

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1834

vom 05. Dezember 2006

Gemeinde Grellingen, Teilzonenvorschriften Hürnenacker

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Grellingen hat am 10. Mai 2006 die Teilzonenvorschriften Hürnenacker, bestehend aus dem Teilzonenplan und dem Teilzonenreglement Hürnenacker beschlossen.

Es handelt sich dabei um die Festlegung von Art und Mass der Nutzung im gleichnamigen Gebiet. Mit den Teilzonenvorschriften Hürnenacker wird die unter bernischem Recht festgelegte Zone mit Planungspflicht (ZPP) abgelöst.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 2. Juni 2006 bis 3. Juli 2006 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 21 vom 1. Juni 2006 und im Anzeiger der Gemeinde bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen wurden mit eingeschriebenem Brief vom 26. Mai 2006 benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen wurden am 12. Juli 2006 durchgeführt. Anlässlich dieser Verhandlung wurden die Einsprachepunkte 1 und 4 der Einsprache 3 von [REDACTED] zurückgezogen. Der Einsprache 1 von [REDACTED] wurde mit der Anpassung der Erschliessungssituation (Einlenker) teilweise entsprochen, die Einsprache wurde jedoch nicht zurückgezogen. Mit den anderen Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 25. August 2006 unterbreitet die Gemeinde die oben genannten Beschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen.

Die Gemeinde hat vorläufig darauf verzichtet, die Planungsgrundlagen in digitaler Form einzureichen. Die Gemeinde wird entsprechend eingeladen, ihre Grundlagen im Sinne von RRB Nr. 1784 vom 2. November 2002 zu einem späteren Zeitpunkt in digitaler Form beizubringen.

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 Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 10. Mai 2006 unter anderem die private Erschliessung für das Gebiet Hürnenacker festgelegt.

Der Regierungsrat hält dazu Folgendes fest:

Bauzonen können mittels privaten oder öffentlichen Erschliessungsanlagen baureif gemacht werden. Dabei können nur die öffentlichen Erschliessungen aufgrund des ordentlichen öffentlich-rechtlichen Verfahrens festgelegt werden. Es liegt in der Natur der privaten Er-

schliessung, dass die Planung, Realisierung und Unterhalt den Privaten überlassen wird. Entsprechend kann die Gemeindeversammlung weder Breite noch Linienführung solcher Erschliessungen öffentlich-rechtlich festlegen.

Der Eintrag 'private Verkehrsflächen 3 m breit' im Teilzonenplan Hürnenacker kann entsprechend nur als Orientierung interpretiert werden.

Die Pläne werden mit einem entsprechenden Vermerk versehen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG

Keine Bemerkungen.

IV.

Unerledigte Einsprachen:

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, verhältnismässig ist und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit und der Rechtsgleichheit 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 Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG nicht standhalten.

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

Der Einsprecher macht zusammenfassend Nachstehendes geltend:

'Aufgrund des aufgelegten Teilzonenplanes Hürnenacker erhebe ich gegen den Einlenker Nord, resp. Rödlerweg, Einsprache.

Begründung: Die auf dem Teilzonenplan aufgelegte Einfahrt, resp. Einlenker, funktioniert in der Praxis nicht. Die Einfahrt hat zur Parz. Nr. [REDACTED] keinen Einlenkerradius und der Einlenkerradius auf der anderen Seite ist viel zu klein.'

Der Einsprecher hat mit der Einsprache Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeindeversammlung private Erschliessungen nicht verbindlich festlegen kann. Entsprechend sind die Einträge - auch wenn diese nun aufgrund der Einspracheverhandlung abgeändert wurden - als orientierend anzusehen. In diesem Zusammenhang wird auf Ziffer III dieses Beschlusses verwiesen.

Der Einsprecher wird durch einen orientierenden Planeintrag materiell nicht betroffen.

Die Einsprache muss, weil eine materielle Betroffenheit nicht erkennbar ist, abgewiesen werden.

4.2 Zur unerledigten Einsprache der [REDACTED]

[REDACTED] ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

Die Einsprecherinnen und Einsprecher machen zusammenfassend Folgendes geltend:

'Aufgrund des aufgelegten Teilzonenplanes und -reglementes Hürnenacker erheben wir gegen die Fassaden- und Gebäudehöhe (Art. 8 Nutzungsmasse, Abs. 8.1) Einsprache.

Begründung: Alle umliegenden Liegenschaften weisen eine viel tiefere Gebäude- und Fassadenhöhe auf. Es ist sinnvoll, die projektierte Überbauung den umliegenden Einfamilienhäusern anzupassen, d.h. die Fassadenhöhe ab Sockelgeschosshöhe darf nicht mehr als 4.50 m und die Gebäudehöhe nicht mehr als 8.50 m überschreiten.

Das von Ihnen vorgelegte Reglement betr. Gebäudehöhe würde auf das umliegende Baugebiet sehr störend einwirken.'

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Planungshoheit für kommunale Nutzungsplanungen liegt grundsätzlich bei der Gemeinde. Das heisst, sie kann gemäss § 18 RBG Zonenvorschriften für das ganze Gemeindegebiet oder Teile davon erlassen. Die Befugnis stützt sich dabei auf § 2 RBG. Der Gemeinde wird bei der Ausarbeitung ein Ermessensspielraum zugestanden.

Im vorliegenden Fall hat die Gemeindeversammlung für das Gebiet Hürnenacker u.a. folgende Nutzungsmasse beschlossen:

Vollgeschosszahl	max. 2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bebauungsziffer	max. 25 %
Grünflächenziffer	min. 25 %
Sockelgeschosshöhe	max. 0.5 m bei Hangneigung < 15 % max. 1.0 m bei Hangneigung ≥ 15 %
Fassadenhöhe	max. 6.0 m
Gebäudehöhe	max. 10 m
Gebäudelänge	max. 25.0 m
LES	II

Von den Einsprecherinnen und Einsprechern werden insbesondere die festgelegten Gebäudehöhen gerügt, wobei angeführt wird, es sei sinnvoll, die projektierte Überbauung Hürnenacker den umliegenden Einfamilienhäusern anzupassen.

Ein Blick auf die zulässigen Nutzungsmasse der umliegenden Zone (W2a) zeigt, dass gemäss (heute noch gültigem - unter bernischem Recht entstandenem -) Gemeindebaureglement folgende Maximalwerte gelten:

W2a

max. Geschosszahl max.	2
max. Gebäudehöhe	6 m (Firsthöhenbegrenzung gem. Skizze Anhang I: 9.5 m)
max. Überbauungsziffer	25 %
max. Wohnungszahl pro Baukörper	4
max. Gebäudelänge	25 m
max./ min. Dachneigung	20° - 40°

Die Gebäudehöhe wird dabei in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens. Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1m gestattet (bei einer Hangneigung ab 10%).

Zur Klärung der Begriffe sei Folgendes festgestellt:

Der im Gemeindebaureglement verwendete Begriff 'Gebäudehöhe' ist identisch mit dem im Teilzonenvorschriften Hürnenacker verwendeten Begriff 'Fassadenhöhe'. Lediglich die Messweise ist unterschiedlich. Der im Gemeindebaureglement verwendete Begriff 'Firsthöhe' ist identisch mit dem im Teilzonenvorschriften Hürnenacker verwendeten Begriff 'Gebäudehöhe'. Auch hier ist die Messweise nicht identisch.

Vergleich der max. zulässigen vertikalen Gebäudemasse:

Ein Vergleich der Zahlen zeigt, dass sowohl in der Wohnzone W2a als auch in den Teilzonenvorschriften Hürnenacker die Fassadenhöhe (welche in der Wohnzone W2a als Gebäudehöhe bezeichnet wird) 6 m beträgt.

Dabei kann, steht ein Gebäude am Hang, diese Höhe in der Wohnzone W2a 1 m mehr betragen und somit 7 m in Erscheinung treten, im flachen Gelände entsprechend nur 6 m.

Bei den Teilzonenvorschriften Hürnenacker wird die Fassadenhöhe gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion exkl. der Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe des Gebäudes. Dabei ist die Sockelgeschosshöhe bei einer Hangneigung < 15 % auf max. 0.5 m und bei einer Hangneigung von ≥ 15 % auf max. 1.0 m beschränkt. Damit kann die Fassade am Hang 7 m in Erscheinung treten, im flachen Gelände 6.5 m.

Ein Vergleich der max. zulässigen Firsthöhe (Begriff im Gemeindebaureglement) und der max. Gebäudehöhe (Begriff im Teilzonenvorschriften Hürnenacker) zeigt, dass in der Wohnzone W2a 9 m (am Hang 10 m) zulässig sind. Gemäss Teilzonenvorschriften Hürnenacker ist eine Gebäudehöhe von 10.5 m (resp. 11 m) erlaubt.

Obwohl ein direkter Vergleich der Nutzungsvorschriften schwierig ist, zeigt sich, dass sich die Unterschiede der maximal zulässigen vertikalen Nutzungsmasse im Bereich zwischen ca. 0.5 m und ca. 1.5 m bewegen. Eine störende Beeinflussung des Siedlungsbildes ist damit nicht ersichtlich.

Wenn die Einsprecherinnen und Einsprecher eine Anpassung der Teilzonenvorschriften an die umliegenden Einfamilienhäuser fordern, so verkennen sie, dass die umliegenden Liegenschaften vielfach die zulässigen Gebäudemasse nicht voll ausnützen.

Zudem sei darauf hingewiesen, dass die Gemeinde beabsichtigt, die Nutzungsmasse der Teilzonenvorschriften Hürnenacker auf die umliegende Zone W2a auszuweiten. Die Unterschiede werden damit aufgehoben.

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

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

Die Einsprecher machen zusammenfassend Folgendes geltend:

'Aufgrund des aufgelegten Teilzonenplanes und -reglementes Hürnenacker erheben wir Einsprache gegen folgende Punkte:

1. Parzelle [REDACTED]

Wir wurden nie in den Umlegungsperimeterprozess einbezogen, wie dies gemäss § 73 des Raumplanungs- und Baugesetzes eigentlich vorgeschrieben ist.

Unsere Parzelle GB Nr. [REDACTED] ist zwar klein, aber doch Teil des Hürnenackers. Da es sich hier um eine privatrechtliche Baulandumlegung handelt, bedarf diese gemäss § 73, Absatz 3 einer Bewilligung im Sinne der Bestimmungen über die Grenzmutationen. Ist diese Bewilligung erfolgt?

Mit einer nur etappenweisen Bebauung/Umlegung der diversen Parzellen des Hürnenackers sind wir nicht einverstanden. Die Parzellierung soll abschliessend und ohne Etappierung erfolgen.

2. Baureife des Gebiets Hürnenacker

Gemäss § 83 des Raumplanungs- und Baugesetzes ist ein Grundstück erschlossen, wenn unter anderem auch Abwasserleitungen vorhanden sind. Die topografischen Gegebenheiten sind, zumindest für den unteren Teil des Hürnenackers ungünstig. Für den unteren Teil muss das Abwasser und auch das Meteorwasser entweder nach oben zur nächsten Gemeindeleitung gepumpt oder es muss eine lange Leitung bis zum oberen Moosweg respektive bis zum Vorfluter gebaut werden. Bevor auf den Parzellen des Hürnenackers gebaut wird, soll das Entwässerungskonzept Abwasser und Meteorwasser vorliegen und auch im Teilzonenreglement Hürnenacker enthalten sein.

3. Strassenerweiterung

Mit dem Teilzonenplan Hürnenacker wird auch der westliche Teil des Rödlerweges zu einer Quartierstrasse ausgebaut.

Aus dem Verzeichnis der betroffenen Grundeigentümer Teilzonenplan Hinterhürnen welches Ihrem Schreiben vom 26.5.2006 beigelegt wurde, ist ersichtlich, wer alles beim Teilzonenplan Hürnenacker betroffen ist. Sind die auf der Liste aufgeführten Parzellenbesitzer auch für den Ausbau der Strasse perimeterpflichtig?

Beim seinerzeitigen Bau des Rödler (2. Teil, Beitragsplan vom 30. Mai 1983) musste schon der ehemalige Besitzer der Parzelle [REDACTED] Perimeter zahlen.

Aus Gründen der Gleichberechtigung sind wir der Ansicht, dass für den restlichen Ausbau des Rödlerweges die gleichen Parzellenbesitzer, wie im Beitragsplan vom 30.5.1983 aufgeführt, auch für den restlichen Strassenbau Perimeterbeiträge zahlen sollen. Das perimeterpflichtige Gebiet sollte im Teilzonenreglement Hürnenacker enthalten sein.

4. Kinderspielplatz

Gemäss dem Teilzonenreglement Hürnenacker Absatz 6.5 Kinderspielplatz, müssen die Grundeigentümer innerhalb des Planungsperimeters sich im Verhältnis ihrer Flächenanteile

an der Planung und der Erstellung des Kinderspielplatzes im Gebiet Hintere Schürmatt beteiligen.

Wir sind der Ansicht, dass sich alle Grundeigentümer des Rödler (nördlich und südlich des Rödlerweges) an der Planung und der Erstellung des Kinderspielplatzes beteiligen. Wir verlangen, dass in Absatz 6.5 des Teilzonenreglementes Hürnenacker der Planungsperimeter auf das ganze Gebiet Rödler ausgedehnt wird. Der Spielplatz wird nicht nur von Kindern, die im Hürnenacker wohnen, benutzt.'

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Einsprache betreffend die Punkte 1 und 4 sind von den Einsprechenden zurückgezogen worden, sodass lediglich auf die Punkte 2 und 3 einzutreten ist.

Der Regierungsrat stellt fest, dass weder die Erschliessungsanlagen noch der Kostenverteiler für die Erschliessungsanlagen Gegenstand der Teilzonenvorschriften Hürnenacker sind. Die Einsprechenden können entsprechend keine materielle Betroffenheit geltend machen.

Die Einsprache muss, weil eine materielle Betroffenheit nicht erkennbar ist, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen werden.

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

://: 1. Die Einsprachen

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

werden soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen.

2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Grellingen am 10. Mai 2006 beschlossene Teilzonenvorschriften Hürnenacker werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 80/TZPS/6/0 (Teilzonenplan Hürnenacker), 80/ZPS/2/3 (Mutation zum Zonenplan Siedlung), 80/TZRS/6/0 (Teilzonenreglement Hürnenacker) versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.
4. 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 beschwerdefüh-

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

(alle Einschreiben)

- Planungs- und Baubüro Stenz AG, Schmelzistrasse 15, 4228 Erschwil
- Gemeinderat Grellingen, 4203 Grellingen
- Jermann Ingenieure + Geometer AG
- Landeskanzlei (Publikation)
- Bauinspektorat, Bauabteilung Laufen
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (12)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:
W. Mundschin