

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 407

vom 20. März 2007

Gemeinde Hemmiken, Zonenplan und Zonenreglement Siedlung inkl. Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Strassennetzplan Siedlung und Landschaft, Mutation Zonenplan Landschaft

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Hemmiken hat am 5. April 2006 den Zonenplan und das Zonenreglement Siedlung inkl. Lärm-Empfindlichkeitsstufen, den Strassennetzplan Siedlung und Landschaft sowie Änderungen des Zonenplanes Landschaft beschlossen. Es handelt sich dabei insbesondere um Anpassungen an das Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 20. April bis 18. Juni 2006 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 16 vom 20. April 2006 und im Gemeinde-Publikationsorgan vom 12. April 2006 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 15. Mai 2006 benachrichtigt. Während der Auflagefrist haben [REDACTED] sowie [REDACTED] eine Einsprache eingereicht. Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zum Rückzug der Einsprache von [REDACTED]. Mit dem zweiten Einsprecher konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 26. Oktober 2006 unterbreitet der Gemeinderat Hemmiken die oben genannten Planungsbeschlüsse 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 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.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zum Plan und zum Reglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 26. Januar 2005 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt. Über die Genehmigung mit Ausnahme ist der Gemeinderat Hemmiken am 12. Januar 2007 informiert worden. Mit Brief vom 12. Februar 2007 hat er dazu Stellung genommen.

1.3 Dachflächenfenster in der Kernzone

Das Ortsbild von Hemmiken hat gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) regionale Bedeutung. Deshalb haben in der Kernzone die Vorschriften den erhöhten gestalterischen Anforderungen in besonderem Masse Rechnung zu tragen. Dies gilt insbesondere für die Dachlandschaften, die zum prägenden Ausdruckselement eines Ortskerns gehören. Im Weiteren darf das schützenswerte Ortsbild von Hemmiken (insbesondere die Kernzone) nicht verunstaltet werden (§ 7 Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992). Eine Verunstaltung ist anzunehmen, wenn eine ungünstige Wirkung auf das schützenswerte Orts- und Landschaftsbild zu befürchten ist.

Dachflächenfenster treten als Störung der Dachfläche in Erscheinung. Allerdings kann eine zurückhaltende Verwendung zu vertretbaren Lösungen führen. Im Muster-Zonenreglement Ortskern wird als Maximalmass für Dachflächenfenster eine Lichtfläche von 0.3 m² vorgeschlagen (dies auch bei Ortsbildern von kommunaler Bedeutung). In Anbetracht der regionalen Bedeutung des Ortsbildes von Hemmiken kann ein Maximalmass von 1.0 m² Lichtfläche für Dachflächenfenster auch auf der strassenabgewandte Seite nicht zugelassen werden. Eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft im wertvollen Ortskern von Hemmiken wäre bei dem festgelegten Mass unvermeidlich.

Aus diesen Gründen kann das Maximalmass von 1.0 m² der Lichtfläche bei strassenabgewandten Dachflächenfenstern in Artikel 34 Absatz 4 des Zonenreglementes Siedlung nicht genehmigt werden.

1.4 Parkplätze innerhalb Perimeter des Zonenplanes Landschaft

Allfällige zusätzliche Parkplätze in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen "Schützenhaus" sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen und haben sich ins Landschaftsbild einzupassen.

1.5 Redaktionelle Korrekturen

Gemäss Planungsbericht soll die Bebauungsziffer in der Wohn-/Geschäftszone (WG-Zone) von 25 auf 30 % erhöht werden. Dies wurde auch so an der Einwohnergemeindeversammlung kommuniziert und beschlossen. Dementsprechend wurde für das vereinfachte Quartierplanverfahren in Artikel 27 des Zonenreglementes Siedlung auch eine leicht erhöhte Bebauungsziffer von 33% festgelegt. Nach Aussage des Gemeinderates ist in Artikel 2 des Zonenreglementes Siedlung aufgrund eines Abschreibfehlers eine Bebauungsziffer von 35 % enthalten. Auf Antrag des Gemeinderates wird im Sinne einer redaktionellen Korrektur die Bebauungsziffer in der WG-Zone auf 30 % geändert.

Im Weiteren sind die Friedhofskapelle und die Linde beim Friedhof nur im Zonenplan Siedlung, jedoch nicht im Mutationsplan zum Zonenplan Landschaft als rechtsverbindlich geschützt eingetragen. Der Mutationsplan wird entsprechend ergänzt.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziffer 5 RBG

Keine Bemerkungen.

III.

Unerledigte Einsprache:

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 Ziffer 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteientuschädigung 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 nach-

trägliche 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.

Zur unerledigten Einsprache ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Eigentümer von Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Ausscheidung einer Freihaltezone auf dem vorgenannten Grundstück.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

Die Ausscheidung einer Freihaltezone habe Folgen für eine mögliche Überbauung. Sie führe zu einer unnötigen Einschränkung von allfälligen Bauvorhaben. Ein Wohnhaus würde man möglichst weit weg von der Strasse bauen wollen. Diesen Wunsch könnte die Freihaltezone verunmöglichen. Ausserdem wisse man nicht, wie künftiges Baurecht aussehen würde.

Im Weiteren könne die Freihaltezone nur in sehr bescheidenem Ausmass zum Schutze des Ortsbildes von Hemmiken beitragen. Es sei auch nicht ersichtlich, weshalb der Ortsbildschutz genau auf der Grenze zu den benachbarten Parzellen endet. Die Abgrenzung der Freihaltezone sei daher willkürlich.

Zudem sei die Freihaltezone wertvermindernd. Die geplante Ausscheidung von geschätzten 250 m² Freihaltezone stelle eine beträchtliche materielle Enteignung dar. Die durch den Kauf der Parzelle Nr. [REDACTED] beabsichtigte finanzielle Sicherheit werde beträchtlich beschnitten.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Das Ortsbild von Hemmiken ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Dank den Wiesenhängen, welche das in der Mulde situierte Dorf umfassen, weist Hemmiken unter anderem auch Lagequalitäten auf. Das ISOS bezeichnet das Gebiet, in der auch die Parzelle Nr. [REDACTED] liegt, als Umgebungszone I, in der insbesondere die Wiesenhänge soweit möglich vor Überbauung frei gehalten werden sollten. In der vorliegenden Planung werden diese Vorgaben in drei Bereichen mit einer Freihaltezone umgesetzt, in der nur eingeschossige Nebenbauten erstellt werden dürfen. Auch der nördliche Teil der Parzelle Nr. [REDACTED] ist davon betroffen. Angesichts der Steilheit wären dort grössere Bauten nur mit massiven Abgrabungen möglich und würden das Ortsbild negativ beeinträchtigen. Der Regierungsrat erachtet daher die angefochtene Planungsmassnahme als planerisch sinnvoll und zweckmässig.

Im Weiteren kann die Nutzung im Bereich der Freihaltezone vollumfänglich auf den restlichen Parzellenteil übertragen werden. Der Wert des Grundstückes wird daher kaum verringert. Die Einschränkungen bezüglich Standortwahl von zweigeschossigen Wohngebäuden sind verhältnismässig und vermögen das öffentliche Interesse an der Ausscheidung der Freihaltezone nicht zu überwiegen.

Im Übrigen ist grundsätzlich zu bemerken, dass dem Gleichheitsprinzip bei Planungsmassnahmen nur eine abgeschwächte Bedeutung zukommt. Eine Verletzung der Rechtsgleichheit liegt prinzipiell erst vor, wenn die Behörden bei der Interessensabwägung Verschiedenes gleich behandeln oder Gleiches ungleich. Eine Abgrenzung der Freihaltezone entlang der Parzellengrenze erscheint nicht als willkürlich, zumal sich auf den nördlich und östlich der Parzelle Nr. [REDACTED] liegenden Grundstücken bereits Gebäude befinden.

Die Einsprache muss aus vorgenannten Gründen, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

- ://: 1. Die Einsprache von [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Gestützt auf § 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Hemmiken vom 5. April 2006 betreffend den Zonenplan Siedlung, das Zonenreglement Siedlung inkl. Lärm-Empfindlichkeitsstufen, den Strassennetzplan Siedlung und Landschaft sowie die Mutation des Zonenplanes Landschaft im Sinne der Erwägungen mit nachstehender Ausnahme genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
- Ausnahme:
Von der Genehmigung ausgenommen wird in Artikel 34 Absatz 4 des Zonenreglementes Siedlung das Maximalmass von 1.0 m² der Lichtfläche für strassenabgewandte Dachflächenfenster.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 28/ZPS/2/0 (Zonenplan Siedlung "Revision 2006"), 28/ZRS/2/0 und 28/LES/2/0 (Zonenreglement Siedlung inkl. Lärm-Empfindlichkeitsstufen), 28/SPSL/1/0 (Strassennetzplan Siedlung und Landschaft "Revision 2006") sowie 28/ZPL/1/1 (Mutation Zonenplan Landschaft "2006") versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
4. Aufgehoben werden der Zonenplan Siedlung (28/ZPS/0/0), das Zonenreglement Siedlung (28/ZRS/1/0), die Lärm-Empfindlichkeitsstufen (28/LES/1/0) und der Strassennetzplan (28/SP/0/0) inkl. dazugehörige Mutationen.
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 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 Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED] (eingeschrieben)
- Gemeinderat Hemmiken, 4465 Hemmiken
- Landeskanzlei (Publikation)
- Bauinspektorat
- Amt für Raumplanung (12)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:
W. Mundschin