

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 208

vom 3. Februar 2004

Gemeinde Tecknau, Zonenreglement Siedlung, Mutationen Zonenplan Siedlung und Lärmempfindlichkeitsstufen-Plan

A. Die Einwohnergemeinde Tecknau hat am 24. Juni 2003 das Zonenreglement Siedlung sowie die Mutationen zum Zonenplan Siedlung und zum Lärmempfindlichkeitsstufen-Plan beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Aktualisierung der Zonenvorschriften bzw. eine Anpassung an die geänderten gesetzlichen Bestimmungen.

B. Die Information und Mitwirkung der Bevölkerung wurde im März 2002 durchgeführt. Es sind zwei Stellungnahmen eingereicht worden. Die Referendumsfrist ist unbenutzt abgelaufen. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 14. Juli bis 15. August 2003 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 28 vom 10. Juli 2003 und in den Gemeinde-Nachrichten von Ende Juni 2003 bekanntgegeben. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist folgende Einsprache eingereicht worden:

-

Anlässlich der gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlung konnte mit den Einsprechern keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 4. November 2003 unterbreitet der Gemeinderat Tecknau die erwähnten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um einen Entscheid zur 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. Materiell-rechtlich ist folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den oben genannten Planungsdokumenten Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 5. Februar 2003 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt. Hingegen kann der wenig aussagekräftige Planungsbericht nur insofern akzeptiert werden, als eine umfassendere Revision der Siedlungsplanung zu einem späteren Zeitpunkt von der Gemeinde in Aussicht gestellt worden ist.

1.3 Zonenreglement Siedlung

Kernzone / Dachgestaltung: In § 10 (Tabelle Zoneneinteilung) wird die Dachneigung in der Kernzone mit 40 - 55° festgelegt. Dies widerspricht § 22, Abs. 1a (Dachgestaltung), wo bei Dächern für Hauptbauten eine Neigung nur bis 50° zugelassen ist. Der Gemeinderat wird ersucht, diesen Widerspruch innert nützlicher Frist zu bereinigen.

Im übrigen vermögen die vereinfachten Vorschriften über die Dachgestaltung in der Kernzone nicht zu befriedigen, da die Grundsätze der Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern und insbesondere die "Wegleitung Ortskernplanung" (Dez. 2002/ARP) nicht genügend berücksichtigt sind. Der Gemeinderat wird deshalb ersucht, § 22 entsprechend anzupassen bzw. bei einer künftig beabsichtigten Gesamtrevision - vorzugsweise im Rahmen einer Kernzonenplanung - zu überarbeiten.

1.4 Zonenplan Siedlung

Mutation D (Hauptstrasse / Schürenmatt): Im Gebiet gemäss "Mutation D" wird die Quartierplan-Pflicht aufgehoben und das Areal gleichzeitig der WG-Zone zugewiesen. Dieses Gebiet ist durch den Eisenbahnlärm erheblich belastet. Gestützt auf die geplanten Lärmschutzmassnahmen der SBB (vgl. PGV-Dossier Lärmsanierungsprojekt vom Juni 2003) kann der Aufhebung der QP-Pflicht mit der Bedingung zugestimmt werden, dass für das betreffende Gebiet spätestens mit der Erarbeitung eines Bauprojektes ein Lärmschutzgutachten eingereicht wird. Aufgrund von Art. 31 LSV ist eine Ueberbauung jedoch nur möglich, wenn die Immissionsgrenzwerte durch bauliche und gestalterische Massnahmen (Lärmabschirmung) eingehalten werden können.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziffer 5 RBG

Uferschutz im Bereich der Gewerbezone: Im Bereich der Gewerbezone G2 beidseits des Eibaches (südöstlich der Dammstrasse) sowie beim Südufer des Eibaches im Gebiet "Voreimatt" ist der Schutz der Uferbereiche infolge Fehlen einer Uferschutzzone bzw. einer ungenügenden Breite derselben nicht ausreichend sichergestellt. Gestützt auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen gemäss Art. 21 eidg. Wasserbauverordnung vom 2.11.94 (WBV), das Gewässerschutzgesetz vom 18.4.94 (GwSG), § 29 RBG sowie das NLG vom 20.11.91 sind damit konkrete kantonale Anliegen sowie Interessen des Bundes betroffen. Der Gemeinderat wird daher ersucht, diesem Umstand im Rahmen der später vorgesehenen Gesamtrevision des Zonenplanes Rechnung zu tragen.

IV.

Unerledigte Einsprache:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Einwohnerratsbeschlüssen 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.

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 er-

folgt. 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 Grundeigentümer haben keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre Parzelle einmal festgelegten Nutzungsvorschriften unbeschränkt bestehen bleiben.

Zu den vorgebrachten Begehren auf Änderung bzw. Belassung der Schutzbepflanzung 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.

5. Zur unerledigten Einsprache ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

Die Einsprecherin, vertreten durch [REDACTED] ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] von den Planungsmassnahmen betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Bestimmungen von § 24 (Schutzbepflanzung) gemäss Kap.G des Zonenreglementes Siedlung.

Es wird das Rechtsbegehren gestellt, es sei anstelle der neuen Bestimmung der bisherige Text gemäss Kapitel D/1.3.1 (RRB Nr. 37 vom 5.1.93) zu belassen. Eventualiter seien die Breite und Höhe der Schutzbepflanzung auf 1 bzw. 2-3 m und je ein Unterbruch im nördlichen und südlichen Bereich von 5 bzw. 5.4 m festzulegen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Einsprachegegnerin.

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

Das Bauinspektorat (BIT) habe im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zum Baugesuch Nr. 0141/03 verlangt, dass die Schutzbepflanzung gemäss bisherigem noch rechtskräftigen Zonenplan im Baugesuch einzutragen sei. Daraufhin habe die Einsprecherin diese Hecke mit 1 m Breite und 2 Unterbrüchen von 5.0 und 5.4 m definiert, was vom BIT ausdrücklich genehmigt worden sei. Auch die Gemeinde habe damals diese Hecke so akzeptiert. Es widerspreche Treu und Glauben, wenn kurz nach Bewilligung eines Bauvorhabens die Schutzbepflanzung im Rahmen des neuen Zonenreglementes wieder abgeändert werde, zumal die mit dem Baugesuch definierte Heckenbreite mit dem Bereich, der nun neu definiert werden solle, identisch sei. Bei Erstellung weiterer Bauten bedeute dies, dass der Gesuchsteller die Hecke verbreitern müsse, was Treu und Glauben widerspreche. Die Einsprecherin solle Gewähr haben, dass die bisherige Heckenbreite auch bei Ueberbauung der Restparzelle gelte. Die Breite von 2.5 m sei ohnehin unverhältnismässig und bewirke einen zu grossen Landverlust. Der Zweck der Schutzbepflanzung sei auch nicht eine dem Naturschutz dienende Hecke, vielmehr gehe es um einen Sichtschutz von der Strasse Richtung Gewerbebauten. Zudem sei auch die verlangte Höhe unverhältnismässig, zumal das Strassenniveau wesentlich höher liege als das Baugrundstück, der Sichtschutz sei daher auch bei einer Hecke von 2-3 m Höhe gewährleistet. Auch im Verhältnis zur gemäss Baugesuch bewilligten Hecke sei eine solche von 3-4 m Höhe unverhältnismässig und daher entsprechend dem Eventualbegehren zu limitieren.

Fraglich sei auch die Forderung nach ausschliesslich einheimischen, standortgerechten Arten, wogegen das alte Reglement weniger restriktiv gewesen sei. Immerhin sei zu bedenken,

dass während des Winterhalbjahres trotz Bepflanzung kein Sichtschutz bestehe. Es seien daher auch ausländische, immergrüne Sträucher zuzulassen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Wie die Einsprecherin korrekterweise ausführt, ist die im angesprochenen Baubewilligungsverfahren im Baugesuchsplan eingetragene Hecke mangels detaillierter Massvorschriften zur Schutzbepflanzung im Zonenreglement Siedlung nicht zu beanstanden gewesen. Das Bauinspektorat hat über das Baugesuch entschieden, so dass aufgrund der Übergangsbestimmungen des Reglements seitens der Einsprecherin die im Baugesuchverfahren bewilligte Hecke zu realisieren ist. Insofern ist die Einsprecherin von der neuen Bestimmung über die Schutzbepflanzung (§ 24) nicht betroffen.

Es stellt sich die Frage, wie § 24 des Zonenreglements Siedlung über die Schutzbepflanzung anzuwenden ist, wenn seitens der Einsprecherin ein Neu-, An- oder Umbau realisiert würde. Es wäre in der Tat in einer solchen Situation unverhältnismässig, wenn ein Grundeigentümer nach Massgabe des alten Reglements eine korrekte Schutzbepflanzung realisiert hat und diese aufgrund eines marginalen An- oder Umbauvorhabens eliminieren und durch eine neue Schutzbepflanzung ersetzen müsste, welche den neuen Reglementbestimmungen gerecht wird. § 24 des Zonenreglements Siedlung über die Schutzbepflanzung ist somit bei sinnvoller Auslegung nur anwendbar, wenn noch gar keine Schutzbepflanzung besteht oder eine bestehende Schutzbepflanzung den Anforderungen nicht gerecht wird, welche bereits das alte Reglement daran gestellt hat. Eine bereits vorbestandene, den Anforderungen des alten Reglements gerecht werdende Schutzbepflanzung ist in ihrem Bestand zu schützen und braucht nicht durch eine solche ersetzt zu werden, welche den Anforderungen der neuen Reglementbestimmung gerecht wird. Insoweit ist die Einsprecherin von der neuen Zonenvorschrift betreffend Schutzbepflanzung nicht betroffen.

Die Einsprecherin moniert ferner, die im Zonenplan festgelegte Schutzbepflanzung entlang ihrer Parzelle Nr. ■■■ des Grundbuchs Tecknau verlange eine durchgehende Hecke und lasse Aussparungen, wie sie ihr vorschwebt, nicht zu. Diese Interpretation des Zonenplans Siedlung ist nach Auffassung des Regierungsrates nicht richtig. Namentlich bei noch nicht überbauten Parzellen steht deren Erschliessung noch nicht fest, weshalb bei einer zwingend durchgehend zu gestaltenden Hecke gefangene Parzellen entstehen könnten. Dies kann und darf nicht Folge der entsprechenden Normierung im Zonenplan sein. Der Zonenplan Siedlung lässt deshalb bei sachgerechter Interpretation zu, dass in der Hecke für die Erschliessung (Einfahrt/Ausfahrt) Aussparungen angemessenen Ausmasses in der Hecke vorgenommen werden dürfen. Somit erweist sich auch dieser Einspruchepunkt als unbegründet.

Die Einsprecherin rügt ferner die Dimensionierung der Hecke im neuen § 24 Abs. 2 des Zonenreglements Siedlung sowie die Limitierung auf einheimische, standortgerechte Straucharten. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Hecke nicht nur Sichtschutzfunktion zukommt, sondern die Hecke gleichzeitig dem ökologischen Ausgleich dient, wie ihn § 3 lit. d des Raumplanungs- und Baugesetzes sowie § 9 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vorsehen. Andernfalls hätte die Gemeinde eine Bestimmung des Inhalts aufstellen können, dass in den im Zonenplan festgelegten Bereichen ein Sichtschutz irgendwelcher Art (Mauer, Lattenzaun etc.) realisiert werden müsse. Um dem ökologischen Ausgleich gerecht zu werden, muss eine Hecke eine gewisse Dimensionierung aufweisen, insbesondere auch was die Breite betrifft, und es muss eine Bepflanzung sein, welche überhaupt einen ökologischen Ausgleich zulässt. Dies ist am besten bei einheimi-

schen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen gewährleistet. Insbesondere auch in Anbetracht der Parzellengrössen, denen entlang im Zonenplan Schutzbepflanzungen vorgesehen sind, kann von einer unverhältnismässigen Dimensionierung, wie sie seitens der Einsprecherin behauptet wird, nicht gesprochen werden. Mit der Festlegung einer Höhe der Bepflanzung von 3 bis 4 Metern wurde bewusst ein gewisser Spielraum offen gelassen, um der konkreten Topographie bezüglich Strassenniveau Rechnung tragen zu können und bezüglich der Pflanzenarten angestrebte Durchmischungen zu ermöglichen. Insbesondere nachdem auch das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz bezüglich des ökologischen Ausgleichs standortgemässe Vegetation innerhalb und ausserhalb von Siedlungen vorsieht, kann gegen die Beschränkung auf einheimische, standortgerechte Straucharten im Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Tecknau nichts eingewendet werden. Diese Beschränkung stellt angesichts der Vielzahl von einheimischen Straucharten, welche für eine Schutzbepflanzung verwendet werden können, keine unverhältnismässige Beschränkung dar.

Im übrigen kann auf Entschädigungsforderungen, wie bereits unter Ziffer 3 hievordargelegt worden ist, nicht eingetreten werden. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Einsprecherin von § 24 des Zonenreglements Siedlung aufgrund ihrer vorgenehmigten Schutzbepflanzung nach altem Zonenreglement (zumindest auf absehbare Zeit) nicht betroffen ist und überdies die im Zonenreglement vorgesehenen Dimensionierungen für die Schutzbepflanzung als angemessen erscheinen. Damit soll bezweckt werden, dass diese nicht nur einen tauglichen Sichtschutz bieten kann, sondern auch den Anforderungen an den ökologischen Ausgleich zu genügen vermag und zudem auch die Beschränkung auf einheimische, standortgerechte Straucharten im Sinne der Naturschutzgesetzgebung erfüllt ist. Demzufolge muss die Einsprache abgewiesen werden, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann.

- : // : 1. Die Einsprache von [REDACTED] vertreten durch [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 werden die Beschlüsse der Einwohnergemeinde Tecknau vom 24. Juni 2003 betreffend das Zonenreglement Siedlung und die Mutationen zum Zonenplan Siedlung sowie zum Lärmempfindlichkeitsstufen-Plan im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Die Gemeinde wird ersucht, den gemäss Abschnitt III, Ziffern 1.3 und 1.4 sowie Ziffer 2 der Erwägungen aufgeführten Punkten Rechnung zu tragen bzw. diese innert nützlicher Frist anzupassen.
4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 63/ZRS/2/0 (Zonenreglement Siedlung), 63/ZPS/1/3 (Zonenplan Siedlung) sowie 63/LES/1/1 (Mutation Lärmempfindlichkeitsstufen-Plan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
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, 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:

-

(eingeschrieben)

- Gemeinderat Tecknau, 4492 Tecknau
- Dettwiler AG Ingenieurbüro, Postfach, Hödeliweg 12, 4460 Gelterkinden
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (12)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber: