

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 989

vom 26. Juni 2007

Gemeinde Brislach, Zonenvorschriften Dorfkern, Baulinienpläne Dorfkern 1 und 2

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Brislach hat am 13. September 2006 die Zonenvorschriften Dorfkern, bestehend aus dem Zonenreglement Dorfkern und dem Zonenplan Dorfkern sowie die Baulinienpläne Dorfkern 1 und 2 beschlossen. Es handelt sich dabei um die Festlegung von Art und Mass der Nutzung sowie der speziellen Vorschriften für den Dorfkern von Brislach.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 12. Oktober bis 11. November 2006 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 41 vom 12. Oktober 2006 und in der Hornviehpost (Gemeindenachrichten) bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 9. Oktober 2006) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprache von [REDACTED]. Mit den übrigen Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 5. Februar 2007 unterbreitet der Gemeinderat Brislach die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung/ Behandlung der unerledigten Einsprache. Die Gemeinde hat vorläufig darauf verzichtet, die Planungsinstrumente zusätzlich in digitaler Form vorzulegen. Die Gemeinde wird deshalb eingeladen, im Sinne von RRB Nr. 1784 vom 2. November 2002, die entsprechenden Datensätze nachzureichen.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen 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 wa-

chen, 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 und materiell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

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 10. September 2001 resp. vom 27. Januar 2005 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG
Keine Bemerkungen.

IV.

Unerledigte Einsprachen:

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

2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziff. 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteientschädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin/ der Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

5. Zu allfälligen Begehren auf Änderung ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

6. Zur unerledigten Einsprache ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

Einsprache

Die Erbgemeinschaft ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Zonenvorschriften Dorfkern. Die Einsprache wird wie folgt begründet:

'Begründung Hof

Der Wohnteil ist in die geschützte Zone eingetragen. Wir Eigentümer fürchten, dass durch die strengen Auflagen der Schutzzone eine sinnvolle Umnutzung zu einem späteren Zeitpunkt verhindert werden könnte. Deshalb beantragen wir, die Liegenschaft von der Kategorie geschützte Bauten in die Kategorie erhaltenswerte Bauten umzuteilen. Gleich wie die Höfe der Nachbarn Nr. ■ (ca. 1885), Nr. ■ (ca. 1865), Nr. ■, Nr. ■, oder weitere Nachbarn wie Nr. ■, Nr. ■, Nr. ■ oder auch Nr. ■ (= ■), das sogar abgebrochen werden darf, trotz "seines traufständigen Satteldaches, welches für die schöne Dachlandschaft und deren Eigenheit" typisch ist (die Nummern beziehen sich auf den beigelegten Plan "Zonenplan Dorfkern Brislach mit zugeordneten Höfen"). Das historische Zentrum befindet sich zudem im Oberdorf.

Unser Hof ist vielleicht etwas mehr als 100 Jahre alt (ca. 1880), was eine Umzonung in die Kategorie "geschützte Bauten" nicht rechtfertigt. Zudem sind schon etliche Umbauten gemacht worden sowohl aussen (Anbau vor dem Stall, Vordach, Garage) als auch im Wohnhaus, etwa durch die Grosseltern Badezimmer, Küche und Kinderzimmer, neue Heizung sowie vom Vater das Badezimmer im Erdgeschoss. Insofern wurde die Substanz schon sehr verändert. Die Einschränkungen in der Zone erhaltenswerter Bauten sind ausreichend für unseren Hof. Uns ist auch fragwürdig, wie ein Haus in die Kategorie geschützte Baute umgeteilt wird, über welches die Gemeinde kein Hintergrundwissen besitzt (gemäss Schreiben vom 30.8.2006).

Aufgrund all dessen erscheint eine Kategorisierung des Wohntraktes als "geschützte Baute" und die damit verbundenen erheblichen Auflagen nicht gerechtfertigt. Die Zuteilung zu den "erhaltenswerten" Bauten trägt dem Interesse des Ortsbildschutzes genügend Rechnung.

Begründung Gestaltungsbaulinie

Wenn man die beigelegte Kopie des Fotos von 1910 betrachtet, sieht man den Vorbau am Stall, der die Gestaltungsbaulinie des Hofes fragwürdig macht. Es ist auch kein Baum vorhanden. Die Gestaltungsbaulinie ist nicht historisch bedingt (Stallvorbau erst ca. 1940 abgebrochen) und soll deshalb gestrichen und durch eine normale Baulinie ersetzt werden.

Begründung Baum

(Begehren analog Eigentümer Breitenbachstr. 15/15a zum Begehren und Gemeinderatsbeschluss, s. Planungsbericht S. 8)

Ebenfalls möchten wir den Lindenbaum nicht als geschützt im Plan eingetragen haben, dieser wurde erst nach dem Abbruch des Stallvorbaus gepflanzt und hat deshalb keine historische Bedeutung. Wir als Eigentümer fühlen uns durch die unter Schutz Stellung dieses Baumes in der künftigen Nutzung des Vorplatzes und des Stalles stark eingeschränkt. Wir haben dies übrigens mündlich bei einer Sitzung des Mitwirkungsverfahrens (Januar-April 2003) mit Vertretern der Gemeinde und der Planer bereits deponiert. Der Baum sei deshalb aus dem Plan zu entfernen.

Die vorerwähnten Einschränkungen durch die Revision der Zonenvorschriften Dorfkern in die bisherigen Verfügungs- und Nutzungsbefugnisse unseres Grundeigentums erscheinen uns unverhältnismässig und ohne triftigen Grund auch unter Benachteiligung gegenüber anderen Grundeigentümern erfolgt zu sein.'

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Planungshoheit für die kommunale Nutzungsplanung liegt grundsätzlich bei der Gemeinde. Das heisst, sie kann gemäss § 18 RBG Zonenvorschriften für das ganze Gemeindegebiet erlassen. Die Befugnis stützt sich auf § 2 RBG. Dabei kann die Gemeinde im Sinne des Ortsbildschutzes Kernzonen festlegen, welche gemäss § 22 RBG architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne umfassen, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen.

Das Ortsbild von Brislach hat gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) regionale Bedeutung. Deshalb haben in der Kernzone die Vorschriften den erhöhten gestalterischen Anforderungen Rechnung zu tragen.

Die Erbgemeinschaft beantragt, den Wohnteil der Liegenschaft [REDACTED] von der Gebäudekategorie 'schützenswert' in 'erhaltenswert' umzuteilen. Weiter beantragt sie, die im Bereich ihrer Liegenschaft vorgesehene Gestaltungsbaulinie in eine Baulinie umzuändern und der Baum vor ihrer Liegenschaft soll nicht geschützt werden.

Aufgrund der intensiven Auseinandersetzung mit der Schutzwürdigkeit der gewachsenen Bausubstanz in der Kernzone von Brislach ist die Planungskommission der Gemeinde zum Schluss gelangt, dass der Situationswert und der Eigenwert der Liegenschaft der Einsprecherin als sehr hoch einzustufen sind.

Der Dorfkern trägt wesentlich zur Identifikation der Bevölkerung mit dem Dorf bei. Die anzutreffenden Strukturen sind ein Abbild der historischen Entwicklung. Entsprechend kann nicht eine zu einem beliebigen Zeitpunkt entstandene Aufnahme herhalten, um den Idealzustand zu bezeichnen. Das Alter einer Liegenschaft spielt zudem eine untergeordnete Rolle bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit. Gemäss Zonenreglement Dorfkern der Gemeinde Brislach kommt den geschützten Bauten als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen (z.B. Veränderungen und Erweiterungen) sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

Es ist festzuhalten, dass lediglich ein kleiner Teil der Liegenschaft der Einsprecherin, nämlich der Wohnteil, im Zonenplan Dorfkern als geschützt bezeichnet wird. Der ehemalige Ökonomieteil kann vollständig einer Wohnnutzung zugeführt werden. Dies gilt ebenso für den hinterliegenden mit 'übrige Bauten' bezeichnete Teil der Liegenschaft. Die Befürchtung, dass eine sinnvolle Umnutzung verhindert wird, kann der Regierungsrat nicht teilen.

Wie bereits erwähnt, stellt die heutige Situation ein historisch gewachsenes Ensemble dar, welches durch die Stellung der Baute gegenüber der Kantonsstrasse und den Nachbargebäuden charakterisiert wird. Mit der Festlegung einer Gestaltungsbaulinie kann diese Situation erhalten werden. Die diesen Raum prägende Linde ist zudem ein wichtiges Element der Platzgestaltung.

Der Regierungsrat kann durch die vom Souverän beschlossenen Zonenvorschriften weder einen Verstoss gegen übergeordnetes Recht noch eine Unverhältnismässigkeit erkennen. Die Planungsmassnahme muss entsprechend als recht- und zweckmässig bezeichnet werden.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen werden.

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

- ://: 1. Die Einsprache [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen.

2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Brislach am 13. September 2006 beschlossenen Zonenvorschriften Dorfkern und die Baulinienpläne Dorfkern 1 und 2 werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 76/TZPS/3/0 (Teilzonenplan Dorfkern), 76/TZRS/3/0 (Teilzonenreglement Dorfkern), 76/ZPS/1/4 (Mutation zum Zonenplan Siedlung), 76/BSP/14/0 (Baulinienplan Dorfkern Teil 1), 76/BSP/15/0 (Baulinienplan Dorfkern Teil 2) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements. Gleichzeitig wird das Zonenreglement (ohne Inventarnummer) mutiert.
4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden alle diesem Erlass widersprechenden Beschlüsse aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die Zonenvorschriften aus dem Jahr 1992 sofern sie den Dorfkernperimeter betreffen. Ebenso werden die kantonalen Baulinien vom 7. August 1964 und vom 31. Juli 1972 aufgehoben.
5. 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 Liesetal, 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:

- 

- (eingeschrieben)
- Gemeinderat Brislach, 4225 Brislach
- Raumplanung Holzemer, Stallenmattstrasse 8, 4104 Oberwil
- Markus Jermann und Partner AG, Architekten und Planer, 4243 Dittingen
- Jermann Ingenieure + Geometer AG, Hauptstrasse 90, 4102 Binningen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (12)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:
W. Mundschin