

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 927

vom 19. Juni 2007

Gemeinde Bennwil, Zonenplan Siedlung, Zonenreglement Siedlung

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Bennwil hat am 22. Juni 2006 den Zonenplan Siedlung und das Zonenreglement Siedlung beschlossen. Es handelt sich dabei um die Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung mit Anpassung an das Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998. Damit verbunden sind auch Anpassungen am Zonenplan Landschaft.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 26. Juni 2006 bis 25. Juli 2006 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 26. vom 29. Juni 2006 und im Publikationsorgan der Gemeinde Bennwil bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 26. Juni 2006) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 9. November 2006 unterbreitet der Gemeinderat Bennwil 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 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (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 zu den Plänen und zum Zonenreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 29. September 2005 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

1.3 Erweiterung Wohnbauzonen und Kernzone

Mit dem neuen Zonenplan hat die Gemeinde neue Wohnbauzonen im Umfang von ca. 1,2 ha beschlossen. In einigen Fällen handelt es sich dabei um Arrondierungen mit einem Gesamtumfang von 0,26 ha. Diese sind gemäss Objektblatt S 2.1 des Regionalplans Siedlung im Sinne von unwesentlichen Erweiterungen möglich, sofern der Bedarfsnachweis gemäss Artikel 15 Raumplanungs- und Baugesetz (RPG) erbracht wird.

Die Gemeindeversammlung hat im Gebiet Zielengässli 0,649 ha und im Gebiet Kapf 0,378 ha also total 1,027 ha eingezont. Beide Gebiete liegen bisher in der Landwirtschaftszone. Im Gebiet Kapf steht ein Bauernhaus.

Mit den Arrondierungen hat die Gemeinde total 1,29 ha eingezont. Das Kriterium für unwesentliche Erweiterungen gemäss Objektblatt S 2.1 Regionalplan Siedlung (maximal 1 ha) wird damit deutlich überschritten. Wesentliche Erweiterungen sind jedoch nur ausnahmsweise möglich, sofern sie in einem übergeordneten Interesse stehen oder die planerische Gesamtsituation verbessern. Sie bedürfen in der Regel einer Anpassung des Regionalplans Siedlung. In jedem Fall muss der Nachweis gemäss Artikel 15 RPG (Eignung für die Ueberbauung und benötigt innert 15 Jahren) erbracht werden.

Im Bericht von Dezember 2005 analysiert die Gemeinde die Entwicklung der Bevölkerung und der Wohnbautätigkeit (Wohnbauzonenverbrauch für die Zeit von 1989 bis 2005). Unter Berücksichtigung der Erhebungen des Statistischen Amtes Basel-Landschaft sind in den 16 Jahren zwischen 1989 und 2005 69 neue Wohneinheiten entstanden (im Durchschnitt 4,3 Wohneinheiten pro Jahr). Die Bevölkerungszahl hat sich im gleichen Zeitraum von 523 auf 625 erhöht (im Durchschnitt 6,3 Einwohnende pro Jahr). Im gleichen Zeitraum sind 2,6 ha Wohnbauzonen verbraucht worden (pro Jahr 0,16 ha und somit pro Wohneinheit im Durchschnitt 400 m²). Dieser Durchschnitt entspricht auch aktuellen Baugesuchen wie beispielsweise dem Projekt mit drei Einfamilienhäusern auf den Parzellen 320, 754 und 922, die zusammen ca. 1338 m² umfassen.

Die Gemeinde hat gemäss Bauzonenstatistik per Ende 1. Quartal 2005 innerhalb der Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen unüberbaute Baulandreserven von 2,9 ha ermittelt. Dies ergibt bei einem durchschnittlichen Baulandverbrauch von 500 m² pro Wohneinheit insgesamt ein Potential für 58 neue Wohneinheiten (bei 400 m² 70 neue Wohneinheiten). Dabei sind die inneren Kapazitätsreserven nicht berücksichtigt.

Zwischen dem Stichtag dieser Erhebung und dem 7. Dezember 2006 sind gemäss der Baugesuchsdatenbank des Bauinspektorats auf bisher unüberbauten Parzellen drei neue Einfamilienhäuser bewilligt worden. Die aktuellen Erhebungen des Amtes für Raumplanung ergeben ebenfalls, dass in den bestehenden Bauzonen insgesamt ca. 2,6 ha Baulandreserven per Stichtag 31. Dezember 2006 - also unter Berücksichtigung der im Jahre 2006 bewilligten und erstellten Wohneinheiten - vorhanden sind. Mit der genannten Baulandreserve können zwischen 50 und 60 Wohneinheiten realisiert werden.

Die Gemeinde rechnet für die nächsten 15 Jahre mit einem Baulandbedarf für 42 Wohneinheiten. Bei einem durchschnittlichen Baulandverbrauch von 400 m² pro Wohneinheit ergibt dies für die nächste Planungsperiode einen Baulandbedarf von 1,68 ha (bei 500 m² pro Wohneinheit 2,1 ha). Die heutigen Reserven von 2,6 ha reichen demnach für die nächsten 15 Jahre bei Weiterem aus. Für zusätzliche Einzonungen besteht somit kein Bedarf.

Im Rahmen der Anhörung macht die Gemeinde geltend (Schreiben von Advokat Michael Kunz, Liestal, vom 3. Mai 2007), dass es sich bei der Einzonung von 0,649 ha um eine unwesentliche Erweiterung handelt und die Anforderungen an den Nachweis gemäss Artikel 15 RPG mit Augenmass zu beurteilen seien. Insbesondere sei von einem durchschnittlichen Landbedarf von 600m² pro Wohneinheit und nicht von 400m² auszugehen. Oben ist der Bedarf unter Beanspruchung von 400m² (was dem Durchschnitt der Gemeinde Bennwil und dem Gesamtdurchschnitt im Waldenburger- und Diegtal entspricht) als auch von 500m² pro Wohneinheit errechnet. Auch bei einem Bedarf von 600m² ergibt dies für die nächsten 15 Jahre eine Gesamtfläche von 2,52 ha. Damit genügen auch bei einer unrealistischen Grösse von 600m² pro Wohneinheit die heute zur Verfügung stehenden Baulandreserven von 2,6 ha vollauf. Die im Bericht von Stierli + Ruggli genannten Baulandkapazitäten von 2 ha sind unvollständig. Etliche auch heute noch bestehenden Reserven, die gemäss Angaben der Gemeinde nicht verfügbar sein sollen, sind nicht aufgeführt. Der Regierungsrat macht die Gemeinde darauf aufmerksam, dass Baulandhortung kein Argument für Neueinzonungen ist. Diese Praxis wird auch vom Bundesgericht gestützt. Im Weiteren macht der Regierungsrat darauf aufmerksam, dass beispielsweise in der Wohn-/Geschäftszone WG2 aufgrund der mit der Ortsplanungsrevision erweiterten Nutzungsmöglichkeiten (Änderung der Gebäudeprofilvorschriften und Aufhebung der Nutzungsziffer) gegenüber bisher über 14'000m² Bruttogeschossfläche mehr realisierbar sind.

Die von der Gemeinde im Bereich Zielengässli beschlossene Einzonung wird, da kein objektiver Bedarf nachgewiesen wird, nicht genehmigt und rot gestrichen. Eine Eignungsabklärung, ob das Land für die Ueberbauung geeignet wäre, liegt nicht vor, weshalb die Eignung nicht beurteilt werden kann. Es sei lediglich festgehalten, dass die Einzonung Fruchtfolgefächern beanspruchen würde.

Im Rahmen der Anhörung hat das federführende Amt für Raumplanung der Gemeinde mitgeteilt, dass es keine Einwände gegen die Einzonung des Areals Kapf (Bauernhaus an der Hauptstrasse) hätte. Es ist grundsätzlich nachvollziehbar, an dieser zentralen Lage die Bauzonenlücke zu schliessen und die Kernzone zu erweitern, auch wenn die Einzonungsvoraussetzungen bezüglich Bedarf nicht erfüllt sind. Im Schreiben vom 3. Mai 2007 teilt die Gemeinde der Bau- und Umweltschutzdirektion mit, dass das Areal Kapf auch in den nächsten 15 Jahren landwirtschaftlich genutzt werde und für eine Bauzonen konforme Nutzung nicht zur Verfügung stehe. Die Einzonung widerspricht damit Artikel 15 RPG, gemäss welchem nur Land eingezont werden darf, das voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Diese Bedingung ist offensichtlich nicht erfüllt. Die Einzonung wird deshalb nicht genehmigt und rot gestrichen.

1.4 Erweiterung Gewerbezone

Die Gemeindeversammlung hat eine Erweiterung der Gewerbezone im Umfang von ca. 3000 m² beschlossen. Sie begründet den Entscheid damit, dass in den letzten 15 Jahren drei neue Gewerbebetriebe erstellt worden sind, die zusammen eine Fläche von ca. 0,6 ha benötigten. Die Gemeinde weist insbesondere darauf hin, dass im Jahre 2006 auf der Parzelle 346 ein neuer Gewerbebetrieb erstellt werde und die Reserve an Bauzonen nur noch 0,2 ha betrage. Die Analyse der vorhandenen Reserven zeigt jedoch, dass zur Zeit die Parzellen 331 und 346 unüberbaut sind. Auch sind beim Bauinspektorat noch keine Baugesuche für diese beiden Parzellen eingereicht worden. Es bestehen also nach wie vor Gewerbezonennreserven im Umfang von ca. 0,5 ha. Die vorhandenen Reserven genügen somit aus lokaler Sicht auch für die nächsten 15 Jahre. Aus regionaler Sicht ist festzuhalten, dass genügend Gewerbezonenn in anderen Gemeinden an besseren Standorten zur Verfügung stehen. Der Regionalplan Siedlung sieht vor, dass die Erweiterung von Gewerbezonenn primär in den gut gelegenen ländlichen Gewerbestützpunkten erfolgt.

Eine breit abgestützte Eignungsabklärung legt die Gemeinde für die vorgesehene teilweise Einzonung von Parzelle 343 nicht vor. Insbesondere wird die Gefahrenhinweiskarte von 2005 nicht berücksichtigt. Darin werden die Niedersmatten grossflächig dem Ueberschwemmungsgebiet des Bennwilerbaches zugeordnet. Bei Einzonungen sind die bekannten relevanten Gefahrenprozesse wie bei Erstellung der Gefahrenkarte zu untersuchen und zu berücksichtigen. Für die vorgesehene Einzonung hat die Gemeinde diesen Nachweis noch nicht erbracht.

Im Rahmen der Anhörung bringt die Gemeinde keine neuen Erkenntnisse ein, die eine Einzonung stützen würden.

Die von der Gemeinde im Bereich Niedersmatten beschlossene Einzonung von Gewerbezone wird deshalb nicht genehmigt und rot gestrichen.

1.5 Baulinien

Der Zonenplan enthält im orientierenden Inhalt kommunale und kantonale Baulinien. Massgebend für die Beurteilung von Baugesuchen sind die Originalpläne der Gemeinde und des Kantons sowie die gesetzlichen Bauabstände, sofern keine Baulinienpläne vorliegen.

1.6 Uferschutzzonen

Die Uferschutzzonen sind teilweise sehr schmal und erfüllen die Vorgaben gemäss Artikel 21 der eidgenössischen Wasserbauverordnung, wonach der Raumbedarf entlang von Gewässern zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen berücksichtigt werden muss, nicht vollumfänglich. Die Uferschutzzonen sind deshalb innerhalb der nächsten fünf Jahre zu ergänzen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG

Keine Bemerkungen.

- ://: 1. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Bennwil vom 22. Juni 2006 betreffend die Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung

(Zonenplan und Zonenreglement) im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.

Ausnahmen

Von der Genehmigung ausgenommen werden (im Plan rot gestrichen):

- a) Wohn-/Geschäftszone WG2 am Zielengässli (Teile der Parzellen 55, 500, 496, 498 und 499)
- b) Kernzone an der Hauptstrasse im Gebiet Kapf (Parzelle 670 und Teil der Parzelle 6)
- c) Gewerbezone G2 in den Niedersmatten (Teil von Parzelle 343)

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 09/ZPS/2/0 und 09/ZPL/1/3 (Zonenplan Siedlung und Mutation zum Zonenplan Landschaft) sowie 09/ZRS/2/0 (Zonenreglement Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne und Reglemente.
3. Mit dem vorliegenden Beschluss werden aufgehoben:
Zonenplan Siedlung (Inventar-Nummer 09/ZPS/1/0) und
Zonenreglement Siedlung (Inventar-Nummer 09/ZRS/1/0)
beide erlassen mit Regierungsratsbeschluss Nr. 3921 vom 11. Dezember 1990.
4. Der Gemeinderat wird ersucht, die von den Ausnahmen in Ziffer 1 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen und ihnen die Rechtsmittelbelehrung zukommen zu lassen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 2 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.
5. Für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist, gilt das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB). Ferner gilt dieses Gesetz auch für Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 lit. c BGBB).
6. 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 Verwaltungsgericht, 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:

- Gemeinderat Bennwil, 4431 Bennwil
- Herr Michael Kunz, Advokat, Fischmarkt 12, 4410 Liestal
- Ingenieur- und Planungsbüro Stierli + Ruggli, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- GRG Ingenieure AG, Keltenweg 31, 4460 Gelterkinden
- Basellandschaftliche Gebäudeversicherung, Fachstelle Naturgefahren, Rheinstrasse 33a, 4410 Liestal
- Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain, Postfach, 4450 Sissach
- Kreisgeometerbüro Liestal/Waldenburg, Rheinstrasse 27, 4410 Liestal
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Forstamt beider Basel
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (15)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:
W. Mundschin