

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 174

vom 31. Januar 2012

Gemeinde Ettingen, Revision Zonenvorschriften Landschaft

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Ettingen hat am 22. September 2010 die Revision der Zonenvorschriften Landschaft beschlossen. Es handelt sich dabei um den Zonenplan Landschaft und das Zonenreglement Landschaft.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 11. November 2010 bis 10. Dezember 2010 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 45 vom 11. November 2010 und im BiBo vom 18. November 2010 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 8. November 2010 benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
[REDACTED]
4. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen von [REDACTED]

[REDACTED], sowie zum Teilrückzug der Einsprache von [REDACTED]
[REDACTED] Mit den übrigen Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 5. September 2011 unterbreitet der Gemeinderat Ettingen die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Zusätzliche Unterlagen wurden mit Schreiben vom 14. September 2011 eingereicht. Gestützt auf § 31 Abs. 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) beantragt der Gemeinderat folgende geringfügige Änderungen:

- Anpassung des Anhangs zum Zonenreglement Landschaft, Objektblatt Naturschutzzone 16 / Frohnacker, Waldzunge mit Weiher und Quelle aufgrund der Einspracheverhandlung: In der Beschreibung des Objektes wird "leer stehendes Bienenhaus" ersetzt durch "bewirtschaftetes Bienenhaus"
- Anpassung des Zonenplans: auf der Parzelle Nr. [REDACTED] wurde versehentlich die Schraffur für Feldgehölz eingetragen, obwohl auf dieser Parzelle kein solches besteht. Die Schraffur wird daher auf Parzelle Nr. [REDACTED] entfernt.

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 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 25. August 2010 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung berücksichtigt.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen

III.

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.

5. Zu allfälligen Begehren auf Änderung ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendetwelche 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.

6. Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1 [REDACTED]

Die Einsprechenden sind als Eigentümer der Parzellen Nrn. [REDACTED] [REDACTED] bzw. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Freihaltezone 1.

Es wird im Wesentlichen folgendes Begehren gestellt:

Die Parzellen der Einsprechenden seien nicht in die Freihaltezone 1 einzuteilen, denn auf diesen Parzellen müssten [REDACTED] gelagert werden, da das [REDACTED] dafür zu klein sei.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung: Der Kantonale Richtplan bezeichnet das Gebiet südlich der [REDACTED] als Vorranggebiet Landschaft. In diesen Gebieten sind Bauten und Anlagen [REDACTED] gestattet. Die Gemeinde Ettingen ist dazu verpflichtet, die behördenverbindlichen Vorgaben des Richtplans in ihre Nutzungsplanung zu überführen. Sie hat dies getan, indem sie im Zonenplan Landschaft diese Gebiete in die Freihaltezone 1 und 2 eingeteilt hat. Die beiden Zonen unterscheiden sich einzig darin, dass in der Freihaltezone 1 keine neue Bauten und Anlagen gestattet sind, dass solche hingegen in der Freihaltezone 2, soweit sie Zonenkonform sind, in unmittelbarer Nähe bestehender Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Im Bereich der Parzellen der Einsprechenden gibt es keine bestehenden Bauten und Anlagen, so dass es in der Wirkung für die Grundeigentümer unerheblich ist, ob sich ihre Grundstücke in der Freihaltezone 1 oder 2 befindet, da auf diesen Parzellen ohnehin keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Die Lagerung von [REDACTED] ist vorübergehend auch in der Freihaltezone 1 zulässig, so dass die Einteilung in diese Zone zu keinen erheblichen Nachteilen für die Einsprechenden führt.

Die Einsprache muss aufgrund der vorstehenden Erwägungen, soweit darauf eingetreten werden kann und soweit sie nicht zurückgezogen worden ist, als unbegründet abgewiesen werden.

6.2 Einsprache von [REDACTED]

[REDACTED] ist nicht Eigentümer eines Grundstücks im von der Einsprache betroffenen Gebiet. Auch sonst ist nicht erkennbar oder macht er geltend, dass er von der Zonenplanrevision betroffen oder in seinen Interessen tangiert ist. Laut §31 Abs. 2 Bst. a. RBG können Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch die angefochtene Planung berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung haben, Einsprache erheben. Da diese Voraussetzungen bei [REDACTED] nicht zutreffen, ist er nicht zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache wird somit nicht eingetreten.

[REDACTED] ist Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] welche jedoch nicht von der angefochtenen archäologischen Schutzzone in den Wölbäckern betroffen ist. Damit sind die Voraussetzungen zur Einspracheerhebung auch bei ihm nicht gegeben und er ist ebenfalls nicht zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache wird auch in diesem Fall nicht eingetreten.

Hingegen sind [REDACTED] (Parzelle Nr. [REDACTED] sowie [REDACTED] als Eigentümer der Parzellen Nrn. [REDACTED] bzw. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Belegung der Grundstücke mit der archäologischen Schutzzone A7 (mittelalterliche Wölbäcker Chirsgarten).

Es wird im Wesentlichen folgendes Begehren gestellt:

Die Parzellen sollen aus der archäologischen Schutzzone entlassen oder die Frage nach einer Entschädigung bereinigt werden.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt: Die Einsprecher seien im Rahmen des Verfahrens zur Güterregulierung nicht über die Mitwirkung orientiert worden, und darüber, dass eine archäologische Schutzzone über das Gebiet in den [REDACTED] gelegt werden solle. Mit den Eigentümern und Bewirtschaftern der betroffenen Parzellen seien auch nie Verhandlungen

gen über die Festlegung einer Nutzungseinschränkung für die betroffenen Parzellen oder eine Entschädigung geführt worden. Zudem sei auf die Einsprache eines Landeigentümers auf die Verfügung von provisorischen Schutzmassnahmen durch Archäologie Baselland nie reagiert worden. Es sei schliesslich nicht nachvollziehbar, weshalb sich "Archäologie Baselland" für die Erhaltung von Kirschbaum-Hochstammkulturen einsetze.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung: Die Gemeinde Ettingen hat umfangreiche Anstrengungen unternommen, um im Mitwirkungsverfahren möglichst viele Betroffene zu erreichen und ihnen die Möglichkeit zu geben, sich aktiv an der Landschaftsplanung zu beteiligen. Es ist dabei nicht notwendig und würde auch zu weit gehen, wenn sämtliche Betroffenen persönlich angeschrieben würden.

Entgegen der Ansicht der Einsprechenden bestand für die Archäologie Baselland kein Anlass, im Rahmen der Landschaftsplanung die Grundeigentümer zu kontaktieren, um eine allfällige Nutzungsbeschränkung oder eine Entschädigung festzulegen. Zum Zeitpunkt des Planerlassverfahrens waren die Wölbäcker bereits in einem unabhängigen Verfahren als Archäologisches Objekt qualifiziert. Zudem ist bereits im bisher gültigen Zonenplan Landschaft im Gebiet Chirsäcker ein archäologisches Schutzgebiet eingetragen, welches im neuen Zonenplan Landschaft erheblich reduziert worden ist. Weitergehende Nutzungsbeschränkungen, als sie bisher schon galten, wurden ebenfalls nicht beschlossen, so dass die Einsprechenden durch die Planung nicht schlechter gestellt sind als vorher.

Der Vorwurf, dass Archäologie Baselland die Hochstamm-Obstbäume schütze, entbehrt jeder Grundlage. Wie aus dem Planungsbericht ersichtlich ist, hat die Gemeinde geprüft, ob sie in gewissen Gebieten die Hochstamm-Obstbäume schützen solle, hat dann aber beschlossen, darauf zu verzichten.

Die Einsprache muss aufgrund der vorstehenden Erwägungen, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.3 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprechenden sind als Eigentümer der Parzellen Nrn. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen und daher zur Einsprache legitimiert.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

1. Der Ausdruck "Verbot für Hochsilos in der Freihaltezone 2" soll ersatzlos gestrichen werden.
2. Die Freihaltezone 2 soll um GBNr. [REDACTED] ganz und GBNr. [REDACTED] vergrössert werden.
3. Aufhebung der archäologischen Schutzzone Wölbäcker in den Chirsgärten.

Zur Begründung wird folgendes angeführt:

1. Die Einsprechenden betreiben in ihrem Betrieb [REDACTED]. Diese ist auf [REDACTED] angewiesen, welche unter anderem auch [REDACTED] gelagert werden, da solche kostengünstig sind. Das Verbot [REDACTED] bedeutet eine Benachteiligung der Einsprechenden gegenüber anderen [REDACTED].
2. Der Betrieb der Einsprechenden ist umgeben von der Freihaltezone 1. Die Umteilung der Parzellen Nrn. [REDACTED] soll das Lagern von [REDACTED] ermöglichen, was in der Freihaltezone 1 nicht zulässig ist.
3. Es ist unglaublich, kurz nach der Beendigung der Güterregulierung eine archäologische Schutzzone zu errichten. Das damit verbundene [REDACTED] ist eine klare Wertverminderung, welche ohne entsprechende Ausgleichszahlung nicht akzeptiert werden kann.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

1. Das Zonenreglement Landschaft enthält kein ausdrückliches Verbot für [REDACTED] im Bereich der Freihaltezone 2. Diese sind somit grundsätzlich zulässig, soweit sie den allgemeinen Zweck der Freihaltezone im Sinne von § 13 des Zonenreglements Landschaft nicht beeinträchtigen oder nicht andere Gründe gegen die baubewilligungspflichtige Errichtung von [REDACTED] sprechen. Die Einsprache ist daher in diesem Punkt abzuweisen, sofern und soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann.

2. Die Landschaftskammer in den Chirsgärten ist im kantonalen Richtplan als Vorranggebiet Landschaft eingetragen, in welchem Bauten und Anlagen nur in [REDACTED] gestattet sind. Damit der Betrieb des bestehenden [REDACTED] nicht verunmöglicht wird und notwendige Bauten in einem gewissen Ausmass zulässig sind, wurde der Bereich um [REDACTED] in die Freihaltezone 2 eingeteilt, welche Bauten in [REDACTED] zulässt. Weiter gehende Abstriche am Landschaftsschutz sind nicht ohne die Gefahr einer Beeinträchtigung möglich. Hingegen ist es auch in der Freihaltezone 1 zulässig, vorübergehend [REDACTED] zu lagern. Die Gemeinde hat sich bemüht, die Umsetzung der Vorgaben des kantonalen Richtplans bezüglich Vorranggebiet Landschaft so umzusetzen, dass dem [REDACTED] der Einsprechenden möglichst weit gehend Rechnung getragen werden konnte, ohne das Ziel des Richtplans, nämlich die Freihaltung des Gebiets in den Chirsgärten von jeglicher Überbauung frei zu halten, zu stark zu gefährden. Die damit verbundenen Nutzungseinschränkungen sind nicht so gross, dass die [REDACTED] gefährdet wird. Sie ist daher verhältnismässig. Die Einsprache ist in diesem Punkt abzuweisen.

3. Bereits im aktuell gültigen Zonenplan Landschaft sind die Wölbäcker als archäologische Schutzzone ausgewiesen. Im Rahmen der Revision wurde die Fläche auf den heute noch erhaltenen Teil reduziert. Im neuen Zonenplan bestehen also sogar weniger Einschränkungen für die [REDACTED] als bisher. Eine Entschädigungszahlung ist aus diesem Grund wohl kaum zu erwarten. Eine entsprechende Forderung wäre aber auch nicht im vorliegenden Verfahren zu behandeln (siehe vorstehend Ziff. 3). Die Aufnahme der Wölbäcker ins Inventar der geschützten archäologischen Stätten und Zonen ist im Übrigen bereits mit Regierungsratsbeschluss vom 20. Januar 2009 erfolgt, eine Einsprache dagegen wurde abgelehnt. Die Aufnahme der Schutzzone in den Zonenplan Landschaft ist lediglich noch der planerische Nachvollzug dieses Regierungsratsbeschlusses. Die Einsprache ist daher in diesem Punkt abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.

Aufgrund der vorstehenden Erwägungen muss die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

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

://: 1. Die Einsprachen von [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann und soweit sie nicht gegenstandslos geworden sind, als unbegründet abgewiesen.

2. Der von der Einwohnergemeindeversammlung Ettingen am 22. September 2010 beschlossene Zonenplan Landschaft und das Zonenreglement Landschaft werden im Sinne der Erwägungen mit den nachstehenden Änderungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Änderungen

Gestützt auf § 31 Abs. 5 RBG wird folgende, vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderung genehmigt:

- a) Anpassung des Anhangs zum Zonenreglement Landschaft, Objektblatt Nr. N8, Tüflete
 - b) Entfernung der Schraffur für Feldgehölz auf der Parzelle Nr. 783 im Zonenplan Landschaft
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 22/ZPL/2/0 (Zonenplan Landschaft) und 22/ZRL/2/0 (Zonenreglement Landschaft) versehenen Exemplare der Pläne und Reglemente.
 4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden 22/ZPL/1/0 (Zonenplan Landschaft) und 22/ZRL/1/0 (Zonenreglement Landschaft) aufgehoben.
 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 bäuerliche 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 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 7. 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:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- (alle eingeschrieben)
- Gemeinderat Ettingen, 4107 Ettingen
- Raumplanung Holzemer GmbH, Stallenmattstrasse 8, 4104 Oberwil
- Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain, Postfach, 4450 Sissach
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Geoinformation
- Amt für Liegenschaftsverkehr

- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Wald
- Amt für Raumplanung (5)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber: A. Achermann