

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2022-1932

vom 20. Dezember 2022

Gemeinde Münchenstein, Mutation «Schutz- und Schonzonenplanung» zu den Zonenvorschriften Siedlung

1. Erläuterungen

1.1. Die Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein hat am 23. September 2020 die Mutation «Schutz- und Schonzonenplanung» zu den Zonenvorschriften Siedlung beschlossen. Es handelt sich dabei um die mit RRB Nr. 1083 vom 15. August 2017 über die Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung sistierte und seither pendente Planung der kommunalen Denkmalschutz- und Ortsbildschonzonen sowie die Festlegung von Gestaltungsvorschriften für einzelne Siedlungsteile.

1.2. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 19. November 2020 bis 19. Dezember 2020 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 47 vom 19. November 2020 und gleichentags im Wochenblatt Birseck Nr. 47 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 18. November 2020) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

- a. [REDACTED]
- b. [REDACTED]
- c. [REDACTED]
- d. [REDACTED]
- e. [REDACTED]
- f. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen c., d. und f. Mit den Einsprechenden a., b. und e. konnte keine Einigung erzielt werden. Die Einsprechenden a. und b. äussern ausschliesslich das Rechtsbegehren einer Aufhebung des Schutzes der «Vorgärten B» südlich der Erschliessungsstrasse Gartenstadt. Die Einsprache f. wurde unter der Annahme zurückgezogen, dass die vom Gemeinderat beantragten Änderungen betreffend den Schutz der «Vorgärten B» südlich der Erschliessungsstrasse Gartenstadt genehmigt werden. Gemäss den nachstehenden Ausführungen wird die Unterschutzstellung der «Vorgärten B» südlich der Erschliessungsstrasse Gartenstadt jedoch sistiert. Aus diesem Grund werden die Einsprachen a. und b. sowie die Einsprache f. gegenstandslos und können nicht behandelt werden.

1.3. Mit Schreiben vom 11. Juni 2021 unterbreitet der Gemeinderat Münchenstein die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Gestützt auf § 31 Absatz 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) beantragte der Gemeinderat gleichzeitig, die Unterschutzstellung der «Vorgärten B» südlich der Erschliessungsstrasse Gartenstadt als geringfügige Änderung von der Genehmigung auszunehmen. Nachdem der Kanton der Gemeinde mit Schreiben vom 3. Februar 2022 mitgeteilt hatte, dass es sich hierbei nicht um eine geringfügige Änderung gemäss § 31 Abs. 5 RBG handelt und der Schutz der «Vorgärten B» deshalb nicht entsprechend von der Genehmigung ausgenommen werden kann, hat der Gemeinderat mit Schreiben vom 7. Juni 2022 die Sistierung der Unterschutzstellung «Vorgärten B» südlich der Erschliessungsstrasse Gartenstadt beantragt. Mit demselben

Schreiben hat der Gemeinderat zudem folgende geringfügige Änderung beantragt: Der Begriff «Gestaltungsrichtlinien» im ersten Ausführungspunkt zu § A 4.2.3 Zonenreglement Siedlung (ZRS) sei mit dem Begriff «Gestaltungsanforderungen» zu ersetzen.

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

1.4. 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 zu den Zielen und Planungsgrundsätzen gemäss Artikel 1 und 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) stehen, da diese Bestimmungen des RPG selbständig, das heisst 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.

1.5. Gestützt auf die Artikel 13 ff. und 19 ff. Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) sowie auf die Artikel 43 und 44 Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind die Gemeinden verpflichtet, den nach Artikel 14 ff. RPG festgelegten Nutzungszonen Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um verbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

2. Erwägungen

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Rechtmässigkeitskontrolle Folgendes ergeben:

2.1. Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung mit folgender Ausnahme erfüllt:

Die mit RRB Nr. 1351 vom 20. August 2013 genehmigten Bestimmungen zur Denkmalschutzzone «Siedlung Wasserhaus» beruhen auf einer Mutation zu den altrechtlichen Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 983 vom 21. März 1967). Wie aus den Planungsunterlagen hervorgeht, möchte die Gemeinde die Bestimmungen dieser Mutation (2013) unverändert als Teil der vorliegenden Mutation zu den Zonenvorschriften Siedlung aus dem Jahre 2017 (RRB Nr. 1083 vom 15. August 2017) übernehmen. Die Gemeinde hat die unveränderten Inhalte in Plan und Reglement zur Denkmalschutzzone «Wasserhaus» lediglich im orientierenden Inhalt aufgeführt und es damit unterlassen, diese der Einwohnergemeindeversammlung zum Beschluss vorzulegen.

Unter diesen Voraussetzungen hält der Regierungsrat fest, dass die im vorliegenden Mutationsreglement von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossenen «neuen» und «gestrichenen Bestimmungen» zur Denkmalschutzzone «Wasserhaus» als Mutation zu den Zonenvorschriften Siedlung aus dem Jahre 1967 genehmigt werden und nicht, wie von der Gemeinde beabsichtigt, als Mutation zu den Zonenvorschriften Siedlung der letzten Gesamtrevision aus dem Jahre 2017. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass den Bestimmungen gemäss § 55 Abs. 2 lit. a ZRS keine vollständige Rechtswirkung zukommt.

2.2. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken: Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Planungsmassnahmen Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amts für Raumplanung vom 8. Mai 2019 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

2.3. 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 Gemeinderats erfordern. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderats 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.

2.4. § A 7.2.1 ZRS betreffend die Gestaltungsvorschriften Reiheneinfamilienhaussiedlungen
Die «ergänzenden Bestimmungen» zu den «Gestaltungsvorschriften Reiheneinfamilienhaussiedlungen» sind zu pauschal formuliert und berücksichtigen die städtebauliche und architektonische Ausprägung der einzelnen Siedlungen nur bedingt. Die Bestimmungen unter § A 7.2.1 zur «strassenseitigen Geschossflächenerweiterung» tragen dabei nicht zum Schutz oder zur Schonung der einzelnen Siedlungen bei, sondern führen im Gegenteil zu einer massiven Beeinträchtigung der architektonischen und städtebaulichen Wirkung. Die strassenseitige Erscheinung, welche für das Ortsbild elementar ist, bleibt mit den Bestimmungen zur strassenseitigen Geschossflächenerweiterung nicht nur unberücksichtigt, sondern kann durch die Möglichkeit strassenseitig baulich zu erweitern, stark beeinträchtigt werden. Hinzu kommt, dass die Bestimmungen zu diesen Erweiterungen nicht überall ihre Wirkung entfalten können, stehen diese doch in Abhängigkeit zur Erteilung privatrechtlicher Grenzbaurechte und zu den geltenden kommunalen resp. baugesetzlichen Bauabständen zur Strassenlinie.

Wie die Gemeinde auf Seite 113 im Planungsbericht selbst darlegt, gewichtet sie das öffentliche Interesse an einer haushälterischen Bodennutzung und der Verdichtung nach Innen höher als das öffentliche Interesse an der vollständigen Erhaltung des städtebaulichen Ausdrucks der Siedlungen. Gemäss RRB Nr. 1083 vom 15. August 2017 über die Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung ist jedoch die Schutz- und Schonzonplanung der Gemeinde Münchenstein pendent und nicht die Auseinandersetzung einer haushälterischen Bodennutzung und Verdichtung nach innen. Diese Aufgabe hatte bereits im Rahmen der Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung zu erfolgen und ist somit nicht Teil der auf die Schutz- und Schonzonplanung bezogenen Sistierung. Ohne die Aufnahme spezifischer Bestimmungen zum Schutz oder zur Schonung der einzelnen Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen (REFH-Siedlungen) verstossen die «Gestaltungsvorschriften Reiheneinfamilienhaus-Siedlung» bzgl. der «strassenseitigen Geschossflächenerweiterung» demnach und mit Verweis auf Ziffer 4.1 gegen die Planbeständigkeit.

Aus diesen Gründen muss § A 7.2.1 ZRS von der Genehmigung ausgenommen werden.

2.5 § A 4.1.3 ZRS betreffend Solaranlagen auf Dachflächen

Gemäss § 104b Abs. 2 RBG sind Solaranlagen in Denkmalschutzzonen bewilligungspflichtig und, sie dürfen derartige Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass Photovoltaikanlagen zu den Solaranlagen zählen. Die Formulierung «Auf günstig ausgerichteten Dachflächen sind Photovoltaik- und Solaranlagen gestattet» steht dazu im Widerspruch. Da die Bestimmung gemäss § 104b Abs. 4 RBG aus diesem Grund nicht in Rechtskraft erwachsen kann, wird die Formulierung redaktionell gestrichen.

2.6 § A 4.1.6 ZRS betreffend Nutzgärten

Der Regierungsrat hält fest, dass gemäss Ziff. 29 Art. 1 des altrechtlichen Zonenreglements Siedlung (Mutation der Schutzzone «Wasserhaus» [RRB Nr. 1351 vom 20. August 2013] zu den Zonenvorschriften Siedlung [RRB Nr. 983 vom 2. März 1967]), im Folgenden ZRS 1967 genannt, die Denkmalschutzzone «Wasserhaus» im Sinne von § 18 RBV die Erhaltung der Siedlung Wasserhaus bezweckt. Dabei gelten die zu den Gebäudezeilen gehörenden Nutzgärten/Vorgärten gemäss Ziff. 29 Art. 1 ZRS 1967 als geschützt. Gemäss Ziff. 29 Art. 2.2 ZRS 1967 liegt das Schutzziel in der Erhaltung und Förderung der geschützten Nutzgärten/Vorgärten in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild sowie der städtebaulichen Gesamtanlage in ihrer Charakteristik als Gartenstadt-Siedlung. Der Regierungsrat stellt diesbezüglich fest, dass harte Sichtschutzmassnahmen das ursprüngliche Erscheinungsbild sowie die städtebauliche Gesamtanlage in ihrer städtebaulichen Charakteristik als Gartenstadt-Siedlung stark beeinträchtigen, womit diese dem Schutzziel in hohem Masse widersprechen würden. Aus diesem Grund wird die von der Gemeinde vorgesehene Streichung folgender Formulierungen unter dem achten und neunten Aufführungspunkt zu § A 4.1.6 ZRS von der Genehmigung ausgenommen:

- «Zwischen den Nutzgärten, in Ergänzung zu den bestehenden Trennmauern, sind nur senkrechte Holzstaketten oder grossmaschige Drahtzäune erlaubt (Höhe max. 0.9 m). »
- «Harte Sichtschutzmassnahmen (z.B. Sichtschutzelemente aus Holz) sowie geflochtene Matten (z.B. Bambusmatten) sind nicht gestattet. »

Sie bleiben damit weiterhin rechtskräftig.

2.7 § A 6.3.6 ZRS betr. die «Bestimmungen Tramstrasse 31-53»

Die Häuserzeile Tramstrasse 31-51 wird im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Objekt (3.1) mit dem Erhaltungsziel A (Substanzschutz) geführt. Unter dessen Berücksichtigung möchte die Gemeinde die schutzwürdige Häuserzeile erhalten, indem wichtige Merkmale dieser Siedlung beschrieben und geschützt werden sollen. Für die raumplanerische Umsetzung dieses Schutzes ist in den Zonenvorschriften Siedlung eine die Grundnutzung überlagernde Ortsbildschonzone vorgesehen. Gemäss § 17 RBV bezwecken Ortsbildschonzone die Erhaltung und Entwicklung ortstypischer Siedlungsteile in ihrem räumlichen Zusammenhang und Erscheinungsbild. Insbesondere die Satteldächer der Gebäudezeile Tramstrasse 31- 41 stellen denkmalpflegerisch ein zeittypisches und für das Erscheinungsbild wichtiges und integrales Merkmal dar, welches es im Rahmen der Schonung des Ortsbilds zu erhalten gilt. Eine Abweichung von der unter § 2 ZRS für die Zentrumszone Z3b geltenden maximalen Fassadenhöhe sowie eine rückwärtige Erhöhung der Fassade, die den bestehenden First nicht überragen darf, wie es in § A 6.3.6 ZRS vorgesehen ist, korrespondieren nicht mit der Schonung des Ortsbilds. Es würden im Gegenteil anstelle von Satteldächern rückwärtige Flachdächer ermöglicht, die eine deutliche Veränderung und Störung des Erscheinungsbildes der schutzwürdigen Gebäudezeile Tramstrasse 31-41 zur Folge hätten. Die Bestimmungen stellen demnach Nutzungsvorschriften dar, die im Widerspruch zum Erhalt des Siedlungscharakters der Gebäudezeile und somit zum Zweck der Ortsbildschonzone gemäss § 17 RBV stehen.

Darüber hinaus würde mit der vorgesehenen Abweichung von der Fassadenhöhe, wie sie für die Zentrumszone Z3b seit Inkrafttreten der Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 1083 vom 15.08.2017) gilt, nach nur wenigen Jahren gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit verstossen.

Aus diesen Gründen werden folgende Bestimmungen unter dem zweiten Aufführungspunkt zu § A 6.3.6 ZRS von der Genehmigung ausgenommen: «Bei der Gebäudezeile Tramstrasse Nrn. 31-41 kann dabei von der max. Fassadenhöhe gemäss § 2 ZRS abgewichen werden. Die rückwärtige Erhöhung der Fassade darf den bestehenden First nicht überragen».

2.8 Bezug auf Strassennamen und -nummern im Reglement

Die Schutzbestimmungen im Reglement beziehen sich teilweise auf Strassennamen und -nummern. Grundsätzlich kann dies nicht akzeptiert werden, da Strassennamen und -nummern ändern können. In diesen Fällen würden die Schutzbestimmungen dabei ihre Rechtswirksamkeit verlieren. Da sich die Bestimmungen im Mutationsreglement auf Schutz- und Gestaltungsvorschriften beziehen, geht der Regierungsrat davon aus, dass es sich in diesen Fällen um Präzisierungen handelt,

die sich im Plan nicht oder nicht befriedigend abbilden lassen. In dieser besonderen Konstellation kann der Regierungsrat diesem Vorgehen ausnahmsweise folgen. Es bleibt damit jedoch im Verantwortungsbereich des Gemeinderats, dass die Vorschriften langfristig von jedermann nachvollzogen werden können.

2.9 Antrag auf geringfügige Änderung bezüglich § A 4.2.3 ZRS betreffend die Gartenfassaden
In § 38 Abs. 6 ZRS werden nicht wie unter dem ersten Aufführungspunkt zu § A 4.2.3 ZRS «Gestaltungsrichtlinien», sondern «Gestaltungsanforderungen» festgelegt. Der Gemeinderat beantragt deshalb, den Begriff «Gestaltungsrichtlinien» im ersten Aufführungspunkt unter § A 4.2.3 ZRS als geringfügige Änderung mit «Gestaltungsanforderungen» zu ersetzen. Weil damit widersprüchliche Bezeichnungen im Zonenreglement verhindert werden, kann dem Antrag zugestimmt werden.

3. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

4. Rechtliches Gehör

Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde die Gemeinde Münchenstein mit Schreiben vom 3. Februar 2022 über die bevorstehenden Nichtgenehmigungen informiert. Mit Schreiben vom 7. Juni 2022 hat der Gemeinderat dazu Stellung genommen und die Stellungnahmen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eingereicht. Dabei hat die Gemeinde die mitgeteilten Genehmigungsvorbehalte teilweise akzeptiert, stellt sich jedoch gegen folgende Ausnahmen von der Genehmigung:

4.1 § A 7.2.1 ZRS betreffend die Gestaltungsvorschriften Reihen-Einfamilienhaussiedlungen
Aus Sicht der Gemeinde bestehe die Schutzwürdigkeit der REFH-Gebäudezeilen in der städtebaulichen Anlage, welche sich durch die Lage der Hauptbaukörper aller Quartiere, für welche die Festlegung der Gestaltungsvorschriften «Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen» vorgesehen sei. Der kommunale Schutz umfasse daher die Lage der Hauptbaukörper aller Quartiere, für welche die Gestaltungsvorschriften gelten würden. Damit solle verhindert werden, dass einzelne Bauten abgebrochen und ein Ersatzneubau errichtet wird, der die homogene Zeilenstruktur unterbricht. Dass aber mit der von der Gemeinde beabsichtigten Ermöglichung einer «strassenseitigen Geschossflächenerweiterung» das Erscheinungsbild einer Gebäudezeile verändert wird, sofern nicht alle Eigentümerschaften einer Gebäudezeile gleichzeitig von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, bestreitet die Gemeinde nicht. Sie argumentiert dabei, dass dies auch bei den nicht bestrittenen zulässigen Ausbauten des Dachgeschosses (§ A 7.2.2 ZRS) und bei der Errichtung von Attikageschossen bei REFH-Siedlungen mit Flachdach (§ A 7.2.3 ZRS) der Fall sei. Des Weiteren sei in jeder betroffenen Häuserzeile durch ihren langjährigen Bestand eine kontinuierliche Entwicklung ablesbar.

Der Gemeinde sei es ein Anliegen, das Siedlungsbild der REFH-Siedlungen als baugeschichtliches Zeitzeugnis zu erhalten, wobei sie der Auffassung sei, mit den Gestaltungsvorschriften REFH-Siedlungen diesem Ziel angemessen Rechnung zu tragen. Dabei betrachte sie die «strassenseitige Geschossflächenerweiterung» als moderate Verdichtungsmassnahme, welche ihrer Ansicht nach mit dem übergeordneten Erhaltungsziel des Siedlungsbildes zu vereinbaren sei. Die Gemeinde sei sich bewusst, dass mit dem Erlass der Zonenvorschriften gemäss RRB Nr. 1083 vom 15. August 2017 die meisten REFH-Siedlungen einer Grundnutzungszone ohne weiterführende Gestaltungsvorschriften zugewiesen wurden. Allerdings habe die Gemeinde bei der damaligen Eingabe der Zonenvorschriften Siedlung ins regierungsrätliche Genehmigungsverfahren deutlich angezeigt, dass die REFH-Siedlungen integraler Teil der Schutz- und Schonzoneplanung sein würden, auch wenn Art, Inhalt und Umfang des Schutzes der REFH-Siedlungen noch nicht näher definiert gewesen seien. Aus diesem Grund sehe die Gemeinde keine Verletzung der Planbeständigkeit der Zonenvorschriften Siedlung. Insbesondere gelte dies für die REFH-Siedlungen an der Concordiastrasse, der Grellingerstrasse sowie der Emil-Frey-Strasse 174-188, welche im Basellandschaftlichen Bauinventar (BIB) als kommunal schutzwürdige Objekte inventarisiert seien.

Diese seien mit RRB Nr. 1083 vom 15. August 2017 im BIB mit der Einstufung «kommunal zu schützen» als pendent erklärt.

Der Argumentation der Gemeinde ist zu begegnen, dass die «Gestaltungsvorschriften REFH» nicht den Anforderungen einer Ortsbildschutzzone gemäss § 29 Abs. 1 lit. g. RBG entsprechen, sondern als Bestimmungen über die Gestaltung im Sinne von § 18 Abs. 4 RBG zu betrachten sind. Um im Bereich der REFH-Siedlungen Ortsbildschutzzonen zu erlassen, hätte die Gemeinde eine differenzierte Betrachtung der REFH-Siedlungen vornehmen müssen, die den spezifischen räumlichen, bautypologischen und baustilistischen Charakteristika jeder einzelnen Siedlung Rechnung trägt. In diesem Prozess hätte analysiert werden müssen, welche Elemente für die einzelnen Siedlungen konstituierend sind und wo in welchem Umfang eingegriffen werden könnte, ohne diese Elemente zu beeinträchtigen. Auf dieser Analyse basierend hätten für die einzelnen REFH-Siedlungen im Zonenreglement spezifische Bestimmungen zu deren Schutz oder Schonung aufgenommen werden müssen. Die Gemeinde hat dies jedoch unterlassen und sich dafür entschieden, Gestaltungsvorschriften zu erlassen, die pauschal für alle REFH-Siedlungen, die im BIB als «schützenswert» aufgeführten REFH eingeschlossen, anzuwenden sind.

Der Regierungsrat stellt klar, dass er die Gestaltungsvorschriften REFH-Siedlungen nicht grundsätzlich ablehnt, jedoch gehen die bestrittenen «strassenseitigen Geschossflächenerweiterungen» weit über eine Gestaltungsmassnahme hinaus und ermöglichen eine Nutzungserweiterung, die zwar gemäss § A 7.2.1 ZRS nicht zur zulässigen Bebauungsziffer gezählt wird aber dennoch zu einer Vergrösserung des Grundrisses der Wohnbauten führt. Damit wird die maximal zulässige bauliche Nutzung, wie sie mit der rechtskräftigen Bebauungsziffer im Zonenreglement (RRB Nr. 1083 vom 15. August 2017) beschränkt ist, erhöht. Diese Nutzungserhöhung führt somit zu einer klaren Verletzung der Planbeständigkeit der Zonenvorschriften Siedlung. Demgegenüber geht aus den Dachgestaltungsvorschriften gemäss § A 7.2.2 ZRS und § A 7.2.3 ZRS keine Verletzung der Planbeständigkeit hervor, da diese keine Bestimmung enthalten, welche eine Überschreitung der im Zonenreglement rechtskräftigen Nutzungsmasse zulassen würde.

Der Regierungsrat hält deshalb daran fest, § A 7.2.1 ZRS und damit die Bestimmungen über die «strassenseitigen Geschossflächenerweiterungen» innerhalb der Zone «Gestaltungsvorschriften REFH-Siedlungen» von der Genehmigung auszunehmen.

4.2 § A 4.1.6 ZRS betreffend Nutzgärten

Wie der Gemeinderat in seiner Stellungnahme ausführt, sei die Möglichkeit zur Errichtung von Sichtschutzmassnahmen in den Gärten ein grosses Bedürfnis der Bewohnerschaft der Siedlung «Wasserhaus», insbesondere da der Fussweg entlang der Birs ein offizieller, gut frequentierter Wanderweg sei. Die Streichung der beiden Bestimmungen zu § A 4.1.6 aus dem Zonenreglement Siedlung sei aus der Annahme eines an der beschlussfassenden Einwohnergemeindeversammlung vom 23. September 2020 gestellten Antrags hervorgegangen. Der Gemeinderat stützt deshalb den Willen des Souveräns.

Dem ist zu entgegnen, dass eine Änderung der Schutzbestimmungen fachlich zu begründen ist und im Sinne des festgelegten Schutzziels sowie im öffentlichen Interesse des Denkmalschutzes liegen muss. Eine fachliche Begründung oder ein öffentliches Interesse am Denkmalschutz, der die Änderung rechtfertigen würde, sind auch dann erforderlich, wenn die Änderung auf einem Antrag der Gemeindeversammlung beruht. Es wird festgestellt, dass beides nicht gegeben ist. Deshalb wird daran festgehalten, die Streichung der Auführungspunkte acht und neun zu § A 4.1.6 von der Genehmigung auszunehmen.

4.3 § A 6.3.6 ZRS betr. die «Bestimmungen Tramstrasse 31-53»

Der Gemeinderat geht davon aus, dass eine Abweichung von der zulässigen Fassadenhöhe nicht automatisch zu einer Erhöhung des Nutzungsmasses führe, da die zulässige bauliche Nutzung mittels Definition einer Bebauungsziffer geregelt werde. Zudem sei für die Berechnung der Bebauungsziffer der Fussabdruck eines Gebäudes und nicht in erster Linie die Fassadenhöhe ausschlaggebend. Der Regierungsrat hält dazu fest, dass gemäss § 18 Abs. 3 RBG mit der Art und dem Mass der Nutzung, die im Zonenreglement festzulegen sind, insbesondere die Bauweise, die Gebäudemasse (Gebäuelänge, Gebäudetiefe, Gebäudehöhe oder Geschosszahl), die maximal

zulässige bauliche Nutzung sowie die Dachformen und ihre Ausgestaltung gemeint sind. Das Mass der Nutzung wird damit nicht nur durch die Bebauungsziffer, sondern, wie in § 2 ZRS rechtskräftig, durch die zulässige Vollgeschosszahl, Sockelgeschosshöhe, Gebäudehöhe und eben auch durch die Fassadenhöhe definiert. Die vorgesehene rückwärtige Abweichung von der Fassadenhöhe gemäss § 2 ZRS und eine Anhebung des Daches bis zur Firsthöhe steht im Widerspruch zur Definition der im Zonenreglement geltenden Zentrumszone Z3b. Die Nutzungserhöhung bezieht sich somit auf die Definition der Zentrumszone Z3b, für die seit deren Genehmigung mit den Zonenvorschriften Siedlung im Jahre 2017 die Planbeständigkeit gilt.

Schwerer wiegen jedoch die Auswirkungen auf das Ortsbild, die von den Bestimmungen unter § A 6.3.6 ZRS zur Tramstrasse 31-41 ausgehen würden, da sie rückwärtige Flachdächer zulassen, wie unter Ziffer 2.7 erläutert. Damit widersprechen die Bestimmungen den Anforderungen einer Ortsbildschonzone gemäss § 17 RBV. Aus diesen Gründen wird daran festgehalten, folgende Bestimmungen unter dem zweiten Aufführungspunkt zu § A 6.3.6 ZRS von der Genehmigung auszunehmen: «Bei der Gebäudezeile Tramstrasse Nrn. 31-41 kann dabei von der max. Fassadenhöhe gemäss § 2 ZRS abgewichen werden. Die rückwärtige Erhöhung der Fassade darf den bestehenden First nicht überragen».

5. Unerledigte Einsprachen

5.1. 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 regierungsrätlichen Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. 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.

5.5. 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.

Zur unerledigten Einsprache von [REDACTED] stellt der Regierungsrat Folgendes fest:

Gemäss § 31 Abs. 2 lit. a. RBG sind betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch den angefochtenen Plan berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung haben, legitimiert, Einsprache zu erheben. Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] (Grundbuch Münchenstein) zwar von der Planungsmassnahme betroffen, jedoch richtet sich ihre Einsprache ausschliesslich gegen das Zustandekommen des Beschlusses der Einwohnergemeindeversammlung, womit von ihr kein schutzwürdiges Interesse im Sinne von § 31 Abs. 2 lit. a. RBG zur Änderung oder Aufhebung der Zonenplanrevision geltend gemacht wird. Auf die Einsprache kann deshalb nicht eingetreten werden. Der guten Ordnung halber sei darauf hingewiesen, dass die Einsprecherin, wenn sie mit dem Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung als solchem nicht einverstanden war, ihn durch Beschwerde gemäss § 172 ff. des Gemeindegesetzes (GemG; SGS 180) hätte anfechten müssen.

6. Kommunikation und Bulletintext

Angabe der Kommunikationsmassnahmen:

☐	Medienkonferenz	☐	Medienmitteilung	☒	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Dienstag (RB Di)	☐	keine Kommunikation gemäss IDG (mit Begründung)
				☐	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Mittwoch (RB Mi)		

Angabe des Textes für das Regierungsbulletin/Begründung keine Kommunikation gemäss IDG:

22 /BUD

Genehmigung Gemeindebeschluss

Der Regierungsrat hat die von der Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein am 23. September 2020 beschlossene Mutation «Schutz- und Schonzonenplanung» mit Ausnahmen, Auflage und Änderung genehmigt. -> Details Beschluss

7. Beschluss

- ://:
1. Auf die Einsprache von [REDACTED] wird nicht eingetreten.
 2. Aufgrund der Sistierung gemäss nachfolgender Ziffer 3. werden folgende Einsprachen als gegenstandslos abgeschrieben:
 - a) [REDACTED]
 - b) [REDACTED]
 - c) [REDACTED]
 3. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein am 23. September 2020 beschlossene Mutation «Schutz- und Schonzonenplanung» zu den mit RRB Nr. 1083 vom 15. August 2017 rechtskräftigen Zonenvorschriften Siedlung und zum mit RRB Nr. 983 vom 21. März 1967 rechtskräftigen Zonenreglement Siedlung, werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen, Sistierungen, Auflage und Änderung genehmigt und damit verbindlich erklärt.

Ausnahmen:

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

- a) § A 7.2.1 ZRS
- b) Die Streichung der Bestimmungen unter dem achten und neunten Aufzählungspunkt zu § A 4.1.6 ZRS (betreffend die «Denkmalschutzzone Wasserhaus»)

c) Die Formulierung «Bei der Gebäudezeile Tramstrasse Nrn. 31-41 kann dabei von der max. Fassadenhöhe gemäss § 2 ZRS abgewichen werden. Die rückwärtige Erhöhung der Fassade darf den bestehenden First nicht überragen. » unter dem zweiten Aufführungspunkt zu § A 6.3.6 ZRS.

Sistierungen:

Der Genehmigungsbeschluss über die Festlegung «Vorgärten B» im Zonenplan Siedlung wird für folgende, südlich der Erschliessungsstrasse «Gartenstadt» gelegenen Parzellen sistiert: Parzellen (Grundbuch Münchenstein) Nrn. 2613, 3051, 3609, 2726, 2725, 1816, 6647, 2466, 2737, 2434 und 2435.

Auflage:

Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Bestimmungen zur Denkmalschutzzone «Wasserhaus» bei nächster Gelegenheit in die neuen Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 1083 vom 15. August 2017) zu überführen.

Änderung:

Gestützt auf § 31 Absatz 5 RBG wird folgende, vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderung genehmigt: Das Wort «Gestaltungsrichtlinien» unter § A 4.2.3 ZRS wird mit «Gestaltungsanforderungen» ersetzt.

4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 43/ZPS/2/5, 43/LES/1/11 (Mutation «Schutz- und Schonzoneneplanung» zum Zonenplan Siedlung und zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan), 43/ZRS/2/3 (Mutation «Schutz- und Schonzoneneplanung» zum Zonenreglement Siedlung [RRB Nr. 1083 vom 15. August 2017] und zum Zonenreglement Siedlung [RRB Nr. Nr. 983 vom 21. März 1967]) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
5. Der Gemeinderat wird angewiesen, die von den Ausnahmen in Ziffer 3 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. Der Genehmigungsbeschluss gemäss Ziffer 3 ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates 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 per Einschreiben:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Verteiler:

- Gemeinderat Münchenstein, 4142 Münchenstein
- Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG (info@stierli-ruggli.ch)
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Bauinspektorat (bauinspektorat@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Amt für Raumplanung (raumplanung@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Has Diehrich