

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1006

vom 30. Juni 2009

Gemeinde Langenbruck, Zonenplan Siedlung, Zonenreglement Siedlung, Strassennetzplan Siedlung und Landschaft

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Langenbruck hat am 23. Juni 2008 die Zonenvorschriften Siedlung und den Strassennetzplan Siedlung und Landschaft beschlossen. Es handelt sich dabei um die Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung und die Ausdehnung des Strassennetzplanes auf das ganze Gemeindegebiet. Mit der Gesamtrevision sind auch Anpassungen des Zonenplanes Landschaft verbunden.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 1. bis 30. September 2008 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 35 vom 28. August 2008 und in der Oberbaselbieter Zeitung vom 28. August 2008 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 12. August 2008) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten bei allen Einsprechenden zum Rückzug der Einsprachen. Die ersten drei Einsprachen sind zurückgezogen worden, weil der Gemeinderat die Einsprachen gutgeheissen hat und beim Regierungsrat im Sinne von § 31 des Raumplanungs- und Baugesetzes geringfügige Änderungen im Genehmigungsverfahren beantragt. Wie unter Buchstabe C. unten dargelegt wird, kann der Regierungsrat diesen Anträgen jedoch nicht zustimmen, weshalb der Regierungsrat über die Einsprachen 1 bis 3 entscheiden müsste.

C. Mit Schreiben vom 30. Januar 2009 unterbreitet der Gemeinderat Langenbruck die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Gutheissung seiner Anträge, die geringfügigen Änderungen, die aufgrund der Einsprachen 1 - 3 vorgenommen worden sind, zu genehmigen. In drei Fällen geht es um die vom Gemeinderat vorgenommene Rückstufung der Schutzkategorie von Gebäuden (Parzelle [REDACTED] Rückstufung von "Geschützte Baute" in "Erhaltenswerte Baute"; Parzellen [REDACTED] und [REDACTED] Aufhebung der Schutzstufe "Geschützte Baute" in Gebäude ohne Schutzkategorie). Auf Parzelle [REDACTED] soll zudem die von der Gemeindeversammlung beschlossene Naturschutzzone 1 "Uf em

Hübel" aufgehoben werden. Die Aufhebung der Schutzkategorie von Gebäuden bzw. die Aufhebung einer Naturschutzzone überschreitet die gemeinderätliche Kompetenz bei weitem. Unterschutzstellungen bzw. Kategorieänderungen und Zonenfestlegungen müssen im Rahmen des Planfestsetzungsverfahrens der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Der Regierungsrat kann deshalb dem Antrag auf geringfügige Änderungen im Genehmigungsverfahren nicht zustimmen. Mit Schreiben vom 8. Juni 2009 hat das Amt für Raumplanung dem Gemeinderat von Langenbruck zwei Lösungsmöglichkeiten unterbreitet:

1. Der Gemeinderat unterbreitet die mit den Einsprechenden vereinbarten Änderungen der Gemeindeversammlung.
2. Der Regierungsrat entscheidet über die Einsprachen [REDACTED].

Mit Schreiben vom 12. Juni 2009 teilt der Gemeinderat Langenbruck dem Amt für Raumplanung mit, dass er die mit den Grundeigentümerschaften vereinbarten Änderungen der ersten Gemeindeversammlung nach den Sommerferien unterbreiten wird. Die Parzellen der Einsprechenden werden deshalb einstweilen von der Genehmigung ausgenommen, und die nach wie vor bestehenden Einsprachen (zufolge Nichtigkeit der vom hierfür nicht zuständigen Gemeinderat vorgenommenen Einspracheentscheide) einstweilen sistiert. Es betrifft dies folgende Parzellen:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen - insbesondere bei der Einsprachenbehandlung - 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

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Das Planerlassverfahren ist gesetzeskonform durchgeführt worden, insbesondere auch das von Herrn [REDACTED] bemängelte Mitwirkungsverfahren (s. Einsprachen): Am 12. April 2007 ist der Ablauf des Mitwirkungsverfahrens in der Oberbaselbieter Zeitung und im Internet bekannt gegeben worden. Am 23. April 2007 erfolgte der Informationsabend. Am 2. Mai 2007 konnten die Interessierten an einer Fragestunde teilnehmen. Vom 24. April bis 18. Mai 2007 konnten interessierte Personen und Verbände ihre Anliegen schriftlich an den Gemeinderat richten. Sowohl das Bundesrecht wie auch das kantonale Recht verlangen nicht, dass auswärtige Grundeigentümer besonders informiert und zur Mitwirkung schriftlich eingeladen werden. Den auswärtigen Grundeigentümern kann zugemutet werden, dass sie die örtlichen Zeitungen lesen, das Internet konsultieren bzw. sich durch eine am Ort ansässige Person vertreten bzw. orientieren lassen.

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 29. Oktober 2007 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

1.3 Bauzonengrösse

In seinem Vorprüfungsbericht hat das Amt für Raumplanung festgestellt, dass Langenbruck bezüglich Bauzonen Überkapazitäten aufweist. Gegenwärtig weist Langenbruck über 10 ha unüberbaute Wohnzone auf. Die Bevölkerungszahl stagniert bzw. nimmt ab. Während sie 1995 1007 betrug, lebten 2008 noch 988 Personen in Langenbruck. In den letzten zwölf Jahren sind pro Jahr durchschnittlich 3,3 neue Wohnungen erstellt worden. Bei einem Bedarf von ca. 500m² pro Wohneinheit werden in den nächsten 15 Jahren 2,5 ha Bauland benötigt. Die gegenwärtigen Bauzonen entsprechen damit nicht den Anforderungen von Artikel 15 RPG. Um Auszonungen zu vermeiden, hat die Gemeinde beschlossen, in den grossen un-

überbauten Gebieten Uf em Hübel, Gärbi und Au Zonen mit Quartierplanpflicht festzulegen, um eine geordnete und dem ländlichen Charakter angepasste Überbauung zu erreichen. Der Regierungsrat kann den Zonen mit Quartierplanpflicht zustimmen mit der Auflage, dass im Planungsverfahren im Rahmen des Quartierplanverfahrens Nichtbauzonen (z.B. Grünzonen, Naturschutzzonen u.a.) geschaffen werden, die dem Baulandbedarf und dem ländlichen Charakter der Gemeinde Langenbruck gerecht werden. Dazu ist eine Baulandumlegung vorzunehmen, welche alle Grundeigentümerschaften einer Zone mit Quartierplanpflicht rechtsgleich behandelt. Bei der Festlegung der Nutzungsdichte ist Artikel 15 RPG zu berücksichtigen.

1.4 Rationelle Energienutzung

Gemäss Leitfaden "Energie in der Ortsplanung" (herausgegeben vom Amt für Raumplanung, vom Amt für Umweltschutz und Energie und der Oeffentlichen Baselbieter Energieberatung) werden im Sinne einer Kompensation Ausnützungsboni von 0.75 % (jeweils absolut) für Minergie-Standard und von 1.50 % für Minergie-P vorgeschlagen. Die Gemeinde Langenbruck hat in Artikel 26 Absatz 1 Zonenreglement Siedlung Boni auf die Bebauungsziffer von 1.5 % (Minergie-Standard) bzw. 3 % (Minergie-P) festgelegt. Dies entspricht einer Verdoppelung der vorgeschlagenen Boni. Mit der Anwendung des Bonus auf die Bebauungsziffer ergibt sich eine relativ noch höhere Ausnutzungsmöglichkeit. Angesichts der hohen Bebauungsziffern von 28 % in der Wohnzone und von 32 % in der Wohn-/Geschäftszone erachten wir es als unzulässig, derart hohe Boni zu gewähren, die eine Bebauung von bis zu 31 % bzw. 35 % erlauben. Derart hohe Bebauungen können die Wohnqualität beeinträchtigen (sehr grosse Kubaturen gegenüber vorbestehenden Bauten) und verunmöglichen häufig eine sinnvolle Aussenraumgestaltung. Mit Schreiben vom 12. Juni 2009 und Telefongespräch von Herrn Gemeinderat Christian Burkhardt vom 16. Juni 2009 hat der Gemeinderat Langenbruck im Rahmen des rechtlichen Gehörs mitgeteilt, dass er einverstanden ist, wenn das Genehmigungsverfahren bezüglich der Boni-Prozentsätze sistiert wird. Die beiden Ziffern werden deshalb gestrichen und die Gemeinde wird gebeten, die Boni an der nächsten Gemeindeversammlung an die vorgeschlagene Lösung anzupassen.

1.5 Historische Baumallee Ausserdorf

Die Baumallee säumt den historischen Verkehrsweg über den Oberen Hauenstein und ist Zeugnis der touristischen Bedeutung der Gemeinde Langenbruck. Gemäss Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz ist die Strecke insbesondere wegen der gut erhaltenen Allee als von nationaler Bedeutung mit Substanz eingestuft. Die dahinter liegenden Parzellen ■■■ und ■■■ sind noch unüberbaut bzw. nur geringfügig überbaut. Angesichts der hohen Bedeutung der Allee ist bei allfälligen Erschliessungsprojekten für Neubauten die Fachstelle für historische Verkehrswege frühzeitig einzubeziehen.

1.6 Wanderweg Chräiegg

Der Abschnitt zwischen Verbindungstück zum Hauensteinfeld und bis zum Abstieg zur Römerstrasse ist weder im Regionalplan Fuss- und Wanderwege noch im kantonalen Richtplan als Bestandteil des Wanderwegnetzes eingetragen. Mit Schreiben vom 12. Juni 2009 hat der Gemeinderat Langenbruck im Rahmen des rechtlichen Gehörs mitgeteilt, dass er mit der Nichtgenehmigung einverstanden ist. Der Wegabschnitt wird deshalb im Strassennetzplan gestrichen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

IV.

Unerledigte Einsprachen:

Die nach wie vor existenten Einsprachen [REDACTED] werden pendent gehalten, das Einspracheverfahren wird aber einstweilen sistiert. Sofern die Gemeindeversammlung den vorgesehenen Änderungsanträgen zustimmt, werden die Einsprachen hinfällig. Andernfalls müssen sie dannzumal vom Regierungsrat behandelt werden. Damit niemandem ein Rechtsnachteil erwächst, wird auch das Gesuch des Gemeinderates für geringfügige Aenderungen aufgrund der Einsprachen 1 -3 sistiert. Wenn die Gemeindeversammlung den ihr vorzuschlagenden Aenderungsanträgen zustimmt, werden auch die gemeinderätlichen Anträge auf geringfügige Aenderungen im Genehmigungsverfahren obsolet. Andernfalls wird formell darüber zu entscheiden sein.

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

://: 1. Die Einsprachen von

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

werden sistiert.

2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Langenbruck am 23. Juni 2008 beschlossenen Zonenvorschriften Siedlung (bestehend aus Zonenplan, Zonenreglement und Strassennetzplan) werden im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahme genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.

Ausnahme:

Von der Genehmigung ausgenommen wird (im Plan rot gestrichen):

- Wanderwegeintrag südwestlich Chräiegg zwischen Verbindungstück zum Hauensteinfeld und bis zum Abstieg zur Römerstrasse

Sistierung:

Für folgende Inhalte des Zonenplanes Siedlung und des Zonenreglements Siedlung wird das Genehmigungsverfahren sistiert:

- a) [REDACTED]
- b) [REDACTED]
- c) [REDACTED]
- d) Artikel 26 Absatz 1 Zonenreglement Siedlung: Die Prozentzahl 1.5 % für Minergie-Standard) und 3 % für Minergie-P-Standard.

Die gestützt auf § 31 Abs. 5 RBG vom Gemeinderat gestellten Anträge auf geringfügige Änderungen bezüglich der Parzellen [REDACTED] werden ebenso wie die Einspracheverfahren bezüglich dieser Parzellen sistiert.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 36/ZPS/2/0 und 36/ZPL/1/2 (Zonenplan Siedlung und Mutation zum Zonenplan Landschaft), 36/ZRS/2/0 und 36/LES/2/0 (Zonenreglement Siedlung mit Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen) und 36/SP/2/0 (Strassennetzplan Siedlung und Landschaft) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden folgende Pläne und Reglemente inklusive aller Mutationen aufgehoben:
 - Zonenplan Siedlung (Inv.-Nr. 36/ZPS/1/0)
 - Zonenreglement Siedlung (Inv.-Nr. 36/ZRS/1/0)
 - Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan (Inv.-Nr. 36/LES/1/0)
 - Strassennetzplan Siedlung (Inv.-Nr. 36/SPS/1/0)
 (alle beschlossen mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1674 vom 19. Mai 1992)
 - Teil-Strassennetzplan Landschaft (Wanne, Dellen; Inv.-Nr. 36/TSPL/1/0; RRB Nr. 462 vom 16. März 1999)
5. Für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist, gilt das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB). Ferner gilt dieses Gesetz auch für Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 lit. c BGBB).
6. Die Ziffer 2 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:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

(alle eingeschrieben)

- Gemeinderat Langenbruck, 4438 Langenbruck
- Gemeindeverwaltung, 4438 Langenbruck
- Ingenieur- und Planungsbüro Sutter AG, Hooland 10, 4424 Arboldswil
- Vermessungsbüro Schenk AG, Mühlemattstrasse 6, 4410 Liestal
- Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain, Postfach, 4450 Sissach
- Landeskantlei (Publikation)

- Amt für Geoinformation
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Wald
- Amt für Raumplanung (14)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:
W. Mundschin