

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2017-1084

vom 15. August 2017

Gemeinde Rünenberg, Mutation „öW+A-Zone Schulstrasse (Parzellen Nrn. 842-846)“ zu den Zonenplänen Siedlung und Landschaft, Mutation „Dachformen Nebenbauten, Fenstersprossen, Dachaufbauten“ zum Zonenreglement Siedlung

1. Erläuterungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Rünenberg hat am 9. Juni 2016 die Mutation „öW+A-Zone Schulstrasse (Parzellen Nrn. 842-846)“ zu den Zonenplänen Siedlung und Landschaft sowie die Mutation „Dachformen Nebenbauten, Fenstersprossen, Dachaufbauten“ zum Zonenreglement Siedlung beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Anpassung der öW+A-Zone für die Realisierung neuer Schulbauten sowie um diverse Anpassungen des Zonenreglements aufgrund der Erfahrungen aus dem Vollzug.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 2. Februar 2017 unterbreitet der Gemeinderat Rünenberg den oben genannten Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

§§ 42 und 50 Zonenreglement Siedlung, Dachformen bei An- und Nebenbauten

Erklärtes Planungsziel der vorliegenden Mutation ist laut Planungsbericht eine Präzisierung der Bestimmung in Bezug auf die Einpassung und die architektonische Gestaltung der Bauten innerhalb der Kernzone. Die vorgenommenen Anpassungen in den §§ 42 und 50 Zonenreglement Siedlung (ZRS) würden nun hingegen Überbauungen ermöglichen, welche die Qualitäten des bestehenden Ortsbildes stark beeinträchtigen.

Gemäss kantonalem Richtplan besteht unter anderem ein kantonales Interesse an der langfristigen Erhaltung der gebauten Struktur und Substanz der typischen Baselbieter Ortsbilder (Objektblatt S2.2, Planungsgrundsatz a). Flachdächer sind in Baselbieter Kernzonen ortsfremd und passen nicht in das historisch überlieferte Ortsbild. Aus diesen Gründen und auf Grundlage von § 7 Denkmal- und Heimatschutzgesetz BL werden Flachdachbauten in Kernzonen grundsätzlich nicht bewilligt, solange diese gut einsehbar sind und innerhalb von sensiblen Bereichen des Ortsbildes erstellt werden sollen. Nur in Ausnahmefällen wird eine Bewilligung erteilt. Dabei ist jeweils im Einzelfall sorgfältig zu prüfen, ob ein Flachdach die Anforderungen einer Ausnahme erfüllt. Das rechtskräftige Zonenreglement der Gemeinde Rünenberg hält dafür mit § 50 ZRS („Ausnahmen von Dachformen bei Nebenbauten“) in Kombination mit § 6 (und § 46) ZRS ein praktikables Vorgehen bereit, das bis dato mehrfach angewendet wurde.

Mit der neuen Bestimmung von § 50 ZRS sollen Flachdächer auf angebauten oder freistehenden Nebenbauten zukünftig grundsätzlich uneingeschränkt zulässig sein. Dies bedeutet z.B., dass ein Carport mit Flachdach gut einsehbar an einem sensiblen Ort (z.B. an der Hauptstrasse vor der Hauptbaute), angebaut an ein kommunal geschütztes Gebäude oder in unmittelbarer Nachbarschaft eines kantonal geschützten Gebäudes zu stehen kommen könnte. Dies gilt insbesondere, da im Zonenplan Siedlung der Gemeinde Rünenberg keine Vorplatz- oder Hofstattbereiche mit entsprechenden Bestimmungen ausgeschieden sind.

Die besonderen Anforderungen an die Errichtung eines Gebäudes mit Flachdach, die heute für dessen Realisierung erfüllt sein müssen, würden nicht mehr bestehen. Den gemäss § 50 Abs. 1 ZRS zu beachtende § 46 ZRS nützt da wenig: Da das Flachdach grundsätzlich zulässig wäre (und nicht mehr nur als Ausnahme), könnten keine nachträglichen (Qualitäts-)Anforderungen und Ein-

schränkungen bezüglich die Ausführung eines Flachdaches gestellt oder gar ein Verbot ausgesprochen werden. Mit anderen Worten: § 46 ZRS („Einpassung und architektonische Gestaltung“) würde keine ausreichende Handhabe bieten, ein bezüglich Qualität des Ortsbildes unpassendes Flachdach zu verhindern, da ein Bauwilliger aufgrund der Bestimmungen grundsätzlich Anrecht auf ein Flachdach hat. Die vorgesehene Höhenbeschränkung (§ 50 Abs. 1a ZRS in Zusammenhang mit § 22 ZRS) würde zudem theoretisch sogar einen zweigeschossigen (Neben-)Bau mit Flachdach zulassen.

Vor diesem Hintergrund ist eine Präjudizwirkung der vorgeschlagenen Regelung für das gesamte Baselbiet anzunehmen. Die Realisierung von Flachdächern in der Kernzone darf aber nicht uneingeschränkt möglich sein, sondern nur in Ausnahmefällen. Dies gilt auch für An- und Nebenbauten, wie der Gemeinde Rünenberg mit dem Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 7. September 2015 bereits übermittelt wurde. Nur bei guter Einpassung ins Ortsbild (als Bedingung) ist ein ausnahmsweises Abweichen vom Sattel- oder Pultdach denkbar. Mit der bisherigen Ausnahmeregelung für Flachdachbauten in der Kernzone der Gemeinde Rünenberg ist diese Vorgabe in geeigneter Form handhabbar.

Mit den vorgesehenen Anpassungen würden im Zonenreglement zudem verschiedene Unklarheiten und Widersprüche entstehen. Zum einen steht § 50 ZRS im Widerspruch zu § 46 Abs. 1 ZRS, weil ein Flachdach grundsätzlich nicht dem ortsüblichen Charakter entspricht. Zum zweiten ist bisher das Gebäudeprofil von Nebenbauten mit § 22 ZRS festgelegt (maximale Fassadenhöhe 3.50 m, maximale Gebäudehöhe 5.50 m). Neu soll es laut § 50 Abs. 1b ZRS aber auch An- und Nebenbauten geben, die das in § 22 ZRS angegebene Gebäudeprofil überschreiten. Fassaden- und Gebäudehöhe von Nebenbauten wären demnach zukünftig unbeschränkt. Zum dritten müssen gemäss § 50 Abs. 2 ZRS Flachdächer (sofern sie nicht als begehbare Terrassen, für Regenwassernutzung oder Solarenergie genutzt werden) begrünt werden. Diese Forderung steht im Widerspruch zur Bestimmung in § 46 Abs. 3 ZRS, gemäss der Dächer mit ortsüblichen Ziegeln, in der Farbe der baulichen Umgebung angepasst, zu bedecken sind. Aus ortsbildpflegerischer Sicht soll kein Zwang für eine Begrünung von Flachdächern bestehen, weil dies (wie bisher) für jeden Einzelfall zu prüfen ist.

Aufgrund dieser Erwägungen müssen § 50 ZRS sowie die beiden Kästchen zu Dachform und Dachneigung für An- und Nebenbauten der K2 in § 42 ZRS von der Genehmigung ausgenommen werden.

D. Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde die Gemeinde Rünenberg mit Schreiben vom 25. April 2017 über die bevorstehenden Nichtgenehmigungen informiert. Nach einem Schriftenwechsel (Schreiben des Gemeinderates vom 17. Mai 2017, Schreiben des Amtes für Raumplanung vom 24. Mai 2017) hat der Gemeinderat mit Schreiben vom 27. Juni 2017 die Nichtgenehmigung akzeptiert.

2. Beschlüsse

- ://: 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Rünenberg am 9. Juni 2016 beschlossenen Mutationen „öW+A-Zone Schulstrasse (Parzellen Nrn. 842-846)“ zu den Zonenplänen Siedlung und Landschaft sowie „Dachformen Nebenbauten, Fenstersprossen, Dachaufbauten“ zum Zonenreglement Siedlung werden gestützt auf § 2 Raumplanungs- und Baugesetz im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen:

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

- a) die beiden Kästchen zu Dachform und Dachneigung für An- und Nebenbauten der K2 in § 42 ZRS
 - b) § 50 ZRS
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 59/ZPS/1/2, 59/ZPL/2/1, 59/LES/1/2 (Mutation „öW+A-Zone „Schulstrasse“ (Parzellen Nrn. 842, 843, 844, 845, 846)“ zum Zonenplan Siedlung und zum Zonenplan Landschaft, Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) und 59/ZRS/1/2 (Mutation „Dachformen Nebenbauten, Fenstersprossen, Dachaufbauten“ zum Zonenreglement Siedlung) versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.
 3. Der Gemeinderat wird angehalten, die von den Ausnahmen in Ziffer 1 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die entsprechenden Nichtgenehmigungen zu informieren und auf die untenstehende Rechtsmittelbelehrung aufmerksam zu machen. Eine Kopie der Mitteilung ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.
 4. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 5. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Nichtgenehmigungen) zu übernehmen.

Rechtsmittelbelehrung

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

Verteiler:

- Gemeinderat Rünenberg, 4497 Rünenberg (eingeschrieben)
- Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

Peter Vetter