

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr.

983

vom

21. März 1967

III

A. Die Einwohnergemeindeversammlung von Münchenstein hat am 24. März und am 5. April 1966 beschlossen, den bisherigen Zonenplan und das Zonenreglement aufzuheben und neue Zonenvorschriften - bestehend aus Zonenplan, Legende, Ergänzungsbestimmungen und kantonalen Zonenreglements-Normalien ZR 1/63-9/63 - einzusetzen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 1. bis 30. Juli 1966 statt. Sie wurde durch Publikation im Amtsblatt Nr. 25 vom 23. Juni 1966, im Münchener Anzeiger Nr. 25 vom 24. Juni 1966 und im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck Nr. 26 vom 1. Juli 1966 sowie durch eingeschriebenen Brief an die auswärts wohnenden Grundeigentümer vom 30. Juni 1966 (Postquittung) hinreichend bekanntgegeben. Innert der Auflagefrist haben 25 Grundeigentümer Einsprache erhoben. Nach dem Verständigungsverfahren im Sinne von § 69 Abs. 3 sind 5 Einsprachen zurückgezogen worden. Mit den übrigen Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 28. Dezember 1966 unterbreitet der Gemeinderat von Münchenstein den Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung zur Genehmigung und die unerledigten Einsprachen zum Entscheid. Für Einzelheiten wird auf die Akten und auf die folgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I. Das kantonale Baugesetz gibt den Gemeinden in § 58 Abs. 1 die Befugnis, im Interesse der baulichen Entwicklung für ihr Gebiet Zonenpläne samt den entsprechenden Vorschriften aufzustellen. Diese Pläne und Vorschriften erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Nach konstanter und vom Bundesgericht geschützter Praxis ist die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung sowohl formeller als auch materieller Art, d.h. die Genehmigungsbehörde behält sich neben einer Rechtskontrolle auch eine Ermessenskontrolle vor (vgl. BGE vom 25. Januar 1956

i.S. Gemeinderat Binningen gegen den Regierungsrat Baselland). Wohl kann der Regierungsrat den Gemeinden keine positiven Vorschriften machen, er ist aber in seinem Entschluss, ob er die Genehmigung ganz, teilweise oder nicht erteilen will, im Rahmen seines pflichtgemässen Ermessens frei. Die gleiche freie Ueberprüfungsbefugnis steht ihm auch bei der Beurteilung von Einsprachen zu, die, wie im vorliegenden Fall, nicht privatrechtlicher Natur sind.

II. Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung des Gemeindeversammlungs-Beschlusses ergeben:

1. Mit Entscheid Nr.937 vom 21. März 1967 hat der Regierungsrat die unerledigten Einsprachen, soweit auf sie eingetreten werden konnte, als unbegründet abgewiesen.

2. Die formellen Vorschriften für die Genehmigung der Zonenvorschriften sind eingehalten.

3. In materieller Hinsicht ist zu bemerken, dass die neuen Zonenvorschriften gegenüber dem bisherigen Zonenplan und -reglement wesentliche Vorteile aufweisen. Trotzdem darf auch beim neuen Zonenplan nicht von einer Ideallösung gesprochen werden. Zuvielen unabänderlichen Gegebenheiten präjudizierten die neue Planung und machten Kompromisse notwendig, die sich auf lange Sicht nachteilig auswirken könnten. Im weiteren fehlt bis heute noch ein ganz entscheidend wichtiger Bestandteil der Ortsplanung, der Bebauungsplan. Dieser Plan sollte, sobald die kantonalen Strassenprojekte bereinigt sind, sofort aufgestellt werden.

Im einzelnen ist zu den Zonenvorschriften folgendes zu bemerken:

a. Gebietsausscheidung. In verschiedenen Gebieten reicht das Baugebiet bis unmittelbar an den Wald. Aus planerischen, aber auch aus rein praktischen Gründen (Gebäudeschäden, verursacht durch umstürzende Bäume bei Sturm und Schnee, Erschwerung des Holzschlags) wäre es zweckmässiger, die Bauten in einem angemessenen Abstand vom Wald zu halten. Bei allen

diesen Kontaktpunkten zwischen Wald und Baugebiet wäre es wünschbar, wenn die Gemeinde mittels Baulinien verhindern könnte, dass Bauten oder auch nur Bauteile unmittelbar an den Waldrand zu stehen kommen.

Im Gebiet "Welschenmatt" sieht der neue Zonenplan gegenüber der bisherigen Planung eine wesentliche Erweiterung der Bauzone vor, und zwar innerhalb des Einzugsgebietes des Pumpwerkes "Welschenmatt". Nach einhelliger Auffassung des Wasserwirtschaftsamtes und des Lebensmittelinspektorates muss damit das Pumpwerk "Welschenmatt" für die Trinkwasserversorgung von Münchenstein endgültig abgeschrieben werden. Wie aus den Akten hervorgeht, ist die Gemeinde sich dieser Konsequenz auch bewusst und befasst sich bereits mit der Erschliessung neuer Grundwasservorkommen. Grundsätzlich steht somit der fraglichen Baugebietserweiterung nichts entgegen. Trotz aller Schutzvorkehrungen wäre es nun aber möglich, dass in extremen Fällen eine vom erweiterten Baugebiet ausgehende Grundwasserverunreinigung das Pumpwerk "Hofmatt" erreichen könnte. Um solche Vorkommnisse zu vermeiden, ist es wichtig, eine Kontrollmöglichkeit in Form von Schlaglöchern zu haben. Die Genehmigung der vorgeschenen Baugebietserweiterung erfolgt daher nur unter dem Vorbehalt, dass die Gemeinde entlang der neuen Baugebietsgrenze ein System von Schlaglöchern anlegen lässt.

Wie die Untersuchungen über die Grundwasservorkommen im Gebiet des "Ehingergutes" zeigen, reichen die Absenktrichter der vorhandenen Wasserfassungen bis in die Gewerbezone der "Brüglingsmatten". Das Zusammentreffen von Gewerbezone und Absenktrichter stellt nun aber für das Trinkwasser eine erhöhte Gefahr dar, die mit sekundären Schutzvorschriften nicht zu bannen ist. Der Gewerbezone ist daher, im Umfang der im Zonenplan dargestellten Fläche, die Genehmigung zu verweigern. Der Gemeinde wird empfohlen, für das umstrittene Gebiet einen neuen Verwendungszweck zu suchen, der den absoluten Schutz des Grundwassers garantiert.

b. Bauzonen. Der Zonenplan sieht für das Areal der Schriftengiesserei mitten im Wohngebiet eine Industriezone mit speziellen Beschränkungen vor. Gegen diese Zonenausscheidung bestehen Bedenken planerischer Art, daneben erscheinen aber auch die Einschränkungen, wie sie in der Ergänzungsbestimmung Nr. 7 enthalten sind, in einzelnen Teilen fragwürdig. In planerischer Hinsicht ist einzuwenden, dass die Schaffung einer Industriezone und die damit verbundene Freigabe der Ausnutzungsmöglichkeiten für die umliegenden Wohnbauten grosse Nachteile bringen kann, weil es möglich ist, das gesamte Areal der Schriftengiesserei bis auf die minimalen Grenzabstände zu überbauen. Eine derartige bauliche Ausweitung des bestehenden Betriebes hat aber nicht nur für die direkt betroffenen Nachbarn wohnhygienische Nachteile zur Folge. Der mit einer Betriebsvergrösserung verbundene zusätzliche Verkehr bringt für das relativ ruhige Wohngebiet eine weitere Belastung, die unter Umständen nicht unwesentlich sein kann.

Die von der Gemeinde erlassenen einschränkenden Bestimmungen sind mit Rücksicht auf die Lage der umstrittenen Industriezone durchaus berechtigt. Ob jedoch die Beschränkung der zulässigen Betriebe auf Schriftengiessereien und ähnliche graphische Anstalten planerisch genügend begründet ist, bleibt eine offene Frage. Ein Entscheid über diesen Punkt muss aber erst getroffen werden, wenn ein wenig störender Betrieb, der nicht zum graphischen Gewerbe gehört, auf dem Areal der Schriftengiesserei angesiedelt werden soll.

Wenn im vorliegenden Fall trotz planerischer und rechtlicher Bedenken von einer Nichtgenehmigung abgesehen wird, so nur darum, weil ohne die einschränkenden Bestimmungen der Industriezone eine für die Nachbarschaft noch unglücklichere Entwicklung eintreten könnte. Anzunehmen ist auch, dass der Gemeinderat die weitere bauliche Entwicklung auf dem Areal der Schriftengiesserei im Auge behalten und nötigenfalls gewisse Aenderungen an den Zonenvorschriften vornehmen wird.

c. Spezialzonen. Die Ausscheidung einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen stellt für die Betroffenen einen starken Eingriff in das Privateigentum dar. Dieser Umstand macht es erforderlich, dass bereits aus dem Zonenplan die Zweckbestimmung des für öffentliche Werke und Anlagen benötigten Landes klar hervorgehen muss. Für die Grünzone im Gebiet "Löffelmatt" fehlt dieser Hinweis im Plan. Der Gemeinde wird daher empfohlen, die entsprechende Ergänzung des Planes vorzunehmen.

Als planerisch unbegründet und zu weitgehend muss die Grünzone auf den Parzellen 3244, 1235, 3907, 3908 und folgende angesehen werden. Es handelt sich bei diesen Grundstücken ausnahmslos um Parzellen, die neu überbaut sind und daher als Friedhoferweiterung überhaupt nicht in Frage kommen. Aus dem Protokoll der Besprechung vom 21. Februar 1967 zwischen Vertretern des Gemeinderates von Münchenstein und der Planungsstelle geht denn auch hervor, dass die erwähnten Grundstücke aus Versehen der Zone für öffentliche Werke und Anlagen zugeteilt worden sind. Der Gemeinderat ist gewillt, diesen Fehler an einer der nächsten Einwohnergemeindeversammlungen beheben zu lassen. In diesem Genehmigungsverfahren ist dem unstrittigen Teil der Zone für öffentliche Werke und Anlagen die Genehmigung zu verweigern.

d. Ergänzungsbestimmungen. Nr. 3: Die Zulassung von eingeschossigen Einzelbauten mit einer Bebauungsziffer von 24 % hat sich nicht bewährt. Die bisherigen Beispiele zeigen, dass sich mit einer derartigen Ausnutzungsmöglichkeit selbst bei eingeschossigen Bauten eine wohnhygienisch und ästhetisch unbefriedigende Ueberbauung ergibt. Anders verhält es sich, wenn eine Bebauungsziffer von 24 % bei Gebäudegruppen zur Anwendung gelangt. Dort ist diese höhere Ausnutzungsmöglichkeit durchaus tragbar. Da aber die vorhandene Formulierung der fraglichen Ergänzungsbestimmung eingeschossige Bauten mit einer Bebauungsziffer von 24 % zulässt, ist ihr die Genehmigung aus Zweckmässigkeitsgründen zu verweigern.

Auch der zweite Teil der Ergänzungsbestimmung Nr. 3 vermag nicht zu befriedigen. Die darin enthaltene Möglichkeit, von

der Bebauungsziffer ohne irgendwelche obere Grenze und genügende Ausnahmekriterien abzuweichen, birgt die Gefahr der Willkür in sich. Eine ähnliche Ergänzungsbestimmung könnte nur genehmigt werden, wenn sie zweckmässige Voraussetzungen enthalten würde, unter denen eine Ausnahmegewilligung erteilt werden könnte. Es ist zu prüfen, ob der erste Teil dieser Ergänzungsbestimmung mit dem zweiten nicht vereint werden sollte.

Nr. 6: Bei dieser Ergänzungsbestimmung handelt es sich lediglich um einen Hinweis. Als solcher gehört sie jedoch nicht unter die Zonenvorschriften. Die Ergänzungsbestimmung Nr. 6 ist daher zu streichen.

Nr. 14: Die Formulierung dieser Bestimmung ist unpräzise und kann zu Missverständnissen führen. Es könnte beispielsweise von einem Baugesuchsteller geltend gemacht werden, in jedem Fall sei eine Abgrabung von 2.50 m Höhe erlaubt, obwohl das nie der Wille des Gesetzgebers war. Seine Absicht war es, auch bei zu kleiner talseitiger Sockelgeschosshöhe Garagen im Sockelgeschoss zu ermöglichen. Daneben sollten aber, wie oben gezeigt, keine Auswüchse möglich sein. Der Gemeinde wird daher empfohlen, die Ergänzungsbestimmung Nr. 14 so zu ändern, dass bei Abgrabungen für Garagen das Sockelgeschoss maximal 2.50 m in Erscheinung treten darf.

://: 1. Gestützt auf § 58 Abs. 2 und § 69 des kantonalen Baugesetzes wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung von Münchenstein vom 24. März und 5. April 1966 betreffend die Aufhebung des bisherigen Zonenplanes und -reglementes und betreffend die neuen Zonenvorschriften - bestehend aus Zonenplan, Legende, Ergänzungsbestimmungen und kantonalen Zonenreglements-Normalien ZR 1/63-9/63 - im Sinne der Erwägungen teilweise genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die vom Regierungsrat unter dem heutigen Beschlussdatum unterzeichneten und mit den Inventarnummern 43/ZP/1/0 und 43/ZR/1/0 versehenen Pläne und Vorschriften.

3. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind im Amtsblatt zu veröffentlichen. Die neuen Zonenvorschriften sind bei allen betroffenen Parzellen im Grundbuch anzumerken. Der Gemeinderat von Münchenstein hat dafür besorgt zu sein, dass die Anmeldung beim zuständigen Grundbuchamt rechtzeitig erfolgt (§ 69 Abs. 7 und 8 BauG; Wegleitung vom 10. Dezember 1943, Amtsblatt Nr. 26 vom 23. Dezember 1943).

Mitteilung an den Gemeinderat von Münchenstein (2),
an die Bauverwaltung Münchenstein (2),
an Schwörer + Bütler, dipl. Arch. ETH/SIA,
Rebgasse 2, Liestal,
an das kantonale Arbeitsamt, Pratteln, als
fachtechnischen Bericht zur Subventionsabrechnung (2),
an das Grundbuchamt Arlesheim,
an das Bodenamt (3),
an das Wasserwirtschaftsamt (2),
an das Baupolizeiamt,
an das Lebensmittelinspektorat,
an die Landeskanzlei,
an die Planungsstelle (4),
an die Baudirektion.

Der Landschreiber:

Calming