

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1002

vom 19. Juni 2012

Gemeinde Röschenz, Teilzonenvorschriften Dorfkern

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Röschenz hat am 11. November 2010 die Teilzonenvorschriften Dorfkern, bestehend aus dem Teilzonenplan und dem Teilzonenreglement, beschlossen. Es handelt sich dabei um die Revision der Teilzonenvorschriften Dorfkern vom 6. Februar 1996. Die Revision beinhaltet insbesondere die Schaffung einer Möglichkeit, innerhalb des Hofstattbereiches Neubauten zu erstellen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 3. Januar 2011 bis 2. Februar 2011 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 51 vom 23. Dezember 2010 und im Mattegumper vom 23. Dezember 2010 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 21. Dezember 2010 benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der beiden Einsprachen.

C. Mit Schreiben vom 12. Juli 2011 unterbreitet der Gemeinderat Röschenz die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen. Gestützt auf § 31 Abs. 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) beantragt der Gemeinderat folgende geringfügige Änderung:

- Umstufung der Gebäudeschutzkategorie des Ökonomieteils der Liegenschaft Oberdorfstrasse 21 von "Kernzone, geschützte Bauten" auf "Kernzone, erhaltenswerte Bauten". Zusätzlich wird im orientierenden Inhalt eine neue Plankategorie - "nicht mehr bestehendes Gebäude" - aufgenommen (gestrichelte schwarze Umrandung).

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. 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 Plänen und zum Zonenreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 10. Dezember 2009 sowie die ergänzende Vorprüfung vom 30. Juli 2010 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung nur teilweise berücksichtigt.

1.3 Dachgestaltung in der Kernzone

In der Kernzone haben 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. Der Regierungsrat hält fest, dass, gestützt auf § 7 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992, Sonnenkollektoren in der Kernzone nur auf Dachflächen von An- und Nebengebäuden erstellt werden dürfen, welche wenig einsehbar sind und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Photovoltaik-Anlagen ('Solarzellen') sind nicht zulässig. Aus diesem Grund kann der Regierungsrat § 7.3 des Teilzonenreglements Dorfkern nicht genehmigen.

Eine weitergehende Öffnung im Bereich der Hauptbauten ist gegenwärtig nicht möglich. Der Regierungsrat weist darauf hin, dass zurzeit parlamentarische Vorstösse zum Thema "Sonnenenergienutzung" hängig sind. Grundsätzlich ändert sich mit diesen Vorstössen im Moment noch nichts an der kantonalen Praxis bezüglich Genehmigung entsprechender Reglementsbestimmungen. Massgebend ist das geltende Recht (DHG). Der Kanton hat aufgrund der überwiesenen Vorstössen dem Landrat eine Gesetzesvorlage unterbreitet. Die landrätliche Bau- und Planungskommission hat aber die Behandlung dieser Vorlage sistiert, weil der Bund im Rahmen der laufenden Teilrevision des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG) ebenfalls über Solaranlagen legislieren will. Der Kanton wartet nun die neue Bundesregelung ab, um nicht gegebenenfalls vorher noch eine abweichende Regelung zu erlassen. Es ist somit in absehbarer Zeit auf übergeordneter Gesetzesstufe mit einer Lockerung der Bewilligungsfähigkeit von Solaranlagen in Kernzonen zu rechnen. Daran können sich dann die Gemeinden orientieren. Bis dies der Fall sein wird, ist grundsätzlich die bisherige Praxis massgebend.

1.4 Zone mit Quartierplanpflicht

Die Zone mit Quartierplanpflicht ist in § 9 des Teilzonenreglements Dorfkern geregelt. In der Vorprüfungsvariante war das betreffende Areal noch als Hofstattbereich ohne Quartierplanpflicht vorgesehen. Der Hofstattbereich ist unter § 8 "Freiräume" geregelt. Die Definition in § 8.2 Abs. 1 lautet: "Der Hofstattbereich bildet als Grüngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Er ist in diesem Charakter zu erhalten und darf durch die zugelassene bauliche Nutzung nicht zerstört werden." In den Vorschriften zur Zone mit Quartierplanpflicht sind keinerlei Aussagen zu Charakter und Schutz des Hofstattbereichs mehr enthalten. Hingegen ist das gesamte Areal dieser Zone wie der Hofstattbereich eingefärbt, was fälschlicherweise den Anschein erweckt, als ob die Zone mit Quartierplanpflicht vom Hofstattbereich überlagert wäre und die dort geltenden Vorschriften auch in der Zone mit Quartierplanpflicht gelten würden. Dies ist nicht der Fall, da die Zone mit Quartierplanpflicht für das betreffende Areal als Grundnutzung gilt. Um den Schutz des Hofstattbereiches in dieser Zone zu gewährleisten, muss die Vorschrift von § 9 entsprechend präzisiert werden.

Die Gemeinde wird zudem darauf aufmerksam gemacht, dass Abs. 2 in der vorliegenden Form ebenfalls nicht genehmigt werden kann, da über die Bestandesgarantie hinausgehende bauliche Veränderungen, Erweiterungen und Neubauten lediglich im Sinn von Ausnahmen vom Gemeinderat dem Bauinspektorat beantragt werden können.

Die Gemeinde Röschenz hat sich bereit erklärt, § 9 zu überarbeiten und der Gemeindeversammlung nochmals vorzulegen. Daher wird § 9 von der Genehmigung ausgenommen.

1.5 Hofstattbereich / Baubereiche I und II

Die Vorschriften über die zulässige Bebauung des Hofstattbereiches und der Baubereiche I und II sind in der zur Genehmigung eingereichten Form unklar. Unterschiedliche, sich widersprechende Auslegungen sind insbesondere in der Frage möglich, in welchem Verhältnis die generelle zulässige Bebauungsziffer und die für die einzelnen Baubereiche im Teilzonenplan Dorfkern festgelegten maximal bebaubaren Flächen zueinander stehen. Die Gemeinde ist auch in diesem Fall bereit, die betreffenden Bestimmungen neu zu formulieren und der Gemeindeversammlung nochmals zum Beschluss zu unterbreiten. Auch der Begriff "im hinteren Bereich des Hofstattbereichs" in § 8.2 Abs. 3 kann unterschiedlich definiert werden und muss umformuliert werden, damit ersichtlich ist, wie der in Abs. 1 aufgeführte Grüngürtel trotz Überbaumöglichkeiten erhalten werden kann.

Daher werden die §§ 8.2 und 8.3 von der Genehmigung ausgenommen.

Für den Baubereich I, welcher in § 4.5 geregelt ist, sind eigenständige Bauvorschriften vorgesehen. Damit ist diese Vorschrift unabhängig von § 8.2 vollziehbar und kann grundsätzlich genehmigt werden. Von der Genehmigung ausgenommen sind hingegen in § 4.5 Abs. 1 die

Sätze 2 und 3, welche das Verhältnis von bebaubarer Fläche und Bebauungsziffer regeln (vgl. erster Absatz).

1.6 Aufhebung des bisherigen Rechts

Der zweite Satz in § 17.5, wonach ein Teil der heutigen Planung bestehen bleibt, wird von der Genehmigung ausgenommen und gestrichen. Die Dorfkernplanung der Gemeinde Röschenz wurde noch unter bernischem Recht vorgeprüft, von der Gemeindeversammlung jedoch verworfen. Nach dem Kantonswechsel wurde die Planung, nachdem die Konformität mit dem basellandschaftlichen Recht hergestellt worden war, von der Gemeindeversammlung beschlossen. Da die Festlegung von Fusswegen im Kanton Basel-Landschaft nicht im Zonenplan erfolgen kann, interpretiert der Regierungsrat die im Plan eingetragenen Fusswege als Bestandteil des Strassennetzplans. Als solcher bleiben sie auch im neuen Plan bestehen, eine teilweise Beibehaltung des alten Plans ist aus diesem Grund nicht notwendig.

1.7 Im Sinne des rechtlichen Gehörs hat das Amt für Raumplanung der Gemeinde Röschenz Gelegenheit gegeben, zu den vorgesehenen Nichtgenehmigungen Stellung zu nehmen. Mit Schreiben vom 27. April 2012 teilte die Gemeinde mit, dass sie einverstanden ist, die nicht genehmigten Inhalte teilweise zu überarbeiten und nach der Vorlage an die Gemeindeversammlung dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine zusätzlichen Bemerkungen.

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://: 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Röschenz am 11. November 2010 beschlossenen Teilzonenvorschriften Dorfkern werden im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen und nachstehender Änderung genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen

Von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung zurückgewiesen werden (im Teilzonenreglement Dorfkern rot gestrichen):

- a) § 4.5 des Teilzonenreglements, Neubauten Baubereich I Abs. 1 Sätze 2 und 3;
- b) § 7.3 des Teilzonenreglements betr. Solaranlagen;
- c) § 8.2 des Teilzonenreglements betr. Hofstattbereich;
- d) § 8.3 des Teilzonenreglements betr. Baubereich II;
- e) § 9 des Teilzonenreglements betr. Zone mit Quartierplanpflicht;
- f) § 17.5 des Teilzonenreglements betr. Bestand bisherige Planung Fussweg, Satz zwei des Teilzonenreglements Dorfkern.

Änderungen

Gestützt auf § 31 Abs. 5 RBG wird folgende, vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderung genehmigt:

- a) Umstufung der Gebäudeschutzkategorie des Ökonomieteils der Liegenschaft Oberdorfstrasse 21 von "Kernzone, geschützte Bauten" auf "Kernzone, erhaltenswerte Bauten" und Einführung neue Plankategorie: "nicht mehr bestehendes Gebäude" (gestrichelte schwarze Umrandung).

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 85/TZPS/2/0 (Teilzonenplan Dorfkern), 85/TZRS/2/0 (Teilzonenreglement Dorfkern), 85/BSP/16/0 (Teilzonenplan Dorfkern), 85/ZPS/2/5 (Mutation Zonenplan Siedlung), 85/BSP/2/1 (Mutation Bau- und Strassenlinienplan Burgstrasse), 85/BSP/6/2 (Mutation Bau- und Strassenlinienplan Käppelgarten), 85/BSP/11/2 (Mutation Bau- und Strassenlinienplan Brombergstrasse und Kurzer Zweig) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
3. Mit dem vorliegenden Beschluss werden 85/TZPS/1/0 (Teilzonenplan Dorfkern) und 85/TZRS/1/0 (Teilzonenreglement Dorfkern) aufgehoben.
4. Der Gemeinderat wird angehalten, die von den Ausnahmen und dem Genehmigungsvorbehalt in Ziffer 1 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die entsprechenden Nichtgenehmigungen zu informieren und auf die untenstehende Rechtsmittelbelehrung aufmerksam zu machen.
5. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
6. Die Gemeinde wird aufgefordert, 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 Liesetal, 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:

- Gemeinderat Röschenz, 4244 Röschenz (LSI)
- Raumplanung Holzemer, Stallenmattstr. 8, 4104 Oberwil
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (10)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber: A . Achermann