

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 0360

vom 15. März 2016

Gemeinde Wenslingen, Mutation „2014/2015“ zu den Zonenvorschriften Siedlung sowie Mutation „Anpassung Hauptstrasse (Kantonsstrasse)“ zum Zonenplan Siedlung

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Wenslingen hat am 20. März 2015 die Mutation „2014/2015“ zu den Zonenvorschriften Siedlung und am 12. Juni 2015 die Mutation „Anpassung Hauptstrasse (Kantonsstrasse)“ zum Zonenplan Siedlung beschlossen. Es handelt sich dabei um Anpassungen aufgrund von Änderungen im Schulwesen, was zu einer Überprüfung der Zonen für öffentliche Werke und Anlagen führte, der Umsetzung der Naturgefahrenkarte sowie von weiteren Präzisierungen bzw. Korrekturen im Zonenplan und Zonenreglement.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 6. August bis 6. September 2015 statt. Sie wurde durch Publikation im Amtsblatt Nr. 32 vom 6. August 2015 und als Informationsblatt an alle Haushalte vom 22. Juli 2015 bekannt gegeben. Für die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer fand die Planaufgabe vom 30. Oktober bis 30. November 2015 statt. Diese wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 23. Oktober 2015) benachrichtigt. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 9. Oktober 2015 bzw. 1. Dezember 2015 unterbreitet der Gemeinderat Wenslingen die oben genannten Beschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

1. Zonenreglement, Ziffer 4.11 Abs. 2

Es scheint richtig, dass die Gemeinde im Zonenreglement Bestimmungen aufnimmt, die öffentlich-rechtlich regeln, welche baulichen Vorhaben in der Gefahrenzone „mittlere Gefährdung“ zulässig sind bzw. was bei solchen Bauten und Anlagen zu beachten ist. Die vorliegende restriktive Formulierung des letzten Satzes des ersten Abschnitts von Abs. 2 („Insbesondere sind im Bereich ... Rückstau führen, nicht gestattet.“) lässt bei wortgetreuer Auslegung jedoch kaum Spielraum, überhaupt neue Bauten und Anlagen in der Gefahrenzone „mittlere Gefährdung“ zuzulassen, da grundsätzlich jedes stehende Objekt in fliessendem Wasser einen Rückstau verursacht. Entsprechend ist unklar, ob und unter welchen Bedingungen eine Baute oder Anlage überhaupt bewilligungsfähig wäre, wer die Bedingungen zu beurteilen und wer allfällige Nachweise zu erbringen hätte. Im äussersten Fall könnte diese Bestimmung gar als Bauverbot ausgelegt werden, was wohl nicht im Sinne der Gemeinde wäre. Die Formulierung wird deshalb in dem Sinne präzisiert, dass neue Bauten und Anlagen in der Gefahrenzone „mittlere Gefährdung“ zugelassen sind, wenn dadurch der rasche Abfluss bei Hochwasser nicht behindert wird, keine bestehenden Bauten und Anlagen neu gefährdet werden oder sich die Gefährdung für bestehende Bauten und Anlagen dadurch nicht massgeblich erhöht. Somit hat die Bauherrschaft im Baubewilligungsverfahren den entsprechenden Nachweis zu erbringen.

2. Zonenreglement, Ziffer 5.1.12 Abs. 2, fünfter Aufzählungspunkt

Die Dachlandschaft ist eines der prägendsten Elemente der Baselbieter Ortsbilder. Dies gilt insbesondere für Wenslingen – eine Gemeinde, deren Ortsbild im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als von „nationaler Bedeutung“ eingestuft ist. Zur Erhaltung der Dachlandschaft sind Eingriffe mit äusserster Sorgfalt und grösster Zurückhaltung vorzunehmen und vor allem auf die weniger einsehbaren Dachflächen zu beschränken. Gleichzeitig sollen historische Baustrukturen zeitgemäss umgenutzt, erneuert oder baulich erweitert werden können. Laut § 7 Denkmal- und Heimatschutzgesetz (DHG) ist es untersagt, das Orts- und Landschaftsbild zu verunstalten. Eine Verunstaltung ist anzunehmen, wenn eine ungünstige Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu befürchten ist.

Im derzeit gültigen Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Wenslingen wird diesen Grundsätzen in Bezug auf den Umgang mit der Dachlandschaft wie folgt Rechnung getragen: Zur Belichtung von neu genutzten Dachgeschossen sind Dachaufbauten in Form von Lukarnen oder Kleingauben sowie Dachflächenfenster auf allen Dachflächen im Rahmen der vorgeschriebenen Masse zulässig. Auf der strassenabgewandten Seite der Gebäude dürfen zusätzlich überdeckte Dacheinschnitte ausgeführt werden. Die Praxis zeigt, dass es bisher mit dieser Regelung gelungen ist, die Bausubstanz sowie identitätsstiftende Bautypologien zu bewahren und gleichzeitig die aktuellen Nutzungsbedürfnisse (z.B. Dachgeschossausbau im Sinne einer Innenentwicklung der Ortschaften) zu berücksichtigen.

Im Zonenreglement Siedlung sollen nun neu in der Kernzone, bei der es sich gemäss § 22 Abs. 1 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) um eine Schutzzone handelt, „Rücksprünge für Dachaufbauten“ bis zu einer max. Tiefe von 0.5 m auf den strassenzugewandten Dachflächen ermöglicht werden. Derart tief in die Dachfläche eingelassene Dachaufbauten wirken nicht nur wie Dacheinschnitte, sondern die rückspringende Dachaufbaute wird effektiv zu einem Dacheinschnitt. Somit ergibt sich im Reglement ein grundsätzlicher Widerspruch zu Ziffer 5.1.12 Abs. 2, zweiter Aufzählungspunkt: Gemäss diesem sind Dacheinschnitte einerseits zu überdachen und andererseits nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig. Die Formulierung dieser Bestimmung lässt aus rechtlicher Sicht keine Abweichung zu. Somit steht die neue Bestimmung dazu im Widerspruch und ist gar nicht anwendbar. Dies umso mehr, als dass sie aufgrund der missverständlichen Begrifflichkeit ohne Skizze auch unklar ist.

Auch ohne diesen rechtlichen Widerspruch würde die neue Bestimmung gegen § 7 DHG verstossen: Dacheinschnitte stören die ruhige Dachfläche und beeinträchtigen erhaltenswerte Dachlandschaften ungünstig. Dies wurde bereits in den „Grundsätzen über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern“ (Amt für Orts- und Regionalplanung, Oktober 1993, S. 12) festgehalten. Dort ist die Ausführung von Dacheinschnitten mit der Forderung verknüpft, sie nur auf der strassenabgewandten Seite vorzusehen und zu überdecken (wie dies im bisherigen Zonenreglement der Gemeinde Wenslingen auch umgesetzt wurde). Durch die neue Regelung würde nicht nur diese Empfehlung – welche heute nach wie vor Gültigkeit hat – negiert, vielmehr würden damit auch für die strassenzugewandte und somit aus ortsbildpflegerischer Sicht sensiblere Gebäudeseite schwächere Bedingungen formuliert als für die strassenabgewandte Gebäudeseite.

Ausserdem wäre Wenslingen die erste Gemeinde im Kanton, die in ihrem Zonenreglement „Rücksprünge für Dachaufbauten“ explizit ermöglichen würde. Vor diesem Hintergrund wäre von der vorgeschlagenen Regelung eine enorme Präjudizwirkung für die anderen 85 Gemeinden des Kantons zu erwarten.

In den seltenen Fällen, in denen aufgrund der Kniestockhöhe/Dachschräge bei Dachaufbauten ein Dacheinschnitt notwendig wird, um eine ausreichende Belichtung zu garantieren, kann (wie bisher) Ziffer 6.4 des gültigen Zonenreglements angewendet werden („Ausnahmen von den Zonenvorschriften“).

Aus den beschriebenen Gründen muss der fünfte Aufzählungspunkt in Ziffer. 5.1.12 Abs. 2 des Zonenreglements („Rücksprünge für Dachaufbauten sind auf der strassenzugewandten Seite bis max. 0.5 m möglich.“) von der Genehmigung ausgenommen werden. Er wird im Reglement rot gestrichen.

Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde die Gemeinde Wenslingen mit Schreiben vom 8. Februar 2016 über die bevorstehende Nichtgenehmigung informiert. Mit Schreiben vom 25. Februar 2016 hat der Gemeinderat dazu Stellung genommen und diese akzeptiert.

3. Zonenplan (Mutation 2014/2015), Gefahrenzone

Soweit die Gefahrenzone Überschwemmung Kantonsstrassenareal betrifft, ist die verbindliche Festlegung als orientierender Planinhalt zu verstehen.

4. Zonenplan (Mutation Anpassung Hauptstrasse), Strassenareal

Das Strassenareal wird in eigenständigen Verfahren festgestellt. Insofern kann die dem Strassenareal zugewiesene Fläche kein verbindlicher Planinhalt im Sinne der übrigen Nutzungszonen darstellen.

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

- ://:
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Wenslingen am 20. März 2015 beschlossene Mutation „2014/2015“ zu den Zonenvorschriften Siedlung sowie die am 12. Juni 2015 beschlossene Mutation „Anpassung Hauptstrasse (Kantonsstrasse)“ zum Zonenplan Siedlung werden im Sinne der Erwägungen und mit nachstehender Ausnahme genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahme

Von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung zurückgewiesen wird Ziffer 5.1.12 Abs. 2, fünfter Aufzählungspunkt (im Reglement rot gestrichen).

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 69/ZPS/1/2, 69/ZPS/1/3, 69/LES/1/3 (Mutation „2014/2015“ und Mutation „Anpassung Hauptstrasse (Kantonsstrasse)“ zum Zonenplan Siedlung, Mutation „2014/2015“ zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) und 69/ZRS/1/1 (Mutation „2014/2015“ zum Zonenreglement Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
3. Der Gemeinderat wird angehalten, die von der Ausnahme in Ziffer 1 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die entsprechende Nichtgenehmigung zu informieren und auf die untenstehende Rechtsmittelbelehrung aufmerksam zu machen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 2 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen.
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 des Reglements (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Nichtgenehmigung) 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 Wenslingen, 4493 Wenslingen
- Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

The image shows a handwritten signature in dark ink. The signature is written in a cursive, flowing style. The first part of the signature appears to be 'Peter' and the second part appears to be 'Vetter'. The ink is dark and the background is white.