

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 2309

vom 7. Juli 1992

Gemeinde Giebenach, Revision der Siedlungsplanung (Zonenvorschriften, Strassennetzplan, Lärm-Empfindlich- keitsstufen-Plan)

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Giebenach hat am 17. Oktober 1991 die Revision der Siedlungsplanung, bestehend aus Zonenplan, Zonenreglement, Strassennetzplan sowie Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan beschlossen. Die Referendumsfrist ist am 16. November 1991 unbenutzt abgelaufen.

B. Die öffentliche Auflage der Zonenvorschriften und des Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Planes fand vom 2. Dezember 1991 bis 10. Januar 1992 statt. Sie wurde durch Publikation im Amtsblatt Nr. 48 vom 28. November 1991 und im Bezirksanzeiger vom 29. November 1991 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 27. November 1991 auf die Planaufgabe hingewiesen. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 15. und 30. April 1992 unterbreitet der Gemeinderat Giebenach die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Unterlagen betreffend die Revision der Siedlungsplanung zur regierungsrätlichen Genehmigung.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 3 Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes (BauG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung

(§ 3, Absatz 2 BauG). Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung. 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 Ueberwachung 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 (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 Beachtung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der vorliegenden Gemeindeversammlungsbeschlüsse folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt.

Die kantonale Vorprüfung erfolgte im Rahmen einer Besprechung mit Vertretern der Gemeinde und des Planungsbüros am 22. Januar 1991, sowie mit Schreiben des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom 22. Mai 1991. Den Bedingungen, Empfehlungen und Wünschen des Kantons konnte in der Folge weitgehend Rechnung getragen werden.

1.2 Aus materiell-rechtlicher Sicht ist folgendes zu bemerken:

1.2.1 Erschliessung von Bauzonen

Hinsichtlich der noch nicht erschlossenen Bauzonen wird der Gemeinderat insbesondere auch auf Artikel 30 der LSV hingewiesen, welcher wie folgt lautet:

"Die bei Inkrafttreten dieser Verordnung noch nicht erschlossenen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Vollzugsbehörde kann für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten."

Zusätzliche gestalterische oder bauliche Massnahmen dürften insbesondere im Gebiet "Dingrain" erforderlich sein.

1.2.2 Anpassung Strassennetzplan und genereller Entwässerungsplan

Im Gebiet "Dingrain" ist der Rainweg als durchgehende Verbindungsstrasse zur Augsterstrasse geplant, was infolge unökonomischer Erschliessung unnötig hohe Kosten verursachen dürfte. Im Rahmen einer allfälligen Baulandumlegung bzw. bei Ausarbeitung des Bau- und Strassenlinienplanes wird daher dem Gemeinderat empfohlen, eine zweckmässigere Erschliessung vorzusehen. Dasselbe gilt grundsätzlich auch für die Erschliessung der Grundstücke im Kurvenbereich der Bauackerstrasse.

Für die Abgrenzung des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) ist das im Zonenplan ausgeschiedene Baugebiet massgebend (Artikel 15 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972). Aufgrund der Veränderungen des Baugebietsperimeters ist somit auch eine entsprechende Anpassung des GEP's vorzunehmen.

1.2.3 Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan

Grundsätzlich ist die Ausscheidung von Empfindlichkeitsstufen (ES) nur dort sinnvoll, wo lärmempfindliche Räume zu schützen sind. Bei einigen Zonen für öffentliche Werke und Anlagen trifft dies nicht zu.

Der Zuweisung der entsprechenden Zonen in die ES III kann daher mit dem Vorbehalt zugestimmt werden, dass diese nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Artikel 2, Absatz 6 der Lärmschutzverordnung Gültigkeit hat.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

2.1 Flächenverhältnisse und Bedarf Bauzonen

Im Interesse einer haushälterischen Nutzung des Bodens gilt es u.a. darauf zu achten, dass Baugebiete richtig dimensioniert sind. Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes legt deshalb fest, dass Bauzonen nur noch Land umfassen dürfen, das sich für die Ueberbauung eignet und weitgehend über-

baut ist, oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Das Baugebiet wird in zwei Etappen unterteilt. Das Baugebiet erster Etappe entspricht der Bauzone gemäss Artikel 15 RPG. Das Baugebiet zweiter Etappe gilt als Reservefläche, die bis zum Planungshorizont (ca. Jahr 2010) nicht beansprucht wird.

Die Revision des Zonenplanes Siedlung sieht nach Abtausch diverser Flächen insgesamt eine geringfügige Erweiterung der Bauzonenfläche von ca. 0.09 ha vor. Es werden jedoch rund 1.25 ha dem Baugebiet 2. Etappe zugewiesen, welches für die spätere bauliche Nutzung vorbehalten ist.

Inbezug auf die bauliche Entwicklung der Gemeinde haben Untersuchungen ergeben, dass bis zum Jahre 2010 mit einem voraussichtlichen Bedarf von ca. 150 zusätzlichen Wohnungen zu rechnen ist. Für die Ermittlung des Flächenbedarfs ergibt sich damit eine Nettobaupläche (NBF) für das Wohnen von zusätzlich ca. 7.5 ha.

In Berücksichtigung der vorhandenen unüberbauten Reservebauplächen und der dem Baugebiet zweiter Etappe zugewiesenen Flächen kann angenommen werden, dass das Baugebiet erster Etappe für den zu erwartenden Wohnungsbedarf bei einem Planungshorizont bis zum Jahr 2010 noch immer ausreichend dimensioniert ist. Dies umsomehr, als ein Teil der Wohnungen noch im weitgehend überbauten Gebiet realisiert werden kann.

2.2 Baugebietsetappierung

Das kantonale Baugesetz regelt die Baugebietsausscheidung in § 9. Danach wird im Zonenplan lediglich zwischen Baugebiet sowie Land- und Forstwirtschaftsgebiet unterschieden. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (Urteil vom 16. März 1982 i.S. A. AG in O.) sind auch Baugebietsetappierungen zulässig, obwohl das kantonale Baugesetz dieses Planungsinstrument nicht ausdrücklich erwähnt.

Das RPG kennt hingegen die Unterscheidung zwischen Baugebiet einerseits und Land- und Forstwirtschaftsgebiet andererseits nicht. Als Nutzungszone gelten im RPG gemäss Artikel 15-17 Bauzonen, Landwirtschaftszonen und Schutzzonen. Artikel 18, Absatz 2 ermöglicht darüber hinaus die Ausscheidung von Gebieten, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird. Letztere Bestimmung gilt somit als Rechtsgrundlage für die Festlegung von Baugebietsetappen.

- ://: 1. Gestützt auf § 3 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung Giebenach vom 17. Oktober 1991 betreffend die Revision der Siedlungsplanung, bestehend aus Zonenplan, Zonenreglement, Strassennetzplan sowie Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
2. Gestützt auf § 1 des kantonalen Einführungsgesetzes vom 9. Oktober 1952 zum Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 werden die neuen Zonenvorschriften bzw. der neue Baugebietsperimeter auch für das Bodenrecht (Anwendung dieser Erlasse sowie Artikel 218 des Obligationenrechtes) als verbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 26/ZPS/1/0, 26/ZRS/1/0, 26/SP/1/0 sowie 26/LES/1/0 versehenen Planexemplare.
4. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungs-

rat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: - Gemeinderat Giebenach, 4304 Giebenach
- Stierli + Ruggli, Unterdorfstrasse 38,
4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Landwirtschaft, Parkstrasse 3,
4402 Frenkendorf
- Forstamt
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Tiefbauamt
- Bauinspektorat
- Amt für Orts- und Regionalplanung (12)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

