

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 0160

vom 06. Februar 2007

Gemeinde Zeglingen, Revision Zonenplan Siedlung, Zonenreglement Siedlung, Strassenreglement und Strassennetzplan Siedlung/Landschaft

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Zeglingen hat am 19. Mai 2006 das Zonenreglement Siedlung, den Zonenplan Siedlung, das Strassenreglement und den Strassennetzplan Siedlung/Landschaft beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Gesamtüberarbeitung im Sinne einer Anpassung an die geänderten gesetzlichen Bestimmungen.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 28. September 2006 unterbreitet der Gemeinderat Zeglingen den oben genannten Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und 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. 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

Formell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.1 Baulinien entlang von Kantonsstrassen

Gemäss § 12 Abs. 3 RBG können Gemeinden nach dem Verfahren der kommunalen Nutzungsplanung Baulinien ziehen, sofern der Kanton darauf verzichtet. Das Verfahren zur Ziehung einer subsidiären kommunalen Baulinie richtet sich nach § 5 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), wonach die Gemeinden die Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) auffordern, eine Erklärung abzugeben, ob sie die Baulinien selbst ziehen oder die Ziehung der Baulinien der Gemeinde überlassen will.

Im vorliegenden Planungsverfahren erfolgte keine Aufforderung der Gemeinde Zeglingen an die BUD zur Abgabe einer Erklärung bezüglich der Ziehung von Baulinien entlang der Kantonsstrassen. Demzufolge wurde von der BUD auch keine Abtretenserklärung abgegeben. Trotzdem legte die Gemeinde im Zonenplan Siedlung Gestaltungsbaulinien und Baulinien entlang den Kantonsstrassen als verbindlichen Planinhalt fest.

Im Hinblick auf den beschriebenen formellen Mangel im Genehmigungsverfahren könnten sämtliche Gestaltungsbaulinien und Baulinien entlang den Kantonsstrassen vom Regierungsrat nicht genehmigt werden. Da im Sinne der Erhaltung der Dorfstruktur materiell mehrheitlich nichts gegen die im Zonenplan Siedlung als verbindlichen Planinhalt aufgeführten Gestaltungsbaulinien und Baulinien einzuwenden ist, erscheint diese Massnahme jedoch als unverhältnis- und unzweckmässig. Unter diesen Voraussetzungen genehmigt der Regierungsrat mit Zustimmung der BUD diejenigen Gestaltungsbaulinien und Baulinien, welche nicht im Konflikt zu den kantonalen Interessen stehen. Die Baulinien im Bereich der Gebäude der Kategorie 'Übrige Bauten' auf den Parzellen 193 und 235 stehen jedoch im Widerspruch zu den kantonalen Interessen und werden deshalb von der Genehmigung ausgeschlossen und in den Plänen rot gestrichen. Es gilt dort weiterhin der gesetzliche Strassenabstand gemäss § 95 Buchstabe a RBG. Im Weiteren sei darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Baulinien des Tiefbauamtes Basel-Landschaft entlang den Kantonsstrassen rechtsverbindlich sind (Hauptstrasse unterhalb Abzweigung Wisenstrasse).

Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 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 Raumplanung vom 23. September 2005 verwiesen

werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

1.3 Uferschutzzone

Nach Artikel 21 der Wasserbauverordnung (WBV) vom 2. November 1994 ist der Raumbedarf der Gewässer bei Richt- und Nutzungsplanungen sowie bei übrigen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Uferwege stehen dabei grundsätzlich im Widerspruch zu dieser gesetzlichen Vorgabe und sind mit den Schutzziele des Uferschutzes nicht zu vereinbaren. Aus diesem Grund werden im Zonenreglement Siedlung in § 40 Abs. 2 im Satz "Insbesondere ist das Anlegen und Unterhalten von sorgfältig in die Uferlandschaft eingepassten Uferwegen zulässig (Unterhalt Ufer, Naherholung)" die Worte "*Anlegen und*" von der Genehmigung ausgenommen und im Reglement rot gestrichen.

Die zwischen den Gebäuden Hauptstrasse 45 und Wenslingerstrasse 4a als Pfad vorhandene Fusswegverbindung entlang des Eibaches liegt heute in der Uferschutzzone. Vor einem allfälligen Ausbau (insbesondere Verbreiterung und Befestigung) dieser Fusswegverbindung ist Artikel 21 WBV zu berücksichtigen und der Konflikt zwischen der heutigen Lage des Weges und der Uferschutzzone zu bereinigen.

1.4 Vollgeschosszahl der Gebäude der Zone K2

Gebäude in der Kernzone sind im Kanton Basel-Landschaft mehrheitlich zweigeschossig. Dabei haben sie in der Regel eine Fassadenhöhe von ca. 6.5 m und eine Gebäudehöhe von 12.0 m bis 14.0 m (ohne Sockelgeschoss). Die zur Zeit rechtskräftigen max. Gebäudemasse betragen in der Gemeinde Zeglingen ab Sockelgeschossdecke 6.5 m resp. 15.0 m, bei einer Sockelgeschosshöhe von 2.6 m.

Im Zonenreglement Siedlung wird neu auf eine Definition des Sockelgeschosses verzichtet und die bisherige Sockelgeschosshöhe der Fassadenhöhe resp. der Gebäudehöhe zugeschlagen (§ 21 Nutzungsvorschriften im Überblick). Damit erhöht sich die Fassaden- resp. die Gebäudehöhe auf 9.1 m resp. 17.0 m. Dies würde für die Kernzone K2 dreigeschossige Gebäudevolumen ermöglichen, die das schützenswerte Ortsbild stören könnten und die somit im Widerspruch zu § 7 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) stehen würden. Auch in Zeglingen weisen die Gebäude in der Kernzone in der Regel 2 Vollgeschosse und ein Sockelgeschoss auf. Dies wird in § 22 Absatz 5 des Zonenreglements Siedlung geregelt. In § 21 fehlt allerdings ein Hinweis auf diese Bestimmung. Mit einer geringfügigen Änderung im Genehmigungsverfahren gemäss § 31 Abs. 5 RBG beantragt die Gemeinde die Ergänzung von § 21 Zonenreglement Siedlung, Fassaden- und Gebäudehöhe der Zone K2, mit einem Hinweis auf § 22 Abs. 5. Da diese redaktionelle Ergänzung materiell keine Auswirkungen aufweist, bedurfte es kein Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

1.5 Naturinventar

Ein Naturinventar ist nach § 11 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG) im Rahmen von raum- und nutzungsplanerischen Aufgaben zu erstellen. In Zeglingen wurden mit der Erstellung einer Inventarkarte wichtige Grünobjekte inventarisiert und deren Schutz in der Nutzungsplanung teilweise umgesetzt. Ein vollständiges Naturinventar gemäss § 11 NLG fehlt jedoch. Der Regierungsrat fordert deshalb die Gemeinde auf, spätestens im Rahmen der nächsten grösseren Zonenplanmutation oder Revision ein vollständiges Naturinventar gemäss § 11 NLG zu erstellen.

1.6 Im Sinne des rechtlichen Gehörs hat das Amt für Raumplanung der Gemeinde Zeglingen Gelegenheit gegeben, zu den vorgesehenen Nichtgenehmigungen Stellung zu nehmen.

Nach erfolgter Rücksprache des Planungsbüros mit dem Amt für Raumplanung teilte der Gemeinderat mit Schreiben vom 11. Januar 2007 mit, dass sich die Gemeinde mit der Nichtgenehmigung des Satzteils in § 40 Zonenreglement Siedlung und der Baulinien auf den Parzellen 193 und 235 im Zonenplan Siedlung einverstanden erklärt. Mit einer geringfügigen Änderung wird die Ergänzung von § 21 Zonenreglement Siedlung mit einem Hinweis auf § 22 Abs. 5 beantragt.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://: 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Zeglingen am 19. Mai 2006 beschlossene Revision des Zonenreglements Siedlung, des Zonenplans Siedlung, des Strassenreglements und des Strassennetzplans Siedlung/Landschaft wird im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen, Änderung und Vorbehalt genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen:

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

- a) die Baulinien auf den Parzellen 193 und 235 im Zonenplan Siedlung und
- b) die Worte "*Anlegen und*" in § 40 Abs. 2 dritter Satz des Zonenreglements Siedlung.

Änderung:

Gestützt auf § 31 Abs. 5 RBG wird folgende, vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderung im Zonenreglement Siedlung genehmigt:

Ergänzung der Zonentabelle (§ 21) mit einer Fussnote "*Beachte § 22 Abs. 5*" bei der Fassaden- und der Gebäudehöhe der Kernzone K2.

Vorbehalt:

Die mit diesem Beschluss genehmigten Gestaltungsbaulinien und Baulinien entlang den Kantonsstrassen können nur mit ausdrücklicher Zustimmung der BUD neu festgelegt werden.

- 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 72/ZPS/1/0 (Zonenplan Siedlung), 72/ZRS/1/0 (Zonenreglement Siedlung), 72/SPSL/1/0 (Strassennetzplan Siedlung/Landschaft) und 72/SR/2/0 (Strassenreglement) versehenen Exemplare der Pläne und Reglemente.
- 3. Mit dem vorliegenden Beschluss werden 72/ZP/0/0, 72/ZR/0/0, 72/SP/0/0 und 72/SR/1/0 inkl. aller Mutationen aufgehoben.
- 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 2 genannten Genehmigungsakten

zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.

5. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Zeglingen, 4495 Zeglingen
- Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner, Unterdorfstrasse 38, Postfach, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (10)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:
W. Mundschin