

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 882

vom 12. Juni 2007

Gemeinde Buus, Zonenplan und Zonenreglement Siedlung inkl. Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Teilzonenplan und Teilzonenreglement Siedlung "Dorfkern" inkl. Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Baulinienplan "Siedlung Dorf-kern"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Buus hat am 26. September 2006 den Zonenplan und das Zonenreglement Siedlung inkl. Lärm-Empfindlichkeitsstufen, den Teilzonenplan und das Teilzonenreglement Siedlung "Dorfkern" inkl. Lärm-Empfindlichkeitsstufen sowie den Baulinienplan "Siedlung Dorf-kern" beschlossen. Es handelt sich dabei insbesondere um Anpassungen an das Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 26. Oktober bis 24. November 2006 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 43 vom 26. Oktober 2006 und im Bezirksanzeiger vom 26. Oktober 2006 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 31. Oktober 2006) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 31. Januar und 22. März 2007 unterbreitet der Gemeinderat Buus die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

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 stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG Arti-

kel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält, bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Die materiell-rechtlichen Aspekte werden in den folgenden Erwägungen abgehandelt.

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zu den Reglementen Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 7. April 2006 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

Auf der Parzelle Nr. 3063 wurde versehentlich die Baulinie entlang eines erhaltenswerten Gebäudes aufgehoben. Der Gemeinderat beantragt daher mit einer geringfügigen Änderung im Sinne von § 31 Absatz 5 RBG die Baulinie zu belassen. Der Regierungsrat kann dieser Änderung zustimmen, die in dem zur Genehmigung eingereichten Baulinienplan "Siedlung Dorfkern" bereits enthalten ist.

Über die Genehmigung mit Ausnahmen ist der Gemeinderat Buus am 17. April 2007 informiert worden. Mit Brief vom 3. Mai 2007 hat er dazu Stellung genommen.

1.3 Dachgestaltung in der Kernzone

Das Ortsbild von Buus hat gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) nationale Bedeutung. Deshalb haben in der Kernzone die Vorschriften den erhöhten gestalterischen Anforderungen in besonderem Masse Rechnung zu tragen. Dies gilt insbesondere für die Dachlandschaften, die zum prägenden Ausdruckselement eines Ortskerns gehören. Zudem darf das schützenswerte Ortsbild von Buus nicht verunstaltet werden (§ 7 Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992). Eine Verunstaltung ist anzunehmen, wenn eine ungünstige Wirkung auf das schützenswerte Orts- und Landschaftsbild zu befürchten ist.

Im Baselbiet hat das Satteldach mit Tonziegel grosse Tradition. Dachöffnungen in Form von Dachaufbauten wie Ochsenaugen, Gauben, Lukarnen oder Flächenfenster sind abhängig von der Grösse der Dachfläche und vom darunterliegenden Fassadenbild. Gegenüber den Dachaufbauten werden Flächenfenster in den Dachbelag eingebaut. Aus der Sicht der kantonalen Denkmalpflege können zur Belichtung der Dachräume genügend Dachaufbauten im unteren Dachbereich und zusätzliche Kleingauben in der oberen Dachhälfte eingebaut werden. Zur Belichtung dürfen auch Dachflächenfenster verwendet werden. Eine Mischung dieser unterschiedlichen Dachelemente auf der gleichen Dachfläche stört jedoch die schützenswerte Dachlandschaft erheblich und ist daher in der Kernzone nicht zuzulassen. Der Gemeinderat wird daher aufgefordert, bei der nächsten Zonenreglements- oder Zonenplanänderung mittels Gemeindeversammlungsbeschluss die vorgenannte Bestimmung ins Teilzonenreglement Siedlung "Dorfkern" aufzunehmen. Bis dahin kann in der Kernzone gestützt

auf § 7 DHG eine Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf derselben Dachfläche nicht zugelassen werden.

Im Weiteren treten Dachflächenfenster als Störung der Dachfläche in Erscheinung. Allerdings kann eine zurückhaltende Verwendung zu vertretbaren Lösungen führen. Im Muster-Zonenreglement Ortskern wird als Gesamtfläche für Dachflächenfenster max. 2% Lichtfläche der zugehörigen Dachfläche vorgeschlagen (dies auch bei Ortsbildern von kommunaler Bedeutung). In Anbetracht der nationalen Bedeutung des Ortsbildes von Buus kann eine Gesamtfläche für Dachflächenfenster von 3% Lichtfläche nicht zugelassen werden. Eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft im ausserordentlich wertvollen Ortskern von Buus wäre bei dem festgelegten Mass unvermeidlich.

Nicht genehmigt werden kann aus diesen Gründen in Ziffer 8.2 des Teilzonenreglementes Siedlung "Dorfkern" die Lichtfläche pro Dachfläche von 3 % für die Gesamtfläche für Dachflächenfenster. Grundsätzlich gelten gestützt auf § 7 DHG praxisgemäss 2 % als bewilligungsfähig. Diese Praxis gilt demzufolge weiterhin bis zu einer entsprechenden Regelung mittels Gemeindeversammlungsbeschluss.

1.4 Umzonung Zone für öffentliche Werke und Anlagen "Friedhof"

Auf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 3646 wird die Zone für öffentliche Werke und Anlagen (ÖW-Zone) "Friedhof" im Umfang von ca. 135 m² aufgehoben. Es handelt sich dabei um eine naturschützerisch wertvolle, artenreiche Wiese mit angrenzender Trockenmauer. Als Kompensation sollen ca. 510 m² einer bestehenden Naturschutzzone der ÖW-Zone "Friedhof" zugewiesen werden. Eine Verkleinerung der Naturschutzzone im Osten der Parzelle Nr. 3646 kann jedoch nur ungefähr in gleichem Masse zugestanden werden, in dem die ÖW-Zone im Norden reduziert wird. Zudem ist im Bereich der ÖW-Zonen-Erweiterung zwingend die statische Waldgrenze festzulegen. Die Erweiterung der ÖW-Zone auf Parzelle Nr. 3646 kann daher nicht genehmigt werden. Der Gemeinderat wird eingeladen, der Gemeindeversammlung eine flächengleiche Einzonung vorzulegen und die entsprechende Ergänzung der Waldgrenzenkarte zu veranlassen.

1.5 Nutzungsumlagerung

Nach § 89 RBG können die Gemeinden eine Nutzungsumlagerung gestatten, sofern eine Bebauungs- und Nutzungsziffer vorgesehen ist. Dabei kann von der Bebauungsziffer abgewichen werden. Die nutzbare Fläche darf jedoch gesamthaft nicht überschritten werden. In den vorliegenden Reglementen ist eine Nutzungsumlagerung vorgesehen, obwohl keine Nutzungsziffer festgelegt worden ist. Es handelt sich somit nicht um eine Nutzungsumlagerung im Sinne des RBG, sondern um eine Erhöhung der Bebauungsziffer. Ziffer 16.4 des Zonenreglementes Siedlung und Ziffer 20.3 des Teilzonenreglement Siedlung "Dorfkern" widersprechen § 89 RBG und können daher nicht genehmigt werden.

1.6 Geschützte Brunnen

Nach Ziffer 9.5 des Teilzonenreglementes Siedlung "Dorfkern" sind die im Plan bezeichneten Brunnen, die sich vorwiegend auf Strassenparzellen befinden, geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig. Der Regierungsrat macht darauf aufmerksam, dass diese Bestimmungen nur für Brunnen auf Privat- und Gemeindeparzellen gelten. Denn Kantonsstrassen stehen gemäss § 8 des kantonalen Strassengesetzes vom 24. März 1986 unter der Hoheit des Kantons.

1.7 Ergänzung Waldgrenzenkarte

Gestützt auf Artikel 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz, WaG) vom 4. Oktober 1991 ist dort, wo Bauzonen an Wald grenzen, eine Waldgrenzenkarte zu erlas-

sen. Die in der Karte enthaltenen statischen Waldgrenzen sind zur Orientierung im Zonenplan Siedlung darzustellen. Im Bereich der vom Zonenplan Landschaft übertragenen ÖW-Zone "Sammelstelle/Recycling" fehlt die statische Waldgrenze und muss innert nützlicher Frist ergänzt werden.

1.8 Anpassung Zonenplan Landschaft und Strassennetzplan Landschaft

Der Gemeinderat wird angehalten, baldmöglichst den Zonenplan Landschaft an den neuen Perimeter des Zonenplanes Siedlung anzupassen und gleichzeitig den Strassennetzplan Landschaft beschliessen zu lassen.

Ausserdem wird darauf hingewiesen, dass die ÖW-Zone "Sammelstelle/Recycling" im Zonenplan Landschaft von einer Naturschutzzone überlagert wird. Diese ist in den Zonenplan Siedlung aufzunehmen und allenfalls an geänderte Verhältnisse anzupassen.

1.9 Redaktionelle Korrektur

Nachdem die Genehmigungsunterlagen eingereicht worden sind, hat der Gemeinderat festgestellt, dass die Erschliessungsparzelle Nr. 4150 sowohl im Zonenplan Siedlung wie auch im Teilzonenplan Siedlung "Dorfkern" enthalten ist. Die vorgenannte Parzelle erschliesst Grundstücke in der Wohn-/Geschäftszone WG2 und gehört daher auch in diese Zone. Im Sinne einer redaktionellen Korrektur wird der Teilzonenplan Siedlung "Dorfkern" dementsprechend geändert.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziffer 5 RBG

Keine Bemerkungen.

- ://: 1. Gestützt auf § 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Buus vom 26. September 2006 betreffend den Zonenplan und das Zonenreglement Siedlung inkl. Lärm-Empfindlichkeitsstufen, den Teilzonenplan und das Teilzonenreglement Siedlung "Dorfkern" inkl. Lärm-Empfindlichkeitsstufen sowie den Baulinienplan "Siedlung Dorfkern" im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen:

Nicht genehmigt und im Plan und in den Reglementen rot gestrichen werden:

- a) In Ziffer 8.2 des Teilzonenreglementes Siedlung "Dorfkern" 3 % Lichtfläche für die Gesamtfläche für Dachflächenfenster.
- b) Ziffer 16.4 des Zonenreglementes Siedlung und Ziffer 20.3 des Teilzonenreglementes Siedlung "Dorfkern".
- c) Auf Parzelle Nr. 3646 die Umzonung der Naturschutzzone Nr. 6 in die Zone für öffentliche Werke und Anlagen "Friedhof".

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 18/ZPS/1/0 und 18/ZPL/1/2 (Zonenplan Siedlung), 18/ZRS/2/0 und 18/LES/1/1 (Zonenreglement Siedlung inkl. Lärm-Empfindlichkeitsstufen), 18/TZPS/1/0 und 18/ZPL/1/2 (Teilzonenplan Siedlung "Dorfkern"), 18/TZRS/1/0 und 18/LES/1/1 (Teilzonenreglement Siedlung "Dorfkern" inkl. Lärm-Empfindlichkeitsstufen) sowie 18/BSP/16/0, 18/eBS/1/2, 18/eBS/4/2, 18/eBS/5/4, 18/eBS/6/1, 18/eBS/10/1 und 18/BSP/12/1 (Baulinienplan 1 und 2 "Siedlung Dorfkern") versehenen Exemplare der Pläne und der Reglemente.

3. Aufgehoben werden der Zonenplan Siedlung (18/ZPS/0/0) und das Zonenreglement Siedlung (18/ZRS/1/0) inkl. die dazugehörenden Mutationen.
4. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Buus, 4463 Buus
- Raumplanung Holzemer, Stallenmattstrasse 8, 4104 Oberwil
- Landeskanzlei (Publikation)
- Bauinspektorat
- Forstamt
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (16)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:
W. Mundschin