

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 0741

vom 30. Mai 2017

Gemeinde Liesberg, Zonenvorschriften Siedlung und Teilzonenvorschriften Dorfkern

1. Erläuterungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Liesberg hat am 1. Juni 2015 die Zonenvorschriften Siedlung und die Teilzonenvorschriften Dorfkern beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Revision der gesamten Siedlungsplanung.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 20. August 2015 bis 18. September 2015 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 34 vom 20. August 2015 und Mitteilung an alle Haushalte bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 7. Januar 2016) über eine zusätzliche Planaufgabe vom 20. Januar 2016 bis 18. Februar 2016 benachrichtigt. Während der beiden Auflagefristen sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED], zurückgezogen mit Formular vom 7.2.2016
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED], zurückgezogen mit Formular vom 28.2.2016
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
11. [REDACTED]
12. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen Nr. 1 und 5, und zum teilweisen Rückzug der Einsprache Nr. 10. Mit den übrigen Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden. Für die Parzellen [REDACTED]

_____ wurde eine Einsprache durch _____ als Vertreter der betroffenen Grundeigentümer eingereicht (Einsprache Nr. 2). Die von Eigentümern direkt für diese Grundstücke eingegangenen Einsprachen werden unter dieser Einsprache als mitbehandelt betrachtet. Die Parzelle _____ hingegen wird dort nicht aufgeführt, so dass diesbezüglich eine zusätzliche Einsprache geführt wird.

C. Mit Schreiben vom 23. Dezember 2015 und 1. September 2016 unterbreitet der Gemeinderat Liesberg die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung/Behandlung der unerledigten Einsprachen. Gleichzeitig beantragt er die nachfolgenden geringfügigen Änderungen gemäss § 31 Absatz 5 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG):

a) Im Zonenreglement Dorfkern wird im § 2 Zoneneinteilung die Grundnutzung „c) Grünzone“ ergänzt, welche bei der Aufzählung versehentlich nicht aufgeführt war. Die Uferschutzzone erhält infolge dieser Änderung den Buchstaben d).

b) Im Zonenreglement Dorfkern wird im § 7.4 Einfriedungen und Geländer nach dem ersten Satz eingefügt: „Solche auf Sockelmauern dürfen ebenfalls bis zu 1.00 m hoch sein, sofern die Höhe der Sockelmauer über dem fertigen Niveau nicht mehr als 20 cm beträgt.“ Der Nachfolgende Satz wird zum Absatz 2 und beginnt neu „**Einfriedungen und Geländer** sind..“. Der letzte Satz wird zum Absatz 3 und wird folgendermassen ergänzt: Abweichungen von dieser Regelung sind **nur** in begründeten.....“

c) Der private Erschliessungsweg auf den Parzellen Nrn. 600 und 2730 im Teilzonenplan Dorfkern wird nicht als Strassenareal ausgewiesen, sondern wird wie das angrenzende Areal als Vorplatz- resp. Hofstattbereich ausgeschieden.

d) Der private Erschliessungsweg auf den Parzellen Nrn. 971, 902, 2777 und 2488 im Zonenplan Siedlung wird nicht als Strassenareal ausgewiesen, sondern wird wie im bisher geltenden Zonenplan als Zone W2 ausgeschieden.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 Raumplanungs- und Baugesetz (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 zu den Zonenreglementen Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf die Prüfungsberichte des Amtes für Raumplanung vom 8. November 2013, 19. Dezember 2013 und 8. Dezember 2014 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

1.3 Baubewilligungsverfahren

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.

1.4 Mühlibach

Im Gebiet Seemättli quert der eingedolte Mühlibach das Areal der OeWA-Zone. Im Rahmen der Vorprüfung wurde gefordert, dass eine Ausdolung des Baches auf den Parzellen Nrn. 1829, 1834 und 51 zu prüfen oder eine entsprechend begründete Ausnahmbewilligung zu beantragen sei, um den Bach im fraglichen Bereich weiterhin eingedolt führen zu können. Im zur Genehmigung eingereichten Plan ist der Mühlibach nach wie vor eingedolt, und auch eine Ausnahmbewilligung wurde bisher bei der zuständigen Stelle nicht eingeholt. Da beim Bauinspektorat für das fragliche Gebiet ein Baugesuch für einen Werkhof und ein Feuerwehrmagazin hängig ist, wird die Gemeinde Liesberg beauftragt, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Ausdolung des Mühlibaches zu prüfen oder die notwendige Ausnahmbewilligung zu beantragen. Sollte sich im Rahmen dieses Verfahrens zeigen, dass eine Ausdolung unumgänglich ist, wird die Gemeinde weiter beauftragt, die entsprechende Mutation des Zonenplans Siedlung innert fünf Jahren dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

1.5 Bebrunnenmatten

Im Gebiet Bebrunnenmatten wurden die Grundwasserschutzzonen des Pumpwerks revidiert. Dadurch ist es möglich, in der OeWA-Zone, welche in dieser Grösse nicht mehr benötigt wird, die Parzelle Nr. 1936 teilweise in eine Gewerbezone umzuteilen. Allerdings befindet sich das fragliche Areal gegenwärtig in einem Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung. Die Auswirkungen der Hochwasserschutzmassnahmen des kantonalen Tiefbauamtes auf die Gefahrensituation können noch nicht abschliessend beurteilt werden. Aufgrund der Topographie des Areals ist es jedoch möglich, mittels Geländeanpassungen die Gefährdung auf „mittel“ zu reduzieren. Mit entsprechenden baulichen Massnahmen ist dann eine Bebauung des Areals unter Berücksichtigung von § 14.2 des Zonenreglements Siedlung möglich. Insbesondere ist auch § 14.2 Abs. 5 anzuwenden. In diesem Absatz fehlt die Parzelle Nr. 1936 versehentlich bei der Aufzählung und wird im Sinne einer redaktionellen Korrektur eingefügt. Der Regierungsrat kann daher dieser Umteilung zustimmen.

1.6 IVHB

Der Kanton Basel-Landschaft ist im Jahr 2009 der interkantonalen Vereinbarung über die Vereinheitlichung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten und hat die damit verbundenen Anpassungen des kantonalen Rechts per 1. Januar 2015 in Kraft gesetzt. Die entsprechenden Bestimmungen müssen von den Gemeinden innert 15 Jahren ins kommunale Recht übernommen werden. Die Gemeinde Liesberg hat in ihren neuen Zonenreglementen Siedlung und Dorfkern zwar grundsätzlich die neuen Regelungen übernommen, dabei aber gewisse Anpassungen vorgenommen, die nicht in jedem Fall mit den kantonalen Vorschriften vereinbar sind. Beispielsweise gelten gemäss § 48 RBV nur die nicht versiegelten bepflanzten Bodenflächen als anrechenbare Grünflächen. Dazu zählen überdeckte Unterniveaubauten und unterirdische Bauten nicht. Die Zonenreglemente Siedlung und Dorfkern sind bei der nächsten Revision auf ihre Übereinstimmung mit den kantonalen Vorschriften zu überprüfen und wo notwendig an die IVHB anzupassen.

1.7 Ausnahmen

Nach § 7 RBV kann der Gemeinderat in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen. Diese Ausnahmenerteilung muss in den kommunalen Zonenvorschriften geregelt sein, was in § 20.3 des Teilzonenreglements Dorfkern auch der Fall ist. Konkrete Ausnahmetatbestände gehören hingegen nicht in ein Zonenreglement, da sie bei Bauwilligen den Eindruck erwecken können, dass auf die genannten Ausnahmetatbestände ein Anspruch bestehe. Auch bei den aufgeführten Beispielen ist der Nachweis einer besonderen Situation notwendig, welche die Erteilung einer Ausnahme rechtfertigt. Der Regierungsrat versteht diese Aufzählung von Ausnahmetatbeständen in den §§ 7.1 Abs. 4, 7.4 und 7.5 Abs. 3 des Teilzonenreglements Dorfkern daher als lediglich Beispielhaft dafür, was mögliche Ausnahmen sein könnten, sofern die üblichen Nachweise im Einzelfall erbracht werden können.

1.8 Lärmempfindlichkeitsstufenzuweisung

In § 16 des Zonenreglements Siedlung ist der Nutzung „Kapelle, ev. Kindergarten“ auf Parzelle Nr. 2404 die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Es handelt sich dabei um empfindliche Nutzungen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung, weshalb die ES II korrekt wäre. Da aber die für die ES II massgebenden Grenzwerte im fraglichen Gebiet ohnehin eingehalten oder allenfalls nur geringfügig überschritten sind, ist die Nutzung für den Bau eines Kindergartens trotz der Zuordnung in die ES III ausnahmsweise vertretbar.

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 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 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. Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:
Die Einsprachen richten sich mehrheitlich gegen die neue Zonenzuteilung der Grundstücke der jeweiligen Einsprechenden. Die Revision der Zonenvorschriften Siedlung und der Teilzonenvorschriften Dorfkern hatten unter Anderem zum Ziel, die unbestrittenermassen deutlich zu grosse Bauzone zu reduzieren. Die Gemeinde hat einen Kriterienkatalog erarbeitet, um die am besten für eine Umteilung geeigneten Grundstücke zu eruieren. Folgende Kriterien wurden angewendet: fehlende Erschliessung, ungeeignete Parzellierung, ungeeignete topographische Verhältnisse, Lage am Rand der Bauzone, hoher Naturwert, kein Bedarf (OeWA) und Ortsbildschutz. Der Regierungsrat erachtet die angewendeten Kriterien als zweckmässig.

6.1 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprechenden sind als Eigentümer der Parzellen [REDACTED]

[REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Umteilung der Grundstücke der Einsprechenden in eine Grünzone.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Die Parzellen [REDACTED] seien ganz oder teilweise der Kernzone, Baubereich für Hauptbauten, zuzuweisen. Als Eventualbegehren seien sämtliche Grundstücke der bisherigen Zone mit Quartierplanpflicht in dieser Zone zu belassen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- a) Im aktuell noch rechtskräftigen Zonenplan befänden sich die Grundstücke der Einsprechenden in einer Zone mit Quartierplanpflicht und seien somit einer Überbauung zugänglich. Die Festlegung einer Grünzone im Dorfkern verletze wichtige raumplanerische Grundsätze, wie insbesondere die innere Verdichtung und die Berücksichtigung der ÖV-Qualität.
- b) Die Umzonung der Grundstücke der Einsprechenden sei aus rein fiskalischen Interessen erfolgt.
- c) Die Zonenplanung sei willkürlich und verletze das Rechtsgleichheitsgebot.
- d) Die Zuweisung zur Grünzone verletze die Eigentumsgarantie.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

- a) Die Grösse der Wohnbauzone ist in Liesberg schon seit vielen Jahren ein Thema. Bereits der Kanton Bern forderte die Gemeinde anlässlich der letzten umfassenden Ortsplanungsrevision (genehmigt 1990) zu einer Bauzonenreduktion auf, welche teilweise in geringem Mass umgesetzt wurde. Allerdings ist die Bauzone auch heute noch wesentlich zu gross, zumal die Bautätigkeit der vergangenen Jahre lediglich zu einer Zunahme der Wohnfläche, aber nicht zu zusätzlichen Einwohnern führte. Es wurde deshalb im Rahmen der kantonalen Vorprüfung gefordert, dass die Bauzone insgesamt reduziert werden solle.

Für das Gebiet Unterdorf, in welchem sich die Grundstücke der Einsprechenden befinden, legte die Gemeinde bei der letzten Revision, entgegen der Empfehlung des Kantons Bern, nicht eine Grünzone, sondern eine Zone mit Planungspflicht fest, für die das Baureglement mehrere Grundbedingungen festlegte (Art. 30). Folgendes war beim Erlass einer Überbauungsordnung zu beachten: Erhalt oder Erneuerung der Baumgärten, Aussenräume ohne Einfriedigung, vorhandene Fusswege möglichst beibehalten, Gestaltung der Baukörper dem Dorfbild anpassen, Baulandumlegung erforderlich. Nach dem Übertritt des Laufentals zum Kanton Baselstadt wurde die Zone mit Planungspflicht im Rahmen einer Anpassung der Zonenvorschriften ans baselstädtische Recht in eine Zone mit Quartierplanpflicht umgewandelt, da nach wie vor eine Bebauung nicht ohne Baulandumlegung und Berücksichtigung weiterer Punkte der ehemaligen Zone mit Planungspflicht möglich war. Insbesondere auch der Umgang mit dem Obstbaumkranz in Teilen des Ortskerns, welcher im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit dem Erhaltungsziel a aufgeführt wird, hätte geregelt werden müssen. Die Grundstücke sind also seit sehr langer Zeit ohne ein zusätzliches Planungsverfahren nicht bebaubar. Ein solches konnte bis heute nicht durchgeführt werden. Ihnen fehlt daher die Baureife.

Der grösste Teil der Wohnzone von Liesberg befindet sich in der schlechtesten ÖV-Erschliessungsgüte-Kategorie E, so dass die ÖV-Anbindung kein Kriterium für die Zoneneinteilung der Grundstücke sein kann und eine Umteilung der streitbetroffenen Parzellen in eine Grünzone diesbezüglich somit auch keinen grundlegenden raumplanerischen Grundsatz verletzt. Die Einteilung der ÖV-Güteklassen richtet sich nach der ehemaligen VSS-Norm SN 640 290, nach welcher sämtliche Tram- und Busverbindungen mit einem Kursintervall von 20 bis 60 Minuten in der Klasse D liegen. Der Kanton Basel-Landschaft hat zur besseren Differenzierung ergänzend eine Klasse E eingeführt mit einem Kursintervall von 40 – 60 Minuten.

Der Grundsatz der Verdichtung, wie ihn das eidgenössische Raumplanungsgesetz kennt und im Rahmen der Revision vom 2. April 2014 noch verstärkt hat, bedeutet nicht, dass möglichst viel Land verbaut, sondern dass die Ausnützung der Bauzonen verbessert werden soll. Ortskerne sind traditionell dicht bebaut, da sie in der Regel eine geschlossene oder teilweise geschlossene Bauweise oder geringe Gebäudeabstände sowie grosse Baukörper aufweisen. Hinter den Bauten entlang der Strassen findet man häufig grosse Gärten und Obstgärten, welche genauso das Bild eines Ortskerns mitprägen. Zur verdichteten Bauweise gehören auch wertvolle Grün- und Aussenräume. Sie gewinnen bei dichter Bebauung sogar an Bedeutung. Die Baubereiche, welche in Kernzonen bestehen, richten sich nach der bestehenden Bebauung und ergänzen diese. Dabei wird darauf geachtet, dass das bestehende Ortsbild nicht beeinträchtigt sondern allenfalls ergänzt wird. Die Festlegung einer Grünzone im Dorfkern steht somit nicht im Widerspruch zur generellen Pflicht zur Innenentwicklung.

- b) Die Gemeinde Liesberg hat, wie vorstehend bereits erwähnt, schon seit langem eine stark überdimensionierte Bauzone und wurde daher im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Revision der Siedlungsplanung wiederum dazu angehalten, diese zu reduzieren. Für die Bezeichnung der Grundstücke, welche nicht mehr in der Bauzone belassen werden sollen, hat die Gemeinde einen Katalog mit verschiedenen Kriterien erarbeitet, neben anderen auch die Baureife. Die Grundstücke der Einsprechenden sind, entgegen ihrer Ansicht, auch unter den bis anhin geltenden Zonenvorschriften nicht unmittelbar überbaubar. Vor einer möglichen Bebauung wäre in jedem Fall noch ein weiterer Planungsschritt notwendig gewesen, nämlich der Erlass einer Quartierplanung. Eine solche ist bis heute nicht in Angriff genommen worden. Der Gemeinde vorzuwerfen, sie habe bei der Bezeichnung der umzuteilenden Grundstücke nach rein fiskalischen Gesichtspunkten entschieden, entbehrt jeglicher Grundlage. Ausschlaggebend war, dass möglichst viele der Kriterien des ausgearbeiteten Katalogs (siehe vorstehend unter 6.) erfüllt sind. Grundstücke, welche vollständig baureif sind, wurden in der Bauzone belassen. Ob die Planungsmassnahme einen Anspruch auf Entschädigung auslöst, muss hier nicht beurteilt werden, sondern wird im Streitfall durch das Enteignungsgericht zu entscheiden sein.
- c) Für die Bestimmung derjenigen Grundstücke, welche nicht in der Bauzone verbleiben sollten, hat die Gemeinde, wie vorstehend erläutert, eine Kriterienliste aufgestellt, nach welcher sie eine Priorisierung vornahm. Für sämtliche Grundstücke wurde die gleiche Liste verwendet, die Beurteilung erfolgte stets nach den Kriterien dieser Liste. Beispielsweise wurden sämtliche Grundstücke, welche sich in einer Zone mit Quartierplanpflicht befanden und daher erst nach einem Planerlassverfahren baureif geworden wären, gleich behandelt und mehrheitlich einer Grünzone zugeteilt, in gewissen Fällen auch dem Hofstattbereich, wo lediglich Nebenbauten zulässig sind. Ebenso wurden Grundstücke am Rand der Bauzone, welche nicht baureif sind, der Landwirtschaftszone zugeteilt. Die Grundstücke an gleicher Lage wurden also gleich behandelt. Eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebotes ist somit nicht ersichtlich.
- d) Wie bereits unter b) aufgeführt, befinden sich die neu in eine Grünzone eingeteilten Grundstücke der Einsprechenden im Bereich des im ISOS aufgeführten Obstbaumkranzes, welcher mit dem Schutzziel a versehen ist. Die Gemeinde ist gehalten, die notwendigen Bestimmungen zum Schutz des Gebietes zu erlassen. Der Erlass einer Grünzone ist eine Möglichkeit, dies zu tun.

Entgegen der Ansicht der Einsprechenden sind ihre Grundstücke nicht baureif, da ohne zusätzliche Planung kein Bauprojekt bewilligt werden kann. Eine solche wurde aber nie erarbeitet. Wie oben beschrieben, hat bereits der Kanton Bern anlässlich der letzten Ortsplanungsrevision der Gemeinde empfohlen, eine Grünzone festzulegen. Die Gemeinde verzichtete damals darauf, um den Grundeigentümern die Gelegenheit zu geben, mittels Quartierplanung und Baulandumlegung die Voraussetzungen zu schaffen, damit Bauprojekte bewilligt werden können. Dass nun, nachdem die betroffenen Eigentümer bis heute auf die Durchführung weiterführender Verfahren verzichtet haben, eine Grünzone festgelegt wird, ist die folgerichtige Konsequenz daraus, welche überdies nach Auffassung des Regierungsrats auf Grund der gegebenen Umstände keinen übermässigen Eingriff in die Eigentumsrechte darstellt.

Insgesamt ergibt sich aus den vorstehenden Ausführungen, dass die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden muss.

6.2 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprechenden sind als Eigentümer der Parzelle [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Umteilung eines Teils des Grundstückes von einer Zone mit Quartierplanpflicht in eine Grünzone.

Es wird sinngemäss im Wesentlichen folgendes Begehren gestellt:

Das Grundstück sei in einer Zone mit Quartierplanpflicht zu belassen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Es seien andere Grundstücke besser geeignet für eine Rückzonung.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Bei Parzelle [REDACTED] handelt es sich um einen ca. 5 m breiten und knapp 88 m langen Streifen, der bisher zum Teil in einer Zone mit Quartierplanpflicht und zum Teil im undefinierten Gebiet lag und im strassennahen Bereich mit einem Baufeld überlagert war. Der Teil innerhalb der Zone mit Quartierplanpflicht wurde im Rahmen der Revision in eine Grünzone umgeteilt. Das Grundstück könnte ohne Landumlegung nicht überbaut werden, sodass es nicht baureif ist. Neben der Landumlegung wäre auch ein zusätzliches Planungsgeschäft, nämlich der Erlass eines Quartierplans, notwendig gewesen, hätte man das Grundstück überbauen wollen. Keiner der beiden Prozesse wurde seit dem Erlass der bisherigen Planung eingeleitet, da anscheinend weder ein konkreter Bedarf noch Einigkeit unter den betroffenen Grundeigentümern bestand, um die Baureife herzustellen. Es ist daher nicht willkürlich, dass ein Teil des Grundstücks in eine Grünzone eingeteilt wurde. Ergänzend wird auf die Erläuterungen unter 6.1 verwiesen.

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

6.3 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle [REDACTED] grundsätzlich zur Einsprache gegen die Revision der Zonenvorschriften Siedlung legitimiert.

Die Einsprache richtet sich gegen Bestimmungen des Zonenreglements Siedlung und des Zonenreglements Dorfkern sowie gegen die Planung generell.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Zonenreglement Siedlung: Die Begrünung von Flachdächern solle nicht Pflicht sein, in den Grünzonen seien Düngungsmittel zuzulassen, Terrainveränderungen seien in Naturschutzzonen zuzulassen, die Baulandreserve sei auf den Planungshorizont von 15 Jahren anzupassen.

Teilzonenreglement Dorfkern: Die zulässige Höhe der Einfriedigungen sei auf 2.00 m zu ändern, die Bestimmung bezüglich erhaltenswerter Bäume sei zu streichen, das Verbot von Düngemitteln sei auch hier für Grünzonen zu streichen, in der Uferschutzzone sollen Terrainveränderungen und Dünger zugelassen werden, die Bauzonenreserve sei auf den gesetzlich vorgeschriebenen Planungshorizont zu beschränken.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Es handelt sich hierbei durchgehend um Änderungswünsche des Einsprechers, welche er anlässlich der Mitwirkung oder an der Gemeindeversammlung hätte vorbringen müssen. Der Regierungsrat ist nicht befugt, anlässlich der Genehmigung Änderungen an der Planung vorzunehmen. Es wird auf Ziffer III.5. hiervor verwiesen. Eine besondere Betroffenheit oder Berührtheit, welche über das allgemeine Mass eines Grundeigentümers bzw. Stimmberechtigten hinausgeht, macht der Einsprecher zudem nicht geltend und ist auch nicht ersichtlich.

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

6.4 Einsprache von [REDACTED] und 6.5 Einsprache der [REDACTED] Vorbemerkung zu den beiden Einsprachen:

Zum Zeitpunkt der Einsprachen (Planaufgabe vom 20. August – 18. September 2015) war [REDACTED]

[REDACTED] nahm den Gemeindeversammlungsbeschluss zum Zonenplan Siedlung zum Anlass, eine Neuparzellierung der beiden Grundstücke zu beantragen (Mutation Nr. 1508, Mutationsgesuch Nr. 148/2015). Auf Antrag der Abteilung Ortsplanung des Amtes für Raumplanung hat das Amt für Geoinformation die Ausführung der Mutation bis auf weiteres sistiert, um die Einsprachebehandlung zu den Zonenvorschriften Siedlung nicht zu präjudizieren. Auf Beschwerde von [REDACTED] hin hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2063 vom 22. Dezember 2015 das Verfahren unter teilweiser Gutheissung der Beschwerde zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen. Anlässlich eines Augenscheins wurde die schliesslich als überarbeitete Mutation Nr. 1508 (Mutationsgesuch Nr. 22/2016) bewilligte Neuparzellierung festgelegt.

6.4 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher war zum Zeitpunkt der Auflage als Eigentümer der Parzelle [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Einteilung seines Grundstückes in die Landwirtschaftszone. Inzwischen hat der Einsprecher das Grundstück gegen Parzelle [REDACTED] der Erbgemeinschaft [REDACTED] eingetauscht. Es wird im Wesentlichen folgendes Begehren gestellt:

Die Parzelle [REDACTED] soll in der Bauzone verbleiben.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Das Grundstück solle mit Parzelle [REDACTED] vereint und auf [REDACTED] übertragen werden, sodann sollen die Parzellen [REDACTED] neu aufgeteilt werden. Beide Grundstücke sollen genügend Grünfläche aufweisen und die zur Verfügung stehende Nutzung solle eine Neuaufteilung zulassen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Massgeblich für die Beurteilung der Einsprache ist die Situation zum Zeitpunkt des Gemeindeversammlungsbeschlusses zur Zonenplanrevision. Nachher allenfalls stattgefundene Flächenveränderungen an Grundstücken sind für die Beurteilung der Einsprache unerheblich und können auf den Entscheid des Regierungsrates keinen Einfluss haben. Parzelle [REDACTED] liegt am Rand des Siedlungsgebietes, und war bisher aufgrund der Form (lang und schmal) nicht bebaubar. Eine Umteilung in die Landwirtschaftszone ist daher rechtmässig und im Sinne des Kriterienkatalogs der Gemeinde (siehe 6.). Anlässlich der Einspracheverhandlung hat sich die Gemeinde Liesberg bereit erklärt, die Erschliessungsflächen auf den Grundstücken am Rand der Bauzone, welche sich vor der Revision in der Zone W2 befanden, mittels geringfügiger Änderung wiederum in dieselbe Zone einzuteilen, so dass einer Neuparzellierung der Grundstücke [REDACTED] im Sinne des Einsprechers nichts im Weg stehen würde, da mittels Nutzungsübertragung zwischen den beiden Grundstücken die Zonenkonformität erhalten werden kann. Das Anliegen des Einsprechers kann auf diese Weise erfüllt werden. Weitere Gründe, weshalb auf die Umteilung der Parzelle [REDACTED] zu verzichten sei, macht der Einsprecher nicht geltend.

Die Einsprache muss daher, soweit sie nicht gegenstandslos geworden ist, als unbegründet abgewiesen werden.

6.5 Einsprache der [REDACTED]

Die Einsprechenden sind als Eigentümer der Parzelle [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen (heute Eigentümer der Parzelle [REDACTED]). Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Umteilung des genannten Grundstückes in die Landwirtschaftszone.

Es wird im Wesentlichen folgendes Begehren gestellt:

Das Grundstück sei in die Bauzone einzuteilen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Das Grundstück solle für die Nachkommen als Bauland oder für den Verkauf oder für [REDACTED] als Altersvorsorge dienen. Es liege zwischen überbautem Gebiet und sei voll erschlossen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Sinngemäss machen die Einsprechenden geltend, die Einteilung ihres Grundstückes in die Landwirtschaftszone sei nicht zu genehmigen. Da der Regierungsrat wie unter Ziffer III.5. hiervor erläutert keine Änderungen an einer kommunalen Planungsmassnahme vornehmen kann, kann er das Grundstück nicht einer bestimmten Zone zuweisen. Das Grundstück der Einsprechenden liegt am Rand des Siedlungsgebiets. Es ist lang und schmal und daher nur schwierig zu überbauen. Die strassenmässige Erschliessung ist ungenügend, die Baureife ist nicht gegeben. Dass die Einsprechenden nachträglich mittels Landabtausch versucht haben, die Bebaubarkeit ihres Grundstückes zu verbessern, ist für die Beurteilung der Situation, wie sie im Zeitpunkt des Beschlusses durch die Gemeindeversammlung bestanden hat, unerheblich und kann für die Beurteilung der Einsprache durch den Regierungsrat keinen Einfluss haben. Immerhin fand die erste Mitwirkung zur Revision der Zonenvorschriften bereits in der zweiten Hälfte des Jahres 2013 statt, so dass bis zum Entscheid der Gemeindeversammlung genügend Zeit bestanden hätte, das Grundstück rechtzeitig zu veräussern oder baureif zu machen. Die Gemeinde hat für die Beurteilung, welche Grundstücke nicht mehr in der Bauzone verbleiben sollten, einen fixen Kriterienkatalog angewendet, so dass die Grundeigentümer so weit wie möglich gleich behandelt wurden. Zudem besteht kein Anspruch darauf, dass Grundstücke immer in der gleichen Zone verbleiben (siehe dazu Ziffer III.4 hiervor). Die Zuweisung des Grundstückes der Einsprechenden in die Landwirtschaftszone ist angemessen und rechtmässig.

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

6.6 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzellen [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Zuweisung der Grundstücke vom nicht definierten Bereich in den Hofstattbereich sowie gegen den Schutz des Vorgartens und der Mauer. Die Unterschutzstellung verunmöglicht es, die Zugänglichkeit zum Haus zu verbessern oder einen Autoabstellplatz zu erstellen. Zudem wird das formelle Vorgehen der Gemeinde beanstandet, da die Einsprecherin als auswärtige Grundeigentümerin nicht persönlich angeschrieben wurde.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Die Grundstücke seien nicht in den Hofstattbereich, sondern in eine Bauzone einzuteilen. Vorgarten und Mauer seien nicht unter Schutz zu stellen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Die Aussagen zur Bebaubarkeit der Parzelle [REDACTED] seien sehr unterschiedlich, im Erbschaftsinventar im April 2015 sei das Grundstück als Bauland eingesetzt, und bei der Berechnung der Ergänzungsleistung auch als solches angerechnet worden. Die Gemeinde habe aber im Februar 2016 mitgeteilt, dass das Grundstück auch unter den bisherigen Zonenvorschriften nicht bebaubar sei. Durch die Unterschutzstellung von Vorgarten und Mauer seien bauliche Massnahmen wie beispielsweise ein behindertengerechter Zugang oder die Erstellung von Parkplätzen verunmöglicht. Diese ganzen Ungewissheiten verhinderten den Verkauf der Liegenschaft, der zur Finanzierung des Altersheimaufenthalts der Einsprecherin notwendig sei.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Selbst wenn die Einsprecherin nicht als auswärtige Grundeigentümerin angeschrieben worden ist, da die Gemeinde anscheinend nicht über den Wegzug orientiert war, so wurde dennoch eine Einsprache eingereicht und behandelt, so dass ein allenfalls vorliegender Mangel geheilt ist.

Der Schutz von Vorgarten und Mauer, welche zu den prägenden Elementen des ursprünglichen Dorfbildes gehören, bedeutet nicht, dass keinerlei Veränderungen möglich sind. Mit der Unterschutzstellung soll erreicht werden, dass die vorhandenen Interessen, einerseits das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines möglichst intakten Dorfbildes, andererseits ein privates Interesse an Parkplätzen oder einem verbesserten Zugang zum Haus, gegen einander abgewogen werden und eine optimale Lösung gesucht wird.

Die Frage, ob und wieweit die Parzelle [REDACTED] unter den bisherigen Vorschriften hätte überbaut werden können, ist schwierig zu beantworten. Grundsätzlich waren für Neubauten an verschiede-

nen Stellen, welche als für eine Bebauung geeignet und erwünscht betrachtet wurden, Baufelder ausgeschieden. Diese wurden anlässlich der aktuellen Revision überprüft und im neuen Teilzonenplan „Dorfkern“ als Baubereiche ausgeschieden. Für das gesamte restliche Areal galten im vorherigen Plan keine konkreten Vorschriften, eine Bebauung war aber nicht ausdrücklich ausgeschlossen. Art. 8 Abs. 3 der Überbauungsordnung Dorfkern legte fest, dass für Neubauten im nicht definierten Bereich die Bewilligungsbehörde nach Anhören der Fachinstanz, also der Denkmalpflege, entscheide. Ob diese Fachinstanz auf Parzelle [REDACTED] einen Neubau zugelassen hätte, und falls ja, unter welchen Voraussetzungen, kann im Nachhinein nicht festgestellt werden. Der revidierte Plan schafft klare Verhältnisse, indem neuen Hauptbauten nur noch innerhalb der Baubereiche zugelassen werden. In diesem Plan ist festgelegt, wo ins Ortsbild eingepasst zusätzliche Bauten erwünscht oder sinnvoll sind. In der übrigen Kernzone sind keine Bauten oder im Hofstattbereich lediglich Nebenbauten erlaubt.

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

6.7 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist [REDACTED] Eigentümer der Parzellen [REDACTED]. Die Grundstücke sind von der Planungsmassnahme betroffen. Allerdings ist der Einsprecher nicht legitimiert, die Erbgemeinschaft ohne Vorlage einer entsprechenden Vollmacht zu vertreten. Auf die Einsprache kann somit nicht eingetreten werden. Selbst wenn auf die Einsprache eingetreten werden könnte, müsste sie dennoch abgewiesen werden. Der Einsprecher macht geltend, dass seine Grundstücke sich an einer für eine Bebauung gut geeigneter Lage nahe beim Ortszentrum von Liesberg befinden, und die Zuteilung zur Landwirtschaftszone eine Enteignung sei.

Der Regierungsrat stellt fest, dass die beiden Grundstücke sich bereits bisher teilweise in der Zone W2 und teilweise in der Landwirtschaftszone befanden. Insbesondere sind sie aber aufgrund der Parzellenstruktur nicht baureif. Sie befinden sich zudem am Rand der Bauzone, angrenzend an die Landwirtschaftszone. Da die Baulandreserven der Gemeinde Liesberg schon seit langer Zeit zu gross und daher nicht RPG-konform ist, was auch bereits anlässlich der letzten umfassenden Revision im Jahr 1990 vom Kanton Bern beanstandet wurde und sich seither nicht grundlegend geändert hat, ist es gerechtfertigt, eine Reduktion vorzunehmen. Die Gemeinde hat zu diesem Zweck einen Kriterienkatalog ausgearbeitet, welchen sie bei der Auswahl der Grundstücke berücksichtigt hat, die nicht mehr in der Bauzone liegen sollen. Aufgrund dieses Kriterienkataloges ist es aus objektiver Sicht gerechtfertigt, die Grundstücke des Einsprechers der Landwirtschaftszone zuzuteilen, da sie nicht baureif sind und nicht im weitgehend überbauten Gebiet liegen.

Die Einsprache müsste daher, auch wenn darauf eingetreten werden könnte, als unbegründet abgewiesen werden.

6.8 Einsprache von [REDACTED] als Vertreter der Erbgemeinschaft [REDACTED]

Der Einsprecher vertritt die Eigentümerschaft der Parzelle [REDACTED] die von der Planungsmassnahme betroffen ist. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Umteilung des nördlichen Teils der Parzelle [REDACTED] vom Zonenplan Siedlung in den Teilzonenplan Dorfkern und dabei von der Zone W2 in den Hofstattbereich.

Es wird im Wesentlichen sinngemäss folgendes Begehren gestellt:

Auf die Umteilung in den Hofstattbereich sei zu verzichten und der unbebaute Teil der Parzelle Nr. [REDACTED] in der Zone W2 zu belassen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Die Parzelle [REDACTED] sei im Jahr 2007 aufgeteilt worden. Dabei sei darauf geachtet worden, dass nach der Abtrennung von Parzelle [REDACTED] ein Bauplatz bliebe. Für eine Bebauung sei eventuell die Entfernung des Schopfes am unteren Ende notwendig.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Umteilung des Parzellenteils in den Perimeter des Teilzonenplans Dorfkern dient dazu, dass für das gesamte Grundstück die gleichen Vorschriften gelten. Vor der Revision befand sich ein Teil des unüberbauten Teils des Grundstücks innerhalb des Überbauplans Dorfkern und lediglich der Rest lag in der W2-Zone. Unter diesen Voraussetzungen wäre die Realisierbarkeit eines Bauprojektes eher ungewiss gewesen. Der Abbruch des Schopfes wäre zudem nicht ohne weiteres möglich gewesen, da es sich dabei um eine Baute mit Situationswert handelt. Bei diesen Bauten hätte eine Ersatzbaute mehr oder weniger am selben Ort und im selben Umfang erstellt werden müssen. Die Festlegung des Hofstattbereiches dient dazu, im Interesse des Ortsbildes den bestehenden Bauten, welche teilweise als erhaltenswert und teilweise als Bauten mit Situationswert beurteilt werden, den notwendigen Freiraum zu gewährleisten. Daher sind in diesem Bereich nur noch eingeschossige An- und Nebenbauten zulässig. Immerhin ist es, wie sich aus dem Vorgenannten ergibt, durchaus möglich, ein neues Gebäude zu erstellen, allerdings nur anstelle der Baute mit Situationswert. Die vollumfängliche Zuteilung des Grundstückes des Einsprechers in den Perimeter des Teilzonenplans Dorfkern und die Zuweisung in den Hofstattbereich erweist sich daher als rechtmässig und für den Schutz der wertvollen Gebäude als angemessen. Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.9 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Allerdings fand die Planaufgabe vom 20. August 2015 bis 18. September 2015 statt, die Auflage wurde durch Publikation im Amtsblatt Nr. 34 vom 20. August 2015 und durch Mitteilung an alle Haushalte bekanntgegeben. Einzig die Benachrichtigung der auswärtigen Grundeigentümerschaft mittels Einschreiben erfolgte erst in einem zweiten Schritt am 7. Januar 2016, für diese fand eine separate Auflage vom 20. Januar 2016 bis 18. Februar 2016 statt. Die Einsprache trägt das Datum vom 14. Februar 2016 und ist somit verspätet, weshalb daher nicht darauf eingetreten werden kann. Selbst wenn die Einsprache rechtzeitig eingereicht worden wäre, müsste sie, wie nachfolgend erläutert, dennoch abgewiesen werden.

Es wird im Wesentlichen sinngemäss folgendes Begehren gestellt:

Das Grundstück der Einsprecherin sei als Bauland auszuscheiden.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Zur Realisierung einer Erschliessungsstrasse sein ein Anmerkungsgrundstück ausgeschieden worden (Parzelle [REDACTED]), an welchem auch die Parzelle [REDACTED] der Einsprecherin beteiligt sei. Zudem habe die damalige Gemeindebehörde die Aussage gemacht, dass ein Einfamilienhaus gebaut werden könne.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Parzelle [REDACTED] befand sich bisher nicht in einer Bauzone, sondern in einem nichtdefinierten Bereich. Die Frage, ob und wieweit sie unter den bisherigen Vorschriften hätte überbaut werden können, muss offen bleiben. Grundsätzlich waren für Neubauten an verschiedenen Stellen, welche aus Sicht des Ortsbildes als für eine Bebauung geeignet und erwünscht betrachtet wurden, Baufelder ausgeschieden. Diese wurden anlässlich der aktuellen Revision überprüft und im neuen Teilzonenplan „Dorfkern“ als Baubereiche ausgeschieden. Für das gesamte restliche Areal galten im vorherigen Plan keine konkreten Vorschriften, eine Bebauung war aber nicht ausdrücklich ausgeschlossen sondern Art. 8 Abs. 3 der Überbauungsordnung Dorfkern legte fest, dass über Neubauten im nicht definierten Bereich die Bewilligungsbehörde nach Anhören der Fachinstanz, also der Denkmalpflege, entscheide. Ob diese Fachinstanz tatsächlich auf Parzelle [REDACTED] einen Neubau zugelassen hätte, und falls ja, unter welchen Voraussetzungen, kann im Nachhinein nicht festgestellt werden. Die Aussage einer Gemeindebehörde bezüglich Bebaubarkeit, wie dies die Einsprecherin ausführt, kann aber keinesfalls verbindlich sein, da ein Neubau nur mit Zustimmung der Fachinstanz bewilligt werden könnte. Der revidierte Plan schafft nun klare Verhältnisse, indem nur noch innerhalb der Baubereiche, welche auf das Ortsbild abgestimmt festlegen wo zusätzliche Bauten sinnvoll sind, neuen Hauptbauten zugelassen werden.

Die Einsprache müsste daher, auch wenn darauf eingetreten werden könnte, als unbegründet abgewiesen werden.

6.10 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Umteilung seiner Parzelle vom nicht definierten Bereich in den Hofstattbereich.

Es wird im Wesentlichen folgendes Begehren gestellt:

Parzelle [REDACTED] sei in der Bauzone zu belassen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Anlässlich der Revision der Dorfkernvorschriften im Jahr 1994 sei die Baulandqualität des Grundstückes bestätigt worden. Auch die Verkehrswertschätzung, welche anlässlich der Erbteilung durchgeführt worden sei, sei von der Baulandqualität eines Teils des Grundstückes ausgegangen. Die Gemeinde habe es zudem unterlassen, ihn als auswärtigen Grundeigentümer rechtzeitig über die anstehende Revision zu orientieren, sie habe also einen Formfehler begangen. Im Jahr 1994 habe der Regierungsrat bei der Behandlung seiner damaligen Einsprache bestätigt, dass er informiert werden müsse (RRB Nr. 1327 vom 24. Mai 1994).

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Zur Formvorschrift der Benachrichtigung der auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist festzustellen, dass diese gemäss § 31 RBG mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage (der von der Gemeindeversammlung beschlossenen Planungsunterlagen) aufmerksam zu machen sind. Diese Information muss selbstverständlich vorgängig der Auflage erfolgen, damit die gesamte Frist von 30 Tagen zur Einsichtnahme und allenfalls Einspracheerhebung zur Verfügung steht. Die Gemeinde hat die auswärtigen Grundeigentümer, darunter auch den Einsprecher, mit eingeschriebenem Brief informiert (Postquittung vom 7. Januar 2016). Für eine weitergehende Mitsprache wie beispielsweise eine Teilnahme am Mitwirkungsverfahren muss sich die auswärtige Grundeigentümerschaft hingegen selber informieren und beispielsweise das amtliche Mitteilungsorgan oder das kantonale Amtsblatt abonnieren oder sich die Informationen durch ortsansässige Personen geben lassen. Die kantonale Gesetzgebung macht über die Art der Mitwirkung keine Vorschriften, sondern überlässt es den Gemeinden, wie sie diese ausgestalten wollen. Die persönliche Orientierung der auswärtigen Grundeigentümerschaft im Rahmen der Mitwirkung ist nicht gesetzlich vorgeschrieben. Die Gemeinde hat sich an sämtliche Formvorschriften gehalten.

Die Bebauungsmöglichkeit des Grundstückes unter dem bisherigen Zonenrecht war nicht so eindeutig, wie dies der Einsprecher behauptet, und weder anlässlich der Einspracheverhandlung im Jahr 1994 noch durch den Regierungsrat wurde festgestellt, dass ein unbedingter Anspruch auf Bebauung besteht, sondern lediglich, dass eine Bebauung grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist, aber nur im Rahmen von Art. 8 der damaligen Überbauungsordnung Dorfkern. Die abschliessende Entscheidung, ob und allenfalls welches Bauprojekt möglich gewesen wäre, lag im Ermessen der Fachinstanzen, also der kantonalen Denkmalpflege und des Bauinspektorates. Ein Anspruch auf eine Bebauung existierte nur in den im Plan eingetragenen Baufeldern. Im Rahmen der Revision der Teilzonenvorschriften Dorfkern erfolgte eine Neu Beurteilung, wie der Dorfkern von Liesberg zukünftig baulich entwickelt werden könnte. Die bestehenden Bauten wurden auf ihre Bedeutung für das Ortsbild überprüft und in Schutzkategorien eingeteilt. Desgleichen wurden die Standorte der Baufelder für Neubauten auf ihre Verträglichkeit für das Ortsbild geprüft und die für Neubauten geeigneten Standorte neu als Baubereiche für Hauptbauten festgelegt. Das restliche Gebiet des Dorfkernperimeters wurde als Vorplatzbereich, als Hofstattbereich mit der Möglichkeit, An- und Nebenbauten zu erstellen oder als Grünzone ohne Baumöglichkeiten ausgeschieden. Dadurch wird im gesamten Dorfkern Klarheit bezüglich der Bebaubarkeit geschaffen. Gleichzeitig wird der Schutz des historischen Ortsbildes mit seinen traditionellen Grünräumen gewährleistet. Ein Widerspruch zum Grundsatz der Innenentwicklung besteht nicht, da die Ortskerne traditionell im Bereich der Hauptverkehrsachsen dicht bebaut sind, und wo dies noch nicht durchgehend der Fall ist, mittels gezielt platzierter Baubereiche eine Entwicklung ermöglicht wird, wohingegen im Bereich hinter den historischen Bauten ein grosszügiger Grünraum die Qualität des Ortsbildes sicherstellen

soll. Dieser Grünraum wird mittels Zuteilung des Grundstückes zum Hofstattbereich gewährleistet, ohne die Erstellung von kleinen eingeschossigen Bauten wie Schöpfe, Gartenhäuser, Garagen und dergleichen zu verunmöglichen. Da bereits früher die Zuteilung zu einer Grünzone vorgesehen war, kam die aktuelle Festlegung des Hofstattbereiches, welcher zudem eine wesentlich geringere Eigentumsbeschränkung als eine Grünzone bedeutet, nicht völlig überraschend. Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

2. Beschlüsse

://: 1. Die Einsprachen von [REDACTED] werden, sofern und soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Liesberg am 1. Juni 2015 beschlossenen Zonenvorschriften Siedlung und die Teilzonenvorschriften Dorfkern werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Änderungen und nachstehender Auflage genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Änderungen:

Gestützt auf § 31 Absatz 5 RBG werden folgende, vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderungen genehmigt:

- a) Im Zonenreglement Dorfkern wird im § 2 Zoneneinteilung die bei der Aufzählung versehentlich nicht aufgeführte Grundnutzung „c) Grünzone“ ergänzt. Die Uferschutzzone erhält infolge dieser Änderung den Buchstaben d).
- b) Im Zonenreglement Dorfkern wird in § 7.4 Einfriedungen und Geländer nach dem ersten Satz eingefügt: „Solche auf Sockelmauern dürfen ebenfalls bis zu 1.00 m hoch sein, sofern die Höhe der Sockelmauer über dem fertigen Niveau nicht mehr als 20 cm beträgt.“ Der Nachfolgende Satz wird zum Absatz 2 und beginnt neu „Einfriedungen und Geländer sind..“. Der letzte Satz wird zum Absatz 3 und wird folgendermassen ergänzt: Abweichungen von dieser Regelung sind *nur* in begründeten.....“
- c) Der private Erschliessungsweg auf den Parzellen Nrn. 600 und 2730 im Teilzonenplan Dorfkern wird nicht als Strassenareal ausgewiesen, sondern wird wie das angrenzende Areal als Vorplatz- resp. Hofstattbereich ausgeschieden.
- d) Der private Erschliessungsweg auf den Parzellen Nrn. 971, 902, 2777 und 2488 im Zonenplan Siedlung wird nicht als Strassenareal ausgewiesen, sondern wird wie im bisher geltenden Zonenplan als Zone W2 ausgeschieden.
- e)

Auflage:

Der Gemeinderat wird aufgefordert, innert fünf Jahren die Ausdolung des Mühlbachs zu realisieren sowie mittels Mutation im Zonenplan Siedlung einzutragen und durch die Gemeindeversammlung beschliessen zu lassen, sofern nicht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Ausnahmegewilligung zur Belassung der Dole erteilt wird.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 82/ZPS/3/0 (Zonenplan Siedlung), 82/ZRS/3/0 und 82/LES/2/0 (Zonenreglement Siedlung), 82/TZPS/2/0 (Teilzonenplan Dorfkern) sowie 82/TZRS/2/0 und 82/LES/2/0 (Teilzonenreglement Dorfkern) versehenen Exemplare der Pläne und der Reglemente.

4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden 82/ZPS/2/0) 82/ZRS/2/0 (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) und 82/LES/1/0 (Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) inkl. aller Mutationen sowie 82/QP/1/0 (Überbauungsordnung Dorfkern) und 82/QR/1/0 (Überbauungsvorschriften Kernzone) aufgehoben.
5. Für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone im Sinne des RPG liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist, gilt das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB). Ferner gilt dieses Gesetz auch für Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 lit. c BGBB).
6. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
7. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen) 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.

