

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1707

vom 31. August 2004

Gemeinde Grellingen, Zonenvorschriften 'Dorfkern', Mutation zum Strassen-netzplan Siedlung 'Dorfkern'

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Grellingen hat am 26. Juni 2003 die Zonenvorschriften 'Dorfkern' bestehend aus dem Zonenplan und dem Zonenreglement 'Dorfkern' und am 16. Juni 2003 die Mutation zum Strassennetzplan Siedlung 'Dorfkern' beschlossen. Es handelt sich dabei um die Festlegung von Art und Mass der Nutzung und um die Änderung der konzeptionellen Erschliessung im Bereich des Dorfkerns von Grellingen.

B. Die öffentliche Planaufgabe für die Teilzonenvorschriften 'Dorfkern' fand vom 1. August 2003 bis 1. September 2003 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 30 vom 31. Juli 2003 und im Anschlagkasten der Gemeinde bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 22. Juli 2003 über die Auflage orientiert. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen wurden am 23. September 2003 durchgeführt. In der Folge hat [REDACTED] ihre Einsprache zurückgezogen. Mit [REDACTED] konnte nur teilweise eine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 20. resp. 23. Februar 2004 unterbreitet die Gemeinde Grellingen die oben genannten Beschlüsse 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.

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 (§ 2 RBG). 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.

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zum Planungsvorhaben der Gemeinde Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 17. Februar 2003 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

Es bleibt darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Grellingen gestützt auf § 12 Ziff. 3 RBG der Kantonsstrasse entlang subsidiäre Baulinien festgelegt hat.

Die Gemeinde ist mit Zustimmung des Kantons befugt, solche Baulinien festzulegen. Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens hat der Kanton festgestellt, dass für die von der Gemeinde entlang der Kantonsstrasse festgelegten (subsidiäre) Baulinien die kantonalen Randbedingungen eingehalten werden.

Für den Vollzug sind dem Kanton (Tiefbauamt) 2 Pläne im Massstab 1:500 einzureichen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 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.

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.

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.

Zur unerledigten Einsprache von [REDACTED] ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzellen Nrn. [REDACTED], [REDACTED], GB Grellingen von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Die Einspracheverhandlung vom 23. September 2003 führte zum Rückzug der Einsprache folgende Parzellen betreffend:

Nr. [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]).

Die Einsprache bezüglich der restlichen Parzellen wurde aufrechterhalten.

Der Sachverhalt wird im Wesentlichen wie folgt geschildert (Zitat).

'Ich besitze einige Liegenschaften im Dorfkern und praktisch alle derselben sind geschützt worden oder als schützenswert eingestuft. Nebst dem ich das als eine Teilenteignung betrachte ist auch der Wert der Liegenschaften massiv reduziert worden. Für diese Liegenschaften habe ich jahrzehntelang Steuern bezahlt für Liegenschaften deren bauliche Substanz frei war.

1. Parz. [REDACTED] mit Liegenschaften [REDACTED] Holzschöpfe und Neubau eines EFH.

Baugesuch vom 3.7. 2002

Damals war das Bauland und dann wurde eine Bausperre verhängt, in Anbetracht der angeleglichen neuen Kernzonenplanung. Dieser Bau hätte die Kernzonenplanung weder verunmöglicht noch beeinträchtigt. Im Zeitpunkt der Baueingabe ist noch das alte Baurecht in Kraft gewesen und das Bauvorhaben hätte nach diesem beurteilt werden müssen. Hinzu kommt noch, dass die daneben liegenden Wohnblöcke, [REDACTED] und [REDACTED] unter Schutz gestellt wurden, dagegen erhebe ich auch Einsprache. Ich verlange, dass ich die Baubewilligung erhalte gemäss Baugesuch, resp. gemäss Absprache mit der Denkmalpflege ([REDACTED]).

Laut beiliegendem Protokoll vom 29.10.2002 wurde das Gespräch mit der Denkmalpflege gesucht und ein neues Projekt ausgearbeitet. Daraus ist ersichtlich, dass sich damals die Denkmalpflege ein Neubau auf diesem Areal vorstellen kann und ich habe geplant in dieser Richtung und enorme Kostenaufwendungen gehabt. Ich verlange die Baubewilligung oder Entschädigung für Land und Planung.

Am 25. 4. 03 hat der Gemeinderat den Bau- und Strassenlinienplan Reben aufgelegt, danach soll die Strasse auf 4.20 verbreitert werden (im Moment beträgt die Breite entlang meiner Parzelle [REDACTED] nur 3.20 m). Da damit das Bauland erschlossen wird, sollte auch meine Parzelle davon profitieren.

Weiter erhebe ich Beschwerde gegen folgende Festlegungen:

2. Liegenschaft [REDACTED], wurde unter Schutz gestellt, sowie Liegenschaft [REDACTED] und [REDACTED].

3. Als schützenswert wurden nachfolgende Liegenschaften bezeichnet: [REDACTED]

Ich muss fast annehmen, dass persönliche Gründe zu diesen Massnahmen führten, da einige Kommissionsmitglieder keine Liegenschaften besitzen und gar nicht im Dorfkern wohnen.'

Mit Schreiben vom 24. Juli 2003 wurde die Einsprache wie folgt ergänzt:

'Zusätzlich möchte ich noch meine Einsprache erweitern, für die Liegenschaft [REDACTED], Zimmereibetrieb und möchte festhalten, dass dieser Betrieb aus der Kernzonenplanung und Reglement ausgenommen wird, da dieser Betrieb seit über 30 Jahren Bestand hat und auch der Vor- und Nebenplatz mit gewerblichen Gütern belegt ist und immer dauernd belegt sein wird. Auch soll das anschliessende Grundstück Ost zur Erweiterung der Werkstatt gesichert werden und somit aus der Hofstattzone ausgenommen werden.'

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Allgemeines

Die Gemeinde ist gemäss § 18 RBG befugt Zonenpläne und Zonenreglemente (Zonenvorschriften) für das ganze Gemeindegebiet zu erlassen. Die Zonenvorschriften Dorfkern können im Sinne von § 18 Ziff. 1 RBG als Teilzonenplan und Teilzonenreglement mit besonderen Vorschriften bezeichnet werden.

Die Gemeinde hat in den entsprechenden Zonenvorschriften sog. Kernzonen ausgeschieden, welche gemäss § 22 RBG architektonisch und städtebaulich wertvolle Areale darstellen, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Entsprechend sind die kommunal zu schützenden und die kommunal erhaltenswerten Bauten bezeichnet worden. Das Zonenreglement Dorfkern legt Art und Mass der Nutzung fest.

Die Gemeinde Grellingen besitzt gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortskern von regionaler Bedeutung.

Zur Einsprache im Einzelnen

Wenn der Einsprecher verlangt, dass eine Baubewilligung für die Überbauung der Parzelle Nr. [REDACTED] zu erteilen sei, so verkennt er, dass Baugesuche grundsätzlich im Baubewilligungsverfahren gemäss § 188 ff. RBG beurteilt werden. Eine Baubewilligung kann im vorliegenden Genehmigungsverfahren der Zonenvorschriften Dorfkern der Gemeinde Grellingen nicht erteilt werden.

Im Weiteren wehrt sich der Einsprecher gegen die Unterschutzstellung der Liegenschaften Nr. [REDACTED] und [REDACTED] ([REDACTED]) an der Delsbergstrasse. Dem ist entgegenzuhalten, dass diese Liegenschaften einen wesentlichen ortsprägenden Charakter haben und ihnen als Einzelobjekte ein hoher Stellenwert zukommt. Diese Liegenschaften sind im ISOS mit dem Erhaltungsziel: 'integrales Erhalten aller Bauten, Anlageteile und Freiräume, beseitigen störender Eingriffe' versehen worden.

Zu den [REDACTED] an der Delsbergstrasse [REDACTED] gehören die drei nach der Jahrhundertwende für die Arbeiterinnen und Arbeiter erbauten "Neuen Häuser" und das "Mädchenheim". Die schlichten Bauvolumen reihen sich entlang der Delsbergstrasse. Die klare Gliederung mit Vorgarten, Wohnhaus, Hinterhof, Waschhaus und Schopfgebäude haben eine hohe räumliche Qualität. Die Bauten repräsentieren das für diese Zeit typische Arbeiterwohnhaus im Baustil des Klassizismus. Die drei Arbeiterwohnhäuser mit Satteldach zeigen regelmässige Fensterreihen, die geschossweise durch ein Gurtgesims akzentuiert sind. An den Hausecken sind Eckpilaster angebracht, im Erdgeschoss mit einer Quaderteilung ausgezeichnet. Der Dachraum des ehem. Mädchenheims ist durch einen mittigen, durchfensterten Quergiebel unterbrochen. Durch einen schmalen Durchgang von den Wohnhäusern getrennt, befindet sich in paralleler Reihe die Schopf- und Waschhausgebäude. Die in den Hausdurchgängen platzierten Waschküchen sind giebelständig, während die Schopfgebäude aus Holz traufständig angeordnet sind. Hinter den Schopf- und Waschhausgebäuden befinden sich die Pflanzgärten der Bewohner.

Die einzelnen Gebäude sind in ihrer Substanz bis heute weitgehend erhalten und sind wertvolle Zeugen der Industrialisierung. Das intakte Erscheinungsbild und die Vollständigkeit einer typischen Arbeiterhaussiedlung machen die "Neuen Häuser" und das "Mädchenheim" zu wertvollen historischen Zeugen, die über die Gemeinde hinaus eine Bedeutung für die Industrie- und Siedlungsgeschichte des Laufentals hat. Die Kombination des Bautypus "Wohnheim" mit urspr. Schlaf- und Esssälen und des Bautypus "Wohnhaus" mit einzelnen Wohnungen ist einzigartig. Aus denkmal- und ortsbildpflegerischer Sicht kommt deshalb dieser Siedlung ein hoher Stellenwert zu. Sie sind fachlich korrekt der Kategorie "geschützte Bauten" zugeordnet worden.

Auf den Einsprachepunkt den Bau- und Strassenlinienplan "Reben" betreffend kann im vorliegenden Verfahren nicht eingetreten werden, zumal der Einsprecher gegen den diesen Bau- und Strassenlinienplan eine separate Einsprache eingereicht hat und der Bau- und Strassenlinienplan 'Reben' nicht Gegenstand der vorliegenden Genehmigung ist.

Bezüglich der Einsprache zu den Liegenschaften Delsbergstrasse [REDACTED] [REDACTED] ist Folgendes festzuhalten.

Sämtliche oben erwähnten Bauten sind für das erhaltenswerte Ortsbild von Bedeutung. Wird eines dieser Bauten aus bautechnischen und wohnhygienischen Gründen abgebrochen, soll der Neubau grundsätzlich wieder am alten Ort und in gleicher Form aufgebaut werden. Der Situationswert der Bauten hat dementsprechend einen höheren Stellenwert als die Bausubstanz. Diese Formulierung des Situationswertes in den Teilzonenvorschriften entspricht praktisch der Einstufung "Übrige Bauten" und bezieht sich auf die Einordnung neuer Bauvolumen in der Kernzone.

Die einzelnen Bauten sind bis zum heutigen Zeitpunkt in bautechnischer und wohnhygienischer Hinsicht weitgehend erhalten. Bei Änderungsansprüchen ist der bauliche Zustand der einzelnen Liegenschaften bezüglich den Erhaltungskriterien zu prüfen und die entsprechenden Massnahmen zu definieren. Aus denkmal- und ortsbildpflegerischer Sicht kommt diesen Bauten im alten Kern ein hoher Situationswert zu. Diese Bauten sind fachlich korrekt der Kategorie "erhaltenswerte Bauten" zugeordnet worden.

Es liegt grundsätzlich im öffentlichen Interesse, das Ortsbild von Grellingen mit seinen prägenden Bauten zu erhalten. Der Regierungsrat stellt fest, dass die umstrittenen Liegenschaften zu Recht den entsprechenden Schutzkategorien zugeordnet worden sind.

Zum Begehren vom 24. Juli 2003 des Einsprechers, dass die Liegenschaft Nr. ■ an der Delsbergstrasse aus der Kernzonenplanung auszunehmen sei, ist Folgendes zu bemerken. Die Liegenschaft Nr. ■ an der Delsbergstrasse liegt inmitten des Dorfkerns von Grellingen. Die Notwendigkeit der Integration in die Dorfkernplanung liegt somit auf der Hand, zumal diese Liegenschaft bis anhin bereits der Kernzone zugeordnet war (Beschluss der Baudirektion des Kantons Bern vom 17. Juni 1991). Zudem ist das Gebäude im Rahmen der vorliegenden Planung keiner Schutzkategorie zugewiesen worden.

Die vorliegenden Teilzonenvorschriften 'Dorfkern' wurden der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission zur Begutachtung vorgelegt, wobei insbesondere die Zuweisung der einzelnen Gebäude des Einsprechers in die entsprechenden Schutzklassen geprüft wurde. Die kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission hat mit Schreiben vom 5. August 2004 bestätigt, dass die Bauten des Einsprechers fachlich korrekt den entsprechenden Schutzklassen zugeordnet wurden.

Es muss festgestellt werden, dass die zur Genehmigung vorliegenden Teilzonenvorschriften 'Dorfkern' sowohl der Rechtmässigkeits- als auch der Zweckmässigkeitsprüfung standhalten.

Die Einsprache von ■ wird, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen.

Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://:
1. Die Einsprache ■ wird, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen.
 2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Grellingen am 26. Juni 2003 beschlossenen Zonenvorschriften 'Dorfkern' und die am 16. Juni 2003 beschlossene Mutation zum Strassennetzplan 'Dorfkern' werden genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 80/TZPS/4/0 (Teilzonenplan 'Dorfkern'), 80/TZRS/4/0 (Teilzonenreglement Siedlung 'Dorfkern'), 80/SPS/1/1 (Mutation zum Strassennetzplan Siedlung 'Dorfkern') versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
4. 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, 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. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED]
(Einschreiben)
- Raumplanung Holzemer, Stallenmattstrasse 8, 4104 Oberwil
- Markus Jermann und Partner AG, Architekten und Planer, 4243 Dittingen
- Gemeinderat Grellingen, 4203 Grellingen
- Jermann Ingenieure + Geometer AG, Hauptstrasse 90, 4102 Binningen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Tiefbauamt
- Bauinspektorat
- Amt für Raumplanung (10)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber: