

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2453

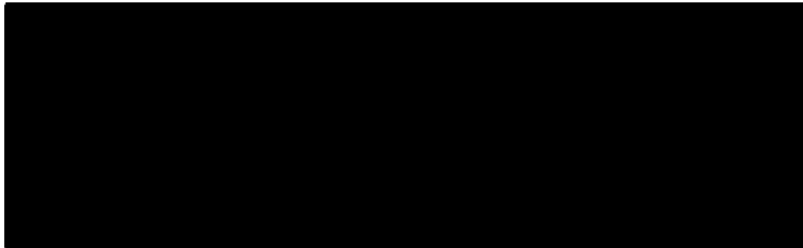
vom 19. September 1995

Gemeinde Seltisberg, Teilzonenvorschriften und Baulinienplan Dorfkern, Mutationen Zonenplan Siedlung Dorfkern und Doktorgarten

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Seltisberg hat am 25. November 1994 die Teilzonenvorschriften Dorfkern, bestehend aus Teilzonenplan und Teilzonenreglement, sowie den Baulinienplan Dorfkern und die Mutationen zum Zonenplan Siedlung in den Gebieten Dorfkern und Doktorgarten beschlossen. Die Referendumsfrist ist am 25. Dezember 1994 unbenutzt abgelaufen.

B. Die öffentliche Auflage obgenannter Unterlagen fand vom 30. Januar bis 28. Februar 1995 statt. Sie wurde durch Publikation im Amtsblatt Nr. 5 vom 2. Februar 1995 und im Amtsanzeiger Seltisberg vom Januar 1995 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 24. Januar 1995 auf die Planaufgabe hingewiesen. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingegangen:

- 1.
- 2.
- 3.



Das gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverfahren führte zum Rückzug der Einsprache 2. Mit den Einspracheparteien 1 + 3 kam keine Einigung zustande.

C. Mit Schreiben vom 29. Juni 1995 unterbreitet der Gemeinderat Seltisberg die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Unterlagen zur regierungsrätlichen Genehmigung und beantragt die Ablehnung der beiden unerledigten Einsprachen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

- I.

Gemäss § 3 Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes (BauG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 3, Absatz 2 BauG). Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kom-

munale 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 Ueberwachung 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 (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.

Entsprechend § 6 Absatz 3 BauG entscheidet der Regierungsrat über unerledigte Einsprachen gegen kommunale Bauvorschriften. Dabei verlangt Artikel 33 Absatz 3 b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 von ihm als einziger kantonalen Beschwerdebehörde die volle Ueberprüfung solcher Einsprachen.

III.

Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über Gemeindeversammlungsbeschlüsse zu erlassen sind. Aufgrund des sachlichen Zusammenhanges und in Anbetracht derselben Kognitionsbefugnis des Regierungsrates steht der Behandlung der unerledigten Einsprachen zusammen mit dem Genehmigungsentscheid im selben Beschluss nichts entgegen.

IV.

In Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der vorliegenden Gemeindeversammlungsbeschlüsse folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Eine erste Vorprüfung des Teilzonenreglementes Dorfkern erfolgte mit Schreiben des Amtes für Orts- und Regionalplanung (AOR) vom 12. Februar 1990. Nach der Ueberarbeitung der gesamten Dorfkernplanung fand eine 2. kantonale Vorprüfung aller Unterlagen statt (Schreiben AOR vom 29. Oktober 1994). Den Forderungen und Empfehlungen der kantonalen Fachstellen konnte in der Folge weitgehend Rechnung getragen werden. Die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Gemeindeversammlungsbeschlüsse sind damit grundsätzlich erfüllt.

Aus materiell-rechtlicher Sicht ist folgendes zu bemerken:

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt Seltisberg ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Die nachfolgenden Erwägungen stützen sich nicht zuletzt auch auf diese Tatsache.

1.1 Dachaufbauten (Art. 18, Abs. 2 TZR)

Der Regierungsrat hält fest, dass in bezug auf Art und Anordnung der Dachaufbauten und der Belichtungsöffnungen im Dach die vom Kanton erlassenen „Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaft“ zu berücksichtigen sind.

1.2 Garagen / Pflichtparkplätze (Art. 23, Abs. 3 TZR)

Wie bereits im Vorprüfungsbericht erwähnt, sollte sichergestellt werden, dass nebst im Strassenbild sichtbaren Garagerampen (analog bisheriger Regelung) auch freistehende oder angebaute Garagen aus Gründen des Ortsbildschutzes weiterhin nicht gestattet sind. Gestützt auf die bisherige Praxis sind im Strassenbild sichtbare Garagerampen sowie freistehende Garagen im Ortskern aus Gründen des Ortsbildschutzes generell nicht erlaubt und können daher auch nicht auf dem Ausnahmeweg bewilligt werden. Der Gemeinderat wird ersucht, Art. 23, Abs. 3 diesbezüglich innert nützlicher Frist anzupassen bzw. zu ergänzen.

1.3 Baulinienplan Dorfkern

Der Gemeinderat wird darauf aufmerksam gemacht, dass nach Inkrafttreten der Dorfkernplanung das Plangenehmigungsverfahren für die Kantonsstrassen-Baulinien durch das kantonale Tiefbauamt in die Wege geleitet wird.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Keine Bemerkungen

3. Unerledigte Einsprachen

3.1 [REDACTED]

Die Einsprecher wenden sich gegen den geplanten Fussweg über ihre Parzelle Nr. [REDACTED]. Als Eigentümer sind sie direkt betroffen und damit zur Einsprache legitimiert.

Zur Begründung wird angeführt, der neue öffentliche Fussweg über ihr Grundstück sei unzumutbar. Das zu den Liegenschaften gehörende Privatland dürfe nicht durch Drittpersonen belastet werden.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Der bemängelte Fussweg ist nicht Bestandteil der Dorfkernplanung. Er ist im Strassennetzplan enthalten, welcher bereits am 7. Mai 1991 in Rechtskraft erwachsen ist.

Der geplante Fussweg ermöglicht im übrigen den direkten Zugang der Anwohner im Quartier Doktorgarten zur Postauto-Haltestelle. Er ist damit raumplanerisch zweckmässig und sinnvoll.

Auf die Einsprache kann aus formell-rechtlichen Gründen grundsätzlich nicht eingetreten werden.

3.2 [REDACTED]

Die Einsprecherin wendet sich gegen die ihr Grundstück betreffende Ortskernplanung, bzw. Art. [REDACTED] des Teilzonenreglementes. Als Eigentümerin ist sie direkt betroffen und damit zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Es werden folgende Begehren gestellt:

1. Bei der Standortwahl des neu zu pflanzenden Baumes beim Neubau seien alle Elemente, nicht nur diejenigen der Öffentlichkeit zu berücksichtigen. Der Standort könne bei Vorliegen eines baureifen Projektes bestimmt werden.
2. Die Gestaltungslinie sei gemäss dem an der Baukommissionssitzung abgegebenen Plan zu belassen.
3. Durch Terrainanpassung an die Kantonsstrasse werde von der Strasse zum jeweiligen Hauseingang ein waagrechter Zugang erwartet.
4. Die vorgeschriebene Unterschutzstellung des bestehenden Gebäudes könne in Anbetracht der ungewissen späteren Zweckbestimmung nicht gutgeheissen werden.

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

1. Die Linde sei krank und werde infolge der Risiken für Mensch und Verkehr in absehbarer Zukunft gefällt werden müssen.

Die heutige Situation betreffs Lage der gestaltenden Elemente Brunnen / Baum sei nicht mehr der früheren Zeit entsprechend.

Von der Besonnung her sei der Baumstandort ungünstig für künftig zu bauende Häuser.

Von der Wirkung einer Verkehrsberuhigung sei wenig zu spüren.

2. Die infolge des Baumstandorts verschobene südliche Stirnfassade des Neubaus stehe mehr als zur Hälfte im Schatten des bestehenden Hauses.

Der mit Abstand grösste Vorplatz des Dorfes werde zu Ungunsten des besser nutzbaren, ruhigeren Hofstattbereichs noch zusätzlich vergrössert.

Die Nutzflächen der zu erstellenden Gebäude würden durch Veränderung der Baulinien verkleinert.

Die Bebauungsziffer von ca. 29 % sei schon sehr bescheiden und müsse nicht noch gekürzt werden. Zudem gebe es noch unbebaute Grundstücke mit wesentlich grösserer Bebauungsziffer.

3. Abwasser sollten mit natürlichem Gefälle in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden können.

Die Zufahrt sei infolge der markanten Aufschüttung der Kantonsstrasse für Kleinbauern teils unmöglich.

Bei waagrechtem Zugang zu den Bauten, wie z.B. auf der Nachbarparzelle, sei auch eine Ableitung des Abwassers mit natürlichem Gefälle möglich. Das Pumpen verursache zusätzliche Investitionen.

Ohne Terrainanpassung würden die Abgase des Strassenverkehrs in Geländeabsenkungen stehen bleiben.

4. Bei der Neugestaltung des alten Hauses müsse eine optimale Wohn- und/oder Gewerbenutzung bezüglich Raum und Tageslicht erzielt werden.

Die Orientierung des bestehenden Gebäudes mit der Erhaltung der Bausubstanz erschwere die Umnutzung des Gebäudes zugunsten von Wohnraum erheblich.

Bestehende Bauten sollten wie bisher künftig entsprechend den Bedürfnissen genutzt werden können.

Bis anhin sei das Bedürfnis der Bewohner für benötigte Veränderungen massgebend gewesen, ohne strenge Schutzmassnahmen.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

1. Der im Sinne von Art. 15, Abs. 1 TZR geschützte Lindenbaum steht innerhalb der Zone „Vorplatzbereich“ und damit nicht auf baulich nutzbarem Areal. Aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes ist dem ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet grösste Beachtung zu schenken. Da auch Einzelbäume wichtige ökologische Funktionen erfüllen, können die Schutzbestrebungen der Gemeinde grundsätzlich begrüsst werden.

Obwohl das Vorhandensein von einheimischen Bäumen im Siedlungsgebiet wichtig ist, haben sie als Naturobjekte lediglich lokale Bedeutung. Damit fallen nach §§ 17, 27 und 28 des kantonalen Natur- und Landschaftsschutzgesetzes vom 20. November 1991, Schutz, Pflege und Aufsicht der Einzelbäume in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinden. Der Kanton hingegen ist grundsätzlich nur zuständig für Naturobjekte von regionaler oder nationaler Bedeutung.

Aufgrund dieser Kompetenzregelung im Vollzug des Natur- und Landschaftsschutzes gemäss Natur- und Landschaftsschutzgesetz sowie im Sinne des der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraums kann der Schutz des fraglichen Einzelobjektes nicht beanstandet werden.

Dennoch sollte aus der Sicht des Regierungsrates offengelassen werden, ob im Falle eines unumgänglichen Ersatzes der Linde ein neuer Baumstandort nicht auch mit einem allfälligen späteren Neubauprojekt koordiniert werden könnte. Daher kann durchaus die Auffassung vertreten werden, dass ein Abweichen vom bisherigen Standort in vertretbarem Masse, sowie gestützt auf einen begründeten Ausnahmeantrag im Sinne von Art. 25 bzw. 27, Abs. 2

TZR, möglich sein sollte. Dabei könnten die Begehren der Einsprecherin mindestens teilweise erfüllt werden.

2. Auf den früher bestehenden Entwurf der Gestaltungsbaulinie kann im heutigen Zeitpunkt nicht mehr eingetreten werden, umsomehr dieser den kantonalen Fachinstanzen gar nicht bekannt ist. Die Besonnung der südlichen Stirnfassade des künftigen Neubaus darf jedoch als zufriedenstellend beurteilt werden, da auch der südwestliche Gebäudeteil des Neubaus ausreichend besonnt sein dürfte. Trotz des relativ grossen Vorplatzbereichs besteht für den hinterliegenden Hofstattbereich eine ausreichende Nutzungsmöglichkeit. Der grosse Vorplatz bildet zudem ein Pendant zur gegenüberliegenden Strassenseite und markiert den Raum beim nördlichen Eingang zum Dorfkern.

Im übrigen ist eine beschränkte bauliche Beanspruchung eines Teils des Vorplatzbereichs gestützt auf Art. 5, Abs. 2 TZR mittels Ausnahmegewilligung möglich, sofern damit eine Verbesserung von Wohnqualität und Dorfbild erzielt wird.

Der vorliegende Baulinienplan Dorfkern trägt zum Schutze des Orts- und Strassenbildes bei, indem die Stellung der Bauvolumen und gleichzeitig die Platz- und Raumgestaltung gebildet bzw. beeinflusst wird. Im rückseitigen Bereich sind jedoch keine Baulinien vorgesehen.

Bei der vorliegenden Planung der Neubauten geht es zudem nicht um die Festlegung der Nutzflächen, sondern um den für eine künftige Ueberbauung zulässigen Bereich. Es lässt sich nicht vermeiden, dass gerade in der Kernzone aufgrund der sehr unterschiedlichen Parzellengrössen die Ueberbaubarkeit prozentual stark differiert, da es eben primär um die Erhaltung überlieferter Bausubstanz und die Gliederung der Bauvolumen sowie die Gestaltung des Strassenraumes geht.

3. Zum Problem der Terrainanpassung an die Kantonsstrasse bzw. die geeignete Ableitung der Abwässer in die öffentliche Kanalisation kann sich der Regierungsrat im Rahmen dieses Verfahrens nicht äussern. Diese Aspekte müssen im Zusammenhang mit einem künftigen Baugesuch geprüft und von den zuständigen kommunalen und kantonalen Instanzen entschieden werden.

4. Die Einstufung des bestehenden Gebäudes als erhaltenswerte Bausubstanz wurde im Rahmen der gesamten Ortskernplanung vorgenommen und von den zuständigen Fachleuten mehrmals begutachtet. Massgebliche Kriterien sind u.a. die besondere volumetrische Gliederung und Fassadenteilung des Baukörpers, welche zu erhalten sind. Allfällige spätere Zweckänderungen werden bei der Zuweisung in die Schutzkategorie nicht berücksichtigt. Die zulässige Nutzungsart gemäss Art. 7, Abs. 1 TZR lässt im übrigen einen recht grossen Spielraum für eine künftige Um- bzw. Neunutzung offen. Zudem sind gestützt auf Art. 25 bzw. Art. 27, Abs. 2 gewisse Abweichungen von den bestehenden Bauabmessungen bei Um- und Neubauten unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Bauliche Veränderungen im Sinne der Erhaltung der Bausubstanz sind im Rahmen der Vorschriften zulässig, deren Beurteilung muss jedoch im Zusammenhang mit einem allfälligen späteren Baugesuch erfolgen. Weitergehende Festlegungen sind im Rahmen der Dorfkernplanung nicht zweckmässig und müssen bei Vorliegen des jeweiligen Bauprojektes fallweise geprüft werden.

Die Einsprache muss daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden. In bezug auf Punkt 1 (Standortfrage im Falle eines Ersatzes des Natur-

schutz Einzelobjekts) kann die Einsprache im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen werden.

- ://:
1. Auf die Einsprache [REDACTED] wird im Sinne der Erwägungen nicht eingetreten.
 2. Die Einsprache [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen, bzw. in bezug auf Punkt 1 im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen.
 3. Gestützt auf § 3 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung Seltisberg vom 25. November 1994 betreffend die Teilzonenvorschriften Dorfkern, bestehend aus Teilzonenplan und Teilzonenreglement Dorfkern, sowie den Baulinienplan Dorfkern und die Mutationen zum Zonenplan Siedlung in den Gebieten „Dorfkern“ und „Doktorgarten“ im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 4. Der Gemeinderat wird ersucht, nachfolgende Auflage im Sinne der Erwägungen zu beachten:
 - Anpassung bzw. Ergänzung von Art. 23, Abs. 3 des Teilzonenreglementes (innert nützlicher Frist).
 5. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 61/TZP/1/0 (Teilzonenplan Dorfkern), 61/TZR/1/0 (Teilzonenreglement Dorfkern) 61/BP/11/0 (Baulinienplan Dorfkern), sowie 61/ZPS/0/10 (Mutation Zonenplan Siedlung Dorfkern) und 61/ZPS/0/11 (Mutation Zonenplan Siedlung Doktorgarten) versehenen Plan- bzw. Reglements-Exemplare.
 6. Die Ziffer 3 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

(beide eingeschrieben)

- Gemeinderat Seltisberg, 4411 Seltisberg
- Sutter, Ingenieur- und Planungsbüro AG, Hooland 10, 4424 Arboldswil
- Landeskanzlei (Publikation)
- Kant. Denkmalpflege
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Tiefbauamt
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Amt für Orts- und Regionalplanung (14)
(10 Archiv, ZD, OP, OK, ES)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Rechtsmittelbelehrungen:

1. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungs- und Verwaltungsgericht, 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. Die angefochtene Verfügung oder der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor Verfassungs- und Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.
2. Gegen diesen kommunalen Erlass oder Plan kann zur Überprüfung der Verfassungsmässigkeit innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vier Ausfertigungen 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.
Beschwerdeberechtigt sind nur Personen, die sich bereits am Einsprache- oder Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat beteiligt haben.

Der Landschreiber:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Schenker', written in a cursive style.