

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1752

vom 14. Dezember 2010

Gemeinde Langenbruck, Zonenplan Siedlung und Zonenreglement Siedlung, Mutation 2009

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Langenbruck hat am 15. Juni 2010 die Mutation 2009 zum Zonenplan und zum Zonenreglement Siedlung beschlossen. Es handelt sich dabei um Bereinigungen aus der Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 23. Juni 2008 und Regierungsratsbeschluss Nr. 1006 vom 30. Juni 2009, Unterschutzstellungen von Bauten auf den Parzellen [REDACTED] und Nutzungsboni für Minergie-Standards).

B. Neue Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 14. Oktober 2010 unterbreitet der Gemeinderat Langenbruck den oben genannten Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung.

1. Mit dem vorliegenden Planbeschluss wurden Pendenzen aus der Einsprachebehandlung der Zonenplanrevision (Gesamtrevision) bearbeitet. Die Eigentümer reichten während des Auflageverfahrens der Gesamtrevision Einsprachen gegen die Festlegung der Schutzkategorie für ihre Liegenschaften ein. Im Rahmen der Einspracheverfahren wollte der Gemeinderat den Anliegen der Einsprechenden nachkommen, worauf diese die Einsprachen zurückzogen. Die vom Gemeinderat gestellten Anträge für geringfügige Änderungen im Genehmigungsverfahren gemäss § 31 Raumplanungs- und Baugesetz konnte der Regierungsrat jedoch nicht genehmigen, weil sie die gemeinderätliche Kompetenz überschreiten (s. Regierungsratsbeschluss Nr. 1006 vom 30. Juni 2009, Seite 2). In der Folge wurde mit dem Gemeinderat vereinbart, dass die neuen Schutzeinstufungen der Gebäude auf den Parzellen [REDACTED] der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt und die Einsprachebehandlungen bis dahin sistiert werden. Mit dem erfolgten Beschluss der Gemeindeversammlung im Sinne der Einsprechenden können die Einsprachen nun als zurückgezogen gelten, da die Schutzkategorien der Rückzugsvereinbarung entsprechen (Parzelle [REDACTED] erhaltenswerte Baute; 209: erhaltenswerte Baute; Parzelle [REDACTED] keine Schutzkategorie, auch keine Naturschutzzone).

2. Aus materiell-rechtlicher Sicht ist festzuhalten, dass zur Einstufung der Baute auf Parzelle Nr. [REDACTED] als "erhaltenswerte Baute" aus kantonaler Sicht grosse fachliche Bedenken bestehen. Die ehemalige Pension Waldeck hat sowohl für die Ortsgeschichte als auch für die Geschichte des Kurtourismus im Kanton eine hohe Bedeutung. Die Pension Waldeck steht am Beginn des Kurtourismus von Langenbruck. Sie wurde 1853 von Martin Bider eröffnet und in zeitgenössischen Prospekten wie auch in der Fachliteratur mehrfach erwähnt. Das Ensemble mit verschiedenen Anbauten inklusive Garten und Gartenhaus zeigen eindrücklich die Bedürfnisse der Kurgäste und das wachsende Angebot (Festsaal, Erweiterung, Liegehalle usw.), welches die Eigentümerschaft im Laufe der Zeit realisierte. Das Ensemble Waldeck ist der noch besterhaltene historische Zeuge des Langenbrucker Kurtourismus und ist kommunal schützenswert. Gemäss Artikel 17 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes umfas-

sen Schutzzonen auch Kulturdenkmäler. Insbesondere die schützenswerten Kulturdenkmäler können durch Ausscheidung und Bezeichnung in Zonenplänen geschützt werden (Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz, DHG, § 5). Der Regierungsrat empfiehlt, dass der Gemeinderat ein Gutachten zur Schutzwürdigkeit der Waldeck von einer unabhängigen Fachperson erstellen lässt und gegebenenfalls bei der nächsten Revision die ehemalige Pension Waldeck der Kategorie der "geschützten Bauten" zuweist. Auf jeden Fall erachtet es der Regierungsrat als unerlässlich, dass die Anlage vor einem allfälligen Abbruch in Bild und Text sorgfältig dokumentiert wird.

3. Im Rahmen der Prüfung des Genehmigungsantrages der Gemeinde Langenbruck vom 30. Januar 2009 hat das Amt für Raumplanung im Sinne der Gewährung des rechtlichen Gehörs mit Schreiben vom 8. Juni 2009 dem Gemeinderat mitgeteilt, dass es dem Regierungsrat die Nichtgenehmigung der Festlegung von zu hohen Ausnützungsboni gemäss Artikel 26 Zonenreglement Siedlung (Rationelle Energienutzung) beantragen würde. Im Antwortschreiben hat der Gemeinderat am 12. Juni 2009 mitgeteilt, dass er mit der Streichung einverstanden sei. Am 16. Juni 2009 hat der zuständige Gemeinderat dem Amt für Raumplanung telefonisch mitgeteilt, dass an der nächsten Gemeindeversammlung ein entsprechender Antrag auf Reduktion der Boni gestellt werden würde. In der Folge hat der Regierungsrat das Genehmigungsverfahren bezüglich Artikel 26 Absatz 1 des Zonenreglements Siedlung sistiert. Gemäss Planungsbericht hat die Gemeindeversammlung dem gemeinderätlichen Antrag auf Reduktion der Boni auf ein verantwortbares Mass nicht zugestimmt. Der Regierungsrat hat deshalb über die Genehmigung der Boni zu entscheiden. 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 erachtet es der Regierungsrat als unzulässig, derart hohe Boni zu gewähren, die eine Bebauung von bis zu 31 % bzw. 35 % der Parzellenfläche erlauben würden. Derart hohe Bebauungsziffern können die Wohnqualität beeinträchtigen und verunmöglichen eine sinnvolle Aussenraumgestaltung. Die hohen Bebauungsziffern erlauben auch bei einer stärkeren Aussenisolation der Gebäude eine hervorragende wirtschaftliche Nutzung der Parzellen. Der Regierungsrat genehmigt Artikel 26, Rationelle Energienutzung, des Zonenreglements Siedlung nicht.

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 Langenbruck am 15. Juni 2010 beschlossene Mutation 2009 zum Zonenplan Siedlung und zum Zonenreglement Siedlung wird im Sinne der Erwägungen und mit nachstehender Ausnahme genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.
- Die Sistierung des Genehmigungsverfahrens gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 1006 vom 30. Juni 2009 bezüglich Artikel 26 Zonenreglement Siedlung (Nutzungsboni bei Minergie-Standards) wird aufgehoben und Artikel 26 Zonenreglement Siedlung nicht genehmigt (im Reglement rot gestrichen).

Aufgrund der vorgenannten Genehmigung der Zonenplanänderungen auf den Parzellen Nr. [REDACTED] werden alle weiteren Sistierungen gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 1006 vom 30. Juni 2009 hinfällig, und es wird festgestellt, dass die ursprünglich erhobenen Einsprachen bezüglich der genannten Parzellen als zurückgezogen gelten.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 36/ZPS/2/1 (Mutation 2009 zum Zonenplan Siedlung) und 36/ZRS/2/1 (Mutation 2009 zum Zonenreglement Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
4. Der Gemeinderat wird ersucht, die Nichtgenehmigung von Artikel 26 Zonenreglement Siedlung in geeigneter Weise bekannt zu machen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 2 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie der Publikation ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.
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 Langenbruck, 4438 Langenbruck (einschreiben)
- Gemeindeverwaltung Langenbruck, 4438 Langenbruck
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Ingenieur- und Planungsbüro Sutter AG, Hooland 10, 4424 Arboldswil
- Vermessungsbüro Schenk AG, Mühlemattstrasse 6, 4410 Liestal
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (6)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber

W. Mundschin