

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

Nr. 3038

vom 7. Dezember 1993

## Gemeinde Füllinsdorf, Zonenvorschriften "Landschaft"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Füllinsdorf hat am 22. Oktober 1992 die Zonenvorschriften "Landschaft", bestehend aus Zonenplan und Zonenreglement "Landschaft", beschlossen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 9. November 1992 bis 8. Dezember 1992 statt. Sie wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. 45 vom 5. November 1992 sowie im Amtsblatt Füllinsdorf Nr. 21 vom 6. November 1992 den Einwohnern bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 5. November 1992 [Postquittung] benachrichtigt. Innert der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingegangen:

1.

2.

3.

4.

5.

Die im Sinne von § 6, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes [BauG] durchgeführten Verständigungsverfahren führten zum Rückzug der Einsprachen unter den Ziffern 3, 4 und 5.

C. Mit Schreiben vom 15. September 1993 unterbreitet der Gemeinderat Füllinsdorf die beschlossenen Zonenvorschriften "Landschaft" zum regierungsrätlichen Entscheid und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 3 Absatz 1 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 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 [RPG, Artikel 1 und 3], da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles, ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind;
- d] die übergeordneten kantonalen Zielsetzungen, im vorliegenden Fall insbesondere diejenigen des Regionalplanes Landschaft, nicht durch die kommunale Nutzungsplanung beeinträchtigt werden.

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

## II.

In Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung folgendes ergeben:

### 1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Zonenvorschriften "Landschaft" Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Vorprüfungsbericht des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom 25. Mai 1989 und die am 7. Februar 1990 stattgefundene Konfliktbereinigungssitzung [vgl. Aktennotiz vom 7.2.1992] verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt. Eine in Aussicht gestellte Neubeurteilung von Abgrenzungen einzelner Naturschutzzonen / Naturschutzzeitzelobjekten vor Ort hat jedoch nicht mehr stattgefunden.

1.2 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt. Materiell möchte der Regierungsrat aufgrund der nicht mehr stattgefundenen Diskussion betreffend der Naturschutzzonen-Abgrenzungen noch folgendes zu bedenken geben:

#### 1.2.1 "Wölferhölzli"

Das Waldareal "Wölferhölzli" mit der Naturschutzzone im südlichen Teil weist im ganzen Gebiet einen sehr interessanten und wertvollen Waldbestand auf. Die Waldkartierung des Kantons Basel-Landschaft weist typische Bestände des "Waldmeister-Buchenwaldes", des "Lungenkraut-Buchenwaldes" sowie des "Aronstab-Buchenwaldes" aus. Im nördlichen Be-

reich sind einige Standorte mit der geschützten Art der Bismahyazinthe vorhanden.

Aufgrund der typischen und wertvollen Bestände und der archäologischen Denkmäler [römische Wasserleitung] besitzt dieser Wald eine grosse kulturgeschichtliche Bedeutung.

#### 1.2.2 "Elbisberg"

Das im Naturschutz-Inventar bezeichnete Naturschutzobjekt ist als sehr wertvoll zu klassieren bzw. die Schutzwürdigkeit dieses süd- bis südwestexponierten Waldes wird bestätigt. Die Waldkartierung weist für das fragliche Gebiet einen typischen Bestand des "Weissegg-Buchwaldes" aus.

Die ansehnlichen Altholzbestände an den steilen Partien sind als selten gewordener Lebensraum für bedrohte und andere Vogelarten von sehr grosser Bedeutung. Auch als Orchideenstandort ist dieser Wald wichtig.

Der höher gelegene, ebene Bereich ist von teilweise beinahe reinem Buchenbestand bestockt. In einigen Abschnitten treten auch Eichen auf.

#### 1.2 3 "Ruschgraben / Einschlag"

Um dem Bestreben, die artenreiche Wiese zu erhalten nachzukommen, würde es als sinnvoll erachtet, wenn die gesamte Fläche der Landwirtschaftszone im Gebiet "Einschlag" einer Naturschutzzone zugewiesen werden könnte.

Die Einbeziehung des Waldrandes entlang der angrenzenden Naturschutzzone würde zusätzlich eine ökologisch und naturschützerisch sehr wertvolle Einheit von Nasswiese, Bachlauf mit Uferbestockung, Magerwiese, Wald und Waldrand ergeben.

Bei all diesen Ausführungen ist sich der Regierungsrat bewusst, dass die Gemeinde die im Regionalplan Landschaft ausgeschiedenen Naturschutzgebiete in den kommunalen Zonenvorschriften Landschaft übernommen hat. Gestützt auf die vorangehenden Erwägungen möchte der Regierungsrat den Ge-

meinderat gleichwohl bitten, die Unterschutzstellung bzw. die Arrondierung der fraglichen Gebiete - in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen - zu überprüfen und allenfalls in den Zonenvorschriften Landschaft entsprechend zu mutieren.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung  
Keine Bemerkungen.

### 3. Redaktionelle Änderungen

Die Überprüfung der Zonenvorschriften Landschaft ergab folgende redaktionelle Änderungen, die in den Unterlagen blau vermerkt sind:

Plan:

Naturschutzzeinelobjekte:

Der Text in der Legende "Hecken, Feldgehölze und Baumreihen" sowie "Naturschutzzonen" [Uferbestockung] wird ergänzt mit "zum Teil Wald nach Forstrecht".

Reglement:

Ziff. 3. Betreffend der Formulierung "... umfassen den ganzen Gemeindebann ausserhalb der Bauzonen." ist der ganze Gemeindebann ausserhalb des Baugebietsperimeters der Zonenvorschriften Siedlung zu verstehen.

Ziff. 5.1 Auf den 1. Januar 1993 ist das neue Bundesgesetz über den Wald mit dazugehöriger Verordnung in Kraft getreten [==> neu: Bundesgesetz über den Wald (WaG) vom 4. Oktober 1991 und Verordnung über den Wald (WaV) vom 30. November 1992].

Ziff. 17.2 Der Landrat hat am 9. April 1992 u.a. den Titel der Vollziehungsverordnung vom 27. Januar 1969 zum Baugesetz vom 15. Juni 1967 geändert [==>

neu: Dekret zum Baugesetz / bisher: Vollziehungsverordnung zum Baugesetz].

Anhang:

Im Anhang fehlt bei den Naturschutzgebieten von kantonaler Bedeutung die entsprechende Einstufung. Es ist vorgesehen, die entsprechenden Objekte ["Unter der Fluh", "Zettel", "Hülftenbächli" und "Ergolz"] von der kantonalen Natur- und Landschaftsschutzkommission als kantonale Objekte einstufen zu lassen, damit diese danach entsprechend in die Objektbeschriebe übernommen werden können.

#### 4. Unerledigte Einsprachen

Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide und die Genehmigung von 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.

Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, welche sich gegen Nutzungspläne richten - und darunter fallen auch die unterbreiteten Pläne - die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

Generell kann festgestellt werden, dass die Einsprecher als Eigentümer von diversen Parzellen von der vorgenannten Planungsmassnahme direkt betroffen und somit grundsätzlich zur Einsprache legitimiert sind.

4.1

vertreten durch

[Parzellen

und

Der Einsprecher bzw. dessen Vertreter führt im wesentlichen folgendes aus:

Die nachfolgend erwähnten Parzellen hätten bis heute im Land- und Forstwirtschaftsgebiet der Gemeinde gelegen. Durch die neue Zonenplanung würden sie neu folgenden Zonen zugewiesen:

- Die Parzelle Nr. [ ] teilweise der Landschaftsschutzzone I.
- Die Parzellen Nrn. [ ] und [ ] teilweise der Landschaftsschutzzone II.
- Die Parzellen Nrn. [ ] [ ] und [ ] teilweise der Naturschutzzone, mit dem Ziel "Erhaltung der Nassvegetation".

Der Einsprecher bzw. dessen Vertreter ist der Ansicht, dass die neue Zoneneinteilung für seine Parzellen erstens eine massive Beeinträchtigung darstelle und dass sich die mit der Neueinteilung angestrebten planerischen Ziele an den betreffenden Standorten gar nicht realisieren liessen. Der Einsprecher bestreitet somit, dass diese Neuplanung im öffentlichen Interessen der Gemeinde liegt.

Bezüglich der Parzellen Nrn. [ ] und [ ] die neu teilweise der Landschaftsschutzzone II zugewiesen werden sollen, sei zu sagen, dass die Bestimmungen für diese Zone ausserordentlich einschränkend seien. Sie gingen noch wesentlich weiter als die Bestimmungen für die Landschaftsschutzzone I. So könne beispielsweise der Gemeinderat "für bestimmte Parzellen die zu verwendenden Düngemittel, maximale Düngemengen, einen frühesten Schnitt-Zeitpunkt und die Intensität der Beweidung festlegen" [vgl. Zonenreglement Landschaft, Ziffer 13.2.1]. Dies gehe in bezug auf die betreffenden Parzellen zu weit. Eine vernünftige, landwirt-

schaftliche Nutzung dieser Parzellen, beispielsweise auch durch eine Pachtvergabe, werde damit praktisch verunmöglicht.

Die Einsprecherin müsse es auch als willkürlich bezeichnen, dass ausgerechnet ihre beiden Parzellen ■■■ und ■■■ teilweise dieser einschränkenden Landschaftsschutzzone II zugewiesen worden seien. Im ganzen restlichen Gemeindegebiet würde nur noch ein kleiner Teil, im Gebiet "Wölfer", ebenfalls dieser Zone zugewiesen.

Im weiteren sei darauf hinzuweisen, dass die erwähnten Parzellen am Rande der Bauzone gelegen seien. Bei einer künftigen Bebauung gemäss Zonenplan würde der Abstand der Häuser bis zum Waldrand lediglich zwischen 40 m und 70 m betragen. Die künftige Bebauung würde den Blick auf die Wiese zwischen Zonenperimeter und Waldrand zudem verdecken. Bei dem Wiesland handle es sich um gutes Kulturland, das auch nach der Realisierung der Häuser in der Bauzone von einem Bauern bzw. Pächter genutzt werden könne, wie dies jetzt schon der Fall sei.

Aus diesen Gründen wird beantragt, die beiden Parzellen wie bisher in der Landwirtschaftszone zu belassen oder höchstens der Landschaftsschonzone zuzuweisen.

Die teilweise Zuweisung der Parzellen Nrn. ■■■ ■■■ ■■■ zur Naturschutzzone mit dem Ziel einer "Erhaltung der Nassvegetation" erweise sich ebenfalls als verfehlt und nicht im öffentlichen Interesse liegend. Laut Auskunft von Herrn Fritz Müller-Roth, dem ehemaligen Förster von Füllinsdorf in Nebenamt, führe das durch dieses Gebiet fließende "Brüschbächlein" nur Wasser nach langen und starken Regenfällen, wenn der Boden gesättigt sei, d.h. maximal 14 Tage jährlich. Ansonsten bestehe dieses Bächlein lediglich aus einem Rinnsal. Das angestrebte Planungsziel der Erhaltung einer Nassvegetation sei somit hier gar nicht realisierbar.

Auch diese Parzelle werde landwirtschaftlich genutzt und dabei solle es auch in Zukunft bleiben. Der jetzige Pächter, Herr Sigrist, sei nach wie vor an der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dieser Parzellen interessiert. Somit seien auch diese Parzellen wie bisher in der Landwirtschaftszone zu belassen oder höchstens der Landschaftsschonzone zuzuweisen.

Aus den gleichen Gründen erscheine es planerisch verfehlt, die Parzelle Nr. ■■■ der Einsprecherin neu der Landschaftsschutzzone I zuzuweisen. Auch diese Parzelle könne ohne weiteres im bisherigen Landwirtschaftsgebiet belassen oder dann höchstens der Landschaftsschonzone zugewiesen werden.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung: Sämtliche betroffenen Parzellen befinden sich gemäss Regionalplan Landschaft in einem Landschaftsschutzgebiet, die Parzellen ■■■ ■■■ ■■■ und ■■■ sogar teilweise in einem Naturschutzgebiet. Gemäss § 9 Absatz 2 der Verordnung über den Regionalplan Landschaft sind Massnahmen, welche gegenüber dem Regionalplan Landschaft eine Abschwächung des Schutzzweckes bewirken nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt sind und zu den Zielsetzungen des Regionalplanes Landschaft nicht im Widerspruch stehen.

Bei den Parzellen Nrn. ■■■ und ■■■ [Naturschutzzone "Brüschgraben/Langmatt"] handelt es sich um Feuchtstandorte, welche zusammen mit dem "Brüschgraben" [Parz. Nr. ■■■ seit 1974 im Inventar der geschützten Naturdenkmäler des Kantons Basel-Landschaft] und dem angrenzenden, teilweise sehr gut ausgebildeten Waldrand eine interessante, ökologisch wertvolle Kammer bilden. Mit geeigneten Massnahmen [siehe Anhang Zonenreglement Landschaft] kann das fragliche Gebiet zusätzlich aufgewertet werden. Eine Zuweisung in eine Naturschutzzone ist auf jeden Fall gerechtfertigt, gewährleistet sie doch eine langfristige Sicherung dieses Standortes.

Auf den Parzellen Nrn. [ ] und [ ] [Landschaftsschutzzone II] sollen - mittels geeigneter, extensiver Nutzung - die bestehenden artenreichen Wiesen [z.T. wertvolle Magerwiesen], welche mit Hochstammobstbäumen durchsetzt sind, erhalten und gefördert werden. Füllinsdorf weist, bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, nur noch sehr wenige solcher Flächen auf. Es ist darum um so wichtiger, die verbleibenden Magerwiesen zu erhalten und zu fördern.

Das Gebiet "Einschlag/Hümpeli" [Parzellen Nrn. [ ] [ ] [ ] und [ ] Landschaftsschutzzone I und II] ist, bedingt durch die Geländeform, die zahlreichen Hochstammobstbäume und die Gehölzgruppen, ein landschaftlich sehr reizvolles Gebiet. Es gilt dieses in seiner Eigenart zu erhalten und vor negativen, baulichen Eingriffen zu bewahren. Südöstlich des "Hümpelihofes" [Parz. Nr. [ ] wurde der gut erhaltene Obstgarten der Landschaftsschutzzone II zugewiesen, damit die Erhaltung und Pflege des Bestandes gewährleistet ist.

Aufgrund der vorangehenden Erwägungen wird die Einsprache als unbegründet abgewiesen.

4.2 [ ] [ ] [ ] vertreten durch [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [Parzellen Nrn. [ ] [ ] und [ ]

Der Einsprecher bzw. dessen Vertreter vertritt die Auffassung, dass die neue Zoneneinteilung für seine Parzellen erstens eine massive Beeinträchtigung darstelle und dass sich die mit der Neueinteilung angestrebten planerischen Ziele an den betreffenden Standorten gar nicht realisieren liessen. Der Einsprecher bestreitet somit, dass diese Neuplanung im öffentlichen Interessen der Gemeinde liegt.

Die Parzellen Nrn. [ ] und [ ] des Einsprechers liegen am Rande der Bauzone. Es handle sich dabei um gutes Wiesland,

das bis anhin immer landwirtschaftlich genutzt worden sei. Der jetzige Pächter dieses Landes, Herr Sigrist, beabsichtige, das Land auch weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen. Werde dieses Land nun der Landschaftsschutzzone I zugewiesen, so stelle dies für die landwirtschaftliche Nutzung eine starke Erschwerung dar. Auch aus planerischen Gründen sei unerfindlich, weshalb dieses Land einer Landschaftsschutzzone zugewiesen werden solle. Der Einsprecher bestreitet auch diesbezüglich, dass die neue Zoneneinteilung im öffentlichen Interesse der Gemeinde liege.

Aus den dargelegten Gründen beantragt der Einsprecher, es seien seine Parzellen wie bis anhin im Landwirtschaftsgebiet zu belassen; eventuell seien sie neu der Landschaftsschonzone zuzuweisen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung: Sämtliche betroffenen Parzellen befinden sich gemäss Regionalplan Landschaft in einem Landschaftsschutzgebiet. Gemäss § 9 Absatz 2 der Verordnung über den Regionalplan Landschaft sind Massnahmen, welche gegenüber dem Regionalplan Landschaft eine Abschwächung des Schutzzweckes bewirken nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt sind und zu den Zielsetzungen des Regionalplanes Landschaft nicht im Widerspruch stehen.

Das Gebiet "Einschlag/Hümpeli" ist, bedingt durch die Geländeform, die zahlreichen Hochstammbstbäume und die Gehölzgruppen, ein landschaftlich sehr reizvolles Gebiet, welches es in seiner Eigenart zu erhalten und vor negativen, baulichen Eingriffen zu bewahren gilt. Südöstlich des "Hümpelihofes" [Parz. Nr. ■■■■] wurde der gut erhaltene Obstgarten der Landschaftsschutzzone II zugewiesen, damit die Erhaltung und Pflege des Bestandes gewährleistet bleibt.

Aufgrund der vorangehenden Erwägungen wird die Einsprache als unbegründet abgewiesen.

- :///:
1. Die Einsprachen vom [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED], beide vertreten durch [REDACTED]  
[REDACTED], werden als unbegründet abgewiesen.
  2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die von der Einwohnergemeindeversammlung Füllinsdorf am 22. Oktober 1992 beschlossenen Zonenvorschriften "Landschaft" im Sinne der Erwägungen genehmigt und allgemein verbindlich erklärt.
  3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 24/ZPL/1/0 [Zonenplan Landschaft] und 24/ZRL/1/0 [Zonenreglement Landschaft] versehenen Exemplare der Pläne und Reglemente.
  4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: - [REDACTED]  
[REDACTED]  
[4 Exemplare für sich und seine Mandanten]

- [REDACTED]  
[REDACTED]

- [REDACTED] vertr. durch  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[2 Exemplare für sich und seinen Mandanten]

- [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]

[alle eingeschrieben]

- Gemeinderat Füllinsdorf, 4414 Füllinsdorf
- Amt für Landwirtschaft, Parkstrasse 3,  
4402 Frenkendorf
- Meliorationsamt, Parkstrasse 3,  
4402 Frenkendorf
- Landeskanzlei [Publikation]
- Forstamt
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Amt für Orts- und Regionalplanung [8]
- Bau- und Umweltschutzdirektion [2]

**Der Landschreiber:**

