

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 991

vom 9. April 1996

Gemeinde Itingen, Zonenplan und Zonenreglement "Ortskern"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Itingen hat am 27. Juni 1995 den Zonenplan und das Zonenreglement "Ortskern" beschlossen. Die gegen diesen Beschluss erhobene Beschwerde wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 586 vom 15. März 1996 abgewiesen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 17. Juli bis 16. August 1995 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 28 vom 13. Juli 1995 und im Gemeindeanzeiger vom 12. Juli 1995 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 11. Juli 1995) benachrichtigt. Während der Auflagefrist erhob [REDACTED] [REDACTED], Einsprache. Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlung konnte mit dem Einsprecher keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Brief vom 28. September 1995 unterbreitet der Gemeinderat Itingen den Plan und das Reglement zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprache. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Die Gemeinden sind gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes (BauG) vom 15. Juni 1967 befugt, Zonenpläne und dazugehörige Reglemente aufzustellen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes sind solche Zonenvorschriften unter Beachtung bestimmter Prinzipien grundsätzlich abänderbar (BGE 90 I 333). Nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen gelten hierfür die gleichen Verfahrensvorschriften und Regeln wie bei der erstmaligen Aufstellung.

II.

Gemäss § 3 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden der Genehmigung des Regierungsrates. Die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung ist dabei auf eine Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung beschränkt.

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 zum Zonenplan und zum Zonenreglement "Ortskern" Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom 20. Juni 1994 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

1.3 Sonnenkollektoren (Ziffer 7.2 des Zonenreglementes "Ortskern")

Der Regierungsrat weist darauf hin, dass das Ortsbild von Itingen nationale Bedeutung hat (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, ISOS). Deshalb haben in der Kernzone die Vorschriften den erhöhten gestalterischen Anforderungen in besonderem Masse Rechnung zu tragen. Dies gilt insbesondere für die Dachlandschaften, die zum prägenden Ausdruckselement eines Ortskerns gehören. Beachtet werden muss dies unter anderem bei der Zulassung von Sonnenkollektoren. Dabei sind gemäss bisheriger kantonaler Bewilligungspraxis im Ortskern folgende Grundsätze zu beachten:

- Beim Einbau von Sonnenkollektoren ist in erheblichem Masse auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen. D.h., dass diese auf die weniger einsehbaren Dachflächen der Nebengebäude zu beschränkt sind.
- Sorgfältig in die Dachfläche der Nebengebäude integrierte oder am Boden installierte Anlagen können mit Zustimmung des Gemeinderates und der kantonalen Fachstelle ausnahmsweise zugelassen werden.

Nicht genehmigt werden kann aus diesen Gründen, dass Sonnenkollektoren bereits zulässig sind, wenn das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird ("wesentlich" in Ziffer 7.2 wird von der Genehmigung ausgenommen). Die Gemeinde wird ersucht, im Sinne der obgenannten Erwägungen ergänzende Vorschriften ins Zonenreglement "Ortskern" aufzunehmen.

1.4 Frontflächen für Lukarnen in der oberen Dachfläche (Ziffer 7.3 des Zonenreglementes "Ortskern")

In Ziffer 7.3 des Zonenreglementes "Ortskern" sollen für Lukarnen in der oberen Dachfläche Frontflächen von 0,8 m² zugelassen werden. Im Dachlandschaftenkonzept des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom Oktober 1993 wird generell - selbst in Kernzonen mit einem Ortsbild von kommunaler Bedeutung - als Maximum der Wert von 0,5 m² postuliert. Eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft im ausserordentlich wertvollen Ortskern von Itingen ist daher bei dem in Ziffer 7.3 festgelegten Mass unvermeidlich. Dabei gilt es zu beachten, dass die markante Dachlandschaft bis heute vor störenden Eingriffen weitgehend verschont geblieben ist, weil auf den der Dorfstrasse zugewandten Dachflächen keine Dachaufbauten zugelassen waren. Gestützt auf § 7 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992 kann somit die Frontfläche von 0,8 m² für Lukarnen in der oberen Dachfläche nicht genehmigt werden. Die Gemeinde wird eingeladen, die betreffenden Vorschriften zu überarbeiten. Dabei gilt es zu beachten, dass gemäss der kantonalen Bewilli-

gungspraxis der Maximalwert von 0,5 m² Frontfläche für alle Kleingauben in der oberen Dachfläche nicht überschritten werden darf.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Keine Bemerkungen.

3. Redaktionelle Bemerkungen und Änderungen

3.1 Zonenplan "Ortskern"

Innerhalb des Perimeters des Zonenplanes "Ortskern" liegt ein Teil des mit Quartierplanpflicht belegten Gebietes "Bahnhof/Zentrum". Die Kriterien, die bei der Ausarbeitung des Quartierplanes beachtet werden müssen, sind jedoch im Zonenreglement Siedlung festgelegt.

3.2 Zonenreglement "Ortskern"

Ziffer 8.4: Die Meldepflicht liegt nicht beim Gemeinderat. Gemeint ist, dass dem Gemeinderat Meldung zu erstatten ist.

Ziffer 10: Bei Aussenrenovationen von Bauten in der Kernzone wird nicht ein ordentliches Baugesuch, sondern nur ein Renovationsgesuch verlangt.

Bei Abbrüchen von Gebäuden, die im Hofstattbereich liegen und keiner Gebäudekategorie zugeteilt sind, kann es durchaus erwünscht sein, dass keine neuen Bauten errichtet werden. In diesem Fall erübrigt sich die im letzten Satz von Ziffer 10 enthaltene Bedingung.

IV.

Unerledigte Einsprache von [REDACTED]

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über einen solchen Gemeindeversammlungsbeschluss zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, die unerledigten Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Zur Einsprache befugt sind betroffene Grundeigentümer und nationale oder kantonale Organisationen, die sich nach den Statuten hauptsächlich und dauernd dem Natur- und Heimatschutz widmen (§ 6a BauG). Weil [REDACTED] nicht ein von den Zonenvorschriften "Ortskern" betroffener Grundeigentümer ist, kann der Regierungsrat auf die Einsprache nicht eintreten.

Es sei jedoch erwähnt, dass sich die vom Einsprecher vorgebrachten Einwendungen im wesentlichen auf Einschränkungen baulicher Art beziehen, die im Zonenreglement "Ortskern" enthalten sind. Bei Kernzonen handelt es sich um architektonisch und städtebaulich wertvolle Ortsteile, die in ihrem Bestand und Charakter erhalten werden sollen. Kernzonenvorschriften, die diesbezügliche Auflagen beinhalten, liegen daher in öffentlichem Interesse und überwiegen die privaten Interessen an der uneingeschränkten Nutzung des Grundeigentums. Das Ortsbild von Itingen hat zudem nationale Bedeutung (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, ISOS). Deshalb haben die Vorschriften den erhöhten gestalterischen Anforderungen im Dorfkern in besonderem Masse Rechnung zu tragen. Die Einspra-

che hätte demzufolge abgewiesen werden müssen, wenn der Regierungsrat darauf hätte eintreten können.

: // : 1. Auf die Einsprache von [REDACTED] kann nicht eingetreten werden.

2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Itingen vom 27. Juni 1995 betreffend den Zonenplan und das Zonenreglement "Ortskern" im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen:

Von der Genehmigung ausgenommen und rot gestrichen werden:

- a) In Ziffer 7.2 des Zonenreglementes "Ortskern" das Wort "wesentlich".
- b) In Ziffer 7.3 des Zonenreglementes "Ortskern" die Frontfläche von 0.8 m² für Lukarnen in der oberen Dachfläche .

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 31/TZPS/1/0, 31/ZPS/3/3 (Zonenplan "Ortskern") und 31/TZRS/1/0, 31/ZRS/3/1 (Zonenreglement "Ortskern") versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes .
4. Aufgehoben werden alle diesem Erlass widersprechenden früheren Beschlüsse, insbesondere Ziffer D 1.2.1 des mit Regierungsratsbeschluss Nr. 3741 vom 1. Dezember 1992 genehmigten Zonenreglementes Siedlung.
5. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- [REDACTED]
(eingeschrieben)
- Gemeinderat Itingen, 4452 Itingen
- SSH, Architekten und Raumplaner, Fischmarkt 12, 4410 Liestal
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Kantonale Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Amt für Orts- und Regionalplanung (12)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Rechtsmittelbelehrungen:

1. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungs- und Verwaltungsgericht, Poststrasse 3, 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. Die angefochtene Verfügung oder der angefochtene Entscheid ist der

Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor Verfassungs- und Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.

2. Gegen diesen kommunalen Erlass oder Plan kann zur Überprüfung der Verfassungsmässigkeit innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vier Ausfertigungen 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. Beschwerdeberechtigt sind nur Personen, die sich bereits am Einsprache- oder Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat beteiligt haben.

Der Landschreiber:

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