

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 0136

vom 29. Januar 2008

Gemeinde Rothenfluh, Zonenpläne Siedlung und Landschaft, Mutation "Parzellen 284 und 290, Im Grendel"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Rothenfluh hat am 7. Juni 2007 die Mutation "Parzellen 284 und 290, Im Grendel" der Zonenpläne Siedlung und Landschaft beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Änderung der Zonenzuweisung im Bereich der Parzellen 284 und 290.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 3. Oktober 2007 unterbreitet der Gemeinderat Rothenfluh den oben genannten Planungsbeschluss 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. 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 ist Folgendes zu bemerken:

Im Planungsbericht wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des Ausmasses und des Umfanges der beteiligten Grundeigentümer (lediglich der Gesuchsteller) auf das Informations- und Mitwirkungsverfahren verzichtet worden sei. Dies widerspricht jedoch sowohl dem eidgenössischen wie auch dem kantonalen Recht, das besagt, dass die Bevölkerung in geeigneter Weise bei Planungen mitwirken kann (Art. 4 RPG, § 7 RBG). In der vorliegenden Mutation ist die Durchführung des Informations- und Mitwirkungsverfahrens von Bedeutung, weil während der Auflagefrist des Planes lediglich die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer - folglich nur der Gesuchsteller selbst - Einsprache erheben können (§ 31 Abs. 2 RBG). Mit Brief vom 21. November 2007 wurde dies dem Gemeinderat mit dem Auftrag zur Überarbeitung des Genehmigungsantrages übermittelt.

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2007 teilte der Gemeinderat mit, dass das Informations- und Mitwirkungsverfahren vom 7. bis 17. Dezember 2007 nachträglich durchgeführt wurde und während dieser Frist keine Einwände und Hinweise aus der Bevölkerung eingegangen seien. Somit sind formell-rechtlich die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Ein kantonales Vorprüfungsverfahren wurde nicht durchgeführt. In mündlichen Abklärungsgesprächen wurde jedoch immer darauf hingewiesen, dass Überprüfungen und Anpassungen der Bauzone aufgrund von Partikularinteressen im Rahmen von Gesamtrevisionen möglich sind (Überprüfung aller Zonengrenzen), nicht jedoch als Einzelmutationen. Es ist nicht zu verkennen, dass das verfassungsmässige Interesse an einer geordneten Besiedlung das wirtschaftliche Einzelinteresse eines Bauwilligen in der Regel überwiegt. Eine solche Anpassung der Bauzone darf demnach weder präjudizierend wirken noch den Zielen der Raumplanung widersprechen. Im Weiteren ist zu bemerken, dass ein Baugebiet 2. Etappe der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten ist. Eine Auszonung von solchen Flächen kommt somit einer Nichteinzonung gleich.

Es ist jedoch festzuhalten, dass mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 492 vom 9. März 2004 bereits eine ähnlich gelagerte Mutation (unmittelbar benachbarte Parzelle 282) genehmigt wurde. Da es offenbar damals (im Sinne eines Planungsfehlers) unterlassen wurde, die Abgrenzung der Zonenpläne Siedlung und Landschaft für das gesamte Gemeindegebiet zu überprüfen, die Parzelle 284 gemäss Art. 15 RPG als weitgehend überbaut gilt sowie ein Abtausch im Sinne einer Kompensation mit Land aus dem Baugebiet 2. Etappe vorgenommen wird, kann der Mutation - ohne präjudizierend zu wirken - ausnahmsweise zugestimmt werden.

1.3 Im Weiteren muss darauf hingewiesen werden, dass die Gemeinde Rothenfluh noch einige Auflagen aus früheren Regierungsratsbeschlüssen zu bearbeiten hat: In den Regierungsratsbeschlüssen Nr. 1445 vom 27. Juli 1999 und Nr. 2372 vom 14. Dezember 2004 wurde die Gemeinde ersucht, innert nützlicher Frist eine detaillierte Ortskernplanung (mit der Festlegung von Schutzobjekten im Ortsbild von nationaler Bedeutung [gemäss Festlegungen im Regionalplan Siedlung, Objektblatt S 5.1]), die Ausscheidung von Uferschutzzonen im Siedlungsgebiet (mit entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement Siedlung), die Überprüfung des Baugebietes 2. Etappe (z.B. Überführung in die Landwirtschaftszone, allen-

falls in Zonen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist [§ 19 Abs. 1 lit. f RBG]) sowie die Anpassung des Zonenplans an das am 14. Dezember 2004 genehmigte Zonenreglement Siedlung vorzunehmen.

Insbesondere die fehlende Übereinstimmung von Zonenplan und Zonenreglement ist ein Zustand, welcher eine Rechtsunsicherheit in sich birgt: So gibt es im Zonenplan z.B. die "Spezialzone Kern K", welche im Reglement nicht zu finden ist. Umgekehrt sind im Reglement "Vorplatzbereiche" (§ 24) und "Hofstattbereiche" (§ 25) aufgeführt, welche wiederum im Zonenplan nicht zu finden sind.

Obwohl "innert nützlicher Frist" ein dehnbarer Begriff ist, ist der Regierungsrat der Ansicht, dass die Überarbeitung der Zonenvorschriften Siedlung im Sinne der obengenannten Auflagen umgehend an die Hand zu nehmen ist.

1.4 Redaktionelle Korrektur: Der Perimeter Baugebiet/Landschaft stellt die Trennung der Anwendungsgebiete der Zonenvorschriften Siedlung und der Zonenvorschriften Landschaft dar. Er besitzt rein orientierenden Charakter. Der im verbindlichen Planinhalt aufgeführte Perimeter Baugebiet/Landschaft ist somit nicht Gegenstand der Genehmigung.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG
Keine Bemerkungen.

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

- ://:
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Rothenfluh am 7. Juni 2007 beschlossene Mutation "Parzellen 284 und 290, Im Grendel" der Zonenpläne Siedlung und Landschaft wird im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Der Gemeinderat wird angehalten, innerhalb von drei Jahren eine detaillierte Ortskernplanung, die Ausscheidung von Uferschutzzonen im Siedlungsgebiet, die Überprüfung des Baugebietes 2. Etappe sowie die Anpassung des Zonenplans an das am 14. Dezember 2004 genehmigte Zonenreglement Siedlung vorzunehmen.
 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 57/ZPS/1/4 (Mutation "Parzellen 284 und 290, Im Grendel" zum Zonenplan Siedlung) und 57/ZPL/2/1 (Mutation "Parzellen 284 und 290, Im Grendel" zum Zonenplan Landschaft) versehenen Exemplare der Pläne.
 4. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Rothenfluh, 4467 Rothenfluh
- Jermann Ingenieure+Geometer AG, Hauptstrasse 93, 4450 Sissach
- Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain, Postfach, 4450 Sissach
- Landeskantlei (Publikation)
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (6)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:
W. Mundschein