

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 0469

vom 04. April 2017

Gemeinde Läufelfingen, Zonenplan und Zonenreglement Landschaft

1. Erläuterungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Läufelfingen hat am 9. Juni 2016 den Zonenplan und das Zonenreglement Landschaft beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Revision der Landschaftsplanung.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 24. August 2016 unterbreitet der Gemeinderat Läufelfingen den oben genannten Planungsbeschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Die materiell-rechtlichen Aspekte werden in den folgenden Erwägungen abgehandelt.

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zum Zonenplan und zum Zonenreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 17. November 2015 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt.

1.3 Spezialzone für soziale Bauten und Anlagen "Walten"

Wie das Bundesgericht schon mehrfach entschieden hat, ist Wohnraum ausserhalb der Bauzone nur zulässig, wenn die Bewirtschaftung einer Zone aus objektiven Gründen nicht von der Bauzone aus möglich ist. Dabei muss aufgezeigt werden, ob eine betriebliche Notwendigkeit besteht, ausserhalb der Bauzonen Wohnsitz zu nehmen. Auf subjektive Vorstellungen und Wünsche kann es ebenso wenig ankommen wie auf die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit.

Das in der Spezialzone für soziale Bauten und Anlagen "Walten" liegende Freizeithaus wird für Ferienlager, Seminare, Tagungen, Privat- und Firmenanlässe etc. vermietet. Es verfügt unter anderem über 33 Einzelbetten, eine Küche, einen Speisesaal, einen Aufenthaltsraum und ein Leiterbüro. Die Vermietung des Freizeithauses erfolgt über eine Geschäftsstelle in Liestal.

Für den Betrieb des Freizeithauses bedarf es nach objektiven Gründen keine ständige Anwesenheit eines Betriebsleiters. Im Planungsbericht wird eine Wohnung damit begründet, dass für einen langfristigen Betrieb und insbesondere für einen fachgerechten Unterhalt der Betriebsleiter vor Ort anwesend sein muss. Das bereits vor 1895 erbaute Haus soll dauernd bewohnt werden können, damit notwendige Erhaltungsmassnahmen zielgerichtet durchgeführt und begleitet werden können. Für einen fachgerechten Unterhalt und die Begleitung von notwendigen Erhaltungsmassnahmen bedarf es jedoch keine ständige Anwesenheit auf dem Betrieb. Es handelt sich dabei eher um Aufgaben eines Hausmeisters, der bekanntlich nicht am Arbeitsort wohnen muss.

Aus vorgenannten Gründen kann in § 11 Absatz 2 des Zonenreglementes Landschaft der Zusatz "Wohnung für den Betriebsleiter" nicht genehmigt werden.

1.4 Waldfeststellungsverfahren

Gemäss Artikel 13 des Bundesgesetz über den Wald (WaG) vom 4. Oktober 1991 müssen Bauzonen und Wald abgegrenzt werden. Dazu werden in einem Waldfeststellungsverfahren gemäss § 4 des kantonalen Waldgesetzes (kWaG) vom 11. Juni 1998 statische Waldgrenzen festgelegt. Betroffen sind im Zonenplan Landschaft insbesondere die Spezialzone für soziale Bauten und Anlagen "Walten" und die Zone für öffentliche Werke und Anlagen "Museum Sandgrube". Im Bereich dieser Zonen müssen im Zonenplan die statischen Waldgrenzen eingetragen werden (§ 4 Absatz 2 kWaG). Das entsprechende Verfahren ist dem Amt für Wald in Auftrag zu geben. Die Perimeter der vorgenannten Zonen können daher nur unter Vorbehalt des Waldfeststellungsverfahrens genehmigt werden.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

3. Rechtliches Gehör

Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde die Gemeinde Läfelfingen mit Schreiben vom 5. Januar 2017 über die bevorstehende Nichtgenehmigung informiert. Mit Schreiben vom 10. März 2017 hat der Gemeinderat dazu Stellung genommen und diese im Sinne seiner Erläuterungen akzeptiert.

2. Beschlüsse

- ://: 1. Der von der Einwohnergemeindeversammlung Läfelfingen am 9. Juni 2016 beschlossene Zonenplan Landschaft und das Zonenreglement Landschaft werden im Sinne der Erwägungen mit nachstehender Ausnahme genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahme:

Von der Genehmigung ausgenommen wird (im Zonenreglement rot gestrichen):

In § 11 Absatz 2 des Zonenreglementes Landschaft der Zusatz "Wohnung für den Betriebsleiter".

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 34/ZPL/1/0 (Zonenplan Landschaft) sowie 34/ZRL/1/0 und 34/LES/2/1 (Zonenreglement Landschaft) versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.
3. Mit dem vorliegenden Beschluss werden die Zonenvorschriften Landschaft (34/ZPL/0/0 und 34/ZR/1/0) inkl. aller Mutationen aufgehoben.
4. Der Gemeinderat wird angehalten, die von den Ausnahmen in Ziffer 1 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die entsprechende Nichtgenehmigung zu informieren und auf die untenstehende Rechtsmittelbelehrung aufmerksam zu machen.
5. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
6. 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:

- Gemeinderat Läfelfingen, 4448 Läfelfingen
- Stierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- VGD, Amt für Wald
- VGD, Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

A handwritten signature in dark ink, reading "Peter Vetter". The signature is written in a cursive, slightly slanted style.