

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 356

vom 9. Februar 1993

Gemeinde Oltingen, Revision der Zonenvorschriften Siedlung, Mutation zum Zonenplan Landschaft, Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Oltingen hat am 19. Juni 1992 die Revision des Zonenreglementes Siedlung, die Zonenplanmutation Siedlung "Ganzes Baugebiet", die Zonenplanmutation Landschaft "Mattenhof", sowie die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen beschlossen. Die Referendumsfrist ist am 19. Juli 1992 unbenutzt abgelaufen.

B. Die öffentliche Auflage der vorgenannten Unterlagen fand vom 3. August bis 1. September 1992 statt. Sie wurde durch Publikation im Amtsblatt Nr. 31 vom 31. Juli 1992 sowie per Mitteilungsblatt an alle Haushaltungen bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hingewiesen. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 16. September 1992 unterbreitet der Gemeinderat Oltingen die von der Gemeindeversammlung beschlossenen vorgenannten Dokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten sowie die nachstehenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Das kantonale Baugesetz (BauG) vom 15. Juni 1967 ermächtigt die Gemeinden, eigene Bauvorschriften aufzustellen. Gemäss § 3 BauG bedürfen solche Vorschriften der Genehmi-

gung des Regierungsrates. Dabei ist die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung 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.

II.

Unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der vorliegenden Gemeindeversammlungsbeschlüsse folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Die kantonale Vorprüfung der Unterlagen erfolgte teilweise mit Schreiben des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom 27. September 1990 und 26. März 1991, sowie im Rahmen einer Besprechung zwischen Vertretern von Planungsbüro, Gemeinde und Kanton im Oktober 1991. Den Randbedingungen und Empfehlungen der kantonalen Fachstellen konnte in der Folge weitgehend Rechnung getragen werden. Aufgrund der abschliessenden Prüfung ist aus materiell-rechtlicher Sicht folgendes zu bemerken:

1.1 Bauzonendimensionierung

Im Interesse einer haushälterischen Nutzung des Bodens gilt es u.a. darauf zu achten, dass Baugebiete richtig dimensioniert sind. Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes legt deshalb fest, dass Bauzonen nur noch Land umfassen dürfen, das sich für die Ueberbauung eignet und weitgehend überbaut ist, oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Die Mutation des Zonenplanes Siedlung sieht einen etwa flächengleichen Abtausch von je ca. 0.65 ha Bau- bzw.

Landwirtschaftszone vor, hauptsächlich in den Gebieten "Hofmatten" (Auszonung) und "Mattenhof-Sennenmattenweg" (Einzonung). Dabei konnte sowohl den landwirtschaftlichen Interessen, als auch den Anliegen des Landschaftsschutzes und der Topographie ausreichend Rechnung getragen werden.

In bezug auf die bauliche Entwicklung der Gemeinde haben Untersuchungen ergeben, dass bis zum Jahre 2010 mit einem voraussichtlichen Bedarf von maximal ca. 47 zusätzlichen Wohnungen zu rechnen ist. Für die Ermittlung des Flächenbedarfs ergibt sich eine Nettobaufläche (NBF) für das Wohnen von zusätzlich maximal ca. 2.6 ha.

In Berücksichtigung der vorhandenen unüberbauten Reservebauflächen (ca. 3.3 ha) und der vorgesehenen Flächenmutationen kann angenommen werden, dass das Baugebiet für den zu erwartenden Wohnungsbedarf bei einem Planungshorizont bis zum Jahr 2010 noch immer reichlich dimensioniert, bzw. um mindestens 0.7 ha zu gross ist. Dies umsomehr, als ein Teil der Wohnungen noch im weitgehend überbauten Gebiet realisiert werden kann.

Im Hinblick auf die im Verhältnis zum gesamten Gemeindegebiet kleine Bauzonenfläche und in Berücksichtigung der ökonomischeren Erschliessung der Wohnzone am Sennenmattenweg kann der Regierungsrat den Baugebietsänderungen jedoch zustimmen.

1.2 Anpassung Genereller Entwässerungsplan

Für die Abgrenzung des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) ist das im Zonenplan ausgeschiedene Baugebiet massgebend (Artikel 15 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972). Aufgrund der Veränderungen des Baugebietsperimeters ist somit auch eine entsprechende Anpassung des GEP's vorzunehmen.

1.3 Schützenswerter Ortskern

Innerhalb der Kernzone K2 kommt der Beurteilung der Qualität der Bauten aufgrund des Stellenwertes des Ortsbildes besondere Bedeutung zu. Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird Oltingen als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Es ist daher davon auszugehen, dass bezüglich Gestaltung der Bauten im Ortskern erhöhte Anforderungskriterien gelten müssen. Der wertvolle Charakter des Ortskerns muss daher so gut wie möglich beibehalten werden. Aus diesen Gründen sind nachfolgende Vorbehalte zu den Zonenvorschriften erforderlich.

Im übrigen wird darauf hingewiesen, dass anstelle der gemäss Ziffer 3.12 genannten "Kantonalen Heimatschutz-Verordnung" seit 1.1.1993 das "Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG)" vom 9.4.1992 zur Anwendung gelangt.

1.4 Zulässige Vollgeschosszahl Zone K2 (ZRS Ziff. 3.1)

Die neu zu genehmigende Vorschrift steht teilweise im Widerspruch zur rechtsgültig bleibenden, bisherigen Bestimmung. Letztere definiert die Kriterien im Falle der Ersatzbaute anstelle eines Altbaus abschliessend. Die neue Bestimmung ist daher unnötig und stimmt in bezug auf die Anwendung der Zonenvorschriften zudem nicht mit der alten Formulierung gemäss 1. Absatz überein.

Der Regierungsrat ist daher nicht in der Lage, die neue Bestimmung gemäss Absatz 2 zu genehmigen.

1.5 Dachaufbauten Zone K2 (ZRS Ziff.3.10)

Die vorliegende Reglementsbestimmung entspricht nur teilweise den kantonalen Rahmenbedingungen bzw. der bisherigen Praxis der zuständigen Fachstellen. Insgesamt ergibt sich für den Bauwilligen eine gewisse Unsicherheit, da keine umfassende Regelung besteht. Insbesondere fehlt eine Aussage über die Zulassung von Dachfenstern. Zudem wird die

Grösse von Dachaufbauten und Kleingauben über die Fensterfläche definiert, womit deren Ausmass (Frontfläche) offengelassen wird. Im weiteren widerspricht auch der letzte Absatz bezüglich der Zulassung von Dacheinschnitten den kantonalen Grundsätzen.

Es scheint dem Regierungsrat angezeigt, einige im Zusammenhang mit Ziffer 3.10 massgeblichen Grundsätze für die Gestaltung der Dachlandschaft nachfolgend darzulegen:

- Die Aufbauten sollen nur im unteren Teil des Daches zugelassen werden. Zur Belichtung der oberen Dachhälfte sollen Kleingauben verwendet werden.
- Die Aufteilung der Dachaufbauten soll sich nach den Proportionen des ganzen Gebäudes richten und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.
- Die Frontfläche eines Dachaufbaus soll max. 1,8 m² betragen und hinter der darunterliegenden Fassade platziert werden.
- Die Kleingaupe soll eine Frontfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.
- Kleingauben sind liegenden Dachfenstern vorzuziehen.
- Liegende Dachfenster sind auf die weniger einsehbare Dachfläche sowie auf eine Lichtfläche von 0.30 m² zu beschränken. Die Spiegel- und Blendwirkung der Glasflächen sind durch geeignete Massnahmen aufzuheben.
- Dacheinschnitte zerstören die Dachfläche und sollen grundsätzlich nicht zugelassen werden.
- Auf der strassenabgewandten Dachseite können überdeckte Einschnitte in Form von offenen Dachaufbauten zugelassen werden.

Aufgrund der in Ziffer 1.3 erwähnten erhöhten Anforderungskriterien ist der Regierungsrat nicht in der Lage, die Bestimmung über Dachaufbauten gemäss Ziffer 3.10 in der vorliegenden Form (inkl. Aufhebung der bestehenden Bestimmungen) zu genehmigen. Der Gemeinderat wird ersucht,

eine neue Regelung im Sinne der genannten Grundsätze nach Rücksprache mit den zuständigen Fachinstanzen festzulegen. Die bisher gültigen Bestimmungen bleiben bis zu diesem Zeitpunkt in Rechtskraft.

1.6 Sonnenkollektoren (ZRS Ziff. 8.3)

Die vorliegende Bestimmung, welche für alle Zonen gilt, lässt hinsichtlich Gestaltungsauflagen grundsätzlich alles offen. Im Sinne einer Präzisierung gemäss bisheriger Praxis ist im Ortskern folgendes zu beachten:

Beim Einbau von Solaranlagen ist in besonderem Masse auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen, d.h. sie können auf den Hauptdachflächen nur in Ausnahmefällen, z.B. bei nicht einsehbaren Dachflächen bewilligt werden. Sorgfältig in die Nebengebäude integrierte oder am Boden installierte Anlagen können mit Zustimmung des Gemeinderates und der kantonalen Fachstelle zugelassen werden. Dasselbe gilt grundsätzlich auch für Photovoltaikanlagen.

1.7 Anhang "Grundlagen" zum ZRS

In bezug auf die angeführten Grundlagen ist zu bemerken, dass die erste Mutation des Zonenplanes Siedlung (RRB Nr. 2015 vom 26.7.1977) bei den Beschluss-Vermerken im Anhang ergänzt werden muss.

1.8 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

Grundsätzlich ist die Ausscheidung von Empfindlichkeitsstufen (ES) nur dort sinnvoll, wo lärmempfindliche Räume zu schützen sind.

Der Zuweisung der entsprechenden Zonen in die ES II bzw. III kann daher mit dem Vorbehalt zugestimmt werden, dass diese nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Artikel 2, Absatz 6 der Lärmschutzverordnung Gültigkeit hat.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Die Ausführungen zu Ziffer 1.1 gelten sinngemäss.

- ://: 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Oltingen am 19. Juni 1992 beschlossene Revision der Zonenvorschriften Siedlung, die Mutation zum Zonenplan Landschaft, sowie die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen werden - im Sinne der Erwägungen - mit nachstehend genannten Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen:

Von der Genehmigung ausgenommen im Sinne der Erwägungen werden folgende Teile des Zonenreglementes Siedlung:

- a) Dachaufbauten Kernzone K2 (Ziffer 3.10)
- b) Zulässige Vollgeschosszahl Kernzone K2 (Ziffer 3.1)

Die entsprechenden, nicht genehmigten Bestimmungen sind im Zonenreglement Siedlung durchgestrichen bzw. markiert.

- 2. Der Gemeinderat wird ersucht, nachfolgende Auflagen im Sinne der Erwägungen zu beachten:
 - Ueberarbeitung von Ziffer 3.10 ZRS betreffend Dachaufbauten
 - Präzisierung von Ziffer 8.3 ZRS betreffend Sonnenkollektoren
- 3. Gestützt auf § 1 des kantonalen Einführungsgesetzes vom 9. Oktober 1952 zum Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 werden die neuen Zonenvorschriften bzw. der neue Baugebietsperimeter auch für das Boden-

recht (Anwendung dieser Erlasse sowie Artikel 218 des Obligationenrechtes) als verbindlich erklärt.

4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 49/ZPS/0/6 (Mutation "ganzes Baugebiet"), 49/ZR/1/0 (Zonenreglement Siedlung), 49/ZPL/1/1 (Mutation Mattenhof) sowie 49/LES/1/0 (Lärm-Empfindlichkeitsstufen) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
5. Der Gemeinderat wird ersucht, die durch obgenannte Nichtgenehmigung und Auflagen nötig gewordenen Bereinigungen innert nützlicher Frist vorzunehmen. Ferner wird der Gemeinderat gebeten, diesen Beschluss den von der Nichtgenehmigung negativ betroffenen Grundeigentümern mittels eingeschriebenem Brief innert 10 Tagen nach Erhalt der vollständigen Akten zur Kenntnis zu bringen. Eine Kopie des Schreibens ist dem Amt für Orts- und Regionalplanung zuzustellen.
6. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: - Gemeinderat Oltingen, 4494 Oltingen
- Ingenieurbüro Dettwiler AG, Höldeliweg 12,
4460 Gelterkinden
- Amt für Landwirtschaft, Parkstrasse 3,
4402 Frenkendorf
- Landeskanzlei (Publikation)
- Kant. Denkmalpfleger
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Tiefbauamt

- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Amt für Orts- und Regionalplanung (12)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kunze' or similar, written in a cursive style.