

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2020-229

vom 18. Februar 2020

Gemeinde Seltisberg, Revision der Zonenvorschriften Siedlung und der Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» sowie Mutation des Baulinienplans «Dorfkern»

1. Erläuterungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Seltisberg hat am 17. September 2018 die Revision der Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» und die Mutation des Baulinienplans «Dorfkern» sowie am 28. November 2018 die Revision der Zonenvorschriften Siedlung beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Gesamtüberarbeitung der Ortsplanung.

B. Gegen die Revision der Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» und die Mutation des Baulinienplans «Dorfkern» sind keine Einsprachen eingereicht worden.

C. Die öffentliche Planaufgabe der Revision der Zonenvorschriften Siedlung fand vom 24. Januar bis 25. Februar 2019 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 4 vom 24. Januar 2019 und im Gemeindeanzeiger Nr. 1 vom 24. Januar 2019 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 23. Januar 2019) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1.

2.

3.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten nicht zum Rückzug der Einsprachen.

D. Mit Schreiben vom 12. April 2019 (Eingang: 31. Juli 2019) und vom 22. Juli 2019 unterbreitet der Gemeinderat Seltisberg die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Gestützt auf § 31 Absatz 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) beantragt der Gemeinderat gleichzeitig, die Bereinigung des Zonenplans Siedlung bezüglich fehlende/falsche Zonenzuteilung im Beschluss- und Auflageplan auf den Parzellen Nrn. 1025, 1089 und 1194 als geringfügige Änderungen zu genehmigen. In Anlehnung an den Beschluss der Gemeindeversammlung beantragt der Gemeinderat zudem die Sistierung der im Zonenplan Siedlung festgelegten OeWA-Zonen Nrn. 7 und 8 (Ausnahme von der Gesamtrevision und Belassen der altrechtlichen Zonenfestlegung). 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. 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 (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. Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) sowie auf die Artikel 43 und 44 Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen – nach Artikel 14 ff. 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 Plänen und zum Zonenreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf die Prüfungsberichte des Amtes für Raumplanung vom 13. Juni 2017 und vom 8. Juni 2018 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

1.3 Baubewilligungsverfahren, Richtlinien und Fussnoten

Allgemein ist festzuhalten, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen im RBG sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Das heisst, dass auch Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, weder eine Bewilligung noch eine Zustimmung des Gemeinderates erfordern. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderates liegen lediglich die Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV. Zudem legt die RBV die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat

keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

Der Gemeinderat wird im Zonenreglement Siedlung (ZRS) und im Teilzonenreglement Siedlung «Ortskern» (TZRS) verschiedentlich ermächtigt, ergänzende Richtlinien zu erlassen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass Richtlinien keine weitergehenden oder ergänzenden Bestimmungen enthalten können. Sie können lediglich dazu dienen, die Bestimmungen des Zonenreglements auszuführen. Dazu ist aber keine eigenständige Festlegung im Reglement notwendig.

Im Weiteren geht der Regierungsrat davon aus, dass es sich bei den verschiedentlich angebrachten Fussnoten um Kommentare und Hinweise handelt, nicht aber um grundeigentumsverbindliche Inhalte der Reglemente. Allgemein gilt, dass orientierende und erläuternde Angaben, Beschreibungen, Definitionen, Gesetzeszitate, Kommentare, Anleitungen, Empfehlungen, Wünsche etc. keine Rechtswirkung entfalten können, auch wenn sie Teil des verbindlichen Beschlussinhalts sind.

1.4 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Gemäss Planungsbericht war es die Absicht, die revidierten Vorschriften IVHB-konform auszuarbeiten. Dies wird ausdrücklich begrüsst. Allerdings ist festzustellen, dass in den Reglementen Bestimmungen vorhanden sind, bei denen die IVHB-Konformität ungewiss ist. Dies betrifft z.B. die Bestimmungen zu den Gebäudeflächen von Garagen (Art. 11 ZRS, Art. 16 TZRS): Es wird dabei nicht nur eine zulässige Überbauungsziffer, sondern auch eine Beschränkung der Gebäudefläche festgelegt. Gemäss IVHB ist dies nicht möglich. Im Übrigen stehen die Bestimmungen auch im Widerspruch zur Aussage im Planungsbericht, wonach keine separate Masse für Klein- und Anbauten festgelegt werden. Da Garagen gemäss § 57 IVHB RBV als Kleinbauten gelten, sind die genannten Bestimmungen (Art. 11 ZRS, Art. 16 TZRS) aber geradewegs als solche Masse für Klein- und Anbauten zu betrachten.

1.5 Zweckbestimmung «Wohnungsbau» und «Laden» in der OeWA-Zone Nr. 4 (Art. 5 Abs. 2 lit. d. ZRS und Zonenplan)

Sinn und Zweck einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) sind in § 24 RBG klar bestimmt. «Wohnungsbau» und «Laden» sind keine Nutzungen, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Sie sind somit weder auf eine OeWA-Zone angewiesen noch in einer solchen zulässig. Für «Wohnungsbau» und «Laden» stehen die entsprechenden regulären Bauzonen zur Verfügung (§§ 21 bis 23 RBG). Das im Rahmen des rechtlichen Gehörs vorgebrachte Argument des Gemeinderats, die vorgesehenen Nutzungen in der OeWA-Zone würden im öffentlichen Interesse liegen, ist unbehelflich. Wie schon ausgeführt, definiert § 24 RBG den Zweck der Nutzung von OeWA-Zonen in der Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Damit – und bezugnehmend auf den vom Gemeinderat angeführten Bundesgerichtsentscheid – wird erkennbar, dass im Kanton Basel-Landschaft eine deutlich bestimmtere Definition vorhanden ist als im Kanton Wallis, wodurch die Erkenntnisse nicht einfach übertragbar sind. Die Errichtung von Wohnbauten oder von Ladenflächen ist nach allgemeinem Verständnis keine Aufgabe, die durch die öffentliche Hand wahrzunehmen ist. Im Übrigen führt auch RUCH 2020 (Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Art. 22 N. 87) an, dass Wohnungsbau nicht als öffentlicher Zweck gilt. Die Zweckbestimmungen «Wohnungsbau» und «Laden» in Art. 5 Abs. 2 lit. d. ZRS und im Zonenplan müssen daher von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.6 Naturschutzzone (Art. 8 ZRS)

Die Zonenvorschriften haben gemäss §§ 6 und 11 Natur- und Landschaftsschutzgesetz (NLG) die schützenswerten Einzelobjekte aufzunehmen. Es wird begrüsst, dass die Gemeinde dies vorgenommen hat. Allerdings ist es notwendig, nicht nur das Schutzziel, sondern auch die Schutz- und Pflegemassnahmen im ZRS verbindlich festzulegen. Einerseits muss die Grundeigentümerschaft die damit einhergehenden Beschränkungen und Pflichten kennen, andererseits liegt es nicht in der Kompetenz des Gemeinderats, die nötigen Pflegemassnahmen eigenständig festzulegen. Dies ist Aufgabe der Gemeindeversammlung. Im Rahmen des rechtlichen Gehörs hat der Gemeinderat keine weiteren oder neuen Argumente angeführt. Der zweite Satz von Art. 8 ZRS («Der Gemein-

derat legt die nötigen Pflegemassnahmen fest.») muss von der Genehmigung ausgenommen werden. Der Gemeinderat wird angehalten, innert drei Jahren seit der Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses die öffentlich-rechtliche Festlegung von Schutz- und Pflegemassnahmen vorzunehmen.

1.7 Schutz von Nistplätzen und Gehölzen (Art. 18 Abs. 6 und Art. 19 ZRS, Art. 23 Abs. 6 und Art. 24 TZRS)

Die zur Genehmigung vorliegenden Bestimmungen möchten einen weitgehenden und generellen Schutz von Nistplätzen und Bäumen im Siedlungsgebiet bezwecken. Grundsätzlich wird dies begrüsst, in vorliegender Form steht eine solche öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung aber in einem gewissen Widerspruch zum Schutzgedanken des NLG bzw. des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG). Diese verlangen auf Stufe Nutzungsplan eine Verortung der schützenswerten Naturobjekte und die Festlegung der jeweils spezifischen Schutzziele sowie Schutz- und Pflegemassnahmen. Die vom Schutz betroffene Grundeigentümerschaft hat ein Recht, die mit dem Erlass der Zonenvorschriften einhergehenden Beschränkungen und Pflichten zu kennen. Ohne Verortung im Zonenplan scheint zudem die Wirkung der Bestimmungen fraglich zu sein. Der Gemeinderat vertritt im Rahmen des rechtlichen Gehörs die Auffassung, dass weder im Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz noch im kantonalen Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz eine Bestimmung zu finden sei, welche eine Verortung der zu schützenden Objekte fordere. Dem kann nicht zugestimmt werden. Wie erwähnt sieht § 10 Abs. 1 NLG ausdrücklich vor, dass Schutz und Unterhalt von schützenswerten Naturobjekten durch Ausscheidung und Bezeichnung in Zonenplänen erreicht werden können. Weiter verpflichtet § 11 NLG die Gemeinden, die erforderlichen Schutz- und Schonzonen für schützenswerte Naturobjekte entsprechend den Bestimmungen des Raumplanungs-, Bau- und Forstrechts zu erlassen. Die Art. 18 Abs. 6 ZRS, Art. 19 ZRS, Art. 23 Abs. 6 TZRS und Art. 24 TZRS müssen deshalb von der Genehmigung ausgenommen werden. Der Gemeinderat wird angehalten, innert drei Jahren seit der Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses die schützenswerten Naturobjekte mit einer der übergeordneten Gesetzgebung (NHG, NLG) entsprechenden Planung unter Schutz zu stellen.

1.8 Ausnahmen von den Zonenvorschriften (Art. 20 Abs. 2 und 3 ZRS)

Auch wenn die gewählte Formulierung der Bestimmungen suggeriert, dass die Ausnahmen ohnehin gewährt werden können, ist es Sache der Baubewilligungsbehörde, im Rahmen von § 7 Abs. 1 RBV über Ausnahmen zu entscheiden.

1.9 BIB-Baute «Haus Huber», Rebhaldenstrasse 12

Gemäss Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft (BIB) ist die Baute an der Rebhaldenstrasse 12 als kommunal schützenswert eingestuft worden. Gemäss §§ 2 und 5 Denkmal- und Heimatschutzgesetz (DHG) sind die Gemeinden verpflichtet, schützenswerte Kulturdenkmäler mittels Ausscheidung und Bezeichnung im Zonenplan zu schützen. Zudem sind auch gemäss kantonalem Richtplan die schützens- oder erhaltenswerten Einzelobjekte im Rahmen der Ortsplanung festzulegen. Dabei berücksichtigen die Gemeinden für ihre raumplanerische Interessenabwägung die bestehenden nationalen und kantonalen Inventare. Die im Planungsbericht dargelegte Interessenabwägung wird zwar im Ansatz begrüsst, ist insgesamt aber ungenügend, da keine eigentliche Auseinandersetzung mit der Bedeutung der Baute stattgefunden hat. Vielmehr wurden Aspekte wie die bauliche Verdichtung, die Wirtschaftlichkeit und der Wohnkomfort gleich hoch gewichtet wie der Erhalt eines einzigartigen Kulturdenkmals. Zudem sind wirtschaftliche Interessen keine Begründung für den Abbruch eines Baudenkmals. Auch mit dem Erhalt der Baute ist eine qualitative Verdichtung nicht ausgeschlossen. Da weder die Gegenüberstellung eines konkreten öffentlichen Interesses erfolgte, welches den Verzicht auf die Umsetzung mit geeigneten Schutzmassnahmen rechtfertigen würde, noch ein qualifiziertes Fachgutachten erstellt wurde, ist die Planung in diesem Punkt nicht nachvollziehbar.

Der Gemeinderat wird deshalb angehalten, innert einem Jahr seit der Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses die Bedeutung und das Schutzbedürfnis der Baute «Haus Huber», Rebhaldenstrasse 12, zu überprüfen und bei entsprechender Erkenntnis eine zonenrechtliche Zuweisung vorzunehmen.

1.10 Varianzverfahren (Art. 1 Abs. 2 lit. b. TZRS)

In Art. 1 Abs. 2 lit. b. TZRS wird das Ziel erwähnt, dass die Gemeinde Varianz- oder andere Planungsverfahren fördern möchte. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Formulierung keine Rechtswirkung entfalten kann und damit weder Varianzverfahren noch «andere Planungsverfahren» von Privaten eingefordert werden können.

1.11 BIB als rechtsverbindliches Dokument (Art. 2 und Anhang 3 TZRS)

Das BIB ist ein Hinweisinventar. Es ist im Rahmen einer Revision der Orts(kern)planung zu berücksichtigen, es kann jedoch nicht als Teil der Vorschriften verbindlich erklärt werden. Insbesondere, da auch nicht nachvollziehbar ist, welche Hinweise und Textbausteine als rechtsverbindlich gelten sollen und zu beachten wären. Sollen konkrete und spezifische Schutzvorschriften für geschützte und erhaltenswerte Bauten festgelegt werden, dann sind diese im Sinne von § 18 Abs. 4 RBG im Reglement explizit zu benennen und festzulegen. Im Rahmen des rechtlichen Gehörs hat der Gemeinderat keine weiteren oder neuen Argumente angeführt. Das Wort «rechtsverbindlich» in Art. 2 TZRS sowie der Satz in Anhang 3 zum TZRS («Hinweise und Textbausteine ... bei Bauvorhaben zu beachten.») müssen deshalb von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.12 «Wohnen und Gewerbe» (Art. 4 TZRS)

Gemäss § 22 Abs. 1 RBG sind in Kernzonen «Wohnen und mässig störende Betriebe» zulässig. Der Begriff «Gewerbe» ist im Kanton Basel-Landschaft hingegen an die «Gewerbezone» gebunden. Zudem sind nicht alle Gewerbebetriebe, die in Gewerbezonon statthaft sind, auch in der Kernzone zulässig. Die mässig störenden Betriebe müssen in der Kernzone mit der Wohnnutzung vereinbar sein. Um Missverständnisse vorzubeugen, wird präzisiert, dass die vorgesehene Mischnutzung in den Kernzonen im Sinne von § 22 Abs. 1 RBG auszulegen ist («Wohn- und Geschäftsnutzung», mässig störende Betriebe zulässig).

1.13 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan (Art. 7 TZRS)

Damit Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan realisiert werden können, sind gemäss § 50 Abs. 2 RBG deren Mindestfläche sowie die maximal zulässigen Abweichungen von den Zonenvorschriften festzulegen. In vorliegender Bestimmung zur Ausnahmeüberbauung wird keine Mindestfläche definiert, womit diese rechtliche Voraussetzung gemäss RBG nicht erfüllt ist. Es ist zu beachten, dass bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von den in diesem Gebiet geltenden Zonenvorschriften gestattet werden können. Es darf bei der Festlegung der Abweichungen aber keine Durchbrechung der Vorschriften aus dem Rahmennutzungsplan und somit keine Infragestellung der Zonenvorschriften stattfinden. In vorliegender Bestimmung findet mit der Zulassung eines zusätzlichen Vollgeschosses und einer Erhöhung der Fassaden- und Gebäudehöhe um 3 m allerdings exakt eine solche Infragestellung der Zonenvorschriften statt. Dies ist nicht zulässig. Für derartig grundlegende Abweichungen von den Zonenvorschriften ist das Quartierplanverfahren anzuwenden. Es ist festzustellen, dass im Ortskern von Seltisberg die zweigeschossige Bauweise vorherrscht. Vorliegend ist im Weiteren in keiner Weise dargelegt, welche Auswirkungen die vorgesehene Regelung bzw. die Dreigeschossigkeit auf das Ortsbild haben kann. Es ist auch keineswegs sichergestellt, dass eine Baute tatsächlich in die Umgebung eingepasst sein wird. Ohne festgelegte Mindestfläche könnte zudem jedes Baugesuch als Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan deklariert werden, nur um in der Kernzone ein zusätzliches Vollgeschoss bauen zu können. Dies entspricht aber nicht dem Zweck der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan. Der Gemeinderat vertritt in seinen Ausführungen zum rechtlichen Gehör die Meinung, dass er gemäss § 50 RBG ausdrücklich Ausnahmen vom Nutzungsmass gemäss § 18 RBG gestatten könne, sofern eine hohe Qualität und eine gute Einfügung in die Umgebung gewährleistet sei. Auf die Festlegung einer Mindestfläche, ab der eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan überhaupt in Frage komme, sei verzichtet worden, weil in der Kernzone nur Einzelbauten saniert, umgebaut oder allenfalls neu gebaut würden. Somit sei eine Mindestfläche weder zweckdienlich noch zielführend.

Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan verlangt zwingend die Festlegung einer Mindestfläche, ab der eine solche Überbauung möglich ist. Zudem betont bereits der Begriff «Ausnahme» in der Bezeichnung «Ausnahmeüberbauung», dass mit diesem Instrument nur bis zu einer bestimmten Masse abgewichen werden kann. Dadurch grenzt sich das Instrument der «Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan» auch vom Instrument «Quartierplanung» ab. Ein zusätzliches Geschoss kann erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung haben und diese unter Umständen verunstalten, vorliegend notabene in einer Schutzzone, in der zweigeschossige Bauten dominieren und nach Regelbauweise auch zweigeschossig gebaut werden muss. Es wäre zwar durchaus denkbar, dass in gewissen Bereichen des Ortskerns eine dreigeschossige Bebauung ortsbildverträglich möglich wäre, allfällige Bereiche hätten jedoch mit einer sorgfältigen und spezifischen Orts- und Objektanalyse im Vorlauf vorliegender Planung überprüft und bezeichnet werden müssen. Die ortsbildverträglich sowie städtebaulich richtige Platzierung von dreigeschossigen Bauten ist mit der vorgesehenen Regelung hingegen nicht sichergestellt. Die Aussagen des Gemeinderats, dass mit der beschlossenen Regelung Einzellösungen ermöglicht werden sollen und es nur Einzelbauten betrifft, disqualifizieren zudem gerade selbst die Anwendung der «Ausnahmeüberbauung». Mit anderen Worten: Die «Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan» gemäss § 50 RBG ist das falsche Instrument, um Ausnahmen zu gewähren, wie sie von der Gemeinde vorgesehen sind. Das Instrument dient nämlich der Überbauung grösserer Areale nach einem Gesamtkonzept mit mehreren identischen Bauten (viele Gemeinden haben 2'000 m² als Mindestfläche).

Die vorgesehene Regelung erfüllt die Anforderungen von § 50 Abs. 2 RBG nicht und ist im Sinne der vorstehenden Ausführungen insgesamt als unzulässige Durchbrechung der Zonenvorschriften zu betrachten. Deshalb muss Art. 7 TZRS von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.14 Schutzzone Hofstattbereich (Art. 9 Abs. 3 TZRS)

Im Planungsbericht ist an verschiedenen Stellen (S. 7, 11, 29) festgehalten, dass die mögliche Bebauung des Hofstattbereichs von heute 22 % (auf die Fläche des Hofstattbereichs bezogen) auf neu 5 % reduziert wird. Dies wird ausdrücklich begrüsst, ist doch mit einer bebaubaren Fläche von 22 % der Gesamtcharakter als Frei- und Grünfläche nicht gewährleistet.

In vorliegendem Art. 9 Abs. 3 TZRS wird nun aber festgelegt, dass der Anteil der anrechenbaren Gebäudefläche aller Klein- und Anbauten innerhalb der Schutzzone Hofstattbereich 20 % der auf der Parzelle gesamthaft realisierten anrechenbaren Gebäudefläche nicht übersteigen darf. Es wird somit eine dynamische, von den realisierten (und realisierbaren) in- und ausserhalb des Hofstattbereichs stehenden Gebäudeflächen abhängige Ziffer definiert. Bei Parzellen mit grossen Gebäudeflächen kann somit im Hofstattbereich mehr gebaut werden, bei Parzellen mit kleinen oder ohne Gebäudeflächen entsprechend weniger oder nichts (z.B. Parzelle Nr. 21). Im Falle der Parzelle Nr. 1047 würde sich die Bebauungsmöglichkeit sogar auf anrechenbare Gebäudeflächen ausserhalb der Kernzone beziehen. Abgesehen davon, dass zwischen den Aussagen im Planungsbericht und den Festlegungen im TZRS eine Diskrepanz besteht, ist mit der Ziffer weiterhin nicht sichergestellt, dass der Gesamtcharakter als Frei- und Grünfläche erhalten werden kann. Die gesamte, noch bebaubare Fläche im Hofstattbereich kann z.B. die Fläche eines Einfamilienhauses erreichen, wenn auf der Parzelle bereits ein grosses Gebäude steht.

Im Wesentlichen entspricht die festgelegte Lösung aber nicht § 18 Abs. 3 RBG, wonach für den Hofstattbereich – und zwar auf die festgelegte Schutzzone Hofstattbereich bezogen – eine eigenständige Überbauungsziffer oder Grünflächenziffer festzulegen ist.

Im Rahmen des rechtlichen Gehörs vertritt der Gemeinderat die Auffassung bei der vorgesehenen Nichtgenehmigung handele es sich um ein Missverständnis betreffend die Berechnung der möglichen Bebauung im Hofstattbereich.

Gemäss § 18 Abs. 3 RBG wird die maximal zulässige bauliche Nutzung mit der Überbauungs-, Grünflächen- und/oder Ausnützungsziffer bestimmt. Diese Nutzungsziffern beziehen sich auf die Grundstücksfläche. Das zur Genehmigung eingereichte Zonenreglement bezieht die zulässige bauliche Nutzung jedoch auf die realisierte anrechenbare Gebäudefläche, wie die Gemeinde in ihren Ausführungen zum rechtlichen Gehör explizit bestätigt. Die anrechenbare Gebäudefläche, die eine dynamische Grösse darstellt, bedeutet unter anderem, dass sich auf einer Parzelle mit jeder

Erweiterung der anrechenbaren Gebäudefläche auch die Fläche der zulässigen An- und Nebengebäuden im Hofstattbereich vergrössert. Eine solche dynamische Regelung der maximalen Nutzungsmöglichkeit widerspricht klarerweise der erwähnten Regelung von § 18 Abs. 3 RBG. Eine kommunale Bestimmung, die kantonalem Recht widerspricht ist nicht genehmigungsfähig. Der letzte Abschnitt in Art. 9 Abs. 3 TZRS («Der Anteil der ... nicht übersteigen.») muss daher von der Genehmigung ausgenommen werden. Der Gemeinderat wird angehalten, innert drei Jahren seit der Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses für die Schutzzone Hofstattbereich eine rechtskonforme Ziffer gemäss § 18 Abs. 3 RBG zu definieren, die zudem dem Ziel des Hofstattbereichs (Frei- und Grünfläche gemäss Art. 9 TZRS) gerecht wird.

1.15 Fassadengestaltung (Art. 18 Abs. 2 TZRS)

Der letzte Satz von Art. 18 Abs. 3 TZRS («Die Unterteilung der ... Bauten verlangt werden.») ist unbestimmt. Es ist für die Bauwilligen im Voraus nicht absehbar, wann (und von wem) Sprossen und Fensterläden verlangt werden. Es ist gerade Sinn und Zweck der Vorschriften, festzulegen, unter welchen Bedingungen Sprossen und Fensterläden notwendig sind. Im Rahmen des rechtlichen Gehörs hat der Gemeinderat keine weiteren oder neuen Argumente angeführt. Der genannte Satz muss von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.16 Gebäudeabbruch (Art. 19 TZRS)

Es ist zu präzisieren, dass für Abbruch und Ersatzneubau die Erreichung einer Verbesserung des Ortsbildes vorausgesetzt wird. Aus verfahrensökonomischen Gründen sind die Erteilung der Abbruchbewilligung und die Erteilung der Baubewilligung des Ersatzneubaus in demselben Verfahren vorzusehen.

1.17 Bauteile auf dem Dach (Art. 21 Abs. 8 und 9 TZRS)

Mit Schlepp- oder Giebelmäulern versehene eingeschnittene Dachterrassen sind strassenabgewandt zulässig. Das Zonenreglement sieht zwar ein Maximalmass der Frontfläche für eingeschnittene Dachterrassen vor, verzichtet aber auf das konkrete Festlegen eines zulässigen Masses (z.B. in m²). Aufgrund der fehlenden Definition eines Maximalmasses der Frontfläche ist eine Verunstaltung des Ortskerns nicht auszuschliessen. Die fehlende Definition des Maximalmasses widerspricht somit dem Verunstaltungsverbot gemäss § 7 Abs. 1 DHG. Aus demselben Grund ist auch bei der Lichtfläche der Dachflächenfenster strassenabgewandt ein Maximalmass (z.B. in %) zu definieren. Die Zusammenfassung von einzeln zulässigen Dachaufbauten zu einer (grossen) Dachaufbaute kann ebenfalls zur Verunstaltung führen. Eine Zusammenfassung einzelner Dachaufbauten kann nicht pauschal in Aussicht gestellt werden, sondern ist in jedem Einzelfall separat zu beurteilen.

Der Gemeinderat vertritt im Rahmen des rechtlichen Gehörs die Auffassung, das TZRS würde mit verschiedenen Bestimmungen § 7 Abs. 1 DHG nachkommen, welche allesamt gegen eine Verunstaltung des Ortsbildes wirken würden, z.B. Art. 14 Abs. 1, 2 und 5 sowie Art. 21 Abs. 2 TZRS. Ausserdem habe der Regierungsrat sich bei der Genehmigung bzw. rechtlichen Prüfung von kommunalen Zonenvorschriften eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen.

Nicht nur aus fachlichen und denkmalpflegerischen Gründen ist die Festlegung von Maximalmassen zwingend, sondern es ist gerade Sinn und Zweck des Zonenreglements, die Normen festzulegen, nach welchen gebaut werden kann bzw. muss. Wenn nichts festgelegt ist («n.b.») wird auf Seite 5 des kommunalen Reglements folgendermassen erläutert: «keine Vorgaben zur Art und zum Mass der Nutzung festgelegt»), dann muss die Bauherrschaft davon ausgehen, dass sie in der Ausgestaltung der Masse des Bauteils frei ist. Eine nachfolgende Einschränkung bzw. Festlegung des zulässigen Nutzungsmasses im Einzelfall im Baugesuchsverfahren ist dabei weder statthaft noch liegt dies in der Kompetenz des Gemeinderats. Mit einem solchen Handeln würde sich die Gemeinde dem Willkürvorwurf aussetzen. Zudem ist mit der vorliegenden Regelung das Bestimmtheitsgebot verletzt. Es ist daher unabdingbar, dass entsprechende Nutzungsmasse festgelegt werden. Sind Masse festgelegt, ist es indes durchaus denkbar – und in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege wird das auch immer wieder praktiziert –, dass von den festgelegten Massen im Rahmen von Ausnahmen abgewichen werden kann, wenn dadurch eine gute oder bessere Ge-

samtwirkung in Bezug auf das Ortsbild erreicht werden kann. Auf Grund dieser Erwägungen müssen die unbestimmte Masse («n.b.») in Art. 21 Abs. 8 TZRS sowie der gesamte Art. 21 Abs. 9 TZRS von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.18 Sistierung der OeWA-Zonen Nrn. 7 und 8 ZPS

Mit Schreiben vom 12. April 2019 beantragt der Gemeinderat – in Anlehnung an den Beschluss der Gemeindeversammlung – die Sistierung der im ZPS festgelegten OeWA-Zonen Nrn. 7 und 8. Damit sollen die beiden Zonen von der Gesamtrevision ausgenommen und in der altrechtlichen Zonenfestlegung belassen werden. Begründet wird dieser Antrag mit dem Willen der Gemeindeversammlung, die in diesem Gebiet den heutigen Zustand bewahren wolle. Zudem seien die OeWA-Zonen Nrn. 7 und 8 in dieser Form nicht genehmigungsfähig, da kein Bedarf für neue Friedhofsflächen und eine Kirche bestehe.

Gemäss Protokoll der Gemeindeversammlung vom 28. November 2018 lautete der Antrag der Stimmberechtigten folgendermassen: «Die Parzelle 443 soll wie bisher der Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA mit der bisherigen Zweckbestimmung und der Landwirtschaftszone zugeteilt werden.» Dieser Antrag wurde mit 79 Ja-Stimmen gegenüber dem Gemeinderatsantrag (neue Zweckbestimmung Nr. 7 [«gemeindeeigene Mitwohnungen für das Wohnen / betreute Wohnen im Alter mit den dazu nötigen Personalwohnungen, Mietwohnungen für junge Erwachsene, Mietwohnungen für junge Familien sowie der dazu nötigen Anlagen wie insbesondere zur Ver- und Entsorgung der Bauten»] und Landwirtschaftszone im Zonenplan Landschaft) mit 47 Ja-Stimmen bevorzugt. Das bedeutet, dass die Gemeindeversammlung mit ihrem Beschluss die bisher auf diesem Teil der Parzelle Nr. 443 geltenden Zweckbestimmungen «Kirche, neuer Friedhof» bewusst neu beschlossen hat.

Der Gemeinderat hat im Planungsbericht dargelegt, dass der Bedarf für die Zweckbestimmungen «Kirche, neuer Friedhof» nicht mehr gegeben ist. Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision von der Gemeinde im Rahmen der Vorprüfung vorgelegten alternativen Nutzungen für diese Parzelle mussten als nicht genehmigungsfähig abgelehnt werden (fehlender Bedarf Wohnzone, fehlende Rechtskonformität für Wohnen in der OeWA-Zone).

Der Souverän hat seinen Willen in der Gemeindeversammlung zwar klar zum Ausdruck gebracht, aber da der Bedarf weder für eine Nutzung als OeWA-Zone noch als Wohnzone gegeben ist und mit einer Sistierung die heutige Situation materiell nicht verändert wird, kann dem Antrag des Gemeinderats zur Sistierung der OeWA-Zonen Nrn. 7 und 8 stattgegeben werden.

Der Gemeinderat wird aufgrund des fehlenden Bedarfs angehalten, innert drei Jahren seit der Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses zu prüfen, ob die OeWA-Zonen Nrn. 7 und 8 einer Nichtbauzone zugeteilt werden können.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 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 Zusammenhangs 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 Gesetz über die Enteignung (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 Absatz 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteientschädigung 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 nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die/der Grundeigentümerin/Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

5. 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 Absatz 5 RBG nicht standhalten.

6. Die erhobenen Einsprachen richten sich alle gegen die Festlegung einer Zone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f. RBG (Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine Nutzung erst später zugelassen wird) anstelle des rechtskräftigen «Baugebiets zweiter Etappe». Da die Einsprachen das Begehren teilen, nimmt der Regierungsrat nachfolgend zu den wesentlichen Punkten Stellung und verweist in den einzelnen Einsprachen darauf.

a) Baugebiet zweiter Etappe

Mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 391 vom 1. Februar 1972 wurde der heute noch rechtskräftige Zonenplan Siedlung erstmalig genehmigt. In diesem Plan lagen die vorliegend umstrittenen Parzellen ganz oder teilweise in der Bauzone (Nr. [REDACTED] in der W2, Teile der Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] in der W1a sowie Nr. [REDACTED] – damals als Teil von Nr. [REDACTED] – in der W1a).

Mit RRB Nr. 180 vom 17. Januar 1989 wurde eine Mutation «Baugebietsperimeter 1985/86» zum Zonenplan Siedlung genehmigt. Mit dieser Mutation wurde das Siedlungsgebiet deutlich verkleinert. Ein Teil der überdimensionierten Bauzone wurde dem Land- und Forstwirtschaftsgebiet gemäss dem damals geltenden § 11 Baugesetz (BauG) vom 15. Juni 1967 zugewiesen, ein anderer Teil einem Baugebiet zweiter Etappe gemäss Ergänzungsbestimmung zu den kantonalen Zonenreglements-Normalien Siedlung. In diesen ist in Art. 5 «Baugebiets-Etappierung (Ergänzung ZR 2/63)» unter Ziffer 3.2 bis 3.4 festgehalten, dass das Baugebiet zweiter Etappe für die spätere bauliche Nutzung bestimmt sei. Bis zu einer allfälligen Umwandlung in Baugebiet erster Etappe sei das Land der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten und Hochbaumassnahmen seien ausgeschlossen. Eine Umwandlung von zweiter in erste Etappe sei frühestens nach dem Jahr 2000 möglich und setze voraus, dass sie in Einklang mit einer bevölkerungsmässig und finanziell sinnvollen Entwicklung der Gemeinde stehe und diese für die Umwelt tragbar sei. Die Verfahrensvorschriften der Umwandlung würden sich dabei nach den §§ 4 bis 6 BauG richten.

Demnach handelt es sich beim Baugebiet zweiter Etappe um eine Nichtbauzone. Zudem war damals nicht absehbar, wann die Bedingungen erfüllt sein werden, um Baugebiete zweiter Etappe (wieder) in Bauzone umzuwandeln.

b) Gebiete gemäss Art. 18 Abs. 2 RPG

Im RRB Nr. 180 vom 17. Januar 1989 wurde zur Baugebietsdimensionierung präzisiert, dass das Baugebiet erster Etappe aufgrund der baulichen Entwicklung bis mindestens ins Jahr 2009 ausreichend dimensioniert sei. Zudem wurde bezüglich Baugebietsetappierung festgehalten, dass das kantonale BauG dieses Planungsinstrument nicht ausdrücklich erwähne, hingegen Art. 18 Abs. 2 RPG ermögliche, Gebiete auszuschneiden, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird. Diese Bestimmung gelte als Rechtsgrundlage für die von der Gemeinde Seltisberg festgelegte Baugebietsetappierung. Im Weiteren wurde im RRB Nr. 180 vom 17. Januar 1989 erwähnt, dass es dem Regierungsrat vorbehalten sei, die Zweckmässigkeit der Umwandlungsmassnahme im gegebenen Zeitpunkt neu zu prüfen.

c) Zone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f. RBG

In der Zwischenzeit ersetzte das Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 das BauG. Eine Regelung zur Baugebietsetappierung ist in diesem nach wie vor nicht vorhanden, hingegen wurde mit § 19 Abs. 1 lit. f. RBG die Formulierung von Art. 18 Abs. 2 RPG in die kantonale Gesetzgebung übernommen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird nun richtigerweise das «Baugebiet zweiter Etappe» an die vorhandenen kantonalen Rechtsgrundlagen angepasst. Da Art. 18 Abs. 2 RPG zum Zeitpunkt der Einführung der Baugebietsetappierung im Zonenplan Siedlung der Gemeinde Seltisberg bereits rechtskräftig war und § 19 Abs. 1 lit. f. RBG identisch mit der Formulierung im RPG ist, kann festgehalten werden, dass sich mit der vorliegenden Umbenennung der Gebiete deren rechtlicher Status nicht verändert. Die Gebiete sind als Nichtbauzone nach wie vor der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten, wobei nichts unternommen werden darf, was eine zukünftige Nutzung präjudizieren könnte. Eine Umwandlung der Zone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f. RBG in eine Bauzone hat im Übrigen nach dem Verfahren für Zonenvorschriften (§ 31 RBG) zu erfolgen.

d) Bauzonendimensionierung im Rahmen der Ortsplanungsrevision

Bezüglich Umwandlung der Baugebiete zweiter Etappe in Bauzone im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist zu erwähnen, dass unter den heutigen Gesichtspunkten und Anforderungen an Bauzonen die Gemeinde Seltisberg für die kommende Planungsperiode keinen Bedarf an zusätzlichen Wohn-, Misch- oder Zentrumszonen nachweisen kann. Das heisst, die Bauzonen sind heute und für die nächste Planungsperiode ausreichend dimensioniert. Insofern ist es ausgeschlossen, die Baugebiete zweiter Etappe bzw. die umstrittenen Parzellen und Parzellenteile zum heutigen Zeitpunkt einer Bauzone statt der Zone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f. RBG zuzuweisen.

e) Fazit

Die umstrittenen Parzellen und Parzellenteile sind seit der Genehmigung der Mutation «Baugebietsperimeter 1985/86» (RRB Nr. 180 vom 17. Januar 1989) auf Grundlage von Art. 18 Abs. 2 RPG dem Baugebiet zweiter Etappe und somit keiner Bauzone zugewiesen. An diesem rechtlichen Status ändert sich mit der vorliegend von der Gemeinde Seltisberg vorgenommenen Umbenennung in eine Zone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f. RBG nichts. Vielmehr handelt es sich bei dieser Änderung lediglich um die Anpassung der Zonenbezeichnung an die gültigen kantonalen Rechtsnormen.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprechenden sind als Eigentümerschaft der Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Festlegung der Zone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f. RBG. Es wird im Wesentlichen das Begehren gestellt, die damals ordnungsgemäss der zweiten Bauetappe zugeordneten Grundstücke in einem der bisherigen zweiten Bauetappe gleichwertigen Status zu belassen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Beim Bauen in der ersten Etappe im Brünner II / West seien Vorkehrungen – verbunden mit Mehrkosten – getroffen worden, um später die zweite Etappe problemlos realisieren zu können. Die der

zweiten Bauetappe zugeordneten Grundstücke würden vorwiegend einfachen Leuten mit bäuerlicher Herkunft gehören. Sie hätten die Parzellen aufgespart, um Ihren Kinder oder Enkelkindern den Bau eines Eigenheims finanziell zu ermöglichen. Die Baugebiete in Seltisberg, inklusive die der zweiten Bauetappe, seien in demokratischer Art und Weise festgelegt und per Volksabstimmungen rechtsgültig bestätigt worden, daher sei gestützt auf das Prinzip der Gleichbehandlung und der Wahrung der Rechtssicherheit der damals festgelegte Status beizubehalten.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Es wird auf die Ausführungen unter Abschnitt IV Ziffer 4 und Ziffer 6 Buchstaben a) bis e) verwiesen. Zudem wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Baugebiet zweiter Etappe auf Art. 18 Abs. 2 RPG basiert. Mit der nun festgelegten Zone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f. RBG wird Art. 18 Abs. 2 RPG kantonal umgesetzt. Damit wird mit der Zonenplanrevision dem Anliegen der Einsprechenden bereits entsprochen. Die Einsprache ist deshalb als gegenstandslos abzuschreiben.

6.2 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Festlegung der Zone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f. RBG. Es wird im Wesentlichen das Begehren gestellt, das Grundstück der Bauzone zuzuweisen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

In Treu und Glauben sei das Grundstück 1989 erworben worden. Gemäss Artikel 3.3 des Zonenreglements von 1989 stehe, dass das Baugebiet zweiter Etappe für eine spätere bauliche Nutzung bestimmt sei. Von einer Auszonung sei nicht die Rede. Im Jahr 2000 hätte die Gemeinde das etappierte Baugebiet für die Überbauung freigeben können. Diese Freigabe habe die Gemeinde verpasst. Gemäss neuem Zonenplan sei das Grundstück nun praktisch wertlos. Dies würde als Enteignung betrachtet und von der Gemeinde sei eine Entschädigung für die Wertverminderung zu verlangen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Es wird auf die Ausführungen unter Abschnitt IV Ziffer 4 und Ziffer 6 Buchstaben a) bis e) verwiesen. Zudem wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Baugebiet zweiter Etappe mit RRB Nr. 180 vom 17. Januar 1989 in Rechtskraft erwuchs. Der Kauf des Grundstücks hat laut Grundbuch am 7. Dezember 1989 stattgefunden. Zu diesem Zeitpunkt war das Baugebiet zweiter Etappe, welches auf Art. 18 Abs. 2 RPG basiert, bereits in Rechtskraft. Die nun festgelegte Zone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f. RBG ist die kantonale Umsetzung von Art. 18 Abs. 2 RPG. Die Bedingungen für eine Zuweisung des Grundstücks in die Bauzone waren damals und im Jahr 2000 nicht erfüllt, sie sind es auch heute nicht.

Mit Verweis auf die Ausführungen unter Abschnitt IV Ziffer 3, wonach im Rahmen dieses Verfahrens ohnehin keine Entschädigungsforderungen möglich sind, ist vollständigkeitshalber darauf hinzuweisen, dass – wenn überhaupt – eine allfällige Wertminderung indessen bereits per 17. Januar 1989 erfolgt wäre, als die vormalige Bauzone dem Baugebiet zweiter Etappe zugewiesen wurde. Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.3 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Festlegung der Zone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f. RBG. Es wird im Wesentlichen das Begehren gestellt, nachzuweisen, dass die neue Zone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f. RBG gleichwertig zum Baugebiet zweiter Etappe ist. Ansonsten sei eine Umbenennung in eine wertgleiche Zone oder eine entsprechende finanzielle Entschädigung vorzunehmen. Im Übrigen sei das Grundstück bei einer zukünftigen Baulandumlegung zu berücksichtigen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Aufgrund des neuen Zonenplans sei eine Planungssicherheit und Rechtssicherheit in die Ferne gerückt. Zudem sei die Werterhaltung des Grundstücks in Frage gestellt. Die Parzelle sei für die Kinder als Bauland vorgesehen gewesen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Es wird auf die Ausführungen unter Abschnitt IV Ziffer 4 und Ziffer 6 Buchstaben a) bis e) verwiesen. Zudem wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Baugebiet zweiter Etappe auf Art. 18 Abs. 2 RPG basiert. Mit der nun festgelegten Zone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f. RBG wird Art. 18 Abs. 2 RPG kantonal umgesetzt. Die Bedingungen für die Zuweisung des Grundstücks in die Bauzone waren damals und sind auch heute nicht erfüllt.

Mit Verweis auf die Ausführungen unter Abschnitt IV Ziffer 3, wonach im Rahmen dieses Verfahrens ohnehin keine Entschädigungsforderungen möglich sind, ist vollständigkeitshalber darauf hinzuweisen, dass – wenn überhaupt – eine allfällige Wertminderung indessen bereits im Jahr 1989 erfolgt wäre, als die vormalige Bauzone dem Baugebiet zweiter Etappe zugewiesen wurde.

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

2. Beschluss

- ://: 1. Die Einsprachen von [REDACTED] sowie von [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen. Die Einsprache von [REDACTED] wird als gegenstandslos abgeschrieben.
2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Seltisberg am 17. September 2018 beschlossene Revisionen der Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» und Mutation des Baulinienplans «Dorfkern» sowie die am 28. November 2018 beschlossene Revision der Zonenvorschriften Siedlung werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen, Änderung, Sistierung und Auflagen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen:

Von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung zurückgewiesen werden (im Plan und Reglement rot gestrichen):

- a) die Zweckbestimmungen «Wohnungsbau» und «Laden» in Art. 5 Abs. 2 lit. d. ZRS und im Zonenplan,
- b) der zweite Satz von Art. 8 ZRS («Der Gemeinderat legt die nötigen Pflegemassnahmen fest.»),
- c) die Art. 18 Abs. 6 ZRS, Art. 19 ZRS, Art. 23 Abs. 6 TZRS und Art. 24 TZRS,
- d) das Wort «rechtsverbindlichen» in Art. 2 TZRS sowie der Satz in Anhang 3 zum TZRS («Hinweise und Textbausteine ... bei Bauvorhaben zu beachten.»),
- e) der Art. 7 TZRS,
- f) der letzte Abschnitt in Art. 9 Abs. 3 TZRS («Der Anteil der ... nicht übersteigen.»),
- g) der letzte Satz von Art. 18 Abs. 3 TZRS («Die Unterteilung der ... Bauten verlangt werden.»),
- h) die unbestimmten Masse («n.b.») in Art. 21 Abs. 8 TZRS sowie der gesamte Art. 21 Abs. 9 TZRS.

Änderung:

Gestützt auf § 31 Absatz 5 RBG wird die Bereinigung des Zonenplans Siedlung bezüglich fehlende/falsche Zonenzuteilung im Beschluss- und Auflageplan auf den Parzellen Nrn. 1025, 1089 und 1194 als geringfügige Änderung genehmigt.

Sistierung:

Die im Zonenplan Siedlung festgelegten OeWA-Zonen Nrn. 7 und 8 werden sistiert (Ausnahme von der Gesamtrevision und Belassen der altrechtlichen Zonenfestlegung).

Auflagen:

Der Gemeinderat wird angehalten, innert einem Jahr seit der Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses

- a) die Bedeutung und das Schutzbedürfnis der Baute «Haus Huber», Rebhaldenstrasse 12, zu überprüfen und bei entsprechender Erkenntnis eine zonenrechtliche Zuweisung vorzunehmen.

Der Gemeinderat wird zudem angehalten, innert drei Jahren seit der Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses

- b) die öffentlich-rechtliche Festlegung von Schutz- und Pflegemassnahmen zu den Naturschutzzonen (Art. 8 ZRS) vorzunehmen,
 - c) die schützenswerten Naturobjekte mit einer der übergeordneten Gesetzgebung (NHG, NLG) entsprechenden Planung unter Schutz zu stellen,
 - d) für die Schutzzone Hofstattbereich eine rechtskonforme Ziffer gemäss § 18 Abs. 3 RBG zu definieren, die zudem dem Ziel des Hofstattbereichs (Frei- und Grünfläche gemäss Art. 9 TZRS) gerecht wird
 - e) die Zuweisung der OeWA-Zonen Nrn. 7 und 8 zu einer Nichtbauzone zu prüfen.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 61/ZPS/1/0 (Zonenplan Siedlung), 61/ZRS/2/0, 61/LES/1/1 (Zonenreglement Siedlung, Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan), 61/TZPS/2/0 (Teilzonenplan Siedlung «Ortskern»), 61/TZRS/2/0, 61/LES/1/2 (Teilzonenreglement Siedlung «Ortskern», Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) und 61/BSP/11/4 (Mutation «Baulinien» zum Baulinienplan «Dorfkern») versehenen Exemplare der Pläne und Reglemente.
 4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden die Zonenvorschriften Siedlung (61/ZPS/0/0 und 61/ZRS/1/0) und die Teilzonenvorschriften Siedlung «Dorfkern» (61/TZP/1/0 und 61/TZR/1/0) inkl. aller Mutationen – mit Ausnahme der durch die Sistierung betroffenen Teile – aufgehoben. Im Weiteren wird der Bau- und Strassenlinienplan «Schwarzacker» (61/eBS/4/0) inkl. Mutationen 1 bis 3 aufgehoben.
 5. Der Gemeinderat wird angewiesen, die von den Ausnahmen in Ziffer 2 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die entsprechenden Nichtgenehmigungen zu informieren und auf die untenstehende Rechtsmittelbelehrung aufmerksam zu machen. Eine Kopie der Mitteilung ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal, zuzustellen.
 6. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrats im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 7. Die Gemeinde wird angewiesen, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Nichtgenehmigungen) zu übernehmen.

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 Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED] (einschreiben)
- [REDACTED] (einschreiben)
- [REDACTED] (einschreiben)
- [REDACTED] (einschreiben)
- Gemeinderat Seltisberg, 4411 Seltisberg
- [REDACTED]
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung, Loredana Barbato
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Has Diehrich