

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1678

vom 28. Juni 1994

Gemeinde Thürnen, Zonenplan Siedlung/Ortskern, Zonenreglement Siedlung/Ortskern, Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan sowie Strassennetzplan [Siedlung]

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Thürnen hat am 17. Dezember 1993 den Zonenplan Siedlung/Ortskern, das Zonenreglement Siedlung/Ortskern sowie den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan beschlossen. Gleichzeitig wurde auch der neue Strassennetzplan gutgeheissen.

B. Die öffentliche Auflage für den Zonenplan Siedlung/Ortskern, das Zonenreglement Siedlung/Ortskern sowie den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan fand vom 30. Dezember 1993 bis 28. Januar 1994 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 52 vom 30. Dezember 1993 und im Gemeindeanzeiger Thürnen Nr. 206 vom 23. Dezember 1993 bekanntgegeben. Die betroffenen Grundeigentümer mit Schweizerischem Zustelldomizil wurden ordnungsgemäss mit eingeschriebenem Brief [Postquittung vom 23. Dezember 1993] benachrichtigt. Während der Einsprachefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 14. April 1994 unterbreitet der Gemeinderat Thürnen die Beschlüsse zum regierungsrätlichen Entscheid. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 3, Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes [BauG] sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen.

Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung [§ 3, Absatz 2 BauG]. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. Dabei sind folgende Hauptpunkte zu beachten:

- a) Die Einhaltung der Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen.
- b) Die Berücksichtigung der kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken. Zentrale Bedeutung kommt dabei der Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte [Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, etc.] zu.
- c) Die Ueberprüfung, ob die Bauvorschriften der Gemeinde insbesondere nicht im Widerspruch zu den Zielen und Planungsgrundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG, Artikel 1 und 3] stehen, 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.

Ferner sind die Gemeinden, gestützt auf Artikel 13ff und Artikel 19ff des Bundesgesetzes über den Umweltschutz [USG] vom 7. Oktober 1983 sowie auf Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung [LSV] vom 15. Dezember 1986 verpflichtet, den Nutzungszonen nach Artikel 14ff des Bundesgesetzes über die Raumplanung [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 der §§ 4ff des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967.

II.

In Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung des Zonenplanes Siedlung/Ortskern, des Zonenreglementes Siedlung/Ortskern, des Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Planes und des Strassennetzplanes erfüllt. Es bleibt lediglich zu erwähnen, dass der Neuerlass von Strassennetzplänen nicht dem öffentlichen Auflageverfahren unterstellt ist. Es wird in diesem Zusammenhang auf § 5, Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes verwiesen. Materiell-rechtlich ergeben sich folgende Bemerkungen:

1.2 Vernehmlassung beim Kanton

Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Zonenreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom 4. Mai 1993 verwiesen werden. Im übrigen sei auch auf die Besprechung vom 30. April 1993 bzw. auf die entsprechende Aktennotiz hingewiesen.

1.3 Zonenplan Siedlung

1.3.1 Bauzonendimensionierung / Gebiet "Langacker"

Gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung umfassen Bauzonen Land, das sich für die Ueberbauung eignet und weitgehend überbaut ist, oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Damit werden die kommunalen wie auch die kantonalen Behörden verpflichtet, sich mit dem zukünftigen kommunalen Baulandbedarf auseinanderzusetzen.

Die kantonalen Behörden gehen für die Ermittlung des Umfangs der Wohnbauzonen vom durchschnittlichen Baulandverbrauch pro Wohneinheit aus. Dabei muss einerseits festgelegt werden, wie gross der Baulandverbrauch pro Wohneinheit ist. Hier wird grundsätzlich unterschieden zwischen Einfamilienhäusern [EFH] und Wohneinheiten [WE] in Mehrfamilienhäusern [MFH]. Eine Studie zum Thema Baulandverbrauch, die vom Amt für Orts- und Regionalplanung in Auftrag gegeben wurde, ergab einen aktuellen durchschnittliche Wohnbaulandverbrauch im Kanton Basel-Landschaft von 500 m² für EFH und 200 m² für WE in MFH.

Andererseits müssen Annahmen über die zukünftige Bautätigkeit getroffen werden. Letztere wird über zwei Wege ermittelt. Zum einen geht das Amt für Orts- und Regionalplanung vom langjährigen Trend der Bautätigkeit aus [Trendmethode], zum anderen liegt eine Bezirksprognose über die zukünftige Bautätigkeit vor [Prognosemethode], die ebenfalls umgesetzt wird. Mit diesen zwei Methoden liegen Werte vor, die den Rahmen des zukünftigen Baulandbedarfs geben. Die Trendmethode, die im wesentlichen die Fortschreibung der achtziger Jahre darstellt, wird in der Tendenz Ergebnisse liefern, die über der effektiven Bautätigkeit liegen dürften. Die Prognosemethode weist, insbesondere für die Bezirke Arlesheim und Liestal, vermutlich eher tiefere Werte auf.

In Thürnen hat der Wohnungsbestand von 1980 bis 1992 um 77 WE zugenommen, der durchschnittliche Zuwachs pro Jahr be-

trug 6,4 WE. Rund die Hälfte der neuerstellten Wohnungen waren Einfamilienhäuser. Bei einem gleichbleibendem Wachstum [Trendmethode] werden bis zum Jahr 2010 ca. 115 Wohnungen zusätzlich entstehen und der Bestand wird von 377 Ende 1992 auf ca. 490 WE anwachsen. Bei einer voraussichtlichen durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2,4 Personen [1980: 3,13, 1992: 2,66] im Jahre 2010, dürften zu diesem Zeitpunkt ca. 1180 Einwohner in Thürnen leben. Eine etwas grössere Einwohnerzahl könnte sich nur ergeben, wenn sich der voraussichtliche, regionale Zuwachs an Wohnungen noch etwas stärker als bisher auf Thürnen konzentrieren würde. Anzeichen dafür sind allerdings nicht vorhanden. Unter der Annahme, dass der Baulandverbrauch pro EFH 500 m² bzw. pro WE in MFH 200 m² beträgt und ca. 50 % der neuerstellten Wohnungen Einfamilienhäuser sind, ergibt sich ein Baulandbedarf bis ins Jahr 2010 von 4 ha.

Gemäss Bezirksprognose werden in Thürnen bis ins Jahr 2010 nur ca. 50 - 60 WE erstellt werden und der Wohnungsbestand steigt auf ca. 430 - 440 WE an. Unter der Annahme, dass der Baulandverbrauch pro EFH 500 m² bzw. pro WE in MFH 200 m² beträgt und ca. 50 % der neuerstellten Wohnungen Einfamilienhäuser sind, ergibt sich ein Baulandbedarf bis ins Jahr 2010 von 1,8 - 2,1 ha.

Zusammenfassend dürfte der Baulandbedarf für die Gemeinde Thürnen bis ins Jahr 2010 zwischen 1,8 und 4 ha betragen.

Die Gemeinde Thürnen berechnet in ihrer Beilage 2 [Kapazitätsreserven im Baugebiet] eine Einwohnerkapazität in den bisher unüberbauten Baugebietsflächen von 280 bis 430 Einwohnern. Es wird gefolgert, dass bei gleichbleibender durchschnittlicher Einwohnerentwicklung wie in den letzten 15 Jahren die Kapazität des Baulandes, wenn man vom Minimalwert ausgeht, ungefähr bis zum Jahr 2010 reicht. Unter der Annahme, dass die durchschnittliche Wohnungsbelegung im Jahr 2010 2,4 Personen beträgt, der Baulandverbrauch pro EFH 500 m² bzw. pro WE in MFH 200 m² beträgt und ca. 50 % der neuerstellten Wohnungen Einfamilienhäuser sind

ergibt sich ein Baulandbedarf bis ins Jahr 2010 von 4,1 ha. Dieser Wert entspricht nahezu dem vom Kanton errechneten Maximalwert.

Der Hauptunterschied zwischen den Berechnungen von Kanton und Gemeinde Thürnen besteht in der Beurteilung der Verfügbarkeit des Bodens. Gemäss einer Untersuchung der Gemeinde ist ungefähr die Hälfte der eingezonten und erschlossenen Grundstücke innerhalb der nächsten 15 Jahre wahrscheinlich nicht verfügbar. Sie werden deshalb in der Kapazitätsberechnung der Gemeinde nicht als potentielle Bauparzellen bezeichnet.

Die eingeschränkte Verfügbarkeit ist aus raumplanerischer Sicht ein grosses Problem. Mit einer auf die verfügbaren Parzellen ausgerichteten Dimensionierung kann jedoch das Problem der Hortung nicht angegangen werden. Mit dieser Massnahme bleibt das Problem der Hortung nicht nur bestehen, es wird im Gegenteil zur Hortung ermutigt. Ausserdem wird der Zersiedelung Vorschub geleistet, was den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung widerspricht. Auch kann nicht mehr davon ausgegangen werden, dass mit dem Boden haushälterisch umgegangen wird. Im weiteren hat niemand eine Garantie, dass der Boden, der heute verfügbar ist, dies auch morgen sein wird. Aus raumplanerischer Sicht muss somit der Schluss gezogen werden, dass die Massnahme, der mangelnden Verfügbarkeit oder der Hortung von Bauland mit übergrossen Bauzonen zu begegnen, als ungeeignet zu betrachten ist. Auch das Bundesgericht hat sich zu diesem Thema im gleichen Sinne bereits mehrmals geäussert [vgl. beispielsweise BGE vom 9.10.1990 i.S. K. gegen Gemeinde Stäfa und Regierungsrat des Kantons Zürich oder BGE vom 19.8.1991 i.S. EG der Stadt Bern gegen Einwohnergemeinde Belp].

Neben den Kapazitätsreserven im unüberbauten Gebiet müssen auch die Nutzungsreserven der weitgehend überbauten Flächen mitberücksichtigt werden [vgl. Art. 26 Abs. 2 RPV]. Ent-

sprechende Hinweise fehlen in der Kapazitätsberechnung der Gemeinde Thürnen völlig.

Gemäss den kantonalen Erhebungen weist die Gemeinde Thürnen Ende 1993 in den Zonen W, WG und K eine Grösse von 25,9 ha auf, davon sind 16,4 ha überbaut und 9,5 ha nicht überbaut. Wenn die mit der vorliegenden Planung initiierten Umzonungen von der W- resp. WG-Zone in die Gewerbezone von insgesamt ca. 1,7 ha sowie die Neueinzonung von ca. 0,7 ha W1-Zone im Gebiet entlang der Bahnlinie miteingerechnet werden, ergibt sich eine nicht überbaute Fläche von ca. 8,5 ha.

Dieser Zahl gegenüber steht ein kommunaler Baulandbedarf von maximal 4 ha bis ins Jahr 2010. Die Wohnbauzonen der Gemeinde Thürnen sind folglich um rund 4,5 ha zu gross und stehen damit in Widerspruch zu Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

Bereits der erste Entwurf des Regionalplanes Siedlung [1992 bei den Gemeinden in der Vernehmlassung] bezeichnete im Gebiet "Langacker" eine Fläche von 1,9 ha als Auszonungs- oder Etappierungsgebiet.

Das Gebiet "Langacker" liegt in einem aus regionaler Sicht wichtigen Siedlungstrenngürtel, dessen Freihaltung von grösstem öffentlichem Interesse ist. Im weiteren handelt es sich um wertvolle, für Fruchtfolge geeignete Kulturlandflächen. Die Gemeinde Thürnen weist darauf hin, dass die Nachbargemeinde Diepflingen im Gebiet "Langacker" bereits grössere Auszonungen beschlossen hat, sodass der Siedlungstrenngürtel bereits dort realisiert wird. Dazu ist festzuhalten, dass es sich hier erst um einen Beschluss des Gemeinderates handelt, der noch der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung und anschliessend durch den Regierungsrat bedarf. Im weiteren sind beidseits des Homburgerbaches auf Diepflinger Bann bereits verschiedene Bauten und Anlagen vorhanden, sodass hier nicht mehr von einem durchgehenden

Freiraum gesprochen werden kann. Schliesslich muss festgehalten werden, dass sämtliche Gemeinden die Aufgabe haben, die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu beachten und zu vollziehen.

Der Regierungsrat gelangt daher zur Beurteilung, dass die vorliegende Revision der Siedlungsplanung den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes nicht vollumfänglich zu genügen vermag bzw. Art. 15 RPG nicht entspricht. Auch widerspricht die Planung, wie vorangehend dargelegt, dem Entwurf des Regionalplanes Siedlung.

Unter Abwägung all dieser Aspekte kommt der Regierungsrat zum Schluss, das Gebiet "Langacker" westlich der Kantonsstrasse, zwischen Gemeindegrenze und Erschliessungsstrasse [zwischen Parzellen 83-85 und 89/90/194] sowie die neu ausgeschiedene G-Zone auf Parzelle 190 östlich der Kantonsstrasse - beide Gebiete sind im Zonenplan mit roter Farbe durchgestrichen - nicht zu genehmigen. Der Gemeinderat wird dazu angehalten, das fragliche Gebiet im Sinne der vorausgehenden Ausführungen und Erwägungen einer Neubeurteilung - Entlassung aus dem Baugebiet im Sinne von Artikel 15 RPG - zu unterziehen und gemäss dem Verfahren von § 4 ff des kantonalen Baugesetzes, dem Regierungsrat erneut zur Genehmigung einzureichen.

Im übrigen hält der Regierungsrat dazu fest, dass es sich bei dem aufgezeigten Vorgehen nicht um eine Auszonung handelt, sondern um eine Nichteinzonung, da die Bauzonengrösse nicht hinreichend an Art. 15 RPG angepasst bzw. die Nutzungsplanung nicht innert der gemäss Art. 35 Abs. 1 lit. b RPG vorgesehenen 8-jährigen Frist erstellt worden ist [vgl. BGE vom 24. Juni 1992 i.S. "Bruderholz", Gemeinde Bottmingen, BGE vom 30. Juli 1992 i.S. K.W.F. gegen die EWG Langenbruck sowie die Info-Broschüre 2/92 des Bundesamtes für Raumplanung (BRP), S. 10/11]. Bis die Einwohnergemeindeversammlung nicht neu über das fragliche Gebiet beschlossen hat, gelten in den nichtgenehmigten Gebieten daher die

Bestimmungen von § 11 des kantonalen Baugesetzes [Land- und Forstwirtschaftsgebiet]. Dies bedeutet auch, dass keine Massnahmen getroffen werden dürfen, die eine weitere landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigen bzw. die eine Ueberbauung präjudizieren.

1.3.2 Ortskern / Neues Gebäude auf der Parzelle Nr. 375
Mit der auf der Parzelle Nr. 375 eingezeichneten, heute nicht existierenden Baute sollen im Ortskern die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer neuen Garage geschaffen werden. Der Regierungsrat hat diesem Begehren schon mit Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 214 vom 28. Januar 1992 sowie im Rahmen eines Wiedererwägungsgesuches - vgl. RRB Nr. 2751 vom 25. August 1992 - die Genehmigung verweigert. Diesem Begehren stehen nach Ansicht des Regierungsrates nach wie vor folgende Gründe entgegen:

a) Die Sanktionierung einer entsprechenden Neubaute [Garage] auf der Parzelle Nr. 375 könnte gleiche Begehren, mit gleichem Recht auf den ebenfalls unüberbauten und ähnlich gelagerten Parzellen Nrn. 373, 376, 395, 396, 398, 401 und 403 nach sich ziehen. Kommt hinzu, dass für die Realisierung des Neubaus noch entsprechende Baulinien nötig wären. Gemäss konstanter regierungsrätlicher Praxis wurden bis anhin in Kernzonen aber nur Baulinien erlassen für bestehende bzw. für den Wiederaufbau von bestehenden Bauten. Hierbei müsste jedoch auch ein hinreichend begründbares, öffentliches Interesse vorhanden sein. Im vorliegenden Fall würde es um ein Sonderrecht gehen, welches einzig und allein auf privaten Interessen beruhte. Es ist auch darauf aufmerksam zu machen, dass in den ursprünglichen Zonenvorschriften "West", das fragliche Gebiet beidseits des Homburgerbaches der Grünzone zugewiesen war [= Freihaltung vor Ueberbauungen]. Mit dem Erlass der Dorfkernplanung [RRB Nr. 3409 vom 19. Dezember 1978] wurde die Grünzone nicht

mehr übernommen, wobei jedoch das fragliche Gebiet auch keiner anderen Nutzungszone zugewiesen wurde. Somit galten bis heute für das fragliche Areal die Bestimmungen für Gebiete ohne Zonenvorschriften gemäss §§ 80 - 83 des kantonalen Baugesetzes [BauG] vom 15. Juni 1967, obwohl der Regierungsrat die Gemeinde bereits damals angehalten hat, im Interesse der Öffentlichkeit und zur Schaffung einer klaren Rechtssituation die Grünzone nachträglich im Teilzonenplan "Dorfkern" wieder zu ergänzen.

b] Weiter muss aus Gründen des Ortsbildes auch auf das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [ISOS] verwiesen werden. In diesem Inventar wird u.a. folgendes ausgeführt:

"Ein Vergleich des Ortsplanes mit der Siegfriedkarte von 1880 zeigt, dass sich die Bebauung des Ortskernes seit der Mitte des 19. Jahrhunderts kaum verändert und durch keinen Neubau ergänzt worden ist. Dank des markant eingefassten, weitgehend unverändert erhaltenen inneren Freiraums im Ortskern mit seinen Bauerngärten und den traufständigen Fassaden entlang der heute ausgebauten Hauptstrasse besitzt der Ort gewisse räumliche Qualitäten. ... Die Bebauung begrenzt einen rechtwinklig gefassten, grossen inneren Freiraum, dessen Anlage fast symmetrisch ist: beidseits des in offenem Bett fliessenden Homburgerbaches liegen eingehagte, gepflegte Bauerngärten, welche von der Bebauung durch Strassen getrennt werden, wobei östliche noch kaum verändert, die westliche hingegen, die alte Landstrasse über den Unteren Hauenstein, in den Sechzigerjahren zu einer Schnellstrasse ausgebaut worden ist.

Neben den kategorisierten Erhaltungszielen sind als spezielle Erhaltungshinweise besonders zu beachten:

Der Innere Freiraum, besonderes Charakteristikum des Ortsbildes, soll samt der angrenzenden Fassaden und seiner Nutzung für Bauerngärten integral geschützt und eine Umnutzung oder Neugestaltung vermieden werden."

c] In Zusammenhang mit dem ISOS-Inventar muss auch festgestellt werden, dass der neu vorgesehene Garagenbau an eine stark exponierte Lage zu stehen käme und somit auch ein stark dominierendes Erscheinungsbild bzw. eine entsprechend starke Veränderung für das Ortsbild zur Folge hätte. Auch aufgrund dieses Sachverhaltes kommt bzw. kam der Regierungsrat zum Schluss, nach wie vor an seinen Entscheiden vom 28. Januar 1992 und 25. August 1992 festzuhalten bzw. einer offenen Parkierung den Vorzug zu geben. Dabei sollte der heutige Platz, unter Berücksichtigung von ökologischen Gesichtspunkten [keine versiegelten, wasserundurchlässigen Oberflächenbeläge, einheimische Baum- und Pflanzenarten etc.], gestalterisch und somit auch ästhetisch aufgewertet werden. Somit könnte, in Abwägung aller berührten Interessen, nach Ansicht des Regierungsrates ein Ausgleich gefunden werden, welcher sowohl dem ursprünglichen [Bauerngarten] als auch dem neuen [offene Parkplätze] Verwendungszweck gerecht werden könnte.

Aus all diesen Gründen kann der Regierungsrat die im Plan eingezeichnete, heute noch nicht existierende Neubaute nicht genehmigen. Die Baute ist im Zonenplan rot durchgestrichen.

1.3.3 Oekologischer Ausgleich

Es muss festgestellt werden, dass die im Rahmen der Vorprüfung gemachten Anregungen und Auflagen betreffend einen ökologischen Ausgleich zum grössten Teil nicht eingeflossen sind. Diesbezüglich muss darauf aufmerksam gemacht werden, dass es gemäss dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 [Art. 18b] und dem Kantonalen Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991 [§ 9] Aufgabe des Kantones bzw. der Gemeinde ist, auch innerhalb von Siedlungen für ökologischen Ausgleich zu sor-

gen. Dieses Ziel kann dabei nicht allein mit dem Schutz von bestehenden wertvollen Biotopen und Einzelobjekten erreicht werden. Es sind zusätzlich neue ökologisch wertvolle Flächen zu schaffen. Die Zonenvorschriften Siedlung sind eines der wichtigen Mittel, welches es den Gemeinden ermöglichen, den ökologischen Aspekten auch innerhalb des Siedlungsraumes Rechnung zu tragen und in die Planung miteinfließen zu lassen. Die vom Kanton geforderten Ergänzungen [Berücksichtigung der Aspekte des ökologischen Ausgleiches in den Zonen für öffentliche Werke und Anlagen, in den Gewerbezonon und bei Quartierplanungen und die Ausscheidung einer Uferschutzzone, insbesondere entlang des Homburgerbaches (10 m bei Gewerbezone)] werden als ein Minimum gesehen.

Die Gemeinde wird daher aufgefordert, die oben genannten Aspekte mittels einer Mutation, innert nützlicher Frist in die Zonenvorschriften Siedlung aufzunehmen.

1.4 Zonenreglement Siedlung/Ortskern

1.4.1 Ziffer 6.4 / Nutzungsumlagerung

Zur oben erwähnten Vorschrift präzisiert der Regierungsrat, dass es grundsätzlich nicht um eine Erhöhung der zulässigen Nutzung / Nutzungsziffer geht, sondern lediglich um eine flächenmässige Umverteilung der gemäss Zonenbestimmungen zulässigen Nutzung bzw. Erhöhung der Bebauungsziffer.

1.4.2 Ziffer 15.3 / Uebrige Bauten

Gemäss obengenannter Bestimmung im Zonenreglement wäre es möglich, bei Ersatz-Neubauten in der Kernzone von den festgelegten Nutzungsmassen abzuweichen, sofern dies im Interesse des Dorfbildes liegt. Die materiell relevanten, maximalen Abweichungsmöglichkeiten werden jedoch nicht defi-

niert. Es fehlen zudem klare Kriterien, um beurteilen zu können, wann eine Erhöhung der Nutzungsziffern im Interesse des Dorfbildes liegt. Ausserdem sei darauf hingewiesen, dass bereits bei den festgelegten Bebauungs- und Nutzungsziffern von 40 bzw. 60% die spezifischen Zielsetzungen der Ortskernerhaltung betreffend Grünflächen- und Vorplatzgestaltung kaum eingehalten werden können.

Da die Bestimmung in Ziffer 15.3 - soweit es sich um mögliche Abweichungen von Nutzungsmassen handelt ["...und den Nutzungsmassen für Neubauten..."] - dem Rechtsgleichheitsgebot und dem Willkürverbot nicht genügt, kann sie vom Regierungsrat nicht genehmigt werden. Die Gemeinde wird angehalten, die betreffenden Vorschriften zu überarbeiten.

1.4.3 Ziffer 16.2 / Bauteile an und auf dem Dach

In den Kernzonen gehören die Dachlandschaften zum prägenden Ausdruckselement. Deshalb müssen sich insbesondere Dachaufbauten harmonisch in diese einfügen. Es ist daher unerlässlich, entsprechende Gestaltungsvorschriften festzulegen und die Masse der Aufbauten zu beschränken.

Die Bestimmungen betreffend die Dachflächenfenster entsprechen nur teilweise der bisherigen Bewilligungspraxis der zuständigen kantonalen Fachstellen. Aus diesem Grunde verweist der Regierungsrat auf folgende Punkte, die ebenfalls zu beachten sind:

- Liegende Dachfenster sind auf die weniger einsehbare Dachfläche zu beschränken, wobei eine Mischung von liegenden Dachfenstern und Dachaufbauten auf derselben Fläche nicht zulässig ist.
- Die Einfassung der liegenden Dachfenster ist farblich der Dachfläche anzupassen und die Spiegel- und Blendwirkung durch geeignete Massnahmen aufzuheben.
- Anordnung und Anzahl der liegenden Dachfenster sind mit dem Gemeinderat und der kantonalen Fachstelle festzulegen.

Die Bestimmungen betreffend Einrichtungen zur Sonnenenergienutzung lassen hinsichtlich Gestaltungsauflagen einen zu grossen Spielraum offen. Der Regierungsrat macht darauf aufmerksam, dass gemäss bisheriger kantonalen Bewilligungspraxis im Ortskern folgendes zu beachten ist:

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.

Weiter muss festgehalten werden, dass die festgelegten Masse für Dachaufbauten z.T. stark von der bisherigen Bewilligungspraxis der zuständigen kantonalen Fachstellen abweichen. Zudem ist vorgesehen, dass die Giebeldreiecke bei der Bemessung der Frontfläche nicht mitberechnet werden, womit eine zusätzliche Vergrösserung der Dachaufbauten zugelassen wird. Insbesondere Lukarnen in der oberen Dachfläche und überdeckte Dacheinschnitte würden eine Grösse erreichen, bei der das Ortsbild stark beeinträchtigt würde.

Hingegen können heute bei den kantonal geschützten Bauten in der Regel keine grösseren Aufbauten zugelassen werden. Dies wiederum würde zu Rechtsungleichheiten führen.

In Anbetracht, dass im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und den zuständigen kantonalen Fachstellen von den vorgesehenen Massen abgewichen werden kann, kommt der Regierungsrat zum Schluss,

- die Frontfläche von 0.8 m² für Lukarnen in der oberen Dachfläche,
- die Frontfläche von 2.5 m² für überdeckte Dacheinschnitte sowie
- den Satz "Bei der Bemessung der Frontflächen werden Giebeldreiecke nicht mitberechnet."

nicht zu genehmigen. Dieser Entscheid stützt sich auf § 7 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz vom

9. April 1992. Die Gemeinde wird angehalten, die betreffenden Vorschriften zu überarbeiten. In der Zwischenzeit werden allfällige Baugesuche gemäss der allgemein anerkannten Bewilligungspraxis beurteilt.

1.4.4 Ziffer 21.2 / Ausnahmeüberbauungen nach Gestaltungsplan

Die vorliegende Formulierung ist zu "offen" abgefasst und in dieser Form nicht haltbar, da sie den Rahmen des rechtlich möglichen Spielraumes überschreitet. Grundsätzlich sind die materiell relevanten, maximalen Abweichungsmöglichkeiten zu umschreiben bzw. zu definieren. Diesbezüglich muss festgehalten werden, dass es sich bei Ausnahmen für die Fassaden-, Gebäude- und Sockelgeschosshöhen nur um geringfügige Abweichungen von den im Reglement festgelegten Normmassen handeln kann. Nur so kann den Anforderungen der Rechtssicherheit, dem Rechtsgleichheitsgebot und dem Willkürverbot in hinreichendem Masse Rechnung getragen werden. Dabei kann es auf keinen Fall darum gehen, auf "kaltem" Wege eine höhergeschossige Zone zuzulassen bzw. gesetzlich vorgesehene Planungsinstrumente zu umgehen.

Aus den vorangehend dargelegten Gründen [Rechtspflege, ungenügende Definition] kann zudem der Satzteil "... und dgl. ..." vom Regierungsrat nicht genehmigt werden. Dieser ist im Reglement mit roter Farbe durchgestrichen.

Die Gemeinde wird angehalten, die betreffenden Vorschriften zu überarbeiten.

1.4.5 Ziffer 21.4 / Ausnahmebewilligungen

Mit der Ausnahmeregelung soll ermöglicht werden, dass - im Einzelfall und wenn ausserordentliche Verhältnisse es rechtfertigen - von den Vorschriften abgewichen werden kann. Bei der Bewilligung von Ausnahmen muss insbesondere der Grundsatz der Rechtsgleichheit beachtet werden und die Handhabung des Ermessens willkürfrei sein. Eine Bestimmung, die generell für die Steigerung von Wohnqualität Ausnahmen

zulässt, vermag diesen Anforderungen jedoch nicht zu genügen. Um der Willkür nicht Tür und Tor zu öffnen, müsste die Ausnahmemöglichkeit für Wohnqualitätssteigerungen an definierte Randbedingungen geknüpft werden. Der Regierungsrat kann daher in Ziffer 22.4 den Zusatz "für Massnahmen, die der Steigerung der Wohnqualität dienen" nicht genehmigen. Die Gemeinde wird eingeladen, eine Bestimmung ins Reglement aufzunehmen, die den rechtlichen Anforderungen zu genügen vermag.

1.4.6 Ziffer 22.1 / Zuständigkeit

Nach § 117 Absatz 1 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 ist für die Erteilung von Baubewilligungen - sofern nicht anders geregelt - der Kanton zuständig. Der Gemeinderat kann lediglich Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen. Auch das Verwaltungsgericht hat in verschiedenen Entscheidungen bestätigt, dass der kantonalen Behörde bei Ausnahmeanträgen eine Überprüfung auf Willkür zusteht. Die Beschlüsse des Gemeinderates sind daher für die Baubewilligungsbehörde nicht verbindlich. In diesem Sinne sind die Ziffern 6.4, 13, 14, 15.3, 16.2, 21.2 und 22.1 so zu verstehen, dass der Gemeinderat zuhanden der kantonalen Bewilligungsbehörde ein Antragsrecht besitzt.

1.5 Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan

Die Festlegung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen für das nicht genehmigte Teilgebiet "Langacker" werden nicht genehmigt. Es gelten sinngemäss die unter II Ziffer 1.3.1 gemachten Ausführungen.

1.6 Strassennetzplan

Das Erschliessungskonzept für das nicht genehmigte Teilgebiet "Langacker" wird nicht genehmigt. Es gelten sinngemäss die unter II Ziffer 1.3.1 gemachten Ausführungen.

Der Gemeinderat Thürnen hat am 6. September 1990 das überarbeitete kommunale Fuss- und Wanderwegkonzept genehmigt und der kantonalen Fachstelle zur Weiterbearbeitung zugestellt. Dieses Konzept hat sich im Strassennetzplan nur teilweise - innerhalb des Baugebietes - niedergeschlagen. Der Gemeinderat Thürnen wird deshalb ersucht, im Sinne des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege [FWG] sowie des Dekretes zum Regionalplan Fuss- und Wanderwege [in Kraft seit dem 1. Januar 1994], den Strassennetzplan auf das ganze Gemeindegebiet zu erweitern und - sofern notwendig - das Strassenreglement anzupassen.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Es gelten die unter II Ziffern 1.3.1 und 1.3.3 gemachten Ausführungen.

3. Redaktionelle Bemerkung

An verschiedenen Stellen wurde der Baugebietsperimeter verändert. Dabei handelt es sich grundsätzlich auch um eine Mutation zum Zonenplan-Landschaft. Es ist somit auch der Zonenplan-Landschaft zu mutieren.

://: 1. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die von der Einwohnergemeindeversammlung Thürnen am 17. Dezember 1993 beschlossenen Zonenvorschriften, bestehend aus

- dem Zonenplan Siedlung/Ortskern,
- dem Zonenreglement Siedlung/Ortskern,
- dem Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan sowie
- dem Strassennetzplan

im Sinne der Erwägungen mit den nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit als allgemein verbindlich erklärt.

Ausnahmen:

Von der Genehmigung im Sinne der Erwägungen ausgenommen sind:

a] Zonenplan Siedlung

- Die Zonenvorschriften im Gebiet "Langacker" [Parzellen Nrn 83 - 85, 89, 90 und 194 zwischen Gemeindegrenze und Erschliessungsstrasse sowie die neu ausgeschiedene G-Zone östlich der Kantonsstrasse [Parz. Nr. 190].
- Das neue, nicht existente Gebäude auf der Parzelle Nr. 375 im Ortskern.

Die Gebiete bzw. Eintragungen sind im Zonenplan Siedlung mit roter Farbe durchgestrichen bzw. entsprechend markiert.

b] Zonenreglement Siedlung/Ortskern

- Ziffer 15.3: den Satzteil "... und den Nutzungsmassen für Neubauten ..."
- Ziffer 16.2: beim Passus Lukarnen in der oberen Dachfläche "0.8 m²"
beim Passus Dacheinschnitte, überdeckt "2.5 m²"
den Satz "Bei der Bemessung der Frontflächen werden Giebeldreiecke nicht mitberechnet."
- Ziffer 21.2: den Passus "... und dgl. ..."
- Ziffer 21.4: den Passus "- für Massnahmen, die der Steigerung der Wohnqualität dienen"

Diese Stellen sind im Reglement rot durchgestrichen.

c) Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan

- Die Festlegung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen für das nichtgenehmigte Teilgebiet "Langacker".

Die entsprechenden Empfindlichkeitsstufen sind im Plan rot durchgestrichen.

d) Strassennetzplan

- Die Erschliessungsstrasse bzw. Einmündungen im nichtgenehmigten Teilgebiet "Langacker".

Die entsprechende Erschliessungsstrasse bzw. Einmündungen sind im Plan rot durchgestrichen.

2. Aufgrund der vorangehend aufgeführten Ausnahmen bzw. gemäss den unter den Ziffern 1.3.1 bis 1.6 gemachten Ausführungen wird die Gemeinde Thürnen eingeladen, die Zonenvorschriften Siedlung im Sinne der kantonalen Zielsetzungen innert nützlicher Frist zu überarbeiten und dem Regierungsrat erneut zur Genehmigung zu unterbreiten.
3. Der Gemeinderat Thürnen wird ersucht, die von den Ausnahmen in Ziffer 1 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 4 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Orts- und Regionalplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.

4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern
66/ZPS/1/0 [Zonenplan Siedlung/Ortskern],
66/ZRS/1/0 [Zonenreglement Siedlung/Ortskern],
66/LES/1/0 [Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan],
66/ZPL/1/3 [Mutation zum Zonenplan Landschaft]
und 66/SPS/1/0 [Strassennetzplan] versehenen Exemplare der Pläne und der Reglemente.
5. Gleichzeitig werden die bisher geltenden Zonenvorschriften Siedlung, bestehend aus dem Zonenplan, der Legende, den kantonalen Zonenreglements-Normalien und den Ergänzungsbestimmungen - erstmalige Genehmigung mit RRP Nr. 3527 vom 14. November 1972 -, die Teilzonenvorschriften "Ortskern", bestehend aus dem Zonenplan, dem Zonenreglement und dem Teilstrassennetzplan - erstmalige Genehmigung mit RRB Nr. 3409 vom 19. Dezember 1978 - und der Strassennetzplan - erstmalige Genehmigung mit RRB Nr. 3527 vom 14. November 1972 - sowie alle zu den vorgenannten Planungen zwischenzeitlich ergangenen Mutationen aufgehoben.
6. Für alle ausserhalb von Bauzonen liegenden Parzellen gilt das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 [in Kraft seit 1. Januar 1994]. Ebenfalls gilt dieses Bundesgesetz für alle Grundstücke die teilweise innerhalb der Bauzonen liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind.
7. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

- Verteiler: - Gemeinderat Thürnen, 4441 Thürnen [2]
- Planungs- und Architekturbüro SSH,
Fischmarkt 12, 4410 Liestal
- Bezirksschreiberei Sissach,
Hauptstrasse 110, 4450 Sissach
- Amt für Landwirtschaft, Ebenrain,
Postfach, 4450 Sissach
- Landeskanzlei [Publikation]
- Kant. Denkmalpfleger
- Tiefbauamt
- Bauinspektorat
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Kantonales Vermessungsamt
- Rechtsabteilung BUD
- Amt für Orts- und Regionalplanung [14]
[10 Archiv, ZD, OK, OP, ES]
- Bau- und Umweltschutzdirektion [2]

Der Landschreiber:

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'M. Schürch', written in a cursive style.