

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1140

vom 11. August 2009

Gemeinde Häfelfingen, Revision der kommunalen Siedlungsplanung

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Häfelfingen hat am 1. September 2008 die Revision der kommunalen Siedlungsplanung beschlossen. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen. An der Urnenabstimmung vom 30. November 2008 wurde der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Häfelfingen bestätigt. Es handelt sich dabei um eine Überarbeitung des Zonenplans Siedlung, des Zonenreglements Siedlung (inkl. Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen) und des Strassennetzplanes Siedlung und Landschaft im Sinne einer Anpassung an die geänderten gesetzlichen Bestimmungen sowie um die Aufarbeitung vorhandener Mängel bei den Lärm-Empfindlichkeitsstufen im Teilzonenplan Bad Ramsach.

B. Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zum Rückzug der Einsprache von [REDACTED].

C. Mit Schreiben vom 11. März 2009 unterbreitet der Gemeinderat Häfelfingen den oben genannten Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung. Gestützt auf § 31 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) beantragt der Gemeinderat mit Schreiben vom 27. Mai 2009 zudem als geringfügige Änderung im Sinne einer redaktionellen Korrektur die Ergänzung von § 17 Abs. 2 Zonenreglement Siedlung (ZRS) mit folgendem Satz: "Sockelgeschoss in der Wohnzone W1a und W1b dürfen in geneigtem Gelände bis max. 3.0 m in Erscheinung treten."

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 RBG vom 8. Januar 1998 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

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. 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 27. Februar 2008 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt.

1.3 Geringfügige Änderung im Sinne einer redaktionellen Korrektur

Bei der Überprüfung des Zonenreglements wurde festgestellt, dass zwischen § 17 Abs. 2 ZRS und den Angaben zu der maximalen Vollgeschosszahl der Zonen W1a und W1b (§ 31 ZRS "Zonentabelle") ein Widerspruch besteht. § 17 Abs. 2 ZRS würde verhindern, dass das Sockelgeschoss in den Zonen W1a und W1b mehr als 1.5 m in Erscheinung treten könnte, weil gemäss dieser Bestimmung bei einer Sockelgeschosshöhe von mehr als 1.5 m das Sockelgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss zählen würde. Zwei Vollgeschosse wären in den Zonen W1a und W1b gemäss Zonentabelle (§ 31 ZRS) aber nicht möglich. Es handelt sich dabei um einen unbeabsichtigten Widerspruch, da die Definition der maximalen Vollgeschosszahl für die Zonen W1a und W1b (1 VG [+SG]¹) aufgrund einer Beanstandung im Vorprüfungsbericht entstanden ist und weder die Fassaden- noch die Gebäudehöhe eine solche Einschränkung vorsehen. Daher kann dem Antrag auf geringfügige Änderung im Sinne einer redaktionellen Korrektur stattgegeben werden. § 17 Abs. 2 ZRS wird deshalb mit folgendem Satz ergänzt: "Sockelgeschosse in der Wohnzone W1a und W1b dürfen in geneigtem Gelände bis max. 3.0 m in Erscheinung treten."

1.4 § 20 ZRS "Energieanlagen/Energienutzung"

Gemäss Abs. 3 kann für Bauten, welche den Minergie-P-Standard erreichen, die Bebauungsziffer um 1 % absolut erhöht werden. Gleichzeitig werden in § 10 Abs. 2 lit. e ZRS die Aussenwandstärken an Neubauten von über 35 cm als nutzungsfreie Bauteile definiert. Es ist festzuhalten, dass es gemäss Leitfaden "Energie in der Ortsplanung" nicht vorgesehen ist, diese beiden Boni kumulieren zu können. Die Anwendung von § 20 Abs. 3 ZRS und § 10 Abs. 2 lit. e ZRS präzisiert der Regierungsrat deshalb in dem Sinne, dass ein Nutzungsbonus für Bauten, welche den Minergie-P-Standard erreichen, nur gewährt werden kann, wenn nicht bereits die Mehrstärken von Aussenwänden über 35 cm als nutzungsfreie Bauteile beansprucht worden sind bzw. umgekehrt.

1.5 § 26 ZRS "Umgebungsgestaltung, Umgebungsplan"

Grundsätzlich regeln § 87 Abs. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung (RBV) die der Baubewilligungsbehörde einzureichenden Unterlagen abschliessend. Ein Umgebungsplan ist dabei nicht vorgesehen. Gemäss § 87 Abs. 4 lit. a RBV kann die Baubewilligungsbehörde zusätzliche Unterlagen einfordern, falls es für die Beurteilung eines Baugesuches notwendig sein sollte. Da das Baubewilligungswesen kantonal geregelt ist, steht die Bewilligung von Umgebungsplänen aber nicht in der Kompetenz des Gemeinderates. Der Satzteil "und ist vom Gemeinderat zu bewilligen" in § 26 Abs. 1 ZRS wird deshalb gestrichen und muss von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.6 § 36 ZRS "Vorplatzbereich/Vorzonen"

Das Zonenreglement kann im Interesse eines harmonischen Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes Vorschriften über die Gestaltung, die Baumaterialien und Farbgebung der Bauten und Anlagen sowie über die Bepflanzung, den ökologischen Ausgleich und den Biotopverbund enthalten (§ 18 Abs. 4 RBG). Aufgrund dieser Bestimmung ist die Gemeinde berechtigt, gewisse konkrete Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie die Bepflanzung in ihre Zonenvorschriften aufzunehmen. Demgegenüber enthält der in Frage stehende Teil der Reglementsbestimmung keine konkreten Anforderungen an die Gestaltung, sondern stellt die Umgestaltung von Hausgärten ohne Angabe der massgebenden Beurteilungskriterien unter Bewilligungspflicht. Einerseits wird dadurch das Bestimmtheitsgebot verletzt, andererseits fehlen die rechtlichen Grundlagen für eine Bewilligungspflicht bei Umgestaltung von Hausgärten. Der folgende Satz in § 36 Abs. 1 ZRS wird deshalb gestrichen und muss von der Genehmigung ausgenommen werden: "Hausgärten dürfen nur mit Bewilligung der Gemeinde umgestaltet werden."

1.7 § 37 ZRS "Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen"

§ 120 Abs. 2 RBG regelt die Abbruchbewilligungspflicht für Bauten und Bauteile in Kernzonen abschliessend. Weitergehende Bestimmungen, insbesondere die Verknüpfung der Abbruchbewilligung mit Fristen für die Neubebauung, sind nicht zulässig. Der folgende Satz in § 37 Abs. 2 ZRS wird deshalb gestrichen und muss von der Genehmigung ausgenommen werden: "Sie kann überdies mit der Auflage der Neubebauung des Grundstückes innert bestimmter Frist versehen werden."

1.8 Lärm-Empfindlichkeitsstufen der Zone für öffentliche Werke und Anlagen

Für Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A) ist gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV grundsätzlich die Empfindlichkeitsstufe (ES) II vorzusehen. Das gilt insbesondere für Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind. Sind unter öW+A-Zonen verschiedene Nutzungen wie Schule, Sport, Entsorgung, Werkhof und andere geplant, ist eine differenziertere Einteilung der ES in der öW+A-Zone vorzunehmen. Für Schulen wäre die ES II vorzusehen, da Räume in Schulen ebenfalls als lärmempfindlich eingestuft werden, die von einem erhöhten Lärmschutz profitieren. Da die Schule in Häfelfingen inmitten der Kernzone und der

öW+A-Zone (Werkhof) mit ES III liegt, würde die Zuordnung der Schule im vorliegenden Falle aber zu einem kleinen inselartigen Bereich der ES II führen, was an sich zu vermeiden ist. Aus diesem Grund kann der Regierungsrat der geplanten ES III für die Schule zustimmen.

1.9 Redaktionelle Korrekturen und Ergänzungen

Der in der Bestimmung § 20 Abs. 2 ZRS "Energieanlagen/Energienutzung" verwendete Begriff "Solaranlagen" wird als redaktionelle Korrektur durch "Sonnenkollektoren" ersetzt, so dass er § 94 Abs. 1 lit. e RBV entspricht.

In der Bestimmung § 42 Abs. 2 ZRS "Geschützte Bausubstanz" wird auf die Baudenkmäler unter kantonalem Schutz hingewiesen. Zur Vervollständigung des ersten Satzes wird folgender Hinweis hinzugefügt: "Bauliche Änderungen im Innern und Äussern sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig."

1.10 Im Sinne des rechtlichen Gehörs hat das Amt für Raumplanung der Gemeinde Häfelfingen Gelegenheit gegeben, zu den vorgesehenen Nichtgenehmigungen Stellung zu nehmen. Mit Schreiben vom 29. Juni 2009 teilte der Gemeinderat mit, dass sich die Gemeinde mit den Nichtgenehmigungen nicht einverstanden erklärt. Insbesondere weist sie darauf hin, dass die betroffenen Bestimmungen bzw. Satzteile bereits im bisherigen Zonenreglement vorhanden seien und in der Vorprüfung nicht auf mögliche Probleme bei der regierungsrätlichen Genehmigung hingewiesen worden sei. Dem ist zu erwidern, dass eine Anpassung an das RBG eine Überprüfung aller Reglementsbestimmungen voraussetzt. Auch wenn im RBG bezüglich der betroffenen Bestimmungen vermeintlich keine Änderung stattgefunden hat, sind doch die gegenüber dem alten Baugesetz veränderten Verhältnisse und neuen Erkenntnisse und somit eine geänderte regierungsrätliche Genehmigungspraxis zu beachten. Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass der (fakultative) Vorprüfungsbericht ein Fachgutachten darstellt, welches nicht die regierungsrätliche Genehmigung vorwegnimmt.

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 Häfelfingen am 1. September 2008 beschlossene Revision der kommunalen Siedlungsplanung wird im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen und Änderung genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen:

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

- a) der Satzteil "und ist vom Gemeinderat zu bewilligen" in § 26 Abs. 1 ZRS,
- b) der Satz "Hausgärten dürfen nur mit Bewilligung der Gemeinde umgestaltet werden" in § 36 Abs. 1 ZRS und
- c) der Satz "Sie kann überdies mit der Auflage der Neubebauung des Grundstückes innert bestimmter Frist versehen werden" in § 37 Abs. 2 ZRS.

Änderung:

Gestützt auf § 31 Abs. 5 RBG wird folgende, vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderung im Sinne einer redaktionellen Korrektur genehmigt:

Ergänzung von § 17 Abs. 2 ZRS mit dem Satz: "Sockelgeschosse in der Wohnzone W1a und W1b dürfen in geneigtem Gelände bis max. 3.0 m in Erscheinung treten."

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 27/ZPS/2/0 (Zonenplan Siedlung), 27/ZRS/2/0 und 27/LES/1/1 (Zonenreglement Siedlung inkl. Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen), 27/SPSL/2/0 und 27/TSP/1/1 (Strassennetzplan Siedlung und Landschaft und Mutation zum Teilstrassennetzplan "Bad Ramsach") sowie 27/TZR/1/2 und 27/LES/1/2 (Mutation Lärm-Empfindlichkeitsstufen zum Teilzonenreglement "Bad Ramsach" und zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
3. Mit dem vorliegenden Beschluss werden 27/ZPS/1/0, 27/ZRS/1/0 und 27/SP/1/0 inkl. aller Mutationen aufgehoben.
4. Der Gemeinderat wird angehalten, die von den Ausnahmen (Nichtgenehmigungen) in Ziffer 1 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die entsprechenden Nichtgenehmigungen zu informieren und auf die untenstehende Rechtsmittelbelehrung aufmerksam zu machen.
5. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

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 Häfelfingen, 4445 Häfelfingen
- Stierli + Ruggli, Ingenieure und Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Kreisgeometerbüro Liestal, Frenkendörferstrasse 17, 4410 Liestal
- Landeskanzlei (Publikation)
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (10)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

W. Mundschin