

# **BL\_GERICHTE 810 08 390 vom 23. September 2009**

BL Gerichte, 2009-09-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl\\_gerichte\\_810\\_08\\_390](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_810_08_390)

FR: BL\_GERICHTE 810 08 390 du 23 septembre 2009

IT: BL\_GERICHTE 810 08 390 del 23 settembre 2009

## **Regeste**

Anfechtung eines Zonenplanes und eines Zonenreglements

## **Erwägungen**

### **E. 2**

Gemäss § 45 Abs. 1 lit. a-c VPO können mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens (lit. a) und die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) gerügt werden. Demgegenüber ist vorliegend die Angemessenheitsüberprüfung gemäss § 45 Abs. 1 lit. c VPO ausgeschlossen. Fraglich erscheint, ob diese Bestimmung den bundesrechtlichen Anforderungen genügt. Abzuklären ist somit das Mass bzw. die Intensität der möglichen Kontrolle des vorinstanzlichen Beschlusses durch das Kantonsgericht.

### **E. 2.1**

Den Anforderungen von Art. 33 Abs. 2 RPG genügt es nach der Rechtsprechung, wenn der Regierungsrat als einzige Instanz über Einsprachen bzw. Beschwerden entscheidet. Ebenso verstösst es nicht gegen Bundesrecht, wenn ein Regierungsrat als Plangenehmigungsbehörde gleichzeitig auch über Einsprachen entscheidet (BGE 119 Ia 321 E. 5c, 108 Ia 33 E. 1a; Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2002, 4. Auflage, S. 513; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 33, Rz. 74 f.). Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG bestimmt weiter, dass eine volle Überprüfung der angefochtenen Verfügungen und Nutzungspläne durch wenigstens eine Beschwerdebehörde vorgenommen werden muss. Dabei muss es sich nicht zwingend um ein Gericht handeln; eine von der planfestsetzenden Behörde unabhängige Einsprache- bzw. Beschwerdeinstanz genügt den Anforderungen von Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG (BGE 127 II 242 E. 3b/bb, 118 Ib 397 E. 3c, 114 Ia 235 ff. E. 2b, 109 Ib 123 f. E. 5b; Heinz Aemisegger/Stephan Haag, in: Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung [Kommentar RPG], Zürich 1999, Art. 33, Rz. 67.). Der Regierungsrat erfüllt grundsätzlich diese Anforderungen, stellt er doch eine von der planfestsetzenden Behörde, vorliegend die Gemeinde, unabhängige Beschwerdeinstanz dar. Weiter bedeutet volle Überprüfung im Sinn von Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG nicht nur die freie Prüfung des Sachverhalts und der sich stellenden Rechtsfragen, sondern auch eine Ermessenskontrolle. Die Beschwerdebehörde hat zu beurteilen, ob das der Baubewilligungsbehörde zustehende Ermessen richtig und zweckmässig ausgeübt worden ist. Sie hat dabei allerdings im Auge zu behalten, dass sie Rechtsmittel- und nicht Planungsinstanz ist. Die Überprüfung hat sich sachlich vor allem dort zurückzuhalten, wo es um lokale Angelegenheiten geht, hingegen so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten (vgl. BGE 119 Ia 326 f. E. 5a, 114 Ia 245 E. 2b; Aemisegger/Haag, Kommentar RPG, Art.

33, Rz. 52 ff.). Der Regierungsrat hat demnach gestützt auf Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG eine Angemessenheitskontrolle vorzunehmen. Dabei gilt die Verhältnismässigkeit einer Massnahme (ihre Eignung und Erforderlichkeit sowie die Ausgewogenheit der Zweck/Mittel-Relation) noch als Teil der Rechtsfrage (Pierre Tschannen, Kommentar RPG, Art. 2, Rz. 64). Da Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG als Beschwerdebehörde keine gerichtliche Instanz, sondern lediglich eine unabhängige Beschwerdebehörde mit voller Kognition verlangt, was der Regierungsrat unbestritten darstellt, genügt somit in der vorliegenden Fallkonstellation die Kognition des Kantonsgerichts gemäss § 45 VPO den Anforderungen des RPG. Bei der Überprüfung der betreffenden Zonenvorschriften muss das Kantonsgericht demnach gestützt auf Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG keine Angemessenheitskontrolle vornehmen.

### **E. 2.2**

Daran ändert auch Art. 6 EMRK nichts. Gemäss mittlerweile gefestigter Lehre und Rechtsprechung ist Art. 6 Ziff. 1 EMRK im Bereich der Raumplanung anwendbar, wenn die von einer Planung betroffenen Grundeigentümer konkrete Beschränkungen bestehender Nutzungsrechte oder mit der Plangenehmigung verbundene Rechtsverluste beanstanden (Ruth Herzog, Art. 6 EMRK und kantonale Verwaltungsrechtspflege, Bern 1995, S. 148, mit Hinweisen; unveröffentlichtes Urteil des Bundesgerichts vom 27. September 1996 i.S. Erbegemeinschaft M. [Verfahren 1P.176/1996], zusammengefasst und kommentiert durch Andreas Kley-Struller, in: Aktuelle Juristische Praxis [AJP] 1997, S. 223 f., mit weiteren Hinweisen). Denn die EMRK kommt in allen Verfahren zur Anwendung, in denen über zivilrechtliche Ansprüche und Verpflichtungen, sogenannte "civil rights", einer Person entschieden wird. Darunter fallen alle Streitigkeiten, welche vermögensrechtliche Auswirkungen haben können ("pecuniary nature"; vgl. wegleitend Urteil Editions Périscope c. Frankreich, Nr. 234-B, §§ 35 ff.; Mark E. Villiger, Handbuch der Europäischen Menschenrechtskonvention, 2. Auflage, Zürich 1999, Rz. 380 ff.). Ein Entscheid über zivilrechtliche Ansprüche im Sinne von Art. 6 Ziff. 1 EMRK liegt unter anderem vor, wenn eine bau- oder planungsrechtliche Massnahme direkte Auswirkungen auf die Ausübung der Eigentumsrechte der Grundeigentümer hat (BGE 127 I 45 E. 2a, 122 I 300 E. 3e, 121 I 34 f. E. 5c; zum Ganzen auch Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 33, Rz. 84). Fällt eine Streitigkeit unter den Begriff der "civil rights" i.S.v. Art. 6 Ziff. 1 EMRK, haben die Kantone zusätzlich zu den Anforderungen gemäss Art. 33 RPG eine richterliche Behörde vorzusehen. Das Bundesgericht hat diesbezüglich indes ausgeführt, Art. 6 EMRK verlange keine Ermessens- oder Angemessenheitskontrolle, sondern lediglich eine freie Überprüfung der Sachverhalts- und der Rechtsfragen (BGE 131 II 313 E. 2.1, 120 Ia 30 E. 4c, 119 Ia 96 E. 5c/aa und bb, 119 Ia 420 E. 5). Das vorliegende Verfahren, in dessen Rahmen die Sachverhaltsfeststellung und die Rechtsanwendung der Vorinstanz frei geprüft werden (§ 45 VPO), genügt demnach den aus der EMRK abgeleiteten Anforderungen, auch wenn eine Kontrolle der Angemessenheit ihres Entscheids ausgeschlossen ist. Es liegt keine Verletzung von Art. 6 Ziff. 1 EMRK vor, wenn sich das Kantonsgericht im vorliegenden Verfahren gestützt auf die einschlägige gesetzliche Regelung auf die Prüfung von Rechtsverletzungen (einschliesslich Ermessensüberschreitung und -missbrauch) sowie von Fehlern bei der Sachverhaltsfeststellung beschränkt (vgl. auch Entscheid des Bundesgerichts vom 18. August 2008, 1C\_439/2007, E. 11). Die Anforderungen von Art. 6 Ziff. 1 EMRK kann das Kantonsgericht demnach ohne weiteres erfüllen.

### **E. 2.3**

Als Zwischenergebnis kann somit festgehalten werden, dass das Kantonsgericht bei der Überprüfung sämtlicher raumplanerisch oder baurechtlich motivierten Akte keine Kontrolle der Angemessenheit der beanstandeten Massnahmen vornehmen kann und auch nicht vornehmen muss. Ausserdem übt es im Zusammenhang mit der Auslegung der massgeblichen unbestimmten Rechtsbegriffe Zurückhaltung, weil den kantonalen und kommunalen Behörden ein gewisser Beurteilungsspielraum zukommt. Die Interventionsmöglichkeiten des Kantonsgerichts sind somit begrenzt und auf die Kontrolle von Rechts- und Sachverhaltsverletzungen beschränkt.

### **E. 3**

Des Weiteren ist festzuhalten, dass gemäss § 4 Abs. 1 RBG die Kantonsplanung, die sich vor allem im Erlass von Richtplänen niederschlägt (§ 8 ff. RBG), dem Kanton, die Ortsplanung dagegen den Gemeinden obliegt. Gemäss § 18 Abs. 1 RBG sind die Gemeinden sodann befugt, Zonenvorschriften für das ganze Gemeindegebiet zu erlassen, welche gemäss § 18 Abs. 2 RBG das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen unterteilen. Demnach ist die Einwohnergemeinde Allschwil gestützt auf Art. 14 ff. RPG und gestützt auf § 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 RBG zum Erlass von Nutzungsplänen bzw. Zonenreglementen befugt. Auch das Bundesgericht hat den Gemeinden des Kantons Basel-Landschaft im Bereich des Bau- und Planungsrechts bzw. der Befugnis, die für die Ortsplanung massgebenden Pläne mit den dazugehörigen Reglementen zu erlassen, Autonomie zugesprochen (BGE 108 Ia 36 E. 3b [Oberwil]; Entscheid des Bundesgerichts vom 29. Januar 2004, 1P.733/2003, E. 3.1 [Seltisberg]). Demgemäss sind die Gemeinden des Kantons Basel-Landschaft auch autonom in der Ausgestaltung der Zonenvorschriften sowie ihrer Auslegung.

### **E. 4**

Der Beschwerdeführer macht vorweg geltend, die raumplanerischen Verhältnisse hätten sich seit der letzten Ortsplanrevision in Allschwil im Jahre 1990 nicht erheblich verändert, weshalb auch die Voraussetzungen für eine Revision von Zonenplan und Zonenreglement nicht vorliegen würden. Weil die Gemeinde aber dennoch eine Änderung in der Zonenplanung vorgenommen habe, verstosse sie gegen Art. 21 Abs. 2 RPG.

#### **E. 4.1**

Gemäss Art. 21 Abs. 1 RPG sollen Zonenpläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Ein Zonenplan kann seinen Zweck nur erfüllen, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist (BGE 120 Ia 227 E. 2b mit Hinweisen). Andererseits sind Pläne revidierbar, da dem Grundeigentümer kein Anspruch auf dauernden Verbleib seines Landes in derselben Zone zukommt und Planung und Wirklichkeit bei Bedarf in Übereinstimmung gebracht werden müssen (BGE 123 I 175 E. 3a). Eine erhebliche Änderung der Verhältnisse liegt vor, wenn entweder die tatsächlichen oder rechtlichen Umstände, welche der ursprünglichen Planfestsetzung zugrunde gelegen sind, zu wesentlichen Teilen dahingefallen sind, oder wenn seither neu bedeutende Bedürfnisse entstanden sind (Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 21 N. 16). Für die Frage, ob die Veränderung der Verhältnisse tatsächlich erheblich ist und damit ein öffentliches Interesse an einer Planänderung besteht, bedarf es einer Interessenabwägung unter Berücksichtigung u.a. der Geltungsdauer des anzupassenden Zonenplans, seines Inhalts, des Ausmasses der beabsichtigten Änderung und deren Begründung (vgl. BGE 128 I 190 E. 4.2, 132 II 408 E. 4.2). Je neuer ein Zonenplan ist, umso mehr darf mit seiner

Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen (BGE 120 Ia 227 E. 2c, 113 Ia 444 E. 5a). Das Bundesgericht hat auch in einem neueren Urteil festgehalten, dass eine Neubeurteilung der kommunalen Bau- und Zonenordnung nach 10 Jahren dem normalen Planungsprozess entspreche (Urteil des Bundesgerichts vom 3. Juli 2008, 1C\_145/2008, E. 3.3).

#### **E. 4.2**

Die Einwohnergemeinde Allschwil hat die strittige Revision der alten Zonenrechtsbestimmungen der Gemeinde Allschwil aus dem Jahre 1990 im Jahre 2005 in die Wege geleitet. Damit ist die Bedeutung und das Gewicht der "alten" Zonenrechtsbestimmungen bezüglich der Planbeständigkeit nur noch gering. Die vorliegend vorgenommene Totalrevision von Zonenreglement und -plan verletzen demnach das Gebot der Planbeständigkeit nicht und es ist festzuhalten, dass die Voraussetzungen für die durchgeführte Zonenplanrevision gegeben waren. Des Weiteren ist auch darauf hinzuweisen, dass weitere Umstände eine Zonenplanrevision als gerechtfertigt erscheinen lassen. Im Rahmen der Einleitung der hier strittigen Zonenplanrevision hat die Gemeinde zunächst ein räumliches Konzept ausarbeiten lassen. In diesem Konzept wurde aufgrund einer Situationsanalyse die angestrebte räumliche Entwicklung dargelegt. Gestützt auf das am 1. Januar 1999 in Kraft getretene kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) wurde im räumlichen Konzept neben der Kernzone, die den Ortskern von Allschwil betrifft, auch Gebiete mit Zentrumsfunktionen als Subzentren definiert. Als Zielsetzung sah man unter anderem die Prüfung der Einführung von Zentrumszonen vor. Dies war im alten Baugesetz nicht möglich, weil dieses in Bezug auf die Zonenarten einen Numerus clausus kannte und diese abschliessend regelte. Erst das neue RBG gab den Gemeinden ab 1. Januar 1999 überhaupt die Möglichkeit, Zentrumszonen zu schaffen. Insofern sind seit der Zonenplanrevision 1989/90 auch rechtliche Änderungen eingetreten, die eine erneute Zonenplanrevision als zulässig erscheinen lassen. Insgesamt ist somit festzuhalten, dass sich die raumplanerischen Verhältnisse - entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers - seit der letzten Ortsplanungsrevision von Allschwil im Jahre 1989/90 erheblich verändert haben. Sowohl durch den Zeitablauf von mehr als 15 Jahren als auch durch die geänderten Verhältnisse war es der Gemeinde unbenommen, eine erneute Zonenplanrevision an die Hand zu nehmen, ohne gegen Art. 21 Abs. 2 RPG zu verstossen.

#### **E. 5**

Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, die Voraussetzungen zur Schaffung von Zentrumszonen seien nicht gegeben.

##### **E. 5.1**

Wie bereits dargelegt, durfte die Einwohnergemeinde Allschwil eine Zonenplanrevision vornehmen. Mit dem neuen RBG wurde gemäss § 20 Abs. 1 lit. d die Möglichkeit geschaffen Zentrumszonen festzulegen. Die Gemeinde hat denn auch ausgeführt, welches die Gründe waren, welche zur Einführung von zwei Zentrumszonen (neben dem Dorfkern, neu das Gebiet um die Tramhaltestelle Ziegelei und der Lindenplatz) geführt haben. Es seien damit folgende Ziele angestrebt worden: - Publikumsorientierte und auf die Bedürfnisse der Quartiere gerichtete Nutzungsarten fördern - Zentrumsnutzungen in Beachtung der umliegenden Wohngebiete und Quartierräume zulassen bzw. fördern - Fussgängersichernde Massnahmen konzipieren bzw. optimieren - Verkehrsaufkommen,

Parkierungssituation auf die bestehende und künftige Situation ausrichten und regulieren - Aufwertung des öffentlichen Raumes Die Planungshoheit und damit auch die Möglichkeit der Schaffung von verschiedenen Zonen liegt unbestrittenermassen bei den Gemeinden. Demzufolge ist die Gemeinde Allschwil auch befugt, die vorliegend strittigen Zentrumszonen zu schaffen. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Gemeinde mit der Schaffung der beiden Zentrumszonen eine Rechtsverletzung begangen haben soll, weshalb diese nicht zu beanstanden sind.

## **E. 6**

Des Weiteren macht der Beschwerdeführer geltend, dass zwischen der altrechtlichen Zone WG 4 und der neuen Zentrumszone Z 3 (Lindenplatz) die Geschossigkeit unbegründet verändert wurde, was letztlich willkürlich sei. Zudem seien mit der unterschiedlichen Geschossigkeit "Höhensprünge" zwischen den Zonen geschaffen worden, was nicht der Absicht des Gesetzgebers entsprechen würde.

### **E. 6.1**

Es liegt an der Gemeinde, im Rahmen ihrer Planungsautonomie die jeweils geltende maximale Geschossigkeit in unterschiedlichen Zonen zu beurteilen. Die Festlegung der Geschossigkeit darf jedoch nicht willkürlich erfolgen.

### **E. 6.2**

Die Gemeinde hat dargelegt, dass es beim Lindenplatz - ausser um die Festlegung einer Zentrumszone - auch darum geht, die Ensemble-Wirkung der bestehenden Bebauung rund um den Lindenplatz zu erhalten (aus diesem Grund sei das Gebiet teilweise auch mit einer Ortsbildschutzzone überlagert). Es gehe darum, die Ensemble-Wirkung der Gebäudezeilen rund um den Lindenplatz als wichtiges Zeugnis der Stadtentwicklung und der ortsbaulichen Struktur zu erhalten. Anlässlich des Augenscheins konnte sich das Gericht davon überzeugen, dass die Gebäude um den Lindenplatz 3-geschossig gebaut sind und mit der Festlegung einer Zone Z 3 diese Geschossigkeit beibehalten werden soll. Damit ist die Reduzierung der Gebäudehöhe im Gebiet Lindenplatz und der damit verbundene Höhengsprung beim Lindenplatz gegenüber der Zone WG 4 sachlich begründet und auch folgerichtig. Auf alle Fälle kann der Argumentation des Beschwerdeführers, die Gemeinde habe in willkürlicher Weise die Zentrumszonen mit unterschiedlichen Inhalten festgesetzt, nicht gefolgt werden. Ebenfalls nichts zu seinen Gunsten ableiten kann der Beschwerdeführer aus der Tatsache, dass die Zentrumszone mit einer Ortsbildschutzzone überlagert wurde, da dies ohne weiteres zulässig ist. Es wurden denn vom Beschwerdeführer auch keine Gründe vorgebracht, die dieses Vorgehen als unzulässig erscheinen lassen würden.

## **E. 7**

Des Weiteren beanstandet der Beschwerdeführer, dass die Liegenschaften Baslerstrasse X sowie seine Liegenschaft an der Baslerstrasse Y. nicht geschützt und für das Gebiet "Ziegelei/Rankacker" keine Ortsbildschutzzone ausgeschieden wurde.

### **E. 7.1**

Gestützt auf § 4 in Verbindung mit § 5 DHG können Kulturdenkmäler sichergestellt werden, indem sie in Zonenplänen ausgeschieden und bezeichnet werden. Von dieser gesetzlich vorgesehenen Möglichkeit hat die Gemeinde Allschwil Gebrauch gemacht und das Gebiet "Lindenplatz" als Ortsbildschutzzone ausgeschieden. Im Unterschied zum

Gebiet "Lindenplatz" ist die Gemeinde Allschwil beim Gebiet "Ziegelei/Rankacker", wo sich auch die Liegenschaft des Beschwerdeführers befindet, davon ausgegangen, dass kein Schutz von historisch gewachsenen und einheitlich geplanten Siedlungen und Quartieren angezeigt sei. Damit hat die Gemeinde das ihr zustehende Planungsermessen bzw. die ihr zustehende Planungsautonomie ausgeübt und ist zum Schluss gekommen, dass beim Gebiet "Ziegelei/Rankacker" keine Ortsbilschutzzone auszuscheiden sei. Inwiefern dieser Entscheid unhaltbar oder geradezu willkürlich sein soll, wird vom Beschwerdeführer nicht vorgebracht und ist auch nicht ersichtlich.

## **E. 8**

Der Beschwerdeführer bringt vor, dass die Liegenschaften Baslerstrasse X und Y unter kommunalen Schutz zu stellen seien. Die äusserlich vergleichbare Liegenschaft Schönenbuchstrasse 20-22 solle gemäss Empfehlung des Fachgremiums BIB unter kantonalen Schutz gestellt werden.

### **E. 8.1**

Der am Augenschein und der anschliessenden Parteiverhandlung anwesende Walter Niederberger, Stv. Leiter der kantonalen Denkmalpflege, wies auf die Unterschiede zwischen den angeführten Liegenschaften hin. Die Liegenschaft Schönenbuchstrasse 20-22 stamme aus dem Jahre 1913, die Liegenschaft Baslerstrasse Y aus dem Jahre 1925. Es sei üblich, bevorzugt die älteren Liegenschaften zu schützen. Die Liegenschaft Schönenbuchstrasse 20-22 könne eher als Vorbild dienen. Während an der Liegenschaft Baslerstrasse Y diverse Veränderungen vorgenommen worden seien, sei die Liegenschaft Schönenbuchstrasse 20-22 unverändert geblieben. Zudem würden die Stellung innerhalb des Quartiers, sowie die Tatsache, dass der Garten bei der Liegenschaft Schönenbuchstrasse 20-22 im Gegensatz zum Garten der Liegenschaften X nicht beschnitten worden sei, eher für eine Unterschutzstellung der Liegenschaft Schönenbuchstrasse 20-22 sprechen. Ausserdem sei die Liegenschaft Y in den Bauboomjahren entstanden, weshalb relativ viele ähnliche Liegenschaften bestehen würden. Die Fachkommission für das BIB habe die Liegenschaften Baslerstrasse X und Y angeschaut, aber nicht ins BIB aufgenommen. Das Gutachten Birkner aus dem Jahre 1991 habe viel mehr Liegenschaften als schützenswert bezeichnet.

### **E. 8.2**

Gestützt auf die Ausführungen des Experten ist davon auszugehen, dass nachvollziehbare Gründe bestanden haben, die Liegenschaften X und Y nicht ins BIB aufzunehmen. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Festlegung von Ortsbilschutzzonen und der Schutz einzelner Bauten im Autonomiebereich und im Planungsermessen der Gemeinde liegt, ist das Vorgehen der Gemeinde nach dem Gesagten auch diesbezüglich nicht zu beanstanden.

## **E. 9**

Des Weiteren bringt der Beschwerdeführer vor, der Ausnahmekatalog von § 4 Abs. 2 lit. k des ZRS widerspreche den Bestimmungen von § 47 Abs. 1 und 2 RBV. Gemäss § 47 Abs. 1 RBV gibt die Bebauungsziffer in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain. Die Zonenvorschriften legen fest, welche Bauten oder Bauteile nicht zur überbauten Fläche gerechnet werden (§ 47 Abs. 2 RBV). § 4 Abs. 2 lit. k ZR hält fest, dass unterirdische Einstellhallen, welche max. 0.5 m über das

gewachsene Terrain ragen und mit mind. 50 cm Substrat überdeckt als Grün- und/oder Spielfläche ausgewiesen und genutzt werden, nicht zur überbauten Fläche gerechnet werden. Der Beschwerdeführer macht in diesem Punkt eine Verletzung von kantonalem Recht geltend, ohne dies näher zu begründen. Insbesondere legt der Beschwerdeführer nicht dar, weshalb die genannte kommunale Bestimmung der Regelung von § 47 RBV widersprechen sollte. Die Gemeinde hat mit dieser Regelung zur Wahrung der Rechtssicherheit festgehalten, unter welchen Bedingungen unterirdische Einstellhallen, die über das gewachsene Terrain ragen, nicht zur Bebauungsziffer zu zählen sind. Eine Verletzung von kantonalem Recht ist dabei nicht ersichtlich.

#### **E. 10**

Als weitere Begründung seiner Beschwerde führt der Beschwerdeführer aus, die generelle Zulassung von Flachdächern sei nicht zulässig.

#### **E. 10.1**

Gestützt auf § 18 Abs. 3 RBG obliegt es den Gemeinden, die baurechtlichen Vorschriften in den Zonenvorschriften zu regeln, wozu ausdrücklich auch die Dachform gehört. Somit steht es der Gemeinde zu, die zulässige Dachform zu bestimmen. Damit liegt es auch in der Kompetenz der Gemeinden, Flachdächer als zulässige Dachform zuzulassen. Die jetzige Regelung erweist sich nicht bereits deshalb als rechtswidrig, weil in früheren Zonenvorschriften eine solche Dachform nicht zulässig war. In diesem Zusammenhang ist aber darauf hinzuweisen, dass bereits unter dem alten Zonenrecht Flachdachbauten unter gewissen Voraussetzungen zulässig waren und bewilligt wurden. Die neue Regelung trägt somit auch zu Transparenz und Rechtssicherheit bei. Wenn der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang wiederum auf die Schutzwürdigkeit der Gebäude Baslerstrasse X und Y hinweist, so ist nochmals festzuhalten, dass diese weder im Rahmen des BIB als schützenswerte Bauten katalogisiert worden sind, noch von der Gemeinde als zu schützende Objekte bzw. als zu schützendes Ensemble definiert worden sind. Demzufolge erweisen sich auch die Vorbringen gegen die Zulassung von Flachdächern als unbegründet.

#### **E. 11**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die vorliegende Beschwerde in sämtlichen Punkten unbegründet ist, weshalb sie abzuweisen ist.

#### **E. 12**

(Kosten) KGE VV vom 23. September 2009 i.S. D. (810 08 390/GFD)

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.