

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2025-508

vom 8. April 2025

Gemeinde Oberdorf, Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung und des Strassen- netzplans Siedlung und Landschaft, Waldbaulinienplan «Bereich ISOS-Gebiet»

1. Erläuterungen

1.1. Die Einwohnergemeindeversammlung Oberdorf hat am 27. Juni 2023 den Zonenplan Siedlung, das Zonenreglement Siedlung, den Strassennetzplan Siedlung und Landschaft sowie den Waldbaulinienplan «Bereich ISOS-Gebiet» beschlossen. Es handelt sich dabei um die Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung und der Erschliessungsplanung sowie um die Regelung des Waldabstands innerhalb des im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung aufgeführten Gebiets.

1.2. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 7. August bis 5. September 2023 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 61 vom 3. August 2023 und in der Oberbaselbieter Zeitung Nr. 31 vom 4. August 2023 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 27. Juli 2023) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

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

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen Nrn. 2 und 3. Mit den Einsprechenden Nr. 1 konnte keine Einigung erzielt werden.

1.3. Mit Schreiben vom 29. April 2024 unterbreitete der Gemeinderat Oberdorf die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersuchte um Abweisung der unerledigten Einsprache. Zudem beantragte er die Sistierung der Zonenplanung auf Parzelle Nr. 13 (GB Oberdorf). Gestützt auf § 31 Absatz 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) beantragte der Gemeinderat gleichzeitig folgende geringfügige Änderung:

- a. Festlegung der überlagernden Zone «Gewässerraum gemäss Art. 36 GSchG inkl. erweiterte Bestimmungen zum Uferschutz» für das Widenbächli auf den Parzellen Nrn. 1156, 1440, 723 und 725 (GB Oberdorf) anstelle der Festlegung «Verzicht auf Gewässerraum».

Aufgrund des Schreibens des Amts für Raumplanung zum rechtlichen Gehör vom 6. September 2024, hat der Gemeinderat zudem folgende geringfügige Änderungen beantragt:

- b. Ersetzung des Worts «festgelegt» mit dem Wort «beurteilt» unter § 44 Abs. 3 ZRS.
- c. Festlegung einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung «Wasserversorgung» auf Parzelle Nr. 515 (GB Oberdorf) anstelle einer Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Zonenplan und die Ergänzung von § 43 Abs. 5 ZRS mit folgendem Aufführungspunkt: «öW+A Nr. 7 Wasserversorgung, LES II». Streichung von § 44 Abs. 5 ZRS.

- d. Anpassung von § 50 Abs. 2 ZRS durch Streichung des Satzes «Eine unumgängliche Entfernung der Hecke ist zu begründen bzw. eine Ersatzpflanzung vorzunehmen» und Ergänzung mit dem Satz «Der sorgsame und verantwortungsbewusste Umgang mit geschützten Hecken ist bei einem Bauvorhaben im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Der Gemeinderat kann bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass die hierfür erforderlichen Unterlagen und Nachweise eingefordert werden».
- e. Streichung des Satzes «Als Messbasis gilt für alle Hecken eine einheitliche Breite von 2.0 m» unter § 50 Abs. 3 ZRS.

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 erfüllt.

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 Amtes für Raumplanung vom 28. Oktober 2021 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

2.3. Bau- und Rückbaubewilligungsverfahren

Allgemein ist festzuhalten, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Bau- und/oder Rückbaubewilligung 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 Bau- und Rückbaugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

2.4. Detaillierte Regelungen zu Ausnahmen und Abweichungen

In Bezug auf die detaillierten Regelungen zu Ausnahmen und Abweichungen in vorliegendem Reglement ist Folgendes zu präzisieren: Die Zonenvorschriften bestimmen Art und Mass der maximal zulässigen Nutzung. Bauwillige haben sich an diesen festgelegten Rahmen zu halten. Ausnahmen können in verschiedenen Fällen notwendig sein, um eine bessere Lösung zu erzielen. Abweichungen sind im Grunde dasselbe wie Ausnahmen. Beides ist, wie es die Begriffe beschreiben, ein Durchbrechen von bestehenden Normen. Dies ist nicht ohne Betrachtung und Würdigung der Umstände des Einzelfalls möglich, wie es auch § 7 RBV unter fall- und objektspezifischen Umständen vorsieht. In der Regel ist eine allgemeine Bestimmung dafür völlig ausreichend. Vorliegend werden detaillierte Regelungen zu Ausnahmen und Abweichungen erlassen. Dabei handelt es sich trotz deren explizite Nennung um Ausnahmetatbestände im Sinne von § 7 RBV, d. h. Bauwillige können daraus keinen Anspruch auf eine Ausnahme oder ein Abweichen ableiten.

2.5. Umsetzung der Naturgefahrenkarte des Kantons Basel-Landschaft

Die eidgenössische Waldverordnung verpflichtet die Kantone, die Naturgefahrenkarten bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten, insbesondere der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 15 Abs. 3 Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 [WaV; SR 921.01]). Der Kanton berücksichtigt die Naturgefahrenkarte in seiner Richtplanung. Objektblatt L 1.3 (Naturgefahren) enthält die entsprechenden Festlegungen. Insbesondere sieht Planungsanweisung a) vor, dass der Kanton und die Gemeinden die Gefahrenkarten bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen und die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen festzulegen haben.

Der Regierungsrat stellt fest, dass die Gemeinde Oberdorf die Naturgefahrenkarte Baselland mit der vorliegenden Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung nicht bzw. in nicht geeigneter Weise umgesetzt hat und damit die erwähnte behördenverbindliche Planungsanweisung des kantonalen Richtplans (KRIP) nicht berücksichtigt hat. Damit ist sie ihrer Planungspflicht gemäss § 5 RBG nicht vollständig nachgekommen. Die Bestimmungen des Zonenreglements müssen unmissverständlich ausformuliert sein, so dass für Bauwillige klar wird, welche Vorgaben einzuhalten und welche Anforderungen zu erfüllen sind. Die Einhaltung der Bestimmungen muss für die bewilligende Behörde überprüfbar sein. Die Bestimmung unter § 20 Absatz 4 ZRS erfüllt diese Anforderungen nicht in hinreichendem Mass. Sie lässt völlig offen, wie die Naturgefahren bei Bauvorhaben «zu berücksichtigen» sind und es fehlen jegliche baurechtlichen Schutzbestimmungen (z.B. relevante Gefahrenprozesse, Gefahrenstufen, Schutzziele, Bauvorschriften etc.) und Schutzzonen im Zonenplan. Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft ist ein nach wissenschaftlichen Kriterien erarbeitetes Fachgutachten, das keinen planungsrechtlichen Prozess durchlaufen hat. Dementsprechend kommt ihr keine demokratische Legitimation und auch keine direkte grundeigentumsverbindliche Wirkung zu. Den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wird damit der Rechtsschutz vorenthalten, da ihnen ein Rechtsmittel fehlt, um das Fachgutachten «Naturgefahrenkarte» anzufechten, auf welches die Bestimmung unter § 20 Abs. 4 ZRS verweist. Das Nutzungsplanungsverfahren hat den Rechtsschutz der Betroffenen jedoch zu gewährleisten. Das Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht dazu die Überlagerung der Nutzungszonen durch Gefahrenzonen vor (§ 19 Absatz 2 RBG und § 30 RBG). Mit der Festsetzung von Gefahrenzonen im Rahmen der Nutzungsplanung und die Aufnahme baurechtlicher Schutzbestimmungen im Zonenreglement, werden die Gefahrenzonen grundeigentumsverbindlich, wobei der Rechtsschutz der Betroffenen durch die vom gesetzlichen Verfahrensablauf gewährleistete Einsprachemöglichkeit (§ 31 Absatz 2 RBG) gesichert wird.

Die Bestimmung unter § 20 Abs. 4 ZRS muss deshalb von der Genehmigung ausgenommen werden. Der Regierungsrat weist die Gemeinde an, die Ergebnisse der Naturgefahrenkarte gemäss den obigen Ausführungen grundeigentümerverbindlich in den Zonenvorschriften Siedlung umzusetzen. Bis die Umsetzung erfolgt ist, gelten weiterhin die Gefahrenzonen und die zugehörigen Schutzbestimmungen unter § 8 ZRS (Gefahrenzone geringer oder mittlerer Gefährdung) sowie § 8 a) ZRS (Gefahrenzone permanente Rutschung) der bisherigen Zonenvorschriften Siedlung.

2.6. Gewässerraumfestlegung innerhalb des Quartierplans «Zinsmattweg»

Es wird festgestellt, dass die Gemeinde mit den Zonenvorschriften Siedlung innerhalb des rechtskräftigen Quartierplans «Zinsmattweg» einen Gewässerraum für den Weigistbach festlegt, der jedoch im Widerspruch zu den Festlegungen des Quartierplans steht. Der Widerspruch liegt in der Überlagerung des Baubereichs, der damit zu grossen Teilen nicht realisierbar wäre. Der Quartierplan wurde mit RRB Nr. 1913 vom 9. Juni 1992 genehmigt, ist seither rechtskräftig, jedoch bisher nicht umgesetzt. Wie auch die Gemeinde in ihrem Planungsbericht erläutert, ist der Quartierplan ohne eine Verlegung des Weigistbachs, von der bei den Festlegungen im Quartierplan ausgegangen wird, nicht vollständig umsetzbar. Eine Verlegung des Bachlaufs, welche in der Hoheit des Kantons liegt, ist in Zukunft nicht vorgesehen. Bevor eine Gewässerraumfestlegung für den Weigistbach im Bereich des Quartierplans «Zinsmattweg» genehmigt werden kann, ist der Quartierplan gestützt auf § 47 Abs. 3 RBG zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Ohne eine entsprechende Anpassung würde die Gewässerraumfestlegung gemäss § 40 Abs. 2 RBG als aufgehoben gelten.

Der Gewässerraum innerhalb des Quartierplans «Zinsmattweg» muss deshalb von der Genehmigung ausgenommen werden. Zudem wird die Gemeinde angewiesen, den Quartierplan «Zinsmattweg» zu überprüfen und anzupassen. Dabei ist die Gewässerraumfestlegung mit der Anpassung des Quartierplans vorzunehmen. Bis dahin gilt der übergangsrechtliche Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998.

2.7. Hecke am südlichen Rand der Parzelle Nr. 856 (GB Oberdorf) und Wohnzone W1

Nach Art. 18 Abs. 1bis Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451) sind Hecken besonders zu schützen. Zudem gelten Hecken nach § 6 Abs. 1 lit. c. Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991 (NLG; SGS 790) als bedeutsame Naturobjekte. Dabei sind jene Hecken als schützenswert zu betrachten, die ökologisch, naturkundlich oder heimatkundlich bedeutsam sind (§ 4 Abs. 1 lit. b. NLG). Im Rahmen ihrer raum- und nutzungsplanerischen Aufgaben sind die Gemeinden dazu verpflichtet, schützenswerte Naturobjekte zu erheben und sich dabei auf Fachgutachten zu stützen (§ 11 NLG). Die Gemeinde Oberdorf hat im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision zu den Zonenvorschriften Siedlung mit dem Naturinventar Siedlung 2019 ein entsprechendes Fachgutachten erstellen lassen. Der Regierungsrat stellt dabei fest, dass die Hecke am südlichen Rand der Parzelle Nr. 856 im Naturinventar mit der Objekt-Nr. «He16» aufgeführt ist und ihre ökologische Bedeutung dabei als «sehr wertvoll» beurteilt wird. Somit ist die Hecke als besonders schützenswert zu betrachten, womit es gemäss § 2 Abs. 3 NLG in der Aufgabe der Gemeinde liegt, für deren Schutz und Pflege zu sorgen. Gestützt auf § 10 Abs. 1 lit. a. NLG beabsichtigt deshalb die Gemeinde, die Hecke mit der vorliegenden Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung grundeigentümerverbindlich unter Schutz zu stellen. Dabei hat eine Unterschutzstellung der Hecke unter Abwägung aller relevanten Interessen zu erfolgen (vgl. BGE 133 II 220 E. 2.6 und BGE 118 Ib 485 E. 3a/b). Der Regierungsrat stellt fest, dass sich die schützenswerte Hecke gemäss Naturinventar als dichtes Heckenbord zeigt. Dieses verläuft praktisch der gesamten südlichen Parzellengrenze entlang und schränkt die Zugänglichkeit und damit die Bebaubarkeit des Grundstücks, welches über den direkt angrenzenden Sonnenweg erschlossen ist, stark ein. Das öffentliche Interesse des Naturschutzes steht damit dem öffentlichen Interesse der haushälterischen Nutzung des Bodens bzw. von Bauland sowie dem privaten Interesse der betreffenden Eigentümerschaft an der optimalen Nutzung ihres Grundstücks gegenüber. Bevor eine Unterschutzstellung der Hecke und die (erneute) Festlegung der Wohnzone W1 auf Parzelle Nr. 856 möglich ist, gilt es diese unterschiedlichen Interessen im Rahmen der Zonenplanung Siedlung zu beurteilen und insbesondere unter Berücksichtigung der angestrebten räumli-

chen Entwicklung und den möglichen Auswirkungen gegeneinander abzuwägen (Art. 3 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)). Wie dem Planungsbericht zu entnehmen ist (S. 84 ff.) hat die Gemeinde jedoch auf eine entsprechende Auseinandersetzung verzichtet, weil sie fälschlicherweise davon ausging, dass erst im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens eine Interessenabwägung erfolgen könne und basierend auf dieser sowie des konkreten Bauprojekts, eine teilweise oder eine vollständige Entfernung der Hecke unter der Voraussetzung von Ersatzmassnahmen vorgesehen werden könne (Planungsbericht, S. 84 ff.).

Der Regierungsrat kommt deshalb zum Schluss, dass die Unterschutzstellung der Hecke am südlichen Rand der Parzelle Nr. 856 mit der Bezeichnung «Hecke / Feldgehölz» sowie die (erneute) Festlegung der Wohnzone W1 auf der Parzelle Nr. 856 aufgrund der fehlenden Abwägung der sich gegenüberstehenden Interessen von der Genehmigung ausgenommen und der Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen werden müssen.

2.8. Kommentare und Prinzipskizzen im Zonenreglement Siedlung

Es ist festzuhalten, dass die Kommentare und die Prinzipskizzen im Zonenreglement Siedlung (ZRS) keine Rechtswirksamkeit haben.

2.9. Aussenantennenanlagen gemäss § 24 Abs. 1 ZRS

Der Regierungsrat präzisiert, dass Aussenantennenanlagen gemäss § 120 Abs. 1 lit. g RBG eine kantonale Bewilligung erfordern. Die Gemeinde ist gemäss § 92 Abs. 1 lit. d RBV nur für Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang Bewilligungsinstanz.

2.10. Abstellplätze gemäss § 28 ZRS

Der Regierungsrat präzisiert die Formulierung «offenen Abstellplätzen» unter § 28 Abs. 3 ZRS insofern, als darunter «oberirdischen Abstellplätzen» zu verstehen ist.

2.11. Mindestfläche für Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan gemäss § 30 Abs. 4 ZRS

Das Wort «mind.» unter § 30 Abs. 4 ZRS suggeriert, dass die Mindestfläche für Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan auch höher als die angegebenen 1'500 m² liegen kann. Weil die Mindestfläche gemäss § 50 Abs. 2 RBG jedoch abschliessend in den Zonenvorschriften festzulegen ist, wird das dazu im Widerspruch stehende Wort «mind.» redaktionell gestrichen.

2.12. Übrige Bauten (nur Kernzone) gemäss ZPS und § 37 Abs. 1 und 6 ZRS

Im Zonenplan werden alle bestehenden Hauptbauten innerhalb der Kernzone, welche nicht einer Schutzkategorie «geschützte Bauten», «erhaltenswerte Bauten» oder «Bauten mit Situationswert» zugewiesen sind, rechtsverbindlich als «übrige Bauten (nur Kernzone)» aufgenommen. Die zugehörigen Bestimmungen werden unter § 37 Abs. 6 im Zonenreglement Siedlung aufgeführt. Der Regierungsrat stellt dabei fest, dass die Bestimmungen im Zonenreglement keine, für diese Bauten spezifische Regelung aufweisen. Dabei hat die Aussage des ersten Satzes, wonach den übrigen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, lediglich orientierenden Charakter. Die Aussage des zweiten Satzes, wonach sich diese Bauten möglichst harmonisch ins Dorfbild einfügen haben, ist weder nachvollziehbar noch umsetzbar, da die entsprechenden, im Zonenplan festgelegten Bauten bereits von Bestand sind. Aufgrund der fehlenden rechtsverbindlichen Vorgabe sowie der fehlenden Umsetzbarkeit von § 37 Abs. 6 ZRS, erfüllt die Festlegung «übrige Bauten (nur Kernzone)» keinen Zweck. Aus diesem Grund kommt dem Planeintrag keine rechtsverbindliche Wirkung zu. Die Festlegung «übrige Bauten (nur Kernzone)» im Zonenplan Siedlung sowie die zugehörigen Bestimmungen unter § 37 Abs. 1 und 6 ZRS müssen deshalb von der Genehmigung ausgenommen werden.

In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich gemäss § 33 Abs. 1 ZRS alle Um- und Neubauten für die sinnvolle Erhaltung des Dorf- und Strassenbilds sorgfältig in ihre Umgebung einzuordnen haben. Dies gilt auch für bestehende Gebäude und deren Ersatzneubauten, die keiner Schutzkategorie zugewiesen sind.

2.13. Einhaltung der Gebäudemasse bei Ersatzneubauten gemäss § 37 Abs. 4 und 5 ZRS

Der Regierungsrat präzisiert das Wort «richtungsweisend» unter § 37 Abs. 4 Satz 4 ZRS und § 37 Abs. 5 Satz 4 ZRS insofern, als dass Ersatzneubauten von der Lage und den angegebenen Massen des ursprünglichen Gebäudes nur geringfügig abweichen dürfen. Zudem sind dabei die erforderlichen Grenz- und Näherbaurechte einzuholen sowie die baugesetzlichen Abstände einzuhalten. Darüberhinausgehende Abweichungen erfordern eine Ausnahmegewilligung gemäss § 7 RBV.

2.14. Ortsbilschonzone gemäss § 46 Abs. 1 ZRS

Welchen Zweck eine Ortsbilschonzone erfüllt, ist bereits in § 17 RBV übergeordnet geregelt. Aus diesem Grund wird § 46 Abs. 1 ZRS redaktionell gestrichen.

2.15. Einzelstockbehandlung im Gewässerraum gemäss § 52 Abs. 3 ZRS

Der Regierungsrat präzisiert, dass Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen innerhalb des Gewässerraums gemäss Art. 41c Abs. 3 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 nur ausserhalb eines 3 m breiten Streifens entlang des Gewässers zulässig sind, sofern die Pflanzen nicht mit einem angemessenen Aufwand mechanisch bekämpft werden können.

2.16. Geringfügige Änderungen gemäss § 31 Abs. 5 RBG

2.16.1. Antrag zur Festlegung der überlagernden Zone «Gewässerraum gemäss Art. 36a GSchG inkl. erweiterte Bestimmungen zum Uferschutz» für das Widenbächli auf den Parzellen Nrn. 1156, 1440, 723 und 725 (GB Oberdorf) anstelle der Festlegung «Verzicht auf Gewässerraum».

Der Regierungsrat stellt fest, dass die Gemeinde damit die Festlegung des Gewässerraums gemäss Art. 36a GSchG umsetzt. Die geringfügige Änderung wird daher genehmigt.

2.16.2. Geringfügige Änderung von § 44 Abs. 3 ZRS (Zone für Sport- und Freizeitanlagen)

Der Gemeinderat beantragt die geringfügige Änderung aufgrund eines ihm vom Amt für Raumplanung mitgeteilten Genehmigungsvorbehalts. Er begründet seinen Antrag damit, dass die Bestimmung des zweiten Satzes unter § 44 Abs. 3 ZRS auf eine vom Gemeinderat mitbeurteilte Umgebungsgestaltung abziele und nur nicht bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen betreffen würde. Die Bestimmung solle die Grundlage dafür bieten, die Einpassung von Bauten und Anlagen ins Landschaftsbild beurteilen zu können und dafür einen partizipativen Prozess zur Erarbeitung eines Gestaltungsplans vorauszusetzen.

Der Regierungsrat stellt fest, dass der zweite Satz von § 44 Abs. 3 ZRS ohne die beantragte geringfügige Änderung nicht genehmigungsfähig wäre, da das Baubewilligungsverfahren mit Verweis auf Ziffer 2.3 abschliessend geregelt ist und damit der Gemeinderat nicht befugt ist, über die Bestimmungen der Zonenvorschriften hinausgehende Festlegungen zu machen. In Bezug zur Argumentation des Änderungsantrags wird festgestellt, dass die Bestimmungen unter § 44 Abs. 3 ZRS nicht bewilligungsfreie Bauten und Anlagen, sondern ausschliesslich jene, die dem kleinen oder ordentlichen Baubewilligungsverfahren unterliegen betreffen können. Bewilligungsfreie Anlagen gemäss § 94 RBV können unter Einhaltung der übrigen Bauvorschriften ohne die Beurteilung und Bewilligung der Baubewilligungsbehörde erstellt werden. Eine eigenständige Beurteilung der Einpassung ins Siedlungs- und Landschaftsbild durch den Gemeinderat beschränkt sich lediglich auf jene Bauten und Anlagen, die dem kleinen Baubewilligungsverfahren (§ 92 ff. RBV) unterliegen. Eine Beurteilung von Bauten und Anlagen, die das ordentliche Baubewilligungsverfahren betrifft, kann dabei ausschliesslich zu Händen der kantonalen Baubewilligungsbehörde erfolgen. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass aufgrund der zu ändernden Bestimmung kein partizipatives Verfahren vorausgesetzt werden kann. Der Gemeinderat kann jedoch bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, einen Umgebungsplan einzufordern. In diesem Sinne ist die vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderung gutzuheissen.

2.16.3. Geringfügige Änderung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen auf Parzelle Nr. 515 in eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung «Wasserversorgung»

Der Gemeinderat beantragt die geringfügige Änderung aufgrund eines ihm vom Amt für Raumplanung mitgeteilten Genehmigungsvorbehalts gegenüber § 44 Abs. 5 ZRS.

Der Regierungsrat stellt fest, dass die Bestimmungen unter § 44 Abs. 5 ZRS suggerieren würden,

dass innerhalb einer Zone für Sport- und Freizeitanlagen ein Grundwasserpumpwerk erstellt werden darf. Dieses wäre jedoch in dieser Zone nicht zonenkonform und deshalb nicht genehmigungsfähig, womit die von der Gemeinde beantragte Streichung von § 44 Abs. 5 ZRS gutgeheissen wird.

Wie sich im Rahmen weiterreichender Abklärungen herausgestellt hat, plant die Gemeinde auf ihrer Parzelle Nr. 515 kein Trinkwasserpumpwerk, sondern eine Wasserversorgungsanlage, die Wasser aus verschiedenen Quellen sammelt, aufbereitet, zwischenspeichert und mittels Pumpen ins Trinkwassernetz der Gemeinden Oberdorf und Niederdorf befördert. Eine entsprechende Anlage als Teil der Wasserversorgung bedarf grundsätzlich keiner Festlegung innerhalb der Zonenvorschriften Siedlung. Da es sich bei der Wasserversorgung um eine öffentliche Aufgabe handelt und für die Anlage nachweislich ein projektbezogener Bedarf besteht, spricht jedoch nichts gegen die Änderung der Zonenzuweisung der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 515 in eine ÖWA-Zone mit der Zweckbestimmung «Wasserversorgung». Aus diesen Gründen wird der Antrag der Gemeinde gutgeheissen.

2.16.4. Anpassung von § 50 Abs. 2 ZRS durch Streichung des Satzes «Eine unumgängliche Entfernung der Hecke ist zu begründen bzw. eine Ersatzpflanzung vorzunehmen»

Der Gemeinderat beantragt die geringfügige Änderung aufgrund eines ihm vom Amt für Raumplanung mitgeteilten Genehmigungsvorbehalts.

Der Regierungsrat stellt fest, dass der zweite Satz unter § 50 Abs. 2 ZRS – in Anbetracht des von der Gemeinde diesbezüglich vorgesehenen Vorgehens (Ausnahmeerteilung durch den Gemeinderat) – nicht genehmigungsfähig wäre. Ein Eingriff in Hecken darf gemäss § 13 Abs. 3 NLG nur aufgrund überwiegender öffentlicher oder landwirtschaftlicher Interessen erfolgen, wobei ausschliesslich die zuständige Direktion, namentlich die Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion (Ebenrain-Zentrum für Landwirtschaft, Natur und Ernährung, Abteilung Natur und Landschaft), befugt ist, eine entsprechende Ausnahme zu bewilligen. In diesem Sinne wird der Antrag gutgeheissen.

2.16.5. Streichung des Satzes «Als Messbasis gilt für alle Hecken eine einheitliche Breite von 2.0 m» unter § 50 Abs. 3 ZRS.

Der Gemeinderat beantragt die geringfügige Änderung aufgrund eines ihm vom Amt für Raumplanung mitgeteilten Genehmigungsvorbehalts. Der Regierungsrat stellt fest, dass die Bestimmung bzw. der Passus, wonach als Messbasis für alle Hecken eine einheitliche Breite von 2.0 m gelte, nicht genehmigungsfähig wäre; zumindest insoweit als damit gemeint wäre, dass die Hecke, um den Minimalabstand von 2.0 m einhalten zu können, auf eine Breite von 2.0 m zurückgeschnitten werden dürfe. Ein entsprechender Rückschnitt könnte bzw. würde nämlich dem jeweiligen Schutzzumfang der Hecke (dazu gehört insbesondere der Abstand, den Bauten und Anlagen gegenüber der Hecke einzuhalten haben) sowie § 13 Abs. 1 NLG entgegenstehen. Aus diesem Grund wird der Antrag der Gemeinde gutgeheissen.

2.17. Antrag um Sistierung der Zonenplanung auf Parzelle Nr. 13

Die Gemeinde begründet den Sistierungsantrag damit, dass sich nachträglich des Einwohnergemeindeversammlungsbeschlusses über die Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung im Austausch mit der Nachbargemeinde Waldenburg herausgestellt hat, dass die zukünftigen Nutzungsabsichten der Parzelle Nr. 13 noch unklar sind. Die von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossene Festlegung einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung «Abdankungshalle Waldenburg» soll deshalb von der Zonenplanung ausgenommen werden. In Abstimmung mit der Gemeinde Waldenburg, welche Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 13 ist, soll in einem den Zonenvorschriften Siedlung nachgelagerten Planungsverfahren eine Zonenfestlegung folgen. Der Regierungsrat kann der Begründung der Gemeinde Oberdorf folgen. Der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 27. Juni 2023 betreffend die Parzelle Nr. 13 wird deshalb sistiert. Auf Parzelle Nr. 13 gelten damit die bisherigen, mit RRB Nr. 768 vom 16. Mai 2006 genehmigten Zonenvorschriften Siedlung.

2.18. Waldbaulinienplan «Bereich-ISOS-Gebiet», Abstand zu Schienenwegen

Im Bereich der Parzellen Nrn. 16 und 17, im Abstand zur Trasse der Waldenburgerbahn, ist die

Festlegung einer kantonalen Schienenwegbaulinie in Planung, mit welcher die bestehenden Bauten analog der vorgesehenen Waldbaulinienfestlegung umfahren werden. Bis diese in Rechtskraft tritt, gilt an dieser Stelle der baugesetzliche Minimalabstand für Bauten an Schienenwegen (gemäss § 95 Abs. 1 lit. c. RBG). Dieser geht der kommunalen Waldbaulinienfestlegung vor. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass die kommunale Waldbaulinie dort, wo diese den baugesetzlichen Minimalabstand zu Schienenwegen unterschreitet, ihre Rechtswirksamkeit erst mit Inkrafttreten der kantonalen Schienenwegbaulinie entfalten kann.

3. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

4. Rechtliches Gehör

Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde die Gemeinde Oberdorf mit Schreiben vom 6. September 2024 über die bevorstehenden Nichtgenehmigungen informiert. Mit Schreiben vom 6. November 2024 hat der Gemeinderat dazu Stellung genommen. Dabei hat die Gemeinde die mitgeteilten Genehmigungsvorbehalte teilweise akzeptiert, stellt sich jedoch gegen folgende Ausnahmen von der Genehmigung:

4.1. Umsetzung der Naturgefahrenkarte des Kantons Basel-Landschaft

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass im Objektblatt L 1.3 «Naturgefahren» des KRIP nicht explizit gefordert werde, dass die Naturgefahren in Zonen und Flächen in der Nutzungsplanung ausgewiesen werden. Die Planungsanweisung würde nicht näher beschrieben, in welcher Intensität und Ausführung dies erfolgen müsse. Die Gemeinde habe eine Bestimmung in ihrem Zonenreglement aufgenommen, die die Konsultation der Naturgefahrenkarte zwingend vorschreibe und es diese zu berücksichtigen gelte. Es erschliesse sich der Gemeinde nicht, weshalb dies nicht genüge, da der Kanton gestützt auf das Gesetz über die Prävention vor Schäden durch Brand- und gravitative Naturgefahren (Brand- und Naturgefahrenpräventionsgesetz [BNPG] vom 12. Januar 2017 [SGS 761]) unabhängig davon, ob die Gemeinde die Naturgefahren in ihren Zonenvorschriften umgesetzt habe, bei Bauvorhaben die Tauglichkeit von allfälligen Massnahmen des Bauvorhabens bezüglich Gefährdung durch Naturgefahren prüfe oder entsprechende Auflagen mache. Zudem könne im Rahmen des Baugesuchverfahrens Beschwerde erhoben werden (§ 133 RBG). Des Weiteren würde es sich der Gemeinde ebenso wenig erschliessen, weshalb in Analogie zur archäologischen Schutzzone, wofür keine Verpflichtung einer verbindlichen Aufnahme in die Zonenvorschriften bestehe, für die Naturgefahren nicht ein ähnlicher Weg gewählt werde.

Dem ist zu entgegnen, dass unabhängig vom BNPG, die Gemeinden gemäss KRIP (Objektblatt L 1.3, Planungsanweisung a.) eindeutig angewiesen werden, in Bezug auf die Naturgefahrenkarte «die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen» festzulegen. Mit Verweis auf Ziffer 2.5 bildet das RBG die Grundlage dafür. Aus diesem geht hervor, dass die baurechtlichen Schutzbestimmungen im Zonenreglement durch die Festlegung von die Nutzungszonen überlagernder Gefahrenzonen sicherzustellen sind (§ 19 Abs. 2 RBG und § 30 RBG) und diese baurechtlichen Schutzbestimmungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahren überprüfbar sein müssen. Weshalb die Umsetzung der Naturgefahrenkarte nicht in Analogie zu archäologischen Schutzzonefestlegung erfolgen kann, ist mit der erwähnten Planungsanweisung des KRIP zu begründen, wonach die Naturgefahrenkarte im kommunalen Nutzungsplan umzusetzen ist.

Aus erwähnten Gründen hält der Regierungsrat daran fest, die Bestimmungen unter § 20 Abs. 4 ZRS von der Genehmigung auszunehmen.

4.2. Gewässerraumfestlegung innerhalb des Quartierplans «Zinsmattweg»

Der Gemeinderat akzeptiert die Nichtgenehmigung der Gewässerraumfestlegung innerhalb des Quartierplans «Zinsmattweg». Er nehme jedoch an, dass die Festlegung des Gewässerraums in den an den Quartierplan angrenzenden Wohnzonen / Zentrumszonen genehmigungsfähig ist. Der Regierungsrat bestätigt diese Annahme. Mit Verweis auf Ziffer 2.6 wird lediglich der Gewässerraum innerhalb des Quartierplans «Zinsmattweg» von der Genehmigung ausgenommen.

4.3. Übrige Bauten (nur Kernzone) gemäss ZPS und § 37 Abs. 1 und 6 ZRS

Wie der Gemeinderat in seiner Stellungnahme ausführt, sei die Bestimmung aus dem bisher rechtskräftigen Zonenreglement Siedlung aus dem Jahre 2009 entnommen worden, ebenso die Darstellung im Zonenplan Siedlung. Den übrigen Bauten im Zonenplan komme keine historische Bedeutung zu, jedoch seien diese für das Ortsbild nicht unerheblich. Auch wenn in § 33 Abs. 1 ZRS eine allgemeine Einpassungsbestimmung aufgenommen werde, sei aus Sicht des Gemeinderats die Bestimmung unter § 37 Abs. 6 ZRS sinnvoll und entsprechend zu belassen, da mit der Darstellung im Zonenplan und der Bestimmung darauf hingewiesen werde, dass ein sensibler Umgang mit diesen Bauten vorzusehen sei.

Dem ist zu entgegnen, dass es sich bei den Bestimmungen unter § 33 Abs. 1 ZRS nicht um allgemeine, sondern um spezifische Bestimmungen handelt, die bei allen Um- und Neubauten innerhalb der Kernzone einzuhalten sind. Hingegen fehlt den Bestimmungen unter § 37 Abs. 1 und 6 ZRS in Kombination mit der Festlegung der bestehenden, übrigen Bauten im Zonenplan mit Verweis auf Ziffer 2.11 die Rechtsverbindlichkeit und Umsetzbarkeit. Auch wenn den übrigen Bauten eine Rechtsverbindlichkeit zukommen würde, wäre deren Festlegung in Frage zu stellen, weil im Zonenplan lediglich die bestehenden, nicht aber die zukünftigen übrigen Bauten berücksichtigt sind. Dies würde dem Grundsatz der Rechtsgleichheit gemäss Art. 8 der Schweizerischen Bundesverfassung vom 18. April 1999 (SR 101) zuwiderlaufen oder es würde voraussetzen, dass der Zonenplan bei jedem grösseren Umbau oder Neubau einer übrigen Baute mutiert werden müsste. Dem Anliegen des Gemeinderats, die übrigen Bauten im Zonenplan darzustellen, um einen sensiblen Umgang zu vermitteln, kann allerdings durch deren orientierende Aufnahme im Zonenplan Siedlung erreicht werden. Der orientierende Planinhalt kann zudem jederzeit nachgeführt und somit die Darstellung des Bebauungsstands übriger Bauten aktualisiert werden.

Aus erwähnten Gründen hält der Regierungsrat daran fest, die Festlegung «übrige Bauten (nur Kernzone)» im Zonenplan Siedlung sowie die zugehörigen Bestimmungen unter § 37 Abs. 1 und 6 ZRS von der Genehmigung auszunehmen.

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 Zusammenhangs 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 Abs. 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von sechs 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 Ei-

gentums 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 Abs. 5 RBG nicht standhalten.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

5.6. Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprechenden sind als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] (Grundbuch Oberdorf) von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Unterschutzstellung von Naturobjekten auf Parzelle Nr. [REDACTED]. Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- i. Es sei im Zonenplan der Gemeinde Oberdorf auf Parzelle Nr. [REDACTED], am Sonnenweg, die neu definierten Naturschutzeinzelobjekte, konkret die neu als Hecken definierten Streifen im Norden und Süden der Liegenschaft, aus dem Zonenplan vollständig zu entfernen.
- ii. Eventualiter seien zumindest die neu definierten Hecken am südlichen Rand sowie die unterste Heckenlinie (unterhalb Rebbaubzone) im nördlichen Teil der Parzelle vollständig zu entfernen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- a. Die Hecken seien aufgrund des «Naturinventars Siedlung 2019» im Zonenplan aufgenommen worden, jedoch habe das Inventar keine rechtliche und grundeigentümerverbindliche Wirkung. Dieses solle der Gemeinde lediglich als Planungsinstrument bei der Ausarbeitung der Zonenvorschriften Siedlung dienen. Aus Sicht der Einsprechenden müsse nicht jedes inventarisierte Naturobjekt verbindlich Eingang in den Zonenplan finden.
- b. Gemäss Naturinventar sei der Wertgehalt der gesamten Parzelle der Einsprechenden primär auf die extensive, naturnahe Aussenraumgestaltung mit vielfältigen Strukturen zurückzuführen und stelle eine wertvolle Verbindungsachse zum Wald und zur Landschaft dar. In diesem Zusammenhang sei aber zu beachten, dass es sich bei der Parzelle um Bauland in der Wohnzone W1 handle, womit die Aussenraumgestaltung und damit die Gehölze im nördlichen und südlichen Teil der Liegenschaft alleine aufgrund der Lage in der Bauzone weniger schützenswert seien.
- c. Die im nördlichen Teil der Parzelle Nr. [REDACTED] befindlichen Heckenreihen würden hauptsächlich innerhalb der Rebbaubzone liegen, innerhalb der nur stark eingeschränkte Bodennutzungen zulässig seien. Aus diesem Grund seien innerhalb der Rebbaubzone nicht zusätzlich noch die Hecken unter Schutz zu stellen. Im Mindesten sei die Heckenreihe, welche unterhalb der Rebbaubzone, also innerhalb der Bauzone W1 liege, nicht unter Schutz zu stellen. Dabei sei das Prinzip der Verhältnismässigkeit zu wahren.
- d. Bei der im Süden der Parzelle liegenden Hecke würde es sich um ein dichtes Heckenbord handeln, welches aber immer wieder in lichtere Abschnitte übergehen würde. Im Heckenbord würde sich neben einem Hydranten auch eine Treppe befinden, welche vom Sonnenweg her zum auf der Parzelle befindlichen Bienenhaus führe. Aus diesem Grund sei für die Einsprechenden nicht nachvollziehbar, weshalb der Zonenplan auf der ganzen Länge (mit Ausnahme des Hydranten) die Festlegung von Naturschutzeinzelobjekten vorsehe. Auch sei fraglich, ob es sich auf der gesamten Länge der Parzelle um eine Hecke handeln würde. Des Weiteren würde die Liegenschaft durch die Unterschutzstellung der Hecke entlang der Erschliessungsstrasse entwertet und eine Bebauung verteuert oder gänzlich verunmöglicht.

e. Die Einsprechenden sehen in der Unterschutzstellung der Hecken eine Ungleichbehandlung, da sich auf unterschiedlichsten Parzellen ebenfalls Hecken befinden würden, die ebenso als wertvoll zu gelten haben, jedoch werde nur die Hecke auf der Parzelle der Einsprechenden unter Schutz gestellt, was eine Ungleichbehandlung darstellen würde. Beispielsweise würde sich auch auf Parzelle Nr. ■■■ eine Hecke befinden, die nicht unter Schutz gestellt werde.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

ad a.: Den Einsprechenden ist zwar beizupflichten, dass das Naturinventar selbst weder rechtsverbindlich noch grundeigentümerverbindlich ist. Es handelt sich dabei jedoch um ein Fachgutachten, in dem die innerhalb der Gemeinde erhobenen schützenswerten Naturobjekte aufgeführt und in ihrer ökologischen Bedeutung bewertet sind. Mit Verweis auf die Erwägung unter Ziffer 2.7 ergibt sich aus der Naturschutzgesetzgebung die Pflicht der Gemeinde, für den Schutz und Unterhalt dieser schützenswerten Naturobjekte zu sorgen, sofern nicht gewichtigere Interessen entgegenstehen.

ad b: Die Behauptung der Einsprechenden, wonach die Gehölze im nördlichen und südlichen Teil der Liegenschaft alleine aufgrund der Lage in der Bauzone weniger schützenswert seien, ist zu widersprechen. Hecken sind gemäss Art. 18 Abs. 1bis Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) besonders zu schützen. Gemäss § 6 Abs. 1 lit. c. NLG gelten Hecken als bedeutsame Naturobjekte. Gemeint sind dabei ökologisch, naturkundlich oder heimatkundlich bedeutsame Hecken. Diese sind gemäss § 4 Abs. 1 lit. b. NLG als schützenswert zu betrachten und sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, zu schützen. Die beiden Hecken auf der Parzelle Nr. ■■■ sind im Naturinventar 2019 mit den Objektnummern «H8» und «H6» aufgeführt und in ihrer ökologischen Bedeutung als «sehr wertvoll» beurteilt. Sie sind deshalb unabhängig der Lage innerhalb der Bauzone als schützenswert zu betrachten. Dieser Punkt der Einsprache ist somit unbegründet.

ad c: Es ist festzustellen, dass im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. ■■■ eine einzige, breite Hecke bestehend ist, die im Naturinventar (Objekt Nr. H8) als solche auch bezeichnet ist. Aus der Symbolik im Zonenplan Siedlung zur Festlegung der Hecke kann deshalb nicht der Schluss gezogen werden, es handle sich um mehrere Heckenreihen. Wie zuvor erwähnt, wird die ökologische Bedeutung der Hecke im Naturinventar als «sehr wertvoll» beurteilt. Sie ist deshalb ganzheitlich als schützenswert zu betrachten, womit es in der Aufgabe der Gemeinde liegt, deren Schutz und Unterhalt sicherzustellen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Dabei wird festgestellt, dass mit der vorliegenden Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung der nördliche Teil der Parzelle Nr. ■■■ nicht wie bisher der Spezialzone Rebbau, sondern der Naturschutzzone Nr. 3.1 zugewiesen wird, die sich bandartig zwischen dem nördlichen Siedlungsrand und dem unteren Dielenbergweg erstreckt. Die Hecke kommt mit den vorliegenden Zonenvorschriften Siedlung somit entgegen der Aussage der Einsprechenden nicht innerhalb einer Rebbauzone, sondern überwiegend innerhalb dieser Naturschutzzone zu liegen. Gemäss § 48 ZRS wird mit der Naturschutzzone Nr. 3.1 ein besonderer, warmer Lebensraum, insbesondere für Reptilien kommunal geschützt. Dazu ist innerhalb der Naturschutzzone «die Strukturvielfalt z.B. durch Kleinstrukturen wie [...] Heckenfragmente [...] zu fördern». In Kombination zur Naturschutzzone besteht damit für den Erhalt der gesamten Hecke als bedeutendes ökologisches Vernetzungselement ein hohes öffentliches Interesse. Diesem steht aufgrund der partiellen Lage der Hecke innerhalb der Wohnzone W1, das öffentliche Interesse der häuslichen Nutzung des Bodens bzw. von Bauland sowie das private Interesse der Einsprechenden an der optimalen Nutzung ihres Grundstücks gegenüber. Es ist dabei festzustellen, dass die Bebaubarkeit des Grundstücks durch die nördliche Hecke wenig eingeschränkt wird. Zudem ist die Parzelle von Süden her über den Sonnenweg erschlossen, womit die nördliche Hecke für die Zugänglichkeit des Grundstücks kein Hindernis darstellt. Des Weiteren wird aufgrund der Festlegung der Hecke als eines die Bauzone überlagerndes Schutzobjekt, die zur Nutzungsberechnung anrechenbare Grundstücksfläche nicht geschmälert. Es ist somit festzustellen, dass die Einschränkung der Bebaubarkeit der Parzelle Nr. ■■■ durch die Unterschutzstellung der nördlichen Hecke zumutbar ist und die zweckmässige Nutzung des betreffenden Grundstücks weiterhin möglich ist. Mit Verweis auf die Erwägungen unter Ziffer 2.7 wird die (erneute) Festlegung der Wohnzone W1 auf Parzelle Nr. ■■■ von der Genehmigung ausgenom-

Bezeichnung «Hecken / Feldgehölz» sowie die (erneute) Festlegung der «Wohnzone W1» auf der Parzelle Nr. 856 im Zonenplan Siedlung. Es gilt weiterhin die «Wohnzone W1» der bisherigen Zonenvorschriften Siedlung.

b) Die Festlegung «übrige Bauten (nur Kernzone)» im Zonenplan Siedlung sowie die dazugehörigen Bestimmungen unter § 37 Abs. 1 und 6 ZRS.

c) Die Festlegung «Gewässerraum gemäss Art. 36a GSchG inkl. erweiterte Bestimmungen zum Uferschutz» innerhalb des rechtskräftigen Perimeters des Quartierplans «Zinsmattweg».

d) § 20 Abs. 4 ZRS (Naturgefahren).

Änderungen:

Gestützt auf § 31 Abs. 5 RBG werden folgende, vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderungen genehmigt, die in den eingereichten Exemplaren des Zonenplans Siedlung und des Zonenreglements Siedlung bereits enthalten sind:

a) Festlegung der überlagernden Zone «Gewässerraum gemäss Art. 36a GSchG inkl. erweiterte Bestimmungen zum Uferschutz» für das Widenbächli auf den Parzellen Nrn. 1156, 1440, 723 und 725 (GB Oberdorf) anstelle der Festlegung «Verzicht auf Gewässerraum».

b) Ersetzung des Worts «festgelegt» mit dem Wort «beurteilt» unter § 44 Abs. 3 ZRS im Sinne der Erwägungen unter Ziffer 2.16.2.

c) Festlegung einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung «Wasserversorgung» auf Parzelle Nr. 515 (GB Oberdorf) anstelle einer Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Zonenplan und die Ergänzung von § 43 Abs. 5 ZRS mit folgendem Auführungspunkt: «öW+A Nr. 7 Wasserversorgung, LES II» sowie Streichung von § 44 Abs. 5 ZRS.

d) Anpassung von § 50 Abs. 2 ZRS durch Streichung des Satzes «Eine unumgängliche Entfernung der Hecke ist zu begründen bzw. eine Ersatzpflanzung vorzunehmen» und Ergänzung mit dem Satz «Der sorgsame und verantwortungsbewusste Umgang mit geschützten Hecken ist bei einem Bauvorhaben im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Der Gemeinderat kann bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass die hierfür erforderlichen Unterlagen und Nachweise eingefordert werden».

e) Streichung des Satzes «Als Messbasis gilt für alle Hecken eine einheitliche Breite von 2.0 m» unter § 50 Abs. 3 ZRS.

Auflagen:

a) Die Gemeinde Oberdorf wird angewiesen, die Naturgefahrenkarte innert der nächsten 5 Jahre in die Zonenvorschriften Siedlung umzusetzen. Bis die Umsetzung erfolgt ist, gelten weiterhin die Gefahrenzonen und die zugehörigen Schutzbestimmungen unter § 8 ZRS (Gefahrenzone geringer oder mittlerer Gefährdung) sowie § 8 a) ZRS (Gefahrenzone permanente Rutschung) der bisherigen Zonenvorschriften Siedlung. b) Die Gemeinde Oberdorf wird angewiesen, mit Verweis auf die Erwägungen unter Ziffer 2.6 den Quartierplan «Zinsmattweg» zu überprüfen und anzupassen und dabei den Gewässerraum für den Weigistbach festzulegen.

Sistierung:

Der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 27. Juni 2023 für die Parzelle Nr. 13 wird sistiert. Es gelten die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 47/ZPS/4/0, 47/ZPL/0/13, 47/QP/1/1, 47/QP/10/1 (Zonenplan Siedlung, Mutation Zonenplan Landschaft, Mutation Quartierplan «Coop», Mutation Quartierplan «Au»), 47/ZRS/5/0, 47/LES/3/0 (Zonenreglement Siedlung, Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan), 47/SP/4/0 (Strassennetzplan Siedlung & Landschaft) und 47/BSP/34/0 (Waldbaulinienplan «Bereich ISOS-Gebiet») versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden aufgehoben:
Teilweise gemäss obigen Beschlüssen:

- Zonenplan Siedlung (Inventar-Nr. 47/ZPS/3/0, Regierungsratsbeschluss Nr. 768 vom 16. Mai 2006) inkl. aller Mutationen;
 - Zonenreglement Siedlung (Inventar-Nr. 47/ZRS/4/0, Regierungsratsbeschluss Nr. 1334 vom 2. September 2003) inkl. aller Mutationen.
- Vollständig inklusive aller Mutationen:
- Teilzonenplan «Ortskern» (Inventar-Nr. 47/TZPS/2/0, Regierungsratsbeschluss Nr. 1369 vom 28. August 2012);
 - Teilzonenreglement «Ortskern» (Inventar-Nr. 47/TZRS/2/0, Regierungsratsbeschluss Nr. 1369 vom 28. August 2012);
 - Strassennetzplan Siedlung und Landschaft (Inventar-Nr. 47/SPSL/3/0, Regierungsratsbeschluss Nr. 1352 vom 20. August 2013);
 - Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan (Inventar-Nr. 47/LES/2/0, Regierungsratsbeschluss Nr. 768 vom 16. Mai 2006).
5. Der Gemeinderat wird angewiesen, die von den Ausnahmen, Auflagen und der Sistierung in Ziffer 2. 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. Die Ziffer 2. dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrats 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 zehn 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]

Verteiler:

- Gemeinderat Oberdorf, 4436 Oberdorf
- Basellandschaftliche Gebäudeversicherung, Gräubernstrasse 18, 4410 Liestal
- Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG (info@stierli-ruggli.ch)
- Landeskanzlei (amtsblatt@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Tiefbauamt (tiefbauamt@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Bauinspektorat (bauinspektorat@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Amt für Raumplanung (raumplanung@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Has Diehrich

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 268

vom 09. März 2010

Gemeinde Oberdorf, Quartierplanvorschriften "Au"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Oberdorf hat am 14. Oktober 2009 die Quartierplanvorschriften "Au" beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und den verbindlichen Teilplänen

- Nr. 1 Bebauung
- Nr. 2 Erschliessung
- Nr. 3 Freiraumgestaltung

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen 111 und 1163 mit einer Gesamtfläche von 3213 m². Als zulässige Nutzung sind in den Vollgeschossen 2805 m² BGF festgelegt. Hinzu kommt die Nutzung in den Dachgeschossen.

Die bisher gültige Quartierplan "Au" von 1995 wird aufgehoben.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden und die Referendumsfrist ist ungenutzt abgelaufen.

C. Mit Schreiben vom 4. Dezember 2009 unterbreitet der Gemeinderat Oberdorf die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Es ergeben sich folgende Bemerkungen:

1. Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. Diese Kommission hat die Quartierplanvorschriften "Au" an ihren Sitzungen vom 14. Mai 2009 und 29. Juni 2009 behandelt. Anlässlich der zweiten Vorlage konnte die Kommission dem Quartierplan zustimmen.

2. Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Reglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 17. September 2009 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung berücksichtigt.

3. Im Rahmen der Prüfung des Genehmigungsantrages haben sich in Reglement und Plan geringfügige Widersprüche gezeigt. Zwischen Planbeschluss und Genehmigungsantrag hat sich herausgestellt, dass das Bezugsniveau des Erdgeschosses von Haus B 502.40 und nicht 502.42 Meter über Meer und von Haus C 499.00 und nicht 499.02 Meter über Meer betragen muss.

Durch die Änderung der Anordnung der Besucherparkplätze sind im Plan oberirdisch neu 6 anstelle von 7 Parkplätze festgelegt. Im Reglement wurde die entsprechende Anpassung nicht vorgenommen.

Mit Schreiben vom 28. Januar 2010 beantragt der Gemeinderat Oberdorf im Einvernehmen mit dem betroffenen Grundeigentümer eine geringfügige Änderung gemäss § 31 Absatz 5 RBG im Genehmigungsverfahren vorzunehmen, welche die oben genannten Korrekturen berücksichtigt. Dem Antrag kann der Regierungsrat entsprechen. Das Reglement wird in § 4 Absatz 2 und § 9 entsprechend angepasst.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

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

- ://:
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Oberdorf am 14. Oktober 2009 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Au" werden im Sinne der Erwägungen und mit den vom Gemeinderat beantragten geringfügigen Änderungen genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 47/QP/10/0 und 47/QR/10/0 (Quartierpläne "Au" Nr. 1 - 3) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
 3. Aufgehoben werden die Quartierplanvorschriften "Au" (Inventar-Nr. 47/QP/6/0 und 47/QR/6/0, Regierungsratsbeschluss Nr. 719 vom 21. März 1995).
 4. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Oberdorf, 4436 Oberdorf
- Gemeindeverwaltung, 4436 Oberdorf
- Peter Günthert Architektur AG, Hauptstrasse 26, 4431 Bennwil
- Vermessungsbüro Schenk AG, Mühlemattstrasse 6, 4410 Liestal
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Geoinformation
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (6)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

W. Mundschin