

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2023-829

vom 20. Juni 2023

Gemeinde Füllinsdorf, Mutationen «Naturgefahren» und «2021 – Gebiet Rheinstrasse» zum Zonenplan Siedlung sowie Mutation «2021 / Naturgefahren» zum Zonenreglement Siedlung

1. Erläuterungen

1.1. Die Einwohnergemeindeversammlung Füllinsdorf hat am 7. Dezember 2021 die Mutationen «Naturgefahren» und «2021 – Gebiet Rheinstrasse» zum Zonenplan Siedlung sowie die Mutation «2021 / Naturgefahren» zum Zonenreglement Siedlung beschlossen. Es handelt sich dabei um den erstmaligen Erlass von Naturgefahrenzonen und Bestimmungen dazu sowie um diverse Anpassungen an den Zonenvorschriften Siedlung, unter anderem aufgrund der Baubewilligungspraxis.

1.2. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

1.3. Mit Schreiben vom 6. Februar 2023 unterbreitet der Gemeinderat Füllinsdorf den oben genannten Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

2. Erwägungen

2.1. Mutationen «2021 – Gebiet Rheinstrasse», Wohn- und Geschäftszone WG3

In den rechtskräftigen Zonenvorschriften der Gemeinde Füllinsdorf ist die WG3-Zone nur in Verbindung mit «mässig störende Betriebe zugelassen» enthalten. Folglich – und aufgrund der Lage und Farbgebung im Plan sowie der Erläuterung im Planungsbericht – ist davon auszugehen, dass die neu festgelegte «Wohn- und Geschäftszone, 3-geschossig WG3» auf den Parzellen Nrn. 88 und 645 (bzw. heute nur noch 645) ebenfalls den Zusatz «mässig störende Betriebe zugelassen» miteinschliesst. Die neue Festlegung im Plan, «Wohn- und Geschäftszone, 3-geschossig WG3», wird daher mit «mässig störende Betriebe zugelassen» redaktionell ergänzt.

2.2. Mutationen «2021 – Gebiet Rheinstrasse», überlagernde Baumschutzzone

Auf dem restlichen Teil der Parzelle Nr. 88 (sowie in der nördlichen und östlichen Umgebung davon) ist die verbindliche Festlegung «Gebiet mit hohem Baumbestand» (§ 46 Zonenreglement Siedlung [ZRS]) rechtskräftig, nicht aber die verbindliche «Baumschutzzone (überlagernd)» (§ 42 ZRS), wie sie im zur Genehmigung vorliegenden Plan enthalten ist. Die Baumschutzzone gemäss § 42 ZRS gilt lediglich für die Parzellen Nrn. 3 und 5, sonst aber nirgends in der Gemeinde Füllinsdorf. Insofern ist auf der Parzelle Nr. 88 der Bereich «Gebiet mit hohem Baumbestand» gemäss § 46 ZRS festzulegen. Aufgrund der Ausführungen im Planungsbericht, dass die Fläche der Zuweisung der restlichen Parzellenfläche entspreche, sowie der Bestätigung der Gemeinde (E-Mail vom 11. Mai 2023), dass es sich um einen Fehler handelt, ist es statthaft, diesen marginalen Fehler mittels einer redaktionellen Korrektur im Plan zu beheben, zumal die beiden genannten Bestimmungen ohnehin ähnliche Ziele verfolgen. In der Legende wird daher die neue Festlegung «überlagernder Baumschutz» im Sinne einer redaktionellen Korrektur durch «Gebiet mit hohem Baumbestand» ersetzt.

2.3. Mutationen «2021 – Gebiet Rheinstrasse», Perimeter Zonenplan Siedlung

Der Perimeter Zonenplan Siedlung stellt die Trennung der Anwendungsgebiete der Zonenvorschriften Siedlung und der Zonenvorschriften Landschaft dar. Er besitzt rein orientierenden Charakter. Die im verbindlichen Planinhalt der Mutation aufgeführten Inhalte «neuer Perimeter Zonenplan Siedlung» und «aufzuhebender Perimeter Zonenplan Siedlung» sind somit nicht Gegenstand der Genehmigung.

2.4. Mutation «Naturgefahren», Sondernutzungsplanungen

Die Gefahrenzonen sind gemäss Planungsbericht im gesamten Siedlungsgebiet der Gemeinde Füllinsdorf ausgeschieden worden, somit gelten die verbindlichen Gefahrenzonen gemäss Mutationsplan «Naturgefahren» zum Zonenplan Siedlung auch in den davon betroffenen Sondernutzungsplanungen (Gesamtüberbauung «Schönthal», Gesamtüberbauung «Grundacker Parz. 1496 + 1368», Gesamtüberbauung «Grundacker Parz. 1498 + 1497» und Quartierplan «Grundacker – Süd»). Insofern sind auch die entsprechenden Bestimmungen dazu (Abschnitt E., §§ 49 bis 51 ZRS der Mutation «2021 / Naturgefahren» zum Zonenreglement Siedlung) Bestandteil der genannten Sondernutzungsplanungen.

3. Kommunikation und Bulletintext

Angabe der Kommunikationsmassnahmen:

☐	Medienkonferenz	☐	Medienmitteilung	☒	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Dienstag (RB Di)	☐	keine Kommunikation gemäss IDG (mit Begründung)
				☐	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Mittwoch (RB Mi)		

Angabe des Textes für das Regierungsbulletin/Begründung keine Kommunikation gemäss IDG:

21 /BUD
Gemeindebeschluss Der Regierungsrat hat die von der Einwohnergemeindeversammlung Füllinsdorf am 7. Dezember 2021 beschlossenen Mutationen «Naturgefahren» und «2021 – Gebiet Rheinstrasse» zum Zonenplan Siedlung sowie Mutation «2021 / Naturgefahren» zum Zonenreglement Siedlung genehmigt. Die Gefahrenzonen sind gemäss Planungsbericht im gesamten Siedlungsgebiet der Gemeinde Füllinsdorf ausgeschieden worden.

4. Beschluss

- :/:
- Die von der Einwohnergemeindeversammlung Füllinsdorf am 7. Dezember 2021 beschlossenen Mutationen «Naturgefahren» und «2021 – Gebiet Rheinstrasse» zum Zonenplan Siedlung sowie Mutation «2021 / Naturgefahren» zum Zonenreglement Siedlung werden gestützt auf § 2 Raumplanungs- und Baugesetz im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit verbindlich erklärt.
 - Massgebend sind die mit den Inventarnummern 24/ZPS/2/4, 24/GÜ/1/2, 24/GÜ/2/2, 24/GÜ/3/2, 24/QP/1/1 (Mutation «Naturgefahren» zum Zonenplan Siedlung, zur Gesamtüberbauung «Schönthal», zur Gesamtüberbauung «Grundacker Parz. 1496 + 1368», zur Gesamtüberbauung «Grundacker Parz. 1498 + 1497» und zum Quartierplan «Grundacker – Süd»), 24/ZPS/2/5, 24/LES/2/1 (Mutation «2021 – Gebiet Rheinstrasse» zum Zonenplan Siedlung und zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan), 24/ZRS/2/2, 24/GÜ/1/2, 24/GÜ/2/2, 24/GÜ/3/2 und 24/QR/1/2 (Mutation «2021 / Naturgefahren» zum Zonenreglement Siedlung, zur Gesamtüberbauung «Schönthal», zur Gesamtüberbauung «Grundacker Parz. 1496 + 1368», zur Gesamtüberbauung «Grundacker Parz. 1498 + 1497» und zum Quartierplan «Grundacker – Süd») versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.

3. Die Ziffer 1. dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
4. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Erwägungen zu übernehmen.

Verteiler:

- Gemeinderat Füllinsdorf, 4414 Füllinsdorf
- Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG (info@stierli-ruggli.ch)
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Bauinspektorat (bauinspektorat@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Amt für Raumplanung (raumplanung@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Haas Diehrich

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1596

vom 15. November 2011

Gemeinde Füllinsdorf, Revision der Zonenvorschriften Siedlung

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Füllinsdorf hat am 14. April 2011 die Revision der Zonenvorschriften Siedlung beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Überarbeitung des Zonenplans Siedlung und des Zonenreglements Siedlung (inkl. Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen) im Sinne einer Anpassung an die geänderten gesetzlichen Bestimmungen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 29. April bis 28. Mai 2011 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 17 vom 28. April 2011 und im Amtsblatt Füllinsdorf Nr. 9 vom 29. April 2011 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittungen vom 6. Mai und 26. Mai 2011; die Auflage wurde für die Auswärtigen bis zum 12. Juni 2011 verlängert) benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist folgende Einsprache eingereicht worden:

A.

4414 Füllinsdorf

Mit den Einsprechern konnte im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlung keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 14. Juli 2011 unterbreitet der Gemeinderat Füllinsdorf die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprache. Gestützt auf § 31 Abs. 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) beantragt der Gemeinderat gleichzeitig folgende geringfügigen Änderungen:

- Anhebung der Sockelgeschosshöhe in den Zonen W1, WG2 und W3a von 2.7 auf 2.8 m
- Nicht-Anrechnung der Unterstände (Carports) zum baulichen Nutzungsmass

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 RBG vom 8. Januar 1998 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 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.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf die Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen - nach Artikel 14 ff. RPG - Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

III.

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 zu den Plänen und zum Zonenreglement (ZRS) Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 14. April 2010 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt.

1.3 Baubewilligungswesen

Allgemein ist zu bemerken, dass das Baubewilligungswesen und die Bewilligungspflicht von Bauten und Anlagen im RBG sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, erfordern auch keine Zustimmung durch den Gemeinderat. Insofern geht der Regierungsrat davon aus, dass es sich bei der im Reglement verschiedentlich geforderten "Zustimmung des Gemeinderates" um keine zusätzlichen Bewilligungsverfahren handelt und auch keine gemäss RBG und RBV bewilligungsfreie Bauten und Anlagen betrifft. Im Weiteren ist festzuhalten, dass die RBV abschliessend die Erfordernisse an Baugesuchsunterlagen festlegt. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

1.4 Nutzungsbonus für energieeffiziente Bauweise (§ 4 Abs. 4 ZRS)

Gemäss Leitplan "Energie in der Ortsplanung" (herausgegeben vom Amt für Raumplanung, vom Amt für Umweltschutz und Energie und der Öffentlichen Baselbieter Energieberatung) werden im Sinn einer Kompensation absolute Ausnützungsboni von 0.75 % für Minergie-Standard und von 1.50 % für Minergie-P-Standard vorgeschlagen. Die Gemeinde Füllinsdorf hat in der vorliegenden Bestimmung hingegen einen relativen Bonus auf die Nutzungsziffer von 10 % (mind. Minergie-P-Standard) festgelegt, was markant höhere Ausnützungsmög-

lichkeiten ergibt. Obwohl es der kantonalen Energiegesetzgebung obliegt, Anreize für eine energieeffiziente Bauweise zu schaffen, konnte sich das Amt für Raumplanung aufgrund der relativ moderaten Nutzungsziffern in den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen mit der Anwendung dieses Bonusses einverstanden erklären. Es ist jedoch darauf zu achten, dass trotzdem eine qualitativ hochwertige Aussenraumgestaltung erreicht werden kann. Die haushälterische Bodennutzung ist nämlich nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ zu verstehen.

1.5 Grünflächenziffer (§ 6 ZRS)

Der Regierungsrat stellt fest, dass mit der vorliegenden Formulierung dieser Bestimmung die Möglichkeit besteht, die Parzelle vollständig zu überbauen bzw. zu versiegeln und die Grünfläche lediglich auf dem Dach zu realisieren. Inwieweit dies für den ökologischen Ausgleich, die Vernetzung sowie die Siedlungsgestaltung und -qualität von Wert ist, erscheint fraglich. Der Regierungsrat lädt daher die Gemeinde ein, die vorliegende Bestimmung in einem weiteren Planungsschritt entsprechend zu optimieren.

Im Übrigen geht der Regierungsrat davon aus, dass insbesondere für die hochstämmigen, kronenbildenden Bäume standortgerechte und einheimische Arten verwendet werden.

1.6 Energieanlagen (§ 20 Abs. 1 ZRS)

Die Erfordernis einer Baubewilligung bei Bauten und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren) sowie die Zuständigkeit für dieselbe richten sich nach dem RBG und der RBV. Im Übrigen wird auf nachfolgende Ziff. 1.7 verwiesen.

1.7 Dächer in der Kernzone (§ 36 Abs. 2 & 3 ZRS)

Der Regierungsrat hält fest, dass Sonnenkollektoren in der Kernzone nur auf Dachflächen von An- und Nebenbauten erstellt werden dürfen, welche wenig einsehbar sind und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Photovoltaik-Anlagen ('Solarzellen') sind nicht zulässig. Eine weitergehende Öffnung im Bereich der Hauptbauten kann wegen des geschützten Ortsbildes nicht zugelassen werden. Im Weiteren darf das schützenswerte Ortsbild von Füllinsdorf nicht verunstaltet werden (§ 7 Denkmal- und Heimatschutzgesetz, DHG). Eine Verunstaltung ist anzunehmen, wenn eine ungünstige Wirkung auf das schützenswerte Orts- und Landschaftsbild zu befürchten ist. In Abs. 2 müssen unter dem Titel 'Solaranlagen' deshalb folgende Satzteile von der Genehmigung ausgenommen werden: "Solarzellen/", "sowie von Hauptbauten" und "Bei Hauptbauten sind Solaranlagen flächenbündig mit der Dacheindeckung anzuordnen." In Abs. 3 müssen der Satzteil "sowie von Solaranlagen" sowie die Spalte "Solaranlagen" in der Tabelle von der Genehmigung ausgenommen werden.

Der Regierungsrat weist darauf hin, dass zurzeit parlamentarische Vorstösse zum Thema "Sonnenenergienutzung" hängig sind. Grundsätzlich ändert sich mit diesen Vorstössen im Moment noch nichts an der kantonalen Praxis bezüglich Genehmigung entsprechender Reglementsbestimmungen. Massgebend ist das geltende Recht (DHG). Der Kanton ist mit den überwiesenen Vorstössen bzw. Motionen jedoch verpflichtet, dem Landrat Gesetzesvorlagen zu unterbreiten. Dabei wird sehr sorgfältig abzuwägen sein, was in Kernzonen betreffend Sonnenkollektoren möglich ist und was nicht. Bis die entsprechenden Motionen behandelt sein werden, ist die bisherige Praxis massgebend.

1.8 Zufahrten zu Einstellhallen in der Kernzone

Der Regierungsrat hält fest, dass - gestützt auf § 7 DHG - in der Kernzone Zufahrten zu Einstellhallen so zu gestalten sind, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind nicht zulässig. Es ist festzustellen, dass eine entsprechende Bestimmung, welche zum Zeitpunkt der kantonalen Vorprüfung im Reglement enthalten war, in der Zwischenzeit ersatzlos entfallen ist. Somit ist für die Grundeigentümerin und den Grundeigentümer die Beurteilung dieser Baute im Rahmen eines Baugesuches ungewiss. Die fehlende Regelung dieses Sachverhalts verletzt das Bestimmtheitsgebot. Der Regierungsrat fordert die Gemeinde auf, innert drei Jahren das Zonenreglement mit einer entsprechenden Bestimmung zu ergänzen.

1.9 Anträge auf geringfügige Änderungen

Gemäss § 31 Abs. 5 RBG können die Gemeinden im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern dem Regierungsrat beantragen, geringfügige Änderungen im Genehmigungsverfahren vorzunehmen. Die Gemeinde Füllinsdorf hat zwei Anträge auf geringfügige Änderungen eingereicht. Das entsprechende Einverständnis der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern lag den Genehmigungsunterlagen jedoch nicht bei. Die Überprüfung hat ergeben, dass die Änderungen nicht als geringfügig betrachtet werden können, weil grosse Teile bzw. das gesamte Siedlungsgebiet davon betroffen sind. Im Weiteren widerspricht eine Anhebung der Sockelgeschosshöhe dem expliziten Beschluss der Gemeindeversammlung. Somit ist für deren Integration im Zonenreglement das ordentliche Verfahren gemäss § 31 Abs. 1 RBG durchzuführen (ordentliches Beschluss- und Auflageverfahren). Die beiden Anträge auf geringfügige Änderungen müssen daher von der Genehmigung ausgenommen werden.

Bezüglich Nicht-Anrechnung der Unterstände zum baulichen Nutzungsmass (§ 4 ZRS) ist zudem anzufügen, dass eine Abgrenzung zwischen nutzungsfreien "Unterstände und dergleichen" sowie den zu 50 % anzurechnenden "Kleinbauten, Schöpfe und dergleichen" nur schwer möglich wäre.

1.10 Kommentar und Prinzipskizzen im Zonenreglement Siedlung

Es ist festzuhalten, dass die Kommentare sowie die Prinzipskizzen im Anhang keine Rechtswirksamkeit haben.

1.11 Berücksichtigung der Naturgefahrenkarte

Der Entwurf der Naturgefahrenkarte weist für weite Teile der Bauzone der Gemeinde Füllinsdorf geringe und mittlere Gefährdungen durch Hochwasser und Rutschungen auf. Die Naturgefahrenkarte ist in den vorliegenden Zonenvorschriften noch nicht berücksichtigt. Mit Beschluss Nr. 961 vom 28. Juni 2011 hat der Regierungsrat den Gemeinden diesbezüglich ein Schreiben zugesandt, wonach diese aufgefordert sind, die naturgefahrenspezifischen Anpassungen der Zonenvorschriften ohne Verzug anzugehen und nach Möglichkeit innert 3 Jahren dem Souverän zur Beschlussfassung vorzulegen.

Bis zu diesem Zeitpunkt wird im Baugesuchsverfahren entschieden, wie weit Massnahmen zum Schutz vor Auswirkungen der ausgewiesenen Naturgefahren vorzunehmen sind.

1.12 Einzonung Gewerbezone "Grütsch"

Mangelnde Berücksichtigung der Naturgefahrenkarte betrifft auch die Neueinzonung einer Gewerbezone im Gebiet "Grütsch". Der Entwurf der Naturgefahrenkarte weist im Gebiet bzw. an den Randbereichen der vorgesehenen Gewerbezone erhebliche Gefahren Hochwasser bzw. mässige Gefahren Rutschungen auf. Solange die Naturgefahren in den Zonenvorschriften nicht berücksichtigt sind, lässt sich die Eignung des Gebietes als Bauzone nicht überprüfen. Im Weiteren ist festzustellen, dass für die Neuausscheidung der Gewerbezone ein Bedarfsnachweis fehlt. Gemäss Planungsbericht sind noch ausreichend Reserven in den Gewerbezonenvorhanden. Zudem handelt es sich um Fruchtfolgeflächen zweiter Gütequalität. Aus diesen Gründen muss die neu beschlossene Gewerbezone im Gebiet "Grütsch" (Teile der Parzellen Nrn. 677 und 1392) von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.13 Denkmalschutz "Mittelhof" (Parzellen Nrn. 3 und 5)

Der "Mittelhof" ist ein sehr wertvoller historischer Zeuge, der wirtschafts-, architektur- und kulturgeschichtliche Merkmale in sich vereint. Das Herrschaftshaus wurde 1750 von Samuel Merian-Frey zwischen dem "Oberhof" und dem "Unteren Hof" anstelle von Ökonomiegebäuden als drittes Herrschaftshaus gebaut, dessen Garten sein Sohn Philipp zu Beginn des 19. Jh. in einen englischen Park umwandelte.

Von der einst bedeutenden Industrielandschaft im Nieder-Schönthal ist der "Mittelhof" noch der einzige, historische Zeuge. Der "Untere Hof" wurde 1911, der "Obere Hof" 1968 und die Reinlismühle 1971 abgebrochen. Zusammen mit dem Landschaftspark gehört der "Mittelhof" bis heute zu den wenigen, historisch wertvollen Landhäusern in unserem Kanton.

Gestützt auf §§ 1-3 DHG wird die Gemeinde aufgefordert, innert drei Jahren eine der Bedeutung und dem Schutzbedürfnis des "Mittelhofs" (Parzellen Nrn. 3 und 5) genügende zonenrechtliche Zuweisung vorzunehmen.

1.14 Mutation Zonenplan Landschaft

Mit der vorliegenden Revision werden bisherige Bereiche des Zonenplans Siedlung neu der Landwirtschaftszone zugeordnet. Ein Mutationsplan des Zonenplans Landschaft ist allerdings nicht Bestandteil der vorliegenden Genehmigungsdokumente. Insofern wird der Gemeinderat ersucht, diese Zuordnung innert drei Jahren in einem entsprechenden Mutationsplan des Zonenplans Landschaft festzulegen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

2.1 Kantonaler Nutzungsplan "H2 Pratteln-Liestal" (HPL), Waldareal

Der kantonale Nutzungsplan HPL sieht vor, den Wald südlich der Wölferstrasse (Parzelle Nr. 656) sowie ein schmales Waldstück nördlich der Wölferstrasse zu roden. Insofern entspricht die Darstellung des Waldes im vorliegenden Zonenplan nicht der aktuellen und zukünftigen Situation.

2.2 Kantonaler Nutzungsplan "H2 Pratteln-Liestal" (HPL), Hecken

Auf den Parzellen Nrn. 53 und 1481 werden im Rahmen der Umsetzung des kantonalen Nutzungsplanes HPL Hecken gepflanzt. Die bauliche Nutzung dieser Parzellen ist somit in diesen Bereichen eingeschränkt.

3. Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde die Gemeinde Füllinsdorf mit Schreiben vom 11. Oktober 2011 über die bevorstehenden Nichtgenehmigungen informiert. Mit Schreiben vom 28. Oktober 2011 hat der Gemeinderat dazu Stellung genommen. Er hält an den Bestimmungen betreffend Solaranlagen fest (§ 36 Abs. 2 und 3 ZRS). Im Weiteren beantragt er die Sistierung folgender Teile der Zonenvorschriften:

- Einzonung Gewerbezone "Grütsch" (Teile der Parzellen Nrn. 677 und 1392)
- Parzelle Nr. 196 (ehem. Restaurant Rössli) aufgrund eines Überbauungsprojektes
- § 4 Abs. 3 ZRS betreffend Nutzfläche und nicht zur Nutzfläche zählende Bauteile, inkl. Antrag auf geringfügige Änderung betreffend Nicht-Anrechnung der Unterstände (Carports) zum baulichen Nutzungsmass
- § 9 Abs. 2 ZRS betreffend Fassaden- und Gebäudehöhe bei Flach- und Pultdächern
- § 10 ZRS betreffend Dachprofil
- § 11 Abs. 1 ZRS betreffend versetzte Gebäudeprofile

IV.

Unerledigte Einsprache:

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 Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

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.

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 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (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 Ziff. 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteientschädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

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 Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

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 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

6. Zur unerledigten Einsprache von
Folgendes zu bemerken:

ist im Einzelnen

Die Einsprecher sind als Eigentümer der Parzelle Nr. 322 von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Zuweisung der Parzelle in die Wohnzone W1. Es wird im Wesentlichen das Begehren gestellt, die Parzelle Nr. 322 der Kernzone zuzuweisen.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

Das Haus sei zur Bauzeit mit der entsprechenden Bewilligung zonenkonform erstellt und bis heute so genutzt worden. Reglementarisch sei die Situation aber nicht korrekt, da die Liegenschaft in der W1-Zone zonenfremd sei. Andere Mehrfamilienhäuser am Rande des Dorfkernes seien hingegen der Kernzone zugewiesen worden.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Der Regierungsrat hält grundsätzlich fest, dass bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, unter die Bestandesgarantie gemäss RBG fallen und somit unterhalten und angemessen erneuert werden dürfen. Das Gebäude an der Mitteldorfstrasse 26, welches offenbar in den Jahren 1965-66 in der damaligen (Genehmigung am 8. September 1951) Grün- und Freifläche zwischen der Zone 1 (Dorfkern) und der Zone 2 (zweigeschossige Wohnzone) rechtmässig erstellt wurde, lag nach der Genehmigung des Teilzonenplans "Ost" am 18. April 1967 in der Wohnzone W1. Eine Beanstandung der Zonenzuteilung erfolgte damals wie auch bei der Revision in den 1980er Jahren (Genehmigung am 8. November 1988) offenbar nicht.

Der Ortskern von Füllinsdorf wurde gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz als Ortsbild von lokaler Bedeutung bewertet. Laut diesem Inventar wird bedauert, dass in den letzten Jahrzehnten in den Hofstätten Mehrfamilienhäuser errichtet wurden, wobei die Baute auf der Parzelle Nr. 322 explizit als das Ortsbild störend bezeichnet wird. Ge-

mäss Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz haben der Kanton und die Gemeinden für bestmögliche Schonung, Schutz und Pflege ihrer Ortsbilder und Kulturdenkmäler zu sorgen. Zur Erhaltung der schützenswerten Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz sind im Rahmen der Nutzungsplanung Schutzzonen (Kernzonen, Ortsbild- und Denkmalschutzzonen) zu erlassen. Das heisst, eine Kernzone soll diejenigen Bauten und Anlagen beinhalten, welche für ein Ortsbild architektonisch und städtebaulich von Bedeutung sind. Die Baute auf der Parzelle Nr. 322 stellt unbestritten keine ortskerntypische Baute dar und ist gemäss Bauinventar Kanton Basel-Landschaft auch kultur- und architekturhistorisch nicht schützenswert. Eine Erweiterung der Kernzone auf die Parzelle Nr. 322 ist somit aus ortsbildschützerischen Gründen nicht gerechtfertigt. Die Überprüfung der Zonenabgrenzung durch die Gemeinde ergab ebenfalls keinen Bedarf für eine Ausweitung der Kernzone. Im Weiteren ist festzuhalten, dass während dem korrekt durchgeführten Mitwirkungsverfahren von den Grundeigentümern keine entsprechende schriftliche Eingabe erfolgte. Ebenso erfolgte kein entsprechender Antrag in der Gemeindeversammlung vom 14. April 2011. Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

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

- ://: 1. Die Einsprache von _____ wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Füllinsdorf am 14. April 2011 beschlossene Revision der Zonenvorschriften Siedlung wird im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen, Sistierung und Auflagen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen

Von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung zurückgewiesen werden (im Reglement rot gestrichen):

- a) Satzteile und Tabellenspalte betreffend Solaranlagen in § 36 Abs. 2 und 3
- b) Antrag auf geringfügige Änderung betreffend Anhebung der Sockelgeschosshöhe in den Zonen W1, WG2 und W3a von 2.7 auf 2.8 m

Sistierung

Folgende Teile der Zonenvorschriften werden sistiert und sind somit nicht Gegenstand der Genehmigung (im Plan und Reglement rot gestrichen):

- a) Einzonung Gewerbezone "Grütsch" (Teile der Parzellen Nrn. 677 und 1392)
- b) Parzelle Nr. 196 (ehem. Restaurant Rössli)
- c) § 4 Abs. 3 ZRS inkl. Antrag auf geringfügige Änderung betreffend Nicht-Anrechnung der Unterstände (Carports) zum baulichen Nutzungsmass
- d) § 9 Abs. 2 ZRS
- e) § 10 ZRS
- f) § 11 Abs. 1 ZRS

Auflagen

Der Gemeinderat wird aufgefordert, innert drei Jahren

- a) das Zonenreglement mit einer Bestimmung bezüglich Zufahrten zu Einstellhallen in der Kernzone zu ergänzen,
- b) die naturgefahrenspezifischen Anpassungen der Zonenvorschriften Siedlung vorzunehmen,

- c) eine der Bedeutung und dem Schutzbedürfnis des "Mittelhofs" (Parzellen Nrn. 3 und 5) genügende zonenrechtliche Zuweisung vorzunehmen,
- d) für die neu im Zonenplan Landschaft enthaltenen Gebiete Zonen festzulegen. Der Gemeinderat wird im Weiteren angehalten, die Bestimmung zur Grünflächenziffer (§ 6 ZRS) in einem weiteren Planungsschritt zu optimieren.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 24/ZPS/2/0, 24/LES/2/0, 24/ZPL/1/2 (Zonenplan Siedlung inkl. Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan und Mutation zum Zonenplan Landschaft) und 24/ZRS/2/0, 24/LES/2/0 (Zonenreglement Siedlung inkl. Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
4. 24/ZPS/1/0, 24/ZRS/1/0, 24/LES/1/0 und 24/RP/1/0 inkl. aller Mutationen werden - mit Ausnahme der durch die Sistierung betroffenen Teile - mit dem vorliegenden Beschluss aufgehoben.
5. Der Gemeinderat wird angehalten, die von den Ausnahmen in Ziffer 2 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die entsprechenden Nichtgenehmigungen zu informieren und auf die untenstehende Rechtsmittelbelehrung aufmerksam zu machen.
6. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
7. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Nichtgenehmigungen) zu übernehmen.

Rechtsmittelbelehrung:

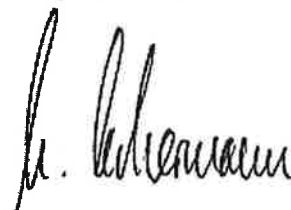
Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar 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 Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- linsdorf (LSI)
- Gemeinderat Füllinsdorf, 4414 Füllinsdorf
- Stierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstr. 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (7)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

4414 Fül-

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1368

vom 28. August 2012

Gemeinde Füllinsdorf, Mutationen zu den Zonenvorschriften Siedlung (Nachtrag Ortsplanungsrevision)

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Füllinsdorf hat am 12. Dezember 2011 Mutationen zu den Zonenvorschriften Siedlung beschlossen. Es handelt sich dabei um die Aufarbeitung der Inhalte der Ortsplanungsrevision, welche mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 1596 vom 15. November 2011 sistiert wurden (Präzisierungen/Korrekturen im Zonenreglement, Zonenzuweisung der Parzelle Nr. 196).

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 15. März 2012 unterbreitet der Gemeinderat Füllinsdorf den oben genannten Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung. Bei der Überprüfung der Rechtmässigkeit hat sich ergeben, dass gewisse Bestimmungen in der Praxis nicht anwendbar bzw. nachvollziehbar wären. Aus diesem Grund beantragt die Gemeinde mit Schreiben vom 30. Juli 2012 geringfügige Änderungen im Sinne von Präzisierungen und redaktionellen Korrekturen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Füllinsdorf am 12. Dezember 2011 beschlossenen Mutationen zu den Zonenvorschriften Siedlung werden inkl. der beantragten Änderungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 24/ZPS/2/1 (Mutation zum Zonenplan Siedlung) und 24/ZRS/2/1 (Mutation zum Zonenreglement Siedlung) versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.
 3. Mit dem vorliegenden Beschluss werden 24/ZPS/1/0 und 24/ZRS/1/0 inkl. aller Mutationen nun vollständig aufgehoben.
 4. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Füllinsdorf, 4414 Füllinsdorf
- Stierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstr. 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Bauinspektorat
- Amt für Raumplanung (5)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

