

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft**

Nr. 954

vom 11. Juni 2002

### **Gemeinde Blauen, Zonenvorschriften Siedlung, Zonenplan Dorfkern, Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan**

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Blauen hat am 27. September 2001 die Zonenvorschriften Siedlung bestehend aus dem Zonenplan Siedlung und dem Zonenreglement Siedlung, den Zonenplan Dorfkern und den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan beschlossen. Es handelt sich dabei um die Festlegung von Art und Mass der Nutzung im Siedlungsgebiet inkl. Dorfkern und die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 22. Oktober 2001 bis 20. November 2001 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 42 vom 18. Oktober 2001 und im Anschlagkasten der Gemeinde bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen wurden am 10. Januar 2002 durchgeführt. Mit den Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 20. Februar 2002 und vom 2. Mai 2002, resp. 21. Mai 2002 unterbreitet der Gemeinderat Blauen die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. 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.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf die Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen - nach Artikel 14 ff. des RPG - Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

## III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung folgendes ergeben:

### 1. Rechtmässigkeitskontrolle

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

1.2 Materiell-rechtlich ist folgendes anzuführen.

Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Ortsplanungsrevision festgestellt, dass der Bedarf an Bauzonenfläche in den nächsten 15 Jahren kleiner ist als die aktuell noch vorhandenen überbaubaren Teile der Bauzone. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde seitens der zuständigen Amtsstelle festgehalten, dass sich keine zusammenhängenden Gebiete am Zonenrand für eine Auszonung anbieten würden. Es wurde deshalb auf eine entsprechende Aufforderung zu Handen der Gemeinde verzichtet.

Zudem wurde der Gemeinde mit Vorprüfungsbericht vom 11. Juni 2001 mitgeteilt, dass grundsätzlich kleinere Arrondierungen der Bauzonenabgrenzung zu sinnvollen Übergängen Bauzone-Nichtbauzone führen können. Es sei dabei aber zu beachten, dass keine zusätzlichen Bauzonenreserven geschaffen werden, zumal kein Nachweis über zusätzlich benötigte Bauzonen vorliege. Gegen den Einbezug bereits überbauter Parzellen in die Bauzone sei grundsätzlich nichts einzuwenden, wenn dabei keine zusätzliche Wohnzonenreserven geschaffen werden.

Die Gemeinde hat daraufhin die Pläne entsprechend überarbeitet. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 27. September 2001 wurde jedoch ein Antrag auf Einzonung der unüberbauten ehemaligen Parzellen Nrn. 559 und 473 an der Zwingenstrasse gutgeheissen. Diese Parzellen wurden 1996 mit der Parzelle Nrn. 606 und 1808 vereint, das heisst, die Parzelle Nr. 606 wurde um 525 m<sup>2</sup> Landwirtschaftszone erweitert.

Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 20. Februar 2002 die Genehmigung der von der Gemeindeversammlung am 27. September 2001 beschlossenen Zonenvorschriften beantragt. Der Gemeinde wurde daraufhin mit Schreiben vom 18. April 2002 mitgeteilt, dass die Parzellen Nrn. 559 und 473 von der Genehmigung ausgenommen werden müssen, weil sie unüberbaute und aufgrund der Parzellarstruktur nicht baureife Grundstücke darstellen würden. Ein Nachweis für die Vergrösserung der Bauzonenreserven im Sinne von Art. 15 RPG sei von der Gemeinde nicht erbracht worden. Im Weiteren handle es sich bei der Einzonung um die Berücksichtigung eines Partikularinteresses, die klar im Widerspruch zur Rechtsgleichheit stehe. (Vgl. Ziffer I dieses Beschlusses.)

Die Gemeinde hält mit Schreiben vom 21. Mai 2002 an ihrem Antrag fest, wobei klargestellt wird, dass die ehemaligen Parzellen Nrn. 559 und 473 mit der Parzelle Nr. 606 und mit der Strassenparzelle Nr. 1808 vereint worden seien. Dies sei jedoch irrtümlicherweise in den Zonenplänen nicht dargestellt worden. Damit handle es sich um eine bereits überbaute Parzelle. Die Überführung der gesamten Parzelle Nr. 606 in die Bauzone sei deshalb eine Arrondierung und keine Bauzonenerweiterung. Der Grundeigentümer teilt mit Schreiben vom 16. Mai 2002 zudem mit, dass er kein Verständnis für eine Nichteinzonung aufbringen könne, zumal er 1996 einen Weg-/ Landabtausch mit der Gemeinde vorgenommen habe. Dieser Abtausch habe ihn Fr. 5'750.- gekostet.

Eine wiederholte Prüfung der Sachlage durch die zuständige Amtsstelle führte zu keinen grundsätzlich neuen Erkenntnissen. Mit der Einzonung werden neu 525 m<sup>2</sup> Wohnbauzone geschaffen. Auch wenn es sich bei der Fläche um ein kleines Areal handelt, so bietet es Platz für eine zusätzliche Wohneinheit und kann nicht mehr als Arrondierung gelten. Bei dieser Einzonung handelt es sich zudem um die Berücksichtigung eines Partikularinteresses, was wiederum dem Gebot der Rechtsgleichheit widerspricht. Würde die Einzonung der gesamten Parzelle Nr. 606 gutgeheissen, wären analog dazu am gesamten Siedlungsrand ähnlich gelegene Parzellen einzuzonen um die Rechtsgleichheit nicht zu verletzen. Dies wiederum würde in der Summe die Schaffung einer zusätzlichen noch grösseren Bauzonenreserve bedeuten. Zudem kann die damalige Vereinigung der Parzellen Nr. 559 und 473 mit der Parzelle Nr. 606 resp. Nr. 1808 nicht als Präjudiz für eine Einzonung gelten.

Der Regierungsrat sieht sich aus o.e. Gründen nicht in der Lage, die Einzonung des Areals der ehemaligen Parzellen Nrn. 559 und 473 - soweit sie der Parzelle Nr. 606 zugeschlagen wurden - zu genehmigen. Das neu eingezonte Areal wird entsprechend in den Plänen rot gestrichen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG  
keine Bemerkungen

IV.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindeversammlungsbeschlüssen zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht

des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziff. 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteientschädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin/ der Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Zu allfälligen Begehren auf Änderung bzw. Belassung der Nutzungsmöglichkeiten ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

#### 4.1

Es wird folgendes Rechtsbegehren gestellt:

Die Parzelle [REDACTED] sei mit ca. 800 m2 inklusive Stall in die Bauzone W2 einzuzonen.

Die Einsprache wird zusammenfassend wie folgt begründet:

Das Wohnhaus am Siedlungsrand von Blauen sei 1972 rechtmässig in der Bauzone B (Ferienhauszone) erstellt worden. 1982 sei das gesamte Grundstück der Landwirtschaftszone

zugewiesen worden. Fortan verlaufe die Baulinie seltsamerweise in einem Abstand von ca. 17 m nördlich des Grundstückes des Einsprechers.

Es sei offensichtlich, dass mit der Revision der Siedlungsplanung in Blauen das Ziel verfolgt wurde, ausserhalb der Bauzone liegende, siedlungsnah, vornehmlich als Wohnnutzung konzipierte Liegenschaften im Sinne von Art. 15 lit. a RPG als weitgehend überbaute Bauzone auszuscheiden. Dies würden auch die einzelnen Einzonungsmassnahmen der überbauten Parzellen Nrn. 606, 1617 und 1771, welche gesamthaft, teilweise sogar mit umgebenden Parzellen, und sämtlichen Nebengebäuden als Bauzonen umgezont worden seien, beweisen. Einen Sonderfall würde offensichtlich die Parzelle Nr. [REDACTED] des Einsprechers sowie die nördlich angrenzende Erschliessungsparzelle Nr. [REDACTED] bilden, welche nur mit einem sehr kleinen, bereits vollständig überbauten Teil eingezont worden seien. Im Vergleich zu den anderen erwähnten Einzonungen am Dorfrand liege eine rechtsungleiche Behandlung i.S. Art. 8 BV vor.

Im Gegensatz zu den anderen eingezonten Parzellen sei der Bauzonenanteil der Parzelle des Einsprechers hoffnungslos übernutzt. Die Bebauungsziffer (BZ) überschreite den zulässigen Maximalwert um das Doppelte. Bei einer eingezonten Fläche von ca. 305 m<sup>2</sup> und einer bestehenden Gebäudefläche von ca. 155 m<sup>2</sup> ergäbe sich eine BZ von beinahe 51 %, wobei in der W2-Zone nur max. 25% BZ zulässig wären. Auch mit einem kompletten Einbezug der nördlich angrenzenden Bauzonenfläche der Erschliessungsparzelle Nr. [REDACTED] sei mit ca. 40% BZ der zonenmässige Parameter der BZ massiv überschritten. Durch eine dem Rechtsbegehren entsprechende angemessene Einzonung würde eine zulässige BZ (und Ausnutzungsziffer) erreicht.

Raumplanerisch und situationsbezogen sei auch die beengte Definition des Bauzonenperimeters mit ca. 1 m ab südlicher und ca. 1.5 m ab östlicher Gebäudefassade nicht nachvollziehbar. Dadurch kämen bestehende und zur Wohnnutzung gehörende Infrastrukturanlagen wie [REDACTED] gehöre aus ideellen Gründen auch zum Wohnen - in die Nichtbauzone zu liegen. Es mache keinen Sinn, diese Anlagen der Landwirtschaftszone zuzuteilen, da die betreffende Fläche überbaut und damit für die Landwirtschaft wertlos sei. Diese Anlagen in die Nichtbauzone zu legen widerspräche dem Ziel der neuen Zonenplanung und des RPG, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen und weitgehend überbautes Land gem. Art. 15 lit. a RPG als Bauzone auszuscheiden. Das [REDACTED] gelegen und auf den Situationsplänen nicht eingezeichnet.

Eine Gesamtbetrachtung ergäbe, dass mit der vorgesehenen Zonengrenze auf Parzelle Nr. [REDACTED] die raumplanerische Zielsetzung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nicht erreicht würde. Weiter bestehe eine rechtsungleiche Behandlung im Vergleich zu den Eigentümern der Parzellen Nrn. [REDACTED]. Der Verlauf der beschlossenen Zonengrenze lasse sich sachlich nicht rechtfertigen und sei als willkürlich zu bezeichnen. Durch eine dem gestellten Rechtsbegehren entsprechende Einzonung könnte diese dem geltenden Recht widersprechende Situation vermieden werden.

200 Blauner und Blaunerinnen würden die Einsprache der Familie [REDACTED] beim Gemeinderat von Blauen bzw. beim Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. September 2001, lediglich das Wohnhaus der Familie [REDACTED], unterstützen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Die Einsprache richtet sich gegen den Zonenplan Siedlung, soweit er die Parzelle des Einsprechers tangiert. Die weiteren Planungsinstrumente werden nicht bestritten.

Grundsätzlich ist die Gemeinde für die kommunale Nutzungsplanung zuständig. Das heisst, die Gemeinde legt Art und Mass der Nutzung im Gemeindegebiet im ordentlichen öffentlich-rechtlichen Verfahren fest. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG nicht standhalten. In diesem Zusammenhang wird auf Ziffer I. und IV. dieses Beschlusses hingewiesen.

Im vorliegenden Fall wurde vom Gemeinderat die Einzonung eines Grossteils der bereits mit einem Wohnhaus überbauten Parzelle Nr. [REDACTED]. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 27. September 2001 wurde jedoch [REDACTED] von der Einzonung ausgenommen.

Die Einzonung der Parzelle Nr. [REDACTED] des Einsprechers ist gemäss Art. 15 RPG zu beurteilen. Das heisst, es ist zu prüfen, ob sich Land für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Grundeigentümer grundsätzlich keinen Anspruch auf eine Einzonung geltend machen kann.

Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass die Parzelle mit einer Wohnbaute und Wohninfrastrukturen bebaut ist. Eine Einzonung kann deshalb grundsätzlich gutgeheissen werden unter der Voraussetzung, dass keine zusätzlichen Wohnbaureserven geschaffen werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf Ziffer III. dieses Beschlusses hingewiesen.

Der Einsprecher argumentiert, dass mit der nun von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossenen, gegenüber dem Antrag des Gemeinderates reduzierten, Einzonung ein Zustand geschaffen worden sei, der den raumplanerischen Grundsätzen widerspreche. Zudem resultiere eine rechtsungleiche Behandlung gegenüber den ebenfalls neu eingezonten bereits überbauten Parzellen. Diese seien jedoch grosszügiger, das heisst, mit sämtlichen Nebenbauten eingezont worden.

Der Regierungsrat kann dieser Argumentation folgen. Mit der eng abgegrenzten Bauzonenfläche auf der Parzelle des Einsprechers wird eine [REDACTED] geschaffen, die bereits übernutzt ist, was wiederum bedeutet, dass der Wohnbaute in der bestehenden Dimension lediglich eine Bestandesgarantie zugestanden werden kann. Das Ziel des Einbezugs eines Teils der bereits überbauten Parzelle in die Bauzone kann im vorliegenden Fall nicht darin liegen - und es sind auch keine Gründe ersichtlich - eine raumplanerische Vorgabe zu schaffen, die letztlich als Massnahme zur künftigen Redimensierung der Wohnbaute gewertet werden muss.

Zudem macht es keinen Sinn, [REDACTED] in der Landwirtschaftszone zu belassen.

Im Weiteren wird festgestellt, dass der Einsprecher eine stattliche Anzahl Unterschriften beibringen kann, die eine breite Abstützung seines Begehrens bei der Bevölkerung zeigt.

Der Regierungsrat kann im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung keine positiven Vorschriften erlassen. Das heisst der Regierungsrat ist - wie bereits erwähnt - lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder

teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

Im vorliegenden Fall würde die Verweigerung der Genehmigung dem Einsprecher nicht dienen, würde doch damit die gesamte Parzelle des Einsprechers in die Nichtbauzone zurückfallen. Der Regierungsrat fordert deshalb die Gemeinde auf, für die Parzelle Nr. [REDACTED] eine Lösung zu finden, die den raumplanerischen Anforderungen und einer rechtsgleichen Behandlung entspricht.

In diesem Sinne wird die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, teilweise gutgeheissen.

#### 4.2 [REDACTED] vertreten durch [REDACTED]

Es wird folgendes Rechtsbegehren gestellt.

Unter Gutheissung der Einsprache sei das [REDACTED] auf Parzelle Nr. [REDACTED] aus dem Zonenplan zu entfernen.

Begründet wird die Einsprache zusammenfassend wie folgt.

Im Zonenplan Siedlung sei auf besagter Parzelle ein [REDACTED] eingezeichnet worden. Die Einsprache richte sich insbesondere gegen dieses Objekt, das aus dem Zonenplan Siedlung zu entfernen sei.

Das [REDACTED] entspreche nicht Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung. Schutzzonen oder schützenswerte Einzelobjekte können ausgeschieden werden, wenn die Schutzwürdigkeit gegeben sei. So bezwecken Naturschutzzonen die Bewahrung und Pflege naturkundlich interessanter, ästhetischer und ökologisch oder soziokulturell wertvoller Landschaftsteile, den Schutz bedrohter Pflanzen und Tiere sowie die Sicherung ihrer Lebensräume. Die Schutzwürdigkeit des Einzelobjektes sei hier nicht einzusehen. Gemäss Aufnahme durch den [REDACTED], wachsen nur einige wenige Feldebüschle, für die keine Gründe zur Unterschutzstellung bestehen. Es sei denn auch bezeichnend, dass gegenüber dem Einsprecher bis heute keine Begründung für die Aufnahme der Gehölze in den Zonenplan gemacht worden sei. Zudem sei das Schutzobjekt im Zonenplan viel zu gross eingezeichnet.

Die Belastung der Parzelle [REDACTED] durch ein geschütztes [REDACTED] sei unverhältnismässig, da die Parzelle hierdurch - berücksichtige man für einen wirklichen Schutz notwendigen Bauabstand (Wurzelwerk) - nicht mehr überbaubar sein wird.

Bei der Aufnahme des [REDACTED] in den Zonenplan Siedlung handle es sich um eine neue Eigentumsbeschränkung, da die Parzelle bisher uneingeschränkt überbaubar gewesen sei. In einigen Grundbuchplänen sei die Gebüsch- und Baumgruppe zwar schon bisher teilweise verzeichnet gewesen, jedoch habe sie nicht als schützenswertes [REDACTED] im Sinne von Art. 35 des bisherigen Baureglementes gegolten. Die Gebüsch- und Baumgruppe sei im massgebenden Schutzzonenplan nicht als schützenswertes, rotmarkiertes Einzelobjekt verzeichnet. Die Parzelle [REDACTED] sei demnach bis heute voll überbaubar.

Es liege diesbezüglich gar eine ausdrückliche Zusicherung der Gemeinde Blauen vom 4.6.1992 vor, worin bestätigt werde, dass die Parzelle voll in der Wohnzone liege und die Baumgruppe nicht als geschütztes [REDACTED] gemäss Art. 35 bisheriges Baureglement gelte.

Bei der Erschliessung der Parzelle [REDACTED] durch den [REDACTED] sei keine geschützte Baumgruppe, Hecke oder Feldgehölze berücksichtigt worden. So seien beispielsweise in den zum

Bau- und Strassenlinienplan [REDACTED] gehörenden Plänen gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27.5.1998 in der Umgebung der Parzelle [REDACTED] zwar zahlreiche Feldgehölze eingezeichnet (so auf Parzellen [REDACTED]), auf Parzelle [REDACTED] sei jedoch entsprechend dem Schutzzonenplan keine solche Einschränkung eingetragen. Auch beim Kostenverteiler sei die ganze Grundstückfläche als vollständig überbaubar taxiert und eingesetzt worden.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung.

Die Einsprache richtet sich gegen den Zonenplan Siedlung und das Zonenreglement Siedlung. [REDACTED] ist von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Aufgrund eines Augenscheins der zuständigen kantonalen Fachstelle wurde festgestellt, dass das Feldgehölz durch erst kürzlich vorgenommene Rodungen stark in Mitleidenschaft gezogen wurde. Eine Beurteilung des Feldgehölzes aufgrund des heutigen Zustandes deutet tatsächlich auf eine geringe ökologische Bedeutung hin. Eine Beurteilung hat aber anhand des ursprünglichen Zustandes zu erfolgen, zumal § 13 Ziffer 3 Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991 (NLG BL) verbietet Hecken, Feldgehölze und Ufervegetation zu beseitigen oder zum Absterben zu bringen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass gemäss § 29 NLG BL eine Wiederherstellungspflicht besteht.

Der Baumbestand setzte sich ursprünglich aus Feldahornen, Eschen sowie zwei mehrstämmigen Eichen zusammen. Letztere wurden kürzlich gefällt. Eine Strauchschicht ist zur Zeit kaum vorhanden, jedoch weisen die noch vorhandenen Strauchtriebe auf eine ursprünglich reichhaltige Strauchschicht mit rund 10 verschiedenen Arten hin.

Das Schreiben der Gemeinde vom 4. Juni 1992 (Anhang 3 der Einsprache) deutet darauf hin, dass das Feldgehölz ursprünglich von einer waldartigen Ausprägung war, denn es wird empfohlen, "durch geeignete Pflegemassnahmen diese Gebüsch- und Baumgruppe nicht zu einem Ausmass anwachsen zu lassen, die zu einer Einschätzung als Wald führen könnte." Die kürzlich erfolgte Schädigung des Feldgehölzes kann allerdings nicht als "geeignete Pflegemassnahme" bezeichnet werden.

Auch wenn im Feldgehölz keine schützenswerten Einzelpflanzen/arten (evtl. mit Ausnahme der bereits gefällten Eichen) vorhanden waren, war das Naturobjekt ursprünglich in seiner Gesamtheit ökologisch wertvoll und schützenswert. Zudem erfüllt das Gehölz auch als Trittsteinbiotop eine ökologisch wichtige Funktion für die Biotop-Vernetzung.

Allein die Tatsache, dass das Feldgehölz im bisherigen Zonenplan nicht als Schutzobjekt ausgewiesen war, kann nicht als Begründung für eine "Nicht-Unterschutzstellung" herangezogen werden. Zudem hat sich die Grösse des Naturschutz-Einzelobjektes nach der ursprünglichen Ausdehnung zu richten.

Es wird zudem festgestellt, dass die Überbaubarkeit der Parzelle Nr. [REDACTED] wohl beeinträchtigt, aber nicht verunmöglicht wird. Wenn angeführt wird, dass die Parzelle bisher uneingeschränkt überbaubar war, so wird verkannt, dass in jedem Fall § 13 NLG BL anzuwenden ist. Das heisst, die Reduktion einer Hecke oder eines Feldgehölzes kann nur ausnahmsweise - wenn die öffentlichen oder landwirtschaftlichen Interessen überwiegen zur Diskussion stehen. Das private Interesse der optimalen Nutzung der Parzelle kann nicht als Grund angeführt werden, eine Hecke oder ein Feldgehölz in seiner/ ihrer Ausdehnung zu reduzieren.

Im Weiteren ist festzuhalten, dass der Bau- und Strassenlinienplan [REDACTED] gemäss § 35 Raumplanung- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 die Feinerschliessung für neue

Überbauungen festhält und den Abstand, den die Bauten von den Verkehrsflächen einzuhalten haben, bestimmt. Hecken und Feldgehölze sind im Bau- und Strassenlinienplan [REDACTED] explizit als orientierender Inhalt bezeichnet worden, der entsprechend weder vom Souverän beschlossen, noch vom Regierungsrat genehmigt worden ist.

Wenn zudem gerügt wird, das rechtliche Gehör der [REDACTED] sei verletzt worden, so ist darauf hinzuweisen, dass [REDACTED] ihre Einsprache zu Händen der Gemeinde eingereicht hat und das Verfahren gemäss § 31 durchlaufen wurde. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist nicht ersichtlich.

Aufgrund dieser Erwägungen stellt der Regierungsrat fest:

Es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung der Hecke auf Parzelle Nr. [REDACTED]. Die Planungsmassnahme ist verhältnismässig und das rechtliche Gehör ist der [REDACTED] gewährt worden.

Im Weiteren wird auf Ziffer I. dieses Beschlusses hingewiesen.

Die Einsprache wird, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen.

#### 4.3 [REDACTED]

[REDACTED] hat mit Schreiben vom 15. November 2001 Einsprache gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. September 2001 betreffend die Ortsplanungsrevision erhoben. Begründet wird die Einsprache zusammenfassend wie folgt.

Als Eigentümer der [REDACTED] hätten sie festgestellt, dass ihre Parzelle, wie auch die Nachbarsparzellen Nr. [REDACTED] und Nr. [REDACTED] nicht in die 2-geschossige Wohnzone im Baugebiet Gärtliacker aufgenommen worden sind.

Diese drei Parzellen würden sowohl im juristischen als auch im baurechtlichen Sinne als Bauland gelten. Die Parzellen seien voll erschlossen. Die Strasse, die Hauptkanalisation, die Wasserleitungen und auch die elektrische Versorgung wären erstellt. Der Einwohnergemeinde würden deshalb keine Erschliessungskosten mehr entstehen.

[REDACTED] könne sich nicht erklären, warum die genannten drei Parzellen nicht in die Bauzone Siedlung aufgenommen worden seien. [REDACTED] würden aber feststellen, dass die beiden südlich gelegenen Parzellen Nr. [REDACTED] und [REDACTED] gerade bei der aktuellen Ortsplanungsrevision eingezont worden seien.

Durch den Beschluss der Gemeindeversammlung würden nun die Parzellen Nrn. [REDACTED] [REDACTED], die nun einfach nicht ins Bild passe. [REDACTED] würde das Ergebnis der Zonenplanung sicher noch aufwerten.

Mit Schreiben vom 31. Januar 2002 rügt die [REDACTED] das Einspracheverhandlung und nimmt mit folgenden materiellen Ergänzungen zusammengefasst nochmals Stellung. Die Bauzone sei an anderen Orten (Parzellen 559, 1636, 613, 616, 618 und weitere) noch vergrössert worden. Darüber habe die Vertretung des Gemeinderates [REDACTED] wohlweislich nicht orientiert.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung.

Es wird festgestellt, dass es sich im vorliegende Fall um eine Nichteinzonung handelt.

Weder die Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] noch die Parzelle Nr. [REDACTED] sind überbaut und aufgrund ihrer Parzellenstruktur überbaubar.

Gemäss Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 umfassen Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Die Parzelle Nr. [REDACTED] kann nicht zum weitgehend überbauten Land gezählt werden. Im Weiteren wäre eine Neuordnung der o.e. Parzellen im Sinne einer Umlegung nötig. Die Gemeinde kann zudem keinen Bedarf an weiteren Wohnbauzonenreserven geltend machen. Die Absicht der Planungsbehörde war, nur diejenigen Parzellen in die Bauzonen zu überführen, welche bereits überbaut sind. Zudem sind Arrondierungen, welche keine zusätzliche Wohnbaureserven bedeuten, beschlossen worden. Im Weiteren sei auf Ziffer III. dieses Beschlusses hingewiesen.

Die von [REDACTED] genannte Parzelle Nr. [REDACTED] wurde von der Genehmigung durch den Regierungsrat ausgenommen. Die Überführung der Parzellen Nrn. [REDACTED] in die Bauzone kann als Arrondierung gelten, zumal damit keine zusätzliche Bauzonenreserve geschaffen wird. Die Parzelle Nr. [REDACTED] liegt seit 1982 (Genehmigung des Zonenplanes durch die Baudirektion des Kantons Bern vom 18. November 1982) in der Gewerbezone. Alle weiteren der Bauzone zugeschlagenen Parzellen sind bereits überbaut.

Im Gegensatz dazu wäre mit der Einzonung der unüberbauten Parzelle Nr. [REDACTED] - und damit zwangsweise die weitere Einzonung der ebenfalls unüberbauten Nachbarsparzellen [REDACTED] - die Schaffung zusätzlicher Wohnbauzonenreserven verbunden.

Es ist im Speziellen darauf hingewiesen, dass optische Belange (nicht ins Bild passende Zonengrenzen) nicht als Einzonungsargumente gelten können.

Aufgrund der von der Gemeinde eingereichten Unterlagen, kann davon ausgegangen werden, dass die Einspracheverhandlung korrekt durchgeführt wurde.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen werden.

#### : // : 1. Die Einsprachen

- [REDACTED] vertreten durch [REDACTED]
- [REDACTED]

werden, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen.

#### Die Einsprache

- [REDACTED] wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen. Die Gemeinde wird angehalten, für die Parzelle Nr. [REDACTED] eine Lösung zu finden, die den raumplanerischen Anforderungen und einer rechtsgleichen Behandlung entspricht.

2. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 werden die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung Blauen vom 27. September 2001 betreffend die Zonenvorschriften Siedlung, den Zonenplan Dorfkern, und den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahme:

Von der Genehmigung ausgenommen und in den Plänen rot gestrichen wird die Einzonung der ehemaligen Parzellen Nrn. 559 und 473, soweit sie der Parzelle Nr. 606 zugeschlagen wurden.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 75/ZPS/2/0 (Zonenplan Siedlung), 75/ZRS/2/0 (Zonenreglement Siedlung), 75/TZPS/1/0 (Zonenplan Dorfkern), 75/LES/1/0 (Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden folgende Planungsinstrumente aufgehoben:
  - Baureglement vom 18. November 1982 (Beschluss der Baudirektion des Kantons Bern)/ angepasst am 4. März 1996
  - Zonenplan vom 18. Nov. 1982 (Beschluss der Baudirektion des Kantons Bern)
  - Überbauungsordnung Kernzone <Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften sowie Gestaltungsrichtplan zum Überbauungsplan Kernzone> (Beschluss der Baudirektion des Kantons Bern vom 24. Mai 1969)
5. Die Ziffer 2 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 Verwaltungsrecht, Poststrasse 3, 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:

- [REDACTED]
- Alexander Imhof, Advokat, Röschenzstrasse 24, 4242 Laufen (2)
- [REDACTED]

(alle eingeschrieben)

- Gemeinderat Blauen, 4223 Blauen
- Jermann Ingenieure + Geometer AG, Hauptstrasse 90, 4102 Binningen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat, Laufental
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (14)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

