

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 295

vom 21. Februar 2006

Gemeinde Sissach, Teilzonenplan Siedlung "Ortskern", Teilzonenreglement Siedlung "Ortskern", Mutation Zonenplan Siedlung im Bereich "Perimeter Ortskern", Teilstrassennetzplan Siedlung "Ortskern" und Mutation Baulinienplan "Ortskern"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Sissach hat am 19. April 2005 den Teilzonenplan Siedlung "Ortskern", das Teilzonenreglement Siedlung "Ortskern", eine Mutation des Zonenplanes Siedlung im Bereich "Perimeter Ortskern", den Teilstrassennetzplan Siedlung "Ortskern" und die Mutation des Baulinienplanes "Ortskern" beschlossen. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Anpassungen an das Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG).

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 19. Mai bis 20. Juni 2005 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 20 vom 19. Mai 2005 und in der Volksstimme vom 19. Mai 2005 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 13. Mai 2005) benachrichtigt.

Während der Auflagefrist haben [REDACTED], Bündtenstrasse [REDACTED], 4415 Lausen und [REDACTED], Sonnhaldenweg [REDACTED], 4450 Sissach Einsprache eingereicht. Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprache von [REDACTED]s [REDACTED]. Mit dem erstgenannten Einsprecher konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 15. September 2005 und Auszug aus dem Gemeinderatsprotokoll vom 19. Dezember 2005 unterbreitet der Gemeinderat Sissach 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 zu den Plänen und Reglementen Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 10. November 2003 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

1.3 Baubewilligungsverfahren

Das Baupolizei- und Baubewilligungswesen ist nach § 118 RBG Sache des Kantons, der dieses an die Gemeinden übertragen kann, wenn diese darum ersuchen und über eine geeignete Organisation verfügen. Die Gemeinde Sissach hat nicht nach der entsprechenden Übertragung ersucht. Der Gemeinderat wird daher insbesondere darauf hingewiesen, dass er der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen nach Ziffer 24 des Teilzonenreglementes Siedlung lediglich beantragen kann.

Zudem erteilt grundsätzlich das kantonale Bauinspektorat in Koordination mit anderen zuständigen kantonalen Fachstellen Baubewilligungen. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird daher der folgende Satz in Ziffer 5.2 und 5.3 des Teilzonenreglementes Siedlung "Ortskern" im Sinne einer redaktionellen Korrektur gestrichen: "Bei kommunal geschützten Bauten steht der kantonalen Denkmalpflege im Rahmen eines Baugesuchs ein Mitwirkungsrecht im beratenden Sinne zu."

1.4 Dachgestaltung in der Kernzone

Das Ortsbild von Sissach hat gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) nationale 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 Sissach 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.

Beachtet werden muss unter anderem, dass die Mischung von liegenden Dachfenstern und Dachaufbauten auf derselben Dachfläche die schützenswerte Dachlandschaft von Sissach stört. Deshalb ist nach Ziffer 6.2 des Teilzonenreglementes eine Mischung von liegenden Dachfenstern und Dachaufbauten nicht zulässig. Nicht genehmigt werden kann der Zusatz "in der Regel", welcher auf eine Ausnahme hindeutet.

Im Weiteren sind gemäss Ziffer 4.5 des vorliegenden Teilzonenreglementes bei der Wahl der Dachform die Ziffern 3.1 und 6.1 anzuwenden. Diese Gestaltungsartikel fordern zwar eine gute Einpassung, lassen jedoch die Dachform unbestimmt. Mit dieser freien Formulierung der Dachform ist jedoch eine ungünstige Wirkung auf das Ortsbild zu befürchten. Es wird daher präzisiert, dass die ortsübliche Dachform ein "Satteldach mit einer Neigung von 40° bis 48°" ist. Die Gemeinde wird ersucht, im Sinne der obgenannten Erwägungen ergänzende Vorschriften für die Zonen K2 und K3 in Ziffer 4.5 des Teilzonenreglementes Siedlung "Ortskern" aufzunehmen.

1.5 Archäologische Schutzzonen

Nach § 8 des Gesetzes über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiegesetz/ArchG) vom 11. Dezember 2002 erlassen Kanton und Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Schutzzonen zur Erhaltung der ortsfesten archäologischen Schutzobjekte. Die geschützten archäologischen Stätten und Zonen werden in den Zonenvorschriften bezeichnet und umschrieben. Damit diese Zonen auch Grundeigentümerverbindlichkeit erlangen, müssen sie nach dem Verfahren gemäss § 31 RBG von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt werden. Die Gemeinde Sissach hat die archäologischen Schutzzonen jedoch nur im orientierenden Planinhalt eingetragen und dementsprechend auch keine Vorschriften erlassen. Gestützt auf § 8 des Archäologiegesetzes wird der Gemeinderat angehalten, innert nützlicher Frist dafür zu sorgen, dass die archäologischen Schutzzonen und die dazugehörigen Bestimmungen in den Zonenvorschriften Siedlung grundeigentümerverbindlich festgelegt werden.

1.6 Baulinien

Auf verschiedenen Parzellen sind Baulinien zur Erhaltung des Quartierbildes oder aus verkehrsplanerischen Gründen zur Bildung von Toren festgelegt worden. Damit die gewünschte Wirkung erzielt werden kann, muss jedoch gewährleistet sein, dass die Bauten auch an den jeweiligen Standorten errichtet oder wiederaufgebaut werden. Deshalb müssen in diesen Bereichen Gestaltungsbaulinien nach § 97 Absatz 2 RBG, die die Flucht eines Gebäudes verbindlich festlegen, ausgeschieden werden. Der Gemeinderat wird aufgefordert, den vorliegenden Baulinienplan diesbezüglich zu überprüfen und der Gemeindeversammlung die nötigen Änderungen vorzulegen.

Im Weiteren können bestehende Bauten nur in begründeten Fällen umfahren werden. Dies wird nach konstanter regierungsrätlicher Genehmigungspraxis gestützt auf den Grundsatz der rechtsgleichen Behandlung zugelassen, wenn ein Grundstück in Beachtung der Grenzabstände und der Baulinien nicht mehr überbaubar wäre oder wenn es sich um wertvolle Bauten im Sinne der Denkmalpflege (Eigenwert, erhaltenswerte Bausubstanz) oder um wertvolle Bauten mit Situationswert im Sinne des Ortsbildschutzes handelt. Ausserdem können verkehrsplanerische Gründe (z. B. Bildung von Toren) eine partielle Reduktion des Baulinienabstandes rechtfertigen. Im Übrigen werden die vorgenannten Kriterien zur Reduktion des Abstandes von 4 Meter zwischen Bau- und Strassenlinie im Wesentlichen auch in § 6 Absatz 3 des Strassenreglementes der Gemeinde Sissach aufgeführt. Sofern die Voraussetzungen zur Reduktion nicht erfüllt sind, können bestehende Gebäude mit einer provisorischen Baulinie gemäss § 92 des Baugesetzes belegt werden.

Mit der auf Parzelle Nr. 1881 festgelegten Baulinie wird ein bestehendes Gebäude umfahren, obwohl keines der vorgenannten Kriterien erfüllt ist. Die betreffende Baulinie kann daher nicht genehmigt werden. Der Gemeinderat wird angehalten, zu prüfen, ob eine provisorische Baulinie ausgeschrieben werden soll.

1.7 Fuss- und Wanderwege

Der Regionalplan "Fuss- und Wanderwege" sowie das Dekret über den Regionalplan Fuss- und Wanderwege vom 6. Dezember 1993 sind seit dem 1. Januar 1994 in Kraft. Die dazugehörige Verordnung vom 8. Februar 1994 ist seit dem 1. März 1994 rechtskräftig. Aufgrund dieser Erlasse sind die Gemeinden verpflichtet, ihre Strassennetzpläne mit einem Fuss- und Wanderwegnetz zu ergänzen. Die dem vorgenannten Regionalplan entsprechenden Fuss- und Wanderwege müssen daher in den verbindlichen Planinhalt des Teilstrassennetzplanes Siedlung "Ortskern" übernommen werden. Dabei sind die beiden Kategorien getrennt festzulegen.

1.8 Redaktionelle Korrekturen/Bemerkungen

- Es existiert kein Teilzonenplan "Strichcode". Der Bereich für Strassenraumgestaltung wurde als Mutation zum Teilzonenplan "Ortskern" beschlossen. Da in diesem Bereich mit dem vorliegenden Beschluss keine Änderungen vorgenommen wurden, ist dieser weiterhin rechtsverbindlicher Bestandteil des Teilzonenplanes Siedlung "Ortskern". Dementsprechend gehört der Bereich für Strassenraumgestaltung zur Kernzone (Korrekturen in Legende sowie in Ziffer 1, 3.2 und 25 des Teilzonenreglementes Siedlung "Ortskern").
- Legende Teilzonenplan und Ziffer 8.1 Teilzonenreglement: Die Zweckbestimmungen der Zonen für öffentliche Werke und Anlagen sind im Teilzonenplan aufgelistet.
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei kantonal geschützten Bauten bauliche Änderungen und Renovationen im Gebäudeinnern und am Äusseren nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig sind.
- Die richtige Bezeichnung für den vorliegenden Strassennetzplan ist: Teilstrassennetzplan Siedlung "Ortskern".

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 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 Grundeigentümerin/der Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Zu allfälligen Begehren auf Änderung bzw. Belassung der Bauzone 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 Ziffer 5 RBG nicht standhalten.

Zur unerledigten Einsprache ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzellen Nr. [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die im Baulinienplan "Ortskern" festgelegte Baulinienführung durch die Liegenschaft Nr. [REDACTED] auf Parzelle Nr. [REDACTED].

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- Die Liegenschaft könne nicht sinnvoll erweitert werden. Ein vorgesehener Ausbau sei mit der neuen Einschränkung nicht möglich.
- Die Strassenführung in diesem Bereich liesse sich sehr gut bereinigen. Die vorgesehene Ausweitung des Gartens fördere die harmonische Eingliederung des Gebäudes [REDACTED]. Weitere verkehrstechnische Massnahmen, wie z. B. Tempo 30, würden zur massgeblichen Verkehrsberuhigung beitragen.
- Es entstehe ein erheblicher Wertverlust der Immobilie. Es werde die Verlegung der Baulinie auf die Aussenkante der bestehenden Liegenschaft Nr. [REDACTED] verlangt.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Bauten haben in der Regel vier Meter von der Strassenlinie, jedoch mindestens sieben Meter von der Strassenachse einzuhalten. Bereits mit der bestehenden rechtskräftigen Baulinie

wird dieser Abstand auf Parzelle Nr. ■■■ teilweise unterschritten. Aufgrund der engen Strassenverhältnisse in diesem Bereich ist eine weitere Reduktion des Strassenabstandes nicht zweckmässig. Zudem könnte nach § 6 Absatz 3 des Strassenreglementes der Gemeinde Sissach der Abstand von vier Meter zwischen Strassen- und Baulinie bei bestehenden Bauten nur zur Erhaltung des Quartierbildes unterschritten werden. Im Bereich der Parzelle Nr. ■■■ sind jedoch weder schutzwürdige Gebäude noch ein erhaltenswertes Quartierbild vorhanden.

Im Übrigen wurde in dem von Einsprecher beanstandeten Bereich im Teilzonenplan Siedlung "Ortskern" und im Baulinienplan "Ortskern" keine Änderungen vorgenommen. Es wurden lediglich die im Jahre 1993 beschlossenen Planinhalte übernommen. Somit entsteht auch kein zusätzlicher Wertverlust. Das bestehende Gebäude hat weiterhin Besitzstand und darf im Rahmen von § 110 RBG unterhalten und angemessen erneuert werden.

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

- ://: 1. Die Einsprache von ■■■■■ wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Gestützt auf § 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Sissach vom 19. April 2005 betreffend den Teilzonenplan Siedlung "Ortskern", das Teilzonenreglement Siedlung "Ortskern", die Mutation des Zonenplanes Siedlung im Bereich "Perimeter Ortskern", den Teilstrassennetzplan Siedlung "Ortskern" und die Mutation des Baulinienplanes "Ortskern" im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen:

Von der Genehmigung ausgenommen und in Reglement und Plan rot gestrichen werden:

- a) In Abschnitt 6 von Ziffer 6.2 des Teilzonenreglementes Siedlung "Ortskern" der Zusatz "in der Regel".
- b) Die im Baulinienplan "Ortskern" auf Parzelle Nr. 1881 festgelegte Baulinie.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 62/TZPS/5/0 (Teilzonenplan Siedlung "Ortskern"), 62/TZRS/5/0 (Teilzonenreglement Siedlung "Ortskern"), 62/ZPS/3/3 (Mutation Zonenplan Siedlung im Bereich "Perimeter Ortskern"), 62/TSPS/4/0 (Teilstrassennetzplan Siedlung "Ortskern") sowie 62/BSP/52/1 (Mutation Baulinienplan "Ortskern") versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Poststrasse 3, Postfach 635, 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], Bündtenstrasse [REDACTED], 4415 Lausen (eingeschrieben)
- Gemeinderat Sissach, 4450 Sissach
- Raumplanung Holzemer, Stallenmattstrasse 8, 4104 Oberwil
- Landeskanzlei (Publikation)
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (14)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:
Mundschin