gemeinderat das Recht ein, unter Einhaltung der "Besitzstandsgarantie", jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen einfordern zu können.

Mit dem Begriff der "Besitzstandsgarantie" ist von der Gemeinde die "Eigentumsgarantie" gemeint. Aufgrund einer Rückfrage bei der Gemeinde stellt diese dem Regierungsrat den Antrag, als geringfügige Änderung den Begriff "Besitzstandsgarantie" durch "Eigentumsgarantie" zu ersetzen. Der Regierungsrat ist damit einverstanden und nimmt die entsprechende Änderung im Reglement vor.

1.6 Quartierplanpflicht

Mit Artikel 24 des Zonenreglementes Siedlung legt die Gemeinde eine Bestimmung für "Gesamtüberbauungen" fest, wonach der Gemeinderat bei Überbauungen mit fünf und mehr Wohneinheiten die Durchführung einer Quartierplanung im Sinne der §§ 37 bis 47 RBG verlangen kann.

Die Voraussetzungen zur Erstellung eines Quartierplanes sind im RBG geregelt. Grundeigentümer können zur Quartierplanung mittels Ausscheidung von Zonen mit Quartierplanpflicht (§ 25 RBG) verpflichtet werden. In Gebieten ausserhalb solcher Zonen kann der Gemeinderat die Erstellung eines Quartierplanes veranlassen, vorausgesetzt eine Mehrheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer stimmt dem Quartierplan zu (§ 43 Abs. 2 lit. b RBG). Mit Artikel 24 Zonenreglement Siedlung möchte die Gemeinde nun eine Art bedingte Quartierplanpflicht für das gesamte Gemeindegebiet einführen. Die Tatsache, dass in Abhängigkeit der Anzahl Wohneinheiten und auch dann nur, falls die Gemeinde dies verlangt, eine Quartierplanung durchzuführen ist, birgt für die betroffenen Grundeigentümer eine Planungsunsicherheit. Die Formulierung von Artikel 24 widerspricht damit dem allgemeinen Rechtsgrundsatz der genügenden Bestimmtheit einer Norm. Weiter besteht im Speziellen für Anstösser an unüberbauten Parzellen keine Sicherheit darüber, was in ihrer Umgebung gebaut werden darf, da Quartierplanungen von den Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen enthalten können und die Abmessungen zukünftiger Gebäude entsprechend nicht einschätzbar sind. Hier sei erwähnt, dass auch eine verbindliche Vorschrift zur Durchführung einer Quartierplanung ab fünf Wohneinheiten, wie sie die Gemeinde im Telefonat vom 19. Oktober 2007 vorgeschlagen hat, dem Anspruch an Planungssicherheit nicht genügen würde.

Aufgrund der ungenügenden Bestimmtheit des Reglementstextes sowie aufgrund der entstehenden Planungsunsicherheit kann Artikel 24 Zonenreglement Siedlung nicht genehmigt

werden. In seiner Stellungnahme weist der Gemeinderat darauf hin, dass die entsprechende Bestimmung bereits im bisher gültigen Reglement enthalten ist. Das bisher gültige Zonenreglement ist unter Berücksichtigung des Baugesetzes von 1967 entstanden. Inzwischen hat der Landrat ein neues Raumplanungs- und Baugesetz beschlossen, das die Vorgehensweise für Quartierplanungen und Zonen mit Quartierplanpflicht präzise regelt. Dieses Gesetz sieht vor, dass entsprechende Zonen festgelegt werden können, nicht aber eine Verpflichtung zur Quartierplanung ohne örtliche Festlegung.

Artikel 24 des Zonenreglements Siedlung wird nicht genehmigt und rot gestrichen.

1.7 Wanderwegverbindung

Zwischen Kastelen und Riedholden (Reigoldswil) besteht eine Wanderwegverbindung. Gemäss Protokollauszug der Gemeinderatssitzung Titterten vom 31. März 2005 befürwortet die Gemeinde die entsprechende Erweiterung des Wanderwegnetzes. Im vorliegenden Strassennetzplan ist sie nicht eingetragen. Der Regierungsrat ersucht die Gemeinde, die vorgenannte Wanderwegverbindung im Rahmen der nächsten Mutation des Strassennetzplanes einzufügen.

1.8 Anpassung Zonenplan Landschaft

Aufgrund der Revision des Zonenplanes Siedlung werden auch Festlegungen im Zonenplan Landschaft tangiert. Wo neu Bauzonen festgelegt sind, haben die Eintragungen im Zonenplan Landschaft keine Gültigkeit mehr. Wo Bauzonen oder Bauzonenteile ausgezont werden, sind baldmöglichst die Anpassungen im Zonenplan Landschaft durchzuführen.

- :// 1. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Titterten vom 14. Juni 2007 betreffend die Gesamtrevision der Zonenvorschriften, des Strassennetzplanes und des Strassenreglementes im Sinne der Erwägungen und mit der geringfügigen Änderung im Reglement (Artikel 18 Absatz 2, Lagerplätze) sowie mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.

Ausnahmen

Von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung zurückgewiesen werden (im Reglement rot gestrichen):

- a) Spalte "Kernzone" von Artikel 2 des Zonenreglements Siedlung (Nutzungsvorschriften im Überblick)
 - b) Artikel 10 Absatz 1 des Zonenreglements Siedlung (Abgrabungen am Gebäude)
 - c) Artikel 24 des Zonenreglements Siedlung (Gesamtüberbauungen)
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 67/ZPS/2/0 und 67/ZPL/1/0¹ (Zonenplan Siedlung und Mutation zum Zonenplan Landschaft), 67/ZRS/1/0 und 67/LES/2/0 (Zonenreglement Siedlung mit Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen), 67/SPSL/1/0 (Strassennetzplan Siedlung und Landschaft) und 67/SR/2/0 (Strassenreglement) versehenen Exemplare der Pläne und Reglemente.
3. Mit dem vorliegenden Beschluss werden folgende Pläne und Reglemente inklusive aller Mutationen aufgehoben:
- Zonenplan Siedlung (Inv.-Nr. 67/ZPS/1/0, RRB Nr. 888 vom 19.3.1991)
 - Zonenreglement Siedlung (Inv.-Nr. 67/ZRS/0/0, RRB Nr. 126 vom 11.1.1972)
 - Strassennetzplan (Inv.-Nr. 67/SP/0/0, RRB Nr. 126 vom 11.1.1972)
 - Strassenreglement (Inv.-Nr. 67/SR/1/0, RRB Nr. 2190 vom 16.8.1977)
 - Lärm-Empfindlichkeitsstufen (Inv.-Nr. 67/LES/1/0, RRB Nr. 888 vom 19.3.1991)

4. Der Gemeinderat wird ersucht, die von den Ausnahmen in Ziffer 1 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen und ihnen 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, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.
5. Für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist, gilt das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB). Ferner gilt dieses Gesetz auch für Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 lit. c BGBB).
6. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsgericht, 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 Titterten, 4425 Titterten
- Ingenieur- und Planungsbüro Sutter AG, Hooland 10, 4414 Arboldswil
- Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain, Postfach, 4450 Sissach
- Vermessungsbüro Schenk AG, Mühlemattstrasse 6, 4410 Liestal
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Forstamt beider Basel
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (26)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

