

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1094

vom 04. Juli 2006

Gemeinde Buckten, Zonenplan und Zonenreglement Siedlung

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Buckten hat am 2. Dezember 2005 den Zonenplan und das Zonenreglement Siedlung beschlossen. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Anpassungen an das Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 23. Januar bis 22. Februar 2006 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 3 vom 19. Januar 2006 und im Gemeinde-Publikationsorgan vom Januar 2006 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 19. Januar 2006) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 20. März 2006 unterbreitet der Gemeinderat Buckten 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 (§ 2 RBG). 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 Artikel 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. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zum Plan und zum Reglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 4. Juli 2005 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt. Über die Genehmigung mit Ausnahme ist der Gemeinderat Buckten am 2. Mai 2006 informiert worden. Mit Brief vom 20. Mai 2006 hat er dazu Stellung genommen.

1.3 Kernzone

In der Kernzone wird die Nutzung generell erhöht (Bebauungsziffer von 30 auf 35 %), ohne dass eine detaillierte Planung für den Ortskern ausgearbeitet worden ist. Gemäss Ziffer 4.1d des Objektblattes S1.4 "Siedlungsverdichtung/Siedlungserneuerung" des am 25. Januar 2001 vom Landrat genehmigten Regionalplans Siedlung ist jedoch auf generelle, zonenweise Erhöhung der Nutzung grundsätzlich zu verzichten. Zudem sollen Nachverdichtungen quartier- und umweltfreundlich erfolgen. Erhöhungen der Nutzung in bestehenden Quartieren durch Mutationen der Zonenvorschriften sind nur vorzunehmen, wenn aufgezeigt werden kann, dass dadurch die generelle Wohn- und Umweltqualität nicht verringert wird (Ziffer 4.1c). Ein entsprechender Nachweis kann im vorliegenden Planungsbericht aber nicht erbracht werden.

Zusätzlich schlägt die Gemeinde vor, die Sockelgeschosshöhe wegzulassen und in der Kernzone die Fassadenhöhe von 8.5 m auf 9.5 m und die Gebäudehöhe von 16.5 m auf 17.5 Meter zu erhöhen. Die klassische Gliederung der Fassaden wird somit fallen gelassen und es könnten generell 3-geschossige Gebäude gebaut werden. Die Baselbieter Dörfer bestehen im Kernbereich jedoch grundsätzlich aus zweigeschossigen Bauten und Anlagen. In Buckten handelt es sich dabei vor Allem um die für das Oberbaselbiet typischen "Dreisässenhäuser". Nur in definierten Bereichen im Zentrum der Kernzone sind in Buckten Ersatzbauten mit drei Geschossen möglich. Eine weitgehend dreigeschossige Bauweise im Ortskern würde jedoch zu einer zu starken Verdichtung mit negativen Folgeerscheinungen (Verlust von Wohn- und Siedlungsqualität, fehlende Freiräume, Parkplatzprobleme, etc.) führen. Noch vorhandene Hofstattbereiche und Vorgärten sollten aufgrund ihres hohen ökologischen und wohnhygienischen Werts baulich zurückhaltend genutzt werden, damit die Funktion als Grün- und Freiraum weitgehend erhalten bleibt. Dies wäre bei den Erweiterungen in dieser Form nicht der Fall.

Die vorliegenden Bauvorschriften der Kernzone verstossen auch gegen § 7 Absatz 1 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992, da die Kernzone als erhaltenswertes Ortsbild nicht verunstaltet werden darf. Eine Verunstaltung ist anzunehmen, wenn eine ungünstige Wirkung auf das erhaltenswerte Ortsbild zu befürchten ist. Dies wäre insbesondere in den zweigeschossig überbauten Gebieten der Fall.

Aus vorgenannten Gründen muss in § 19 des Zonenreglementes Siedlung die Kernzone K3 von der Genehmigung ausgenommen werden.

Der Gemeinderat wird aufgefordert, eine der Bedeutung des Ortskerns entsprechende Planung ausarbeiten zu lassen, die den vorgenannten Ausführungen - insbesondere für die zweigeschossige Kernzone - Rechnung trägt.

1.4 Strassennetzplan

Nach § 34 Absatz 5 RBG sind Strassennetzpläne gleichzeitig mit den Zonenvorschriften anzupassen. Zudem sind die Gemeinden verpflichtet, gemäss Regionalplan Fuss- und Wanderwege und dem dazugehörigen Dekret vom 6. Dezember 1993 sowie der Verordnung vom 8. Februar 1994 ihre Strassennetzpläne mit einem Fuss- und Wanderwegnetz zu ergänzen und auf das gesamte Gemeindegebiet auszudehnen sowie die Strassenreglemente entsprechend anzupassen. Der Strassennetzplan der Gemeinde Buckten vom 6. Februar 1968 erfüllt die vorgenannten Anforderungen nicht und muss daher baldmöglichst angepasst werden.

1.5 Schutzwürdige Naturobjekte im Siedlungsgebiet

Nach § 11 Absatz 1 des kantonalen Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG) vom 20. November 1991 erheben Einwohnergemeinden die schützenswerten Landschaften und Naturobjekte im Rahmen ihrer raum- und nutzungsplanerischen Aufgaben. Im Siedlungsgebiet sollte dieses Inventar insbesondere eine grobe Beschreibung der einzelnen schützenswerten Objekte, deren Bedeutung im lokalen Vergleich, deren Schutzziele sowie die notwendigen Schutz- und Pflegemassnahmen enthalten. Nach § 10 NLG sind diese Naturobjekte im Zonenplan auszuscheiden, wobei zwischen allfälligen andern öffentlichen Interessen unter Berücksichtigung der Bedeutung des betreffenden Naturobjektes abgewogen werden muss. Für die im Zonenplan ausgeschiedenen Naturobjekte sind die entsprechenden Schutz- und Pflegemassnahmen im Zonenreglement Siedlung festzulegen. Der Gemeinderat wird eingeladen, das erwähnte Inventar erarbeiten und die nötigen Planungsmassnahmen beschliessen zu lassen.

1.6 Redaktionelle Korrektur

Die rechtskräftige Quartierplanung "Gassacker" ist Bestandteil des orientierenden Planinhaltes.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziffer 5 RBG

Es wird auf Ziffer 1.3 verwiesen.

- ://: 1. Gestützt auf § 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Buckten vom 2. Dezember 2005 betreffend den Zonenplan und das Zonenreglement Siedlung im Sinne der Erwägungen mit nachstehender Ausnahme genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahme:

Von der Genehmigung ausgenommen wird die in § 19 des Zonenreglementes Siedlung festgelegte Kernzone K3.

2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 17/ZPS/1/0 (Zonenplan Siedlung) sowie 17/ZRS/1/0 (Zonenreglement Siedlung) versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.

3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- Gemeinderat Buckten, 4446 Buckten
- Landeskanzlei (Publikation)
- Bauinspektorat
- Amt für Raumplanung (8)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:
W. Mundschin