

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1264

vom 16. April 1991

Gemeinde Arisdorf, Zonenplan Siedlung, Zonenplan Ortskern,
Zonenreglement Siedlung und Ortskern, Lärm-Empfindlich-
keitsstufen-Plan sowie Strassennetzplan (Siedlung)

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arisdorf hat am 4. Mai 1990 den Zonenplan Siedlung, den Zonenplan Ortskern, das Zonenreglement Siedlung und Ortskern sowie den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan beschlossen. Der Strassennetzplan wurde erstmals am 22. Juni 1989 und eine weitere Mutation, welche in den Genehmigungsplänen bereits enthalten ist, am 4. Mai 1990 von der Einwohnergemeindeversammlung Arisdorf gutgeheissen.

B. Die Öffentliche Auflage für den Zonenplan Siedlung, den Zonenplan Ortskern, das Zonenreglement Siedlung und Ortskern sowie den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan fand vom 1. bis 30. Juni 1990 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 22 vom 31. Mai 1990 und im Bezirksanzeiger Rheinfelden vom 1. Juni 1990 bekanntgegeben. Die betroffenen Grundeigentümer mit Schweizerischem Zustelldomizil wurden ordnungsgemäss mit eingeschriebenem Brief vom 31. Mai 1990 [Postquittung vom 5. Juni 1990] benachrichtigt. Es haben Einsprache erhoben:

1. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
2. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

3. [REDACTED]
[REDACTED]

Im Sinne von § 6 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes (BauG) hat der Gemeinderat Arisdorf in der Folge das gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverfahren durchgeführt. Ein Rückzug der Einsprachen, soweit darauf eingetreten werden kann, konnte nicht erreicht werden.

Die nicht grundeigentumsverbindlichen Uebersichtspläne "Erschliessungszustand" gemäss Artikel 21 der Verordnung über die Raumplanung (RPV), welche allen interessierten Personen zur Einsichtnahme zur Verfügung zu halten sind, unterliegen nicht der regierungsrätlichen Genehmigung und sind deshalb vom Auflageverfahren bzw. vom Genehmigungsverfahren ausgenommen.

C. Mit Schreiben vom 4. September 1990 unterbreitet der Gemeinderat Arisdorf die Beschlüsse und die unerledigten Einsprachen zur regierungsrätlichen Entscheid. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Das kantonale Baugesetz [BauG] vom 15. Juni 1967 ermächtigt die Gemeinden, eigene Bauvorschriften aufzustellen. Gemäss § 3 BauG bedürfen solche Vorschriften der Genehmigung des Regierungsrates. Dabei ist die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung auf eine Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung beschränkt. Mit anderen Worten, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. Dabei sind folgende Hauptpunkte zu beachten:

1. Die Einhaltung der Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen.
2. Die Berücksichtigung der kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken. Zentrale Bedeutung kommt dabei der Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte [Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, etc.] zu.
3. Die Ueberprüfung, ob die Bauvorschriften der Gemeinde insbesondere nicht im Widerspruch zu den Zielen und Planungsgrundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, Artikel 1 und 3) stehen, da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles, ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

Die unter Ziffer 2 und 3 erwähnte Kontrolle lässt sich nun aber, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen werden, nicht ohne materielle Begutachtung ausführen. Im Gegensatz zum klassischen Rechtsatz stellt der Plan und die dazugehörenden Vorschriften ein stark konkretisierendes Rechtsinstitut dar. Dabei darf es sich aber nicht um eine Summe zufällig aneinandergereihter Einzelverfügungen handeln, sondern es muss zwischen diesen ein sinnvoller Zusammenhang bestehen mit dem Ziel, die bauliche Entwicklung einer Gemeinde so zu lenken, dass für möglichst alle Bewohner ein angenehmer Lebensraum entsteht. Ob eine Restriktion der Ortsplanung dieser Zielsetzung dient und damit im öffentlichen Interesse liegt, muss mittels planerischen Ueberlegungen geprüft werden. Nach den gleichen Gesichtspunkten ist auch die Verhältnismässigkeit eines Eingriffs in das Privateigentum zu prüfen. Endlich sei auch auf die Forderung nach rechtlicher Behandlung hingewiesen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes kommt dem Gleichheits-

prinzip bei Planungsmassnahmen allerdings nur eine abgeschwächte Bedeutung zu. Verfassungsrechtlich genügt deshalb, dass die Planung nicht willkürlich erfolgt. Sie muss sich vielmehr durch vernünftige planerische Gründe rechtfertigen lassen. Das ist namentlich dann nicht mehr der Fall, wenn die ungleiche oder umgekehrt die gleiche Behandlung der betroffenen Parzellen jeder vernünftigen Planung widerspricht oder wenn dem Vorgehen der Behörde offensichtlich unzulässige Ueberlegungen zugrundeliegen [BGE 107 Ib 339 E. 4a; 105 Ia 111, 103 Ia 257 E.4 mit weiteren Hinweisen].

II.

In Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung des Zonenplanes Siedlung, des Zonenplanes Ortskern, des Zonenreglementes Siedlung und Ortskern des Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Planes und des Strassennetzplanes samt der dazugehörenden Mutation erfüllt. Es bleibt lediglich zu erwähnen, dass der Neuerlass von Strassennetzplänen bzw. Mutationen zum Strassennetzplan nicht dem öffentlichen Auflageverfahren unterstellt sind. Es wird in diesem Zusammenhang auf § 5, Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes verwiesen. Materiell-rechtlich ergeben sich folgende Bemerkungen:

1.2 Vernehmlassung beim Kanton

Im Rahmen von zwei Vorprüfungen und diversen Besprechungen haben die betroffenen Amtsstellen zu den vorliegenden Geschäften Stellung genommen. Die Ergebnisse dieser Prüfungen

sind dem Gemeinderat Arisdorf durch die federführende Dienststelle [Amt für Orts- und Regionalplanung] mit den Schreiben vom 25. März 1988 und 12. Januar 1990 bekanntgegeben worden. Im übrigen sei auch auf die Besprechungen vom 14. Januar 1988, vom 7. April 1989 und vom 14. Februar 1990 bzw. auf die entsprechenden Aktennotizen hingewiesen.

1.3 Zonenplan Siedlung

1.3.1 Zonenkapazität/Baugebietsetappierungen [Gebiete "Bannacker" und "Bodmatt"]

Nach kantonalen Erhebungen sieht der Zonenplan Siedlung von Arisdorf im Gebiet der Kirche ("Chilehübel") gemäss Vorgabe des Regionalplanes Landschaft (Landschaftsschutzgebiet, Denkmalschutz) eine Verkleinerung des Baugebietes von ca. 1.95 ha vor. Ferner sind im nordwestlichen Dorfeingang und im Gebiet "Stockacker/Hombergerstrasse" Auszonungen (Zone W1) von ca. 0.66 ha vorgesehen. Unter Berücksichtigung von weiteren kleinräumigen Auszonungen umfasst die gesamte Auszonungsfläche - exkl. dem "Chilehübel" - insgesamt ca. 0.77 ha. Demgegenüber stehen ca. 2.02 ha - zum Teil kleinräumige - Neueinzonungen, wovon ca. 0.80 ha für Grünzonen, ca. 0.48 ha für Strassenareale und ca. 0.74 ha für Bauzonen bzw. Zonen für öffentliche Werke und Anlagen vorgesehen sind. Gemäss Zonenreglement (ZR) Ziffer 3 (Baugebietsetappierung) kann das Baugebiet erster Etappe im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften überbaut werden. Das Baugebiet zweiter Etappe ist innert 15 Jahren zu erschliessen und ebenfalls zur Ueberbauung freizugeben. Es handelt sich somit um eine sogenannte Erschliessungsetappierung. Demnach sind alle Bauzonen unter dem Gesichtspunkt von Artikel 15 und 19 des RPG (15 bis 20-jähriger Bedarf; zeitgerechte Erschliessung) zu beurteilen. Kommt hinzu, dass bei der Ueberprüfung und Ausscheidung von Nutzungszonen auch die Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung

(Bundesgesetz über den Umweltschutz [USG], Lärmschutz-Verordnung[LSV]) mitzuberücksichtigen sind. Diesbezüglich muss festgestellt werden, dass ein rechtlich gesicherter Nachweis für eine generelle Einhaltung der Planungswerte in den etappierten Gebieten nicht vorliegt. So ist unter anderem die Finanzierung für die Errichtung von nötigen Lärmschutzmassnahmen entlang der Nationalstrasse N2 noch nicht gesichert. Auch die weitergehenden Vorschriften hinsichtlich Situierung der Baukörper und baulichen Massnahmen, welche gemäss Erläuterungsbericht zur Revision der Siedlungsplanung erforderlichen sind, liegen nicht vor bzw. sind rechtlich nicht abgesichert.

Hinsichtlich dem zukünftigen Bauzonenbedarf und dem Angebot an unüberbauten Bauzonenflächen ist festzuhalten, dass letztere den voraussichtlichen Bedarf beträchtlich übersteigt. Nimmt die Zahl der zusätzlichen Wohnungen bis zum Jahre 2010 entsprechend der Entwicklung zwischen den Jahren 1980 und 1990 zu, so ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 150 Wohnungen. Wird der Wohnungsbedarf von der regionalen Prognose abgeleitet, so ist bis zum Jahre 2010 nur mit 60 zusätzlichen Wohnungen zu rechnen. Bei sinkender durchschnittlicher Wohnungsbelegung ist für das Jahr 2010 mit 1100-1200 Einwohnern zu rechnen.

Wird davon ausgegangen, dass bis zum Jahre 2010 im weitgehend überbauten Gebiet keine zusätzlichen Wohnungen realisiert und pro Wohnung im Durchschnitt 500 m² beansprucht werden, so ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an NBF von 3.0 - 7.5 ha. Nach der Revision der Ortsplanung stehen noch ca. 20 ha Neubauf Flächen (NBF) für die Deckung des voraussichtlichen Flächenbedarfs zur Verfügung. Das heisst es bleibt ein Ueberhang des Flächenangebots von 12.5 - 17.0 ha. Selbst wenn von einem maximalen Wohnungszuwachs ausgegangen und für die zusätzlichen Wohnungen unüberbautes Gebiet beansprucht wird, ist das Baugebiet im Sinne von

Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung zu gross. Die vorgesehene Etappierung trägt diesem Sachverhalt zu wenig Rechnung, denn es handelt sich lediglich um eine Erschliessungsetappierung, die - wie bereits erwähnt - in ihrer rechtlichen Wirkung dem Baugebiet I. Etappe gleichgesetzt werden muss.

Aufgrund dieses Sachverhaltes steht fest, dass der vorliegende Zonenplan Siedlung den Zielen und Grundsätzen der Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung nicht entspricht. Er widerspricht aber auch dem Entwurf des Regionalplanes Siedlung, welcher vom Regierungsrat am 15. Juni 1990 genehmigt und zur Behandlung an den Landrat weitergeleitet wurde. In Anbetracht der zu grossen Baulandreserven hat der Regionalplan Siedlung auch die Erhaltung von ackerfähigen Böden zum Ziel. Bezogen auf die Gemeinde Arisdorf, handelt es sich dabei insbesondere um die beiden Gebiete "Bannacker" (Zone W1) und "Bodmatt" (Zone WG2), für welche die vorangehenden Erläuterungen uneingeschränkt zutreffen bzw. deren Flächen gleichzeitig auch als für Fruchtfolgeflächen geeignet gelten (vgl.a. Schreiben der Bau- und Landwirtschaftsdirektion (heute: Bau- und Umweltschutzdirektion) vom 29. April 1988).

Unter Abwägung all dieser Aspekte kommt der Regierungsrat zum Schluss, die etappierten Gebiete "Bannacker" und "Bodmatt" von der regierungsrätlichen Genehmigung auszunehmen. Da nach der Bundes- bzw. der Umweltschutzgesetzgebung lediglich diejenigen Zonen als bestehend zu betrachten sind, welche nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes rechtskräftig genehmigt, das heisst nach dem 1. Januar 1980 festgelegt wurden, gelten daher in den nichtgenehmigten Gebieten die Bestimmungen von § 11 des kantonalen Baugesetzes (Land- und Forstwirtschaftsgebiet). Dabei dürfen im Gebiet "Bannacker" und "Bodmatt" keine Massnahmen getroffen werden, die eine weitere landwirtschaftliche Nutzung beein-

trächtigen bzw. die eine Ueberbauung präjudizieren. Im übrigen wird der Gemeinderat dazu angehalten, das fragliche Gebiet im Sinne der vorausgehenden Ausführungen und Erwägungen einer Neubeurteilung (Etapppierung oder Auszonung im Sinne von Artikel 15 RPG unter Mitberücksichtigung der Bundesgesetzgebung über den Umweltschutz) zu unterziehen und gemäss dem Verfahren von § 4 ff des kantonalen Baugesetzes, dem Regierungsrat erneut zur Genehmigung einzureichen.

1.3.2 Etappierung im Gebiet "Hägler" (Parzelle 4433 und 4453)

Wie aus dem Erläuterungsbericht der Gemeinde hervorgeht, gilt das Gebiet "Hägler" als voll erschlossen. Mit der Begründung, dass zuerst der Hangfuss und erst später der obere Hangbereich baulich genutzt werden soll, wurde das fragliche Areal etappiert (Erschliessungsetappierung; vgl.a. Ziffer 1.3.1). Diese Vorgehensweise steht jedoch im Widerspruch zu Artikel 19 Abs. 1 des RPG. Deshalb kann die vorgesehene Etappierung für das Gebiet "Hägler" (Parzelle 4433 und 4453) vom Regierungsrat nicht genehmigt werden. Entsprechend ist das Areal im Sinne der neuen Zonenvorschriften Siedlung für die Zone W1 als voll erschlossen zu betrachten und kann somit nach Massgabe der gesetzlichen Vorgaben überbaut werden.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass der Zonenplan Siedlung im Bereich des südlichen Abschnittes der Häglerstrasse nicht mit dem Strassennetzplan übereinstimmt (Zone W1/Strassenareal). Der Gemeinderat wird eingeladen, die Pläne mittels einer Mutation aufeinander abzustimmen.

1.3.3 Neueinzonungen für OeWA-Zone (Parz. 4354)

Gemäss § 9 Absatz 2 der Verordnung über den Regionalplan Landschaft vom 23. Oktober 1980 sind Massnahmen, die ge-

— gegenüber dem Regionalplan Landschaft eine Abschwächung des Schutzzweckes bewirken nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt sind und zu den Zielsetzungen des Regionalplanes Landschaft nicht im Widerspruch stehen. Der zur Genehmigung eingereichte Zonenplan Siedlung der Gemeinde Arisdorf weist an verschiedenen Orten Abweichungen zum Regionalplan Landschaft auf. Soweit es sich dabei um Neueinzonungen im Bereich des Arisdörferbaches handelt, kann sich der Regierungsrat damit einverstanden erklären, zumal der Bach in eine Grünzone mit entsprechenden Bestimmungen eingewiesen wird. Die Zielsetzungen bzw. Schutzabsichten im Sinne des Regionalplanes Landschaft (botanische Einzelgehölze / Ufergehölze) werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Hingegen kann sich der Regierungsrat mit der vorgesehenen Neueinzonung von ca. 0.3 ha Ackerland für den oben beschriebenen Nutzungszweck (OeWA-Zonen "Zivilschutzanlage") nicht einverstanden erklären, zumal es sich dabei gemäss Erhebungsplan "Fruchtfolgeflächen" des Kantons vom 30. November 1987 weitgehend um für Fruchtfolge geeignete Flächen handelt. Diesbezüglich sei auch auf die Bestimmungen der Verordnung über die Raumplanung (Artikel 20) sowie auf den kantonalen Koordinationsplan (Objektblatt L8) welcher vom Bundesrat am 18. Oktober genehmigt wurde, verwiesen. Im übrigen hat der Bundesrat inzwischen den Entwurf "Sachplan Fruchtfolgeflächen" dem Kanton zur Anhörung zugestellt. Der Regierungsrat hat mit Schreiben an den Bundesrat vom 11. Dezember 1990 positiv dazu Stellung genommen, so dass demnächst mit der Genehmigung des Sachplanes Fruchtfolgeflächen durch den Bundesrat gerechnet werden kann.

Hinsichtlich dem Standort für die vorgesehene Zivilschutzanlage ist der Regierungsrat der Ansicht, dass eine derartige Anlage im Rahmen der altrechtlichen, mit Regierungsratsbeschluss Nr. 652 vom 12. März 1968 genehmigten Nut-

—

zungszonen realisiert werden kann. Kommt hinzu, dass in den Plänen, die für die Vorprüfungen zur Verfügung standen - entgegen dem heutigen Stand - die Zweckbestimmung für die OeWA-Zone auch noch für einen Werkhof und ein Feuerwehrmagazin reserviert war.

Aufgrund dieser Sachlage kann der Regierungsrat die im Bereich der Parzelle 4354 vorgesehene Neueinzonung und im Zonenplan rot schraffierte Fläche nicht genehmigen. Allfällige Vorhaben innerhalb des nicht genehmigten Gebietes werden gemäss den Aussagen des Regionalplanes Landschaft beurteilt.

1.3.4 Neueinzonung der Parzelle Nr. 4228 im Gebiet "Duerrematt"

Die Neueinzonung eines Teiles der Parzelle 4228 widerspricht den Zielsetzungen und Vorgaben des Regionalplanes Landschaft (vgl. § 9 der Verordnung zum Regionalplan Landschaft). Bereits im Rahmen der beiden Vorprüfungen wurde darauf hingewiesen, dass seitens des Kantons einer entsprechenden Einzonung nicht zugestimmt werden kann.

Die Parzelle 4228 liegt gemäss Regionalplan Landschaft im Landwirtschaftsgebiet. Da die Besitzstandsgarantie für Bauten ausserhalb der Bauzone gewährleistet ist, können u.E. keine wichtigen Gründe für eine Einzonung einer in sich nicht abgeschlossenen, undefinierten und derart isolierten Bauzone geltend gemacht werden. In diesem Zusammenhang sei auch auf die Verordnung über das Bauen ausserhalb der Bauzonen vom 24. Mai 1988 verwiesen. Danach ist die Erteilung von Ausnahmegewilligungen für Erneuerungen, Wiederaufbauten sowie geringfügige Erweiterungen oder Zweckänderungen zulässig, wenn

- a) die Identität der Bauten und Anlagen bezüglich Umfang, äusserer Erscheinung und Zweckbestimmung bewahrt bleibt,

- b) die Auswirkungen auf die Zonenordnung, Erschließung und Umwelt nicht wesentlich neu sind und
- c) die Verwirklichung mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist.

Gestützt auf diese Ausführungen sieht sich der Regierungsrat dazu veranlasst, die teilweise Einzonung der Parzelle 4228 von der Genehmigung auszunehmen. Allfällige Vorhaben innerhalb des nicht genehmigten Gebietes werden gemäss Aussagen des Regionalplanes Landschaft beurteilt.

1.3.5 Gefahrenzone der Schiessanlage / genehmigte aber nicht in Kraft gesetzte Gebiete / durch Schiesslärm vorbelastete Gebiete

Gemäss Schreiben der Vereinigung "Eidgenössischer Schiessoffizier" vom 7. Mai 1990 ist die Schiessanlage Arisdorf auf 31. Oktober 1990 für jeglichen Betrieb gesperrt worden. In der Folge konnte eine entsprechende Lösung über die Gemeinschaftsschiessanlage Augst gefunden werden. Somit haben die in der Legende des Zonenplanes Siedlung aufgeführten Rubriken "Gefahrenzonen der Schiessanlage", "Genehmigt aber nicht in Kraft gesetzt" sowie der Hinweis "durch Schiesslärm vorbelastetes Gebiet" keine rechtliche Bedeutung mehr und können von der Genehmigung ausgenommen werden. Entsprechend haben in diesen Gebieten - mit Ausnahme der vom Regierungsrat nicht genehmigten Bereichen - die neuen Zonenvorschriften Siedlung für die Zone W1, im Rahmen der übergeordneten und mitzuberücksichtigenden Vorschriften, Gültigkeit.

1.3.6 Kantonale Umfahrungsstrasse

Gemäss den zu genehmigenden Plänen wird auf die westliche Umfahrungsstrasse sowie auf die Kantonsstrasse nach Olsberg verzichtet. Beide Strassen sind aber derzeit noch im rechtsgültigen Strassennetzplan der Region Ergolzthal-West

enthalten. Dieser Strassennetzplan wurde im Sinne der Gemeinde - Streichung der beiden Kantonsstrassen - überarbeitet und vom Regierungsrat im Dezember 1989 an den Landrat zur Beschlussfassung überwiesen. Die Zonenpläne Siedlung und Ortskern sowie der Strassennetzplan können daher in den betreffenden Bereichen nur unter Vorbehalt genehmigt werden, dass der überarbeitete Strassennetzplan Ergolzthal-West - im Sinne der Gemeinde - Rechtskraft erlangt. Bis zu diesem Zeitpunkt haben also die zu genehmigenden Pläne in den entsprechenden Gebieten noch keine Rechtskraft.

1.4 Zonenplan Ortskern

1.4.1 Kantons- bzw. Olsbergstrasse

Der Zonenplan Ortskern kann im Bereich der Olsbergstrasse nur unter Vorbehalt der Ausführungen unter Ziffer 1.3.6 dieses Beschlusses vom Regierungsrat genehmigt werden. Ferner sei darauf hingewiesen, dass im Bereich der Olsbergstrasse rechtskräftige Baulinien bestehen, welche zum gegebenen Zeitpunkt - frühestens nach dem Vorliegen des neu überarbeiteten und rechtskräftigen Strassennetzplanes Ergolzthal-West - geändert bzw. aufgehoben werden müssen. Diesbezüglich ist mit der Bau- und Umweltschutzdirektion (Tiefbauamt) rechtzeitig Kontakt aufzunehmen.

1.5 Zonenreglement Siedlung / Ortskern

1.5.1 2. Geltungsbereich

Der Regierungsrat geht davon aus, dass mit der Formulierung "innerhalb des Baugebietes" der Geltungsbereich auf die im Zonenplan Siedlung enthaltenen und innerhalb des Baugebietsperimeters liegenden Nutzungszonen beschränkt bleibt.

1.5.2 3. Baugebietsetappierung

Vergleiche die Ausführungen zu den Ziffern 1.3.1 und 1.3.2 dieses Beschlusses.

1.5.3 7.4 Dachaufbauten und Dachfenster

Sinn und Zweck einer Ortskernplanung ist nicht nur der Schutz von Einzelobjekten im Sinne der klassischen Denkmalpflege. Im Vordergrund steht vielmehr auch die Erhaltung gewachsener Siedlungen und Baugruppen von kulturhistorischer, ästhetischer, landschaftlicher und soziologischer Bedeutung. Unter die schützenswerten Objekte fallen dabei nicht nur mittelalterliche Stadtkerne, deren historischer Wert meist unbestritten ist, sondern auch unsere überlieferten dörflichen Ortsbilder. Diese über Jahrhunderte entwickelten Siedlungsstrukturen sind ebenso unersetzliche Werke, wie die mittelalterlichen Stadtkerne.

Das Ortsbild von Arisdorf weist zweifellos besondere räumliche Qualitäten auf. Deshalb ist im Rahmen der vom Bund veranlassten Inventarisierung der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz dieses Ortsbild in die Kategorie "von nationaler Bedeutung" eingestuft worden. Die Bewertung erfolgte nach Kriterien, die gesamtschweizerisch zur Anwendung kommen. Der Entscheid der Gemeinde, im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes eine Ortskernplanung durchzuführen ist deshalb begrüssenswert. Gestützt auf § 6 der Verordnung betreffend den Natur- und Heimatschutz vom 30. April 1964 kann der Regierungsrat im Interesse des Ortsbildschutzes die vorliegenden Bestimmungen für "Dachaufbauten und Dachfenster" (inbegriffen der Massvorschriften für Dachaufbauten in der Kernzone im Anhang) nur unter den nachstehenden Vorbehalten genehmigen:

Im 2. Absatz wird vorgeschrieben, dass sich die Gestaltung der Dachaufbauten nach den im Anhang enthaltenen Massvor-

schriften zu richten hat. Dabei wurden in Abweichung der Vorprüfungsakten und der kantonalen Richtlinien "Massvorschriften für Dachaufbauten in Kernzonen" die Ausnahmebestimmungen für die Verbreiterung der Dachaufbauten erweitert. Aus Gründen der Erhaltung der Dachlandschaft kann der Regierungsrat den vorgesehenen Möglichkeiten zur Verbreiterung der Dachaufbauten nicht zustimmen. Mit der vorliegenden Reglementierung würde Sinn und Zweck dieser Vorschrift vollständig unterlaufen. Im Einzelfall können sich hinsichtlich der Bauvorschriften sehr wohl gewisse Probleme ergeben. Für solche Fälle sind aber in den kantonalen Bauvorschriften wie auch in dem zu genehmigenden, kommunalen Reglement (vgl. III Ziffer 2.) genügend Ausnahmemöglichkeiten vorhanden. Die im Anhang 3 "Massvorschriften für Dachaufbauten in der Kernzone" unter 3) und 4) vorgesehenen Ausnahmeregelungen, welche rot durchgestrichen sind, müssen daher im Rahmen des Vollzuges der kommunalen Vorschrift von Ziffer 7.4 von der Genehmigung ausgenommen werden.

Im 3. Absatz sind Bestimmungen für liegende Dachfenster bis zu einer maximalen Lichtfläche von 0.6 m^2 unter gewissen Voraussetzungen (Lüftungszwecke) zulässig. Als Präzisierung muss festgehalten werden, dass die genannte Fläche aus Gründen des Ortsbildschutzes als Lichtmass pro Dachfläche gilt und einzelne, liegende Dachfenster das Lichtmass von 0.3 m^2 nicht übersteigen dürfen.

Hinsichtlich den seitlich offenen, überdachten Dacheinschnitten (Absatz 4) kann der Regierungsrat nur insofern zustimmen, als ein solcher Einschnitt die Grösse eines Dachaufbaues gemäss den kantonalen Massvorschriften für Dachaufbauten nicht übersteigt und die Seitenwände mit Glas- oder Holzverschalungen geschlossen gestaltet werden.

1.5.4 7.12 Bewilligungspflicht

Präzisierend ist festzuhalten, dass auch Abbrüche von Gebäuden und Gebäudeteilen in der Kernzone bewilligungspflichtig sind. Dabei richtet sich das Bewilligungsverfahren nach den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967.

1.5.5 7.13 Vorabklärung

Aus rechtlicher Sicht ist zu erwähnen, dass das Vorabklärungsverfahren gemäss § 121 des Baugesetzes (BauG) und § 29 der Vollziehungsverordnung zum BauG kantonal geregelt ist, wobei die Gemeinde im Rahmen dieses Verfahrens in die Vernehmlassung einbezogen wird.

1.5.6 8.2 Grünzonen

Der im letzten Abschnitt enthaltene Passus "...sowie notwendige Zufahrten..." muss von der Genehmigung ausgenommen werden, da dies den Absichten und Zielen des Regionalplanes Landschaft bzw. § 9 der Verordnung über den Regionalplan Landschaft widerspricht (vgl.a. Ausführungen zu Ziffer 1.3.3). Die Erschliessung von Bauzonen ist grundsätzlich innerhalb der entsprechenden Nutzungszonen sicherzustellen. Notwendige Zufahrten für den Unterhalt der Ufervegetation sind über die zulässigen Fusswege sicherzustellen, welche aus ökologischer Sicht und entsprechend dem Nutzungszweck von Grünzonen ohne Hartbeläge auszuführen sind.

1.5.7 9.1 Gruppenbauweise in den Zonen W1 und WG2

Ausnahmen von Zonenvorschriften für Gruppenbauten sind den Bewilligungsbehörden zu beantragen (Antragsrecht). Nach der Praxis des Verwaltungsgerichtes steht der kantonalen Behörde beim "Bewilligungsrecht für Ausnahmen" eine Ueberprüfung auf Willkür zu.

1.5.8 9.7 Geländeaufschüttungen

Gemäss Reglementstext dürfen Aufschüttungen eine senkrechte Höhe von maximal 2.0 m nicht übersteigen (Ausnahme Strassenbau).

Die Praxis hat gezeigt, dass bereits Aufschüttungen von mehr als etwa 1.80 m hinsichtlich deren Erscheinungsform problematisch sind. Bei der vorgesehenen Regelung ist daher nicht auszuschliessen, dass in Einzelfällen recht massive Eingriffe in das natürliche Terrain bzw. die Umgebung möglich sind, welche eine Beeinträchtigung im Sinne von § 6 der Heimatschutzverordnung darstellen können. Im übrigen legt § 106, Absatz 2 Baugesetz fest, dass die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden dürfen.

1.5.9 9.10 Sonnenenergie

Der Regierungsrat geht - gestützt auf die Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz - davon aus, dass Bauvorhaben für Sonnenkollektoren das Ortsbild nicht beeinträchtigen dürfen. Somit sind bei entsprechenden Baugesuchen speziell auch die Bestimmungen von Ziffer 4.5, 7.3, 7.4 sowie 7.7 - 7.9 des Reglementes mitzubetrachten. Insbesondere ist auf

- eine harmonische Verteilung in der Dachfläche, d.h. ohne Beeinträchtigung anderer Elemente wie Dachaufbauten und Dachgauben,
- die Einpassung der Sonnenkollektoren in die Dachfläche, das heisst keine Montage auf die Dachfläche,
- den Abstand zum First sowie
- die Anpassung der Farbgebung an das Dach und die Dachstruktur

zu achten.

1.6 Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan

1.5.1 Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen zu den Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietsperimeters

Da die Zonenvorschriften Landschaft der Gemeinde Arisdorf vom Regierungsrat noch nicht genehmigt sind, muss die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen für die Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietsperimeters bis zu deren Genehmigung durch den Regierungsrat bzw. bis zu deren Rechtskrafterlangung ausgestellt werden. Allfällig erforderliche Anpassungen aufgrund des regierungsrätlichen Genehmigungsentscheides betreffend der Zonenvorschriften Landschaft müssen dabei vorbehalten bleiben.

1.7 Strassennetzplan

1.7.1 Allgemeines

Es ist auf die Ausführungen zu den Ziffern 1.3.2 (letzter Abschnitt) und 1.3.6 dieses Beschlusses hinzuweisen.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Es gelten die Ausführungen unter II Ziffern 1.3.1 hinsichtlich der (Bau-) Zonenkapazität.

III.

Zu den unerledigten Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über einen solchen Gemeindeversammlungsbeschluss 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 BauG ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Rechts- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 75 und 76 des BauG in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung, erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in der letztgenannten Bestimmung festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

4. Es liegt in der Natur der Sache, dass im Ortskern ein Baugesuch erhöhten Anforderungen und Ansprüchen unterliegt. Gerade deshalb handelt es sich in vermehrtem Mass um eine reiz- und sinnvolle Aufgabe. Im Einzelfall können sich hinsichtlich der Bauvorschriften allerdings gewisse Probleme ergeben.

Für solche Fälle sind aber sowohl in den kantonalen Bauvorschriften wie im vorgelegten Baureglement genügend Ausnahmemöglichkeiten vorhanden. Der Regierungsrat ist deshalb der Auffassung, die zuständigen Bewilligungsinstanzen sollten diese Möglichkeiten notfalls sinn- und massvoll aus-

schöpfen, sofern sich ein Bauprojekt nach allgemein gültiger Anschauung gut in das Ortsbild einfügt.

5. Unter Berücksichtigung dieser allgemeinen Erwägungen ist im einzelnen zu den unerledigten Einsprachen folgendes zu bemerken:

5.1 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Herr [REDACTED] wendet sich gegen die gemäss Strassennetzplan neu vorgesehene Querverbindung (Fussweg mit beschränktem Fahrverkehr möglich) zwischen dem ebenfalls neu geplanten Uferweg und der Hauptstrasse. Diese neue Fusswegverbindung verläuft weitgehend über die Parzelle [REDACTED].

Wie bereits von der Gemeinde festgestellt, unterliegt der Strassennetzplan nicht dem öffentlichen Auflageverfahren, weshalb gegen den Strassennetzplan auch keine Einsprache erhoben werden kann. In diesem Zusammenhang sei auch auf die Ausführungen zu Ziffer 1.1 dieses Beschlusses hingewiesen. Daraus folgt, dass auf die Einsprache mangels Rechtsgrundlagen nicht eingetreten werden kann.

5.2 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Der Einsprecher verlangt, das Gebäude Nr. [REDACTED] an der Hauptstrasse sei nicht der Kategorie "geschützte Bauten", sondern der Gruppe "übrige Bauten" zuzuteilen.

Zur Begründung dieses Begehrens wird im wesentlichen vorgebracht, dass es sich beim fraglichen Gebäude um einen "Abbruchschof" handle, dessen Bausubstanz in einem schlechten Zustand sei (Holzwurm). Im übrigen seien aufgrund des neuen Tierschutzgesetzes bauliche Aenderungen und Anpassungen unumgänglich. Deshalb sei eine Einstufung des Gebäudes Nr. [REDACTED] als geschützte Baute ungerechtfertigt.

Wie aus der Begründung der Gemeinde hervor geht, ist der fragliche Schopf - als Teil einer gesamtheitlich zu betrachtenden Gebäudegruppe - durchaus als erhaltenswert bzw. schützenswert einzustufen. Von der Sache her, kann sich auch der Regierungsrat dieser Argumentation anschliessen. Ferner muss darauf hingewiesen werden, dass durch die Zuweisung in die Kategorie "geschützte Bauten" ein allfälliger Umbau lediglich erschwert und anspruchsvoller, nicht aber verunmöglicht wird. Schliesslich wird auf die in Abschnitt III, Ziffer 4 erwähnten Möglichkeiten hingewiesen. Aus diesen Gründen kann die Einsprache nicht gutgeheissen werden.

5.3

Der Einsprecher macht geltend, dass ein Teil seiner Parzelle nicht ausgezont bzw. wieder in die Bauzone W1 zurückzuführen sei. Als Begründung weist er darauf hin, dass es sich bei der Parzelle um Rutschgebiet handelt, wobei allerdings nicht die ganze Parzelle davon betroffen sei. Somit wäre die Möglichkeit gegeben, mindestens einen Bauplatz von ca 8 - 10 Aren in der Zone W1 zu belassen.

Der Gemeinderat hält demgegenüber fest, dass schon gemäss bisherigem Zonenplan die Parzelle nicht im Baugebiet lag und dass bereits mit Beschluss Nr. 652 vom 12. März 1968 - gestützt auf das geologische Gutachten von - der Regierungsrat die damals vorgesehene Bauzonenausscheidung nicht genehmigen konnte. Ferner sei die Flächenbilanz der Zonenplanrevision bereits negativ, wodurch es nicht möglich sei, die Bauzone zusätzlich noch zu vergrössern. Der Regierungsrat kann sich dieser Argumentation grundsätzlich anschliessen und verweist

gleichzeitig auf die Ausführungen unter II Ziffern 1.3.1 (Bauzonenkapazität) und 1.3.3 (Verhältnis zum Regionalplan Landschaft). Daher kann die Einsprache nicht gutgeheissen werden.

:/// 1. Auf die Einsprache von [REDACTED] kann nicht eingetreten werden.

2. Die Einsprachen von [REDACTED] [REDACTED] und [REDACTED] [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

3. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der von der Einwohnergemeindeversammlung Arisdorf am 22. Juni 1989 beschlossene

- Strassennetzplan

und die am 4. Mai 1990 beschlossenen Zonenvorschriften Siedlung, beinhaltend

- den Zonenplan Siedlung,

- den Zonenplan Ortskern,

- das Zonenreglement Siedlung und Ortskern,

- den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan sowie

- die Mutation zum Strassennetzplan

im Sinne der Erwägungen mit den nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit als allgemein verbindlich erklärt.

Ausnahmen:

Von der Genehmigung im Sinne der Erwägungen ausgenommen sind:

a) Zonenplan Siedlung

Die Etappierungen in den Gebieten

- "Bannacker",
- "Bodmatt" und
- "Hägler",

die Neueinzonungen

- auf der Parz. 4354 ["Duerrematt"; Zone OeWA],
 - auf der Parz. 4228 ["Duerrematt"; Zone WG2] und
- die in der Legende und im Plan enthaltenen Eintragungen
- "Gefahrenzone der Schiessanlage" und
 - "Genehmigt aber nicht in Kraft gesetzt".

Diese Gebiete bzw. Eintragungen sind im Zonenplan Siedlung mit roter Farbe durchgestrichen bzw. entsprechend markiert.

Ferner kann in den Bereichen der westlichen Umfahrungsstrasse und der Ortsverbindungsstrasse nach Olsberg der Zonenplan Siedlung nur unter Vorbehalt genehmigt werden, dass der neu überarbeitete Strassennetzplan Ergolztal-West - im Sinne der Gemeinde - Rechtskraft erlangt. Diese Gebiete sind im Zonenplan mit blauer Farbe umrandet.

b) Zonenplan Ortskern

Im Bereiche der Ortsverbindungsstrasse nach Olsberg kann der Zonenplan Ortskern nur unter Vorbehalt genehmigt werden, dass der neu überarbeitete Strassennetzplan Ergolztal-West - im Sinne der Gemeinde - Rechtskraft erlangt. Diese Gebiete sind im Zonenplan mit blauer Farbe umrandet.

c] Zonenreglement Siedlung und Ortskern

Ziffer 8.2: Passus "sowie notwendige Zufahrten"

Anhang/3.: die unter 3) und 4) vorgesehenen
Ausnahmemöglichkeiten

Diese Stellen sind im Reglement rot durchgestrichen.

d] Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan

Die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen für die Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietsperimeters, muss bis zu der Genehmigung der Zonenvorschriften Landschaft durch den Regierungsrat bzw. bis zu deren Rechtskrafterlangung ausgestellt werden. Allfällig erforderliche Anpassungen im Rahmen der regierungsrätlichen Genehmigung der Zonenvorschriften Landschaft müssen dabei vorbehalten bleiben.

e] Strassennetzplan

In den Bereichen der westlichen Umfahrungsstrasse und der Ortsverbindungsstrasse nach Olsberg kann der Strassennetzplan nur unter Vorbehalt genehmigt werden, dass der neu überarbeitete, kantonale Strassennetzplan Ergolzthal-West - im Sinne der Gemeinde - Rechtskraft erlangt. Diese Gebiete sind im Zonenplan mit blauer Farbe umrandet.

4. Aufgrund der vorangehend aufgeführten Ausnahmen wird der Gemeinderat Arisdorf eingeladen, die Zonenvorschriften Siedlung in den unter Ziffer 3 aufgeführten und vom Regierungsrat nicht genehmigten Teilen im Sinne der kantonalen Zielsetzungen und gestützt auf § 9 der Verordnung über den Regionalplan Landschaft innert nützlicher Frist zu überarbeiten und dem Regierungsrat erneut zur Genehmigung zu unterbreiten. Ferner ist im südli-

chen Abschnitt der Häglerstrasse die Differenz zwischen dem Zonenplan Siedlung und dem Strassen-netzplan zu bereinigen.

5. Der Gemeinderat Arisdorf wird ersucht, diesen Beschluss den von der Nichtgenehmigung betroffenen Grundeigentümern in geeigneter Weise und innert nützlicher Frist zur Kenntnis zu bringen.
6. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 5/ZPS/1/0 [Zonenplan Siedlung], 5/TZP/1/0 [Zonenplan Ortskern], 5/ZRS/1/0 [Zonenreglement Siedlung und Ortskern], 5/LES/1/0 [Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan] und 5/SP/1/0 [Strassennetzplan] versehenen Exemplare der Pläne und der Reglemente. Es bleibt zu ergänzen, dass in den Genehmigunsexemplaren des Strassennetzplanes die Mutation vom 4. Mai 1990 bereits enthalten ist.
7. Gestützt auf § 1 des kantonalen Einführungsgesetzes vom 9. Oktober 1952 zum Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951, werden die Zonenplanänderungen bzw. der neue Baugebietsperimeter auch für die Anwendung dieser Erlasse sowie Artikel 218 des Obligationenrechtes als verbindlich erklärt.
8. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

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

[alle eingeschrieben]

- Gemeinderat Arisdorf, 4422 Arisdorf [2]
- Planungs- und Architekturbüro SSSH,
Fischmarkt 12, 4410 Liestal
- Landeskanzlei [Publikation]
- Kant. Denkmalpfleger
- Tiefbauamt
- Bauinspektorat
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Kantonales Vermessungsamt
- Amt für Landwirtschaft, Parkstrasse 3,
4402 Frenkendorf
- Rechtsabteilung BUD
- Amt für Orts- und Regionalplanung [18]
- Bau- und Umweltschutzdirektion [2]

Der 2. Landschreiber:

M. G. G. G.