

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1351

vom 20. August 2013

Gemeinde Münchenstein, Mutation „Wasserhaus“ zu den Zonenvorschriften Siedlung

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein hat am 13. September 2012 die Mutation „Wasserhaus“ zu den Zonenvorschriften Siedlung beschlossen. Es handelt sich dabei um die Festlegung einer Ortsbilschonzone und einer Denkmalschutzzone im Bereich der kantonal schützenswerten Überbauung Wasserhaus sowie um die Aufhebung der OeW-Zone 5.3 (Öffentliche Grünanlagen) gemäss Zonenplan Landschaft (Teilgebiet Ost) im Bereich Wasserhaus.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 4. Dezember 2012 unterbreitet der Gemeinderat Münchenstein den oben genannten Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) sind die Gemeinden befugt, Zonenvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen 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 Vorschriften 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 Vorschrift vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält, bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

Im grundeigentümerverbindlichen Anhang 1, Reiheneinfamilienhaus-Gebäudezeilen, Ausführungsbestimmungen Absatz 1, zweiter Satz ff., wurde die Festlegung beschlossen, dass bei kondensierenden Heizungsanlagen das Abluftrohr auf der strassenabgewandten Fassade geführt werden könne. Diese Ausführungsbestimmung steht im Widerspruch zu den in Artikel 2 formulierten Schutzzielen (Zitat: „Schutzziel ist die Erhaltung und Förderung der geschützten Objekte gemäss Absatz 1 in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild sowie der städtebaulichen Gesamtanlage in ihrer Charakteristik als Gartenstadt-Siedlung“).

Die Zulassung von aussen liegenden Abluftrohren lässt eine Verunstaltung des geschützten und geforderten einheitlichen Erscheinungsbildes befürchten, insbesondere im bildprägenden Dachbereich. Zudem besteht keine bautechnische Notwendigkeit, Abluftrohre an der Fassade hoch zu führen.

Gemäss § 6 Denkmal- und Heimatschutzgesetz (DHG) erlassen die Einwohnergemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Schutz- und Schonzonen zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz. Die vorliegende Mutation erfüllt diese Vorgabe weitgehend. Die Zulassung von Abluftrohren an der Fassade schränkt dieses Erhaltungsziel jedoch in unzulässiger Weise wieder ein.

Das Amt für Raumplanung hat mit Schreiben vom 20. März 2013 der Gemeinde Münchenstein das rechtliche Gehör gewährt. Gemäss ihrer Stellungnahme vom 18. Juni 2013 möchte die Gemeinde an dieser Bestimmung festhalten. Sie geht davon aus, dass nur wenige Eigentümer von der Möglichkeit der Erstellung von Abluftrohren an der Fassade Gebrauch machen würden. Dem ist entgegen zu halten, dass im Laufe der Jahre und Jahrzehnte bei 60 Grundeigentümerschaften durchaus viele Abluftrohre entstehen könnten, welche das einheitliche Siedlungsbild und die einheitliche Fassadengliederung stören würden.

Aus diesen Gründen kann der Regierungsrat den zweiten, dritten und vierten Satz im Anhang, Objekt „Reiheneinfamilienhaus-Gebäudezeilen“, Ausführungsbestimmungen, erster Punkt (Fassade), nicht genehmigen. Diese drei Sätze werden im Reglement deshalb gestrichen.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://: 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein am 13. September 2012 beschlossene Mutation „Wasserhaus“ zu den Zonenvorschriften Siedlung werden im Sinne der Erwägungen mit nachstehender Ausnahme genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.

Ausnahme

Folgende drei Sätze der Reglementsbestimmungen werden von der Genehmigung ausgenommen:

Anhang zur Denkmalschutzzone „Siedlung Wasserhaus“

Anhang 1: Objektblätter zu den Objekten der Denkmalschutzzone

Objekt: Reiheneinfamilienhaus-Gebäudezeilen

Ausführungsbestimmungen:

Fassade:

„... Bei der Installation einer kondensierenden Heizungsanlage kann das erforderliche Abluftrohr, alternativ zu einer Führung im Gebäudeinnern, auf der strassenabgewandten Fassade geführt werden. Das Abluftrohr muss sich bzgl. der Farbgebung im Fassadenbereich der Fassade und im Dachbereich der Dachfläche anpassen. Weitere Abluftrohre oder Kaminzüge sind im Fassadenbereich nicht zulässig.“

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 43/ZPS/1/56 und 43/TZPL/3/1 (Mutation „Wasserhaus“ zum Zonenplan Siedlung und zum Zonenplan Landschaft, Teilgebiet Ost) und 43/ZRS/1/18 (Mutation „Wasserhaus“ zum Zonenreglement Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
3. Der Gemeinderat wird ersucht, die von der Ausnahme 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..
4. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 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.

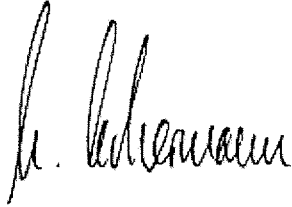
Rechtsmittelbelehrung:

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 Münchenstein, 4142 Münchenstein
- ☐ Ingenieur- und Planungsbüro Stierli + Ruggli AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- ☐ Landeskanzlei (Publikation)
- ☐ BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- ☐ Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Lehmann'. The signature is written in a cursive style with a large initial 'H'.