

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 690

vom 12. März 1996

Gemeinde Häfelfingen, Zonenvorschriften Landschaft, Revision Zonenvorschriften Siedlung, Revision Strassennetzplan, Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan, Mutation Teilzonenplan „Bad Ramsach“.

A. Die Einwohnergemeindeversammlung hat am 8. Juni 1994 folgende Planungen beschlossen:

- Zonenvorschriften Landschaft, bestehend aus Zonenplan und Zonenreglement, zur erstmaligen Genehmigung.
- Zonenvorschriften Siedlung, bestehend aus Zonenplan und Zonenreglement, Revision.
- Strassennetzplan, Revision.
- Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan, zur erstmaligen Genehmigung.
- Mutation Teilzonenvorschriften „Bad Ramsach“, bestehend aus Mutation Teilzonenplan und Teilzonenreglement.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 22. August bis 20. September 1994 statt. Sie wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. 33 vom 18. August 1994 sowie mit einem Flugblatt vom 17. August 1994 allen Einwohnern bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer mit schweizerischem Zustelldomizil wurden mit eingeschriebenem Brief vom 17. August 1994 (Postquittung vom 19.8.94) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingegangen:

- 1.
- 2.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der unter 2. angeführten Einsprache. Bezüglich der unter 1. angeführten Einsprache kam keine Einigung zustande.

C. Mit Schreiben vom 17. bzw. 31. Juli 1995 unterbreitet der Gemeinderat Häfelfingen die eingangs erwähnten Geschäfte zur regierungsrätlichen Genehmigung und beantragt die Abweisung der unerledigten Einsprache. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 3 Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes (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 Ueberwachung 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 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.

Gestützt auf Artikel 13 ff und Artikel 19 ff des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind die Gemeinden verpflichtet den Nutzungszonen nach Artikel 14 ff des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechts-erlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen der §§ 4 ff des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967.

III.

In Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den verschiedenen Planungen Stellung zu nehmen. Insbesondere kann auf die Vorprüfungsberichte des Amtes für Orts- und Regionalplanung zu den Zonenvorschriften Landschaft vom Dezember 1991, zur Revision der Siedlungsplanung vom 24. Mai 1993 sowie zur Mutation zu den Teilzonenvorschriften „Bad Ramsach“ vom 18. Januar 1994 verwiesen werden. Im weiteren fanden für die Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse Besprechun-

gen am 27. und 28. Oktober 1993 statt. Infolge vorgesehener Nichtgenehmigungen fand mit Vertretern des Gemeinderates und des Amtes für Orts- und Regionalplanung (AOR) am 3. Januar 1996 eine weitere Besprechung statt. In diesem Zusammenhang wird auf das Schreiben des Gemeinderates Häfelfingen an das AOR vom 24.1.1996 verwiesen. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Ueberarbeitung grösstenteils berücksichtigt.

1.3 Zonenvorschriften Landschaft

1.3.1 Fruchtfolgeflächen (FFF)

Ein Vergleich der im Plan ausgeschiedenen Flächen mit der Flächenerhebung des Kantons zeigt eine Minusbilanz von schätzungsweise 10 ha gegenüber dem vom Kanton erhobenen Mass. Laut Planungsbericht stützt sich die Bewertung durch die Gemeinde auf eine vom schweizerischen Bauernverband anerkannte Methode. Folglich ist die Ausscheidung der FFF nicht zu beanstanden. Der Regierungsrat ersucht jedoch die Gemeinde, die Abweichungen zu den kantonalen Flächenerhebungen noch zahlenmässig auszuweisen.

1.3.2 Naturschutzzonen

Gebiete „In den Reben“, „Halde“, „Hendschenmatt“:

Der Regierungsrat ist sich bewusst, dass die Gemeinde Häfelfingen bei der Bearbeitung der Nutzungsplanung Landschaft auch für die Ausscheidung von Naturschutzzonen grosses Interesse bezeugte und aufgrund eines qualifizierten Naturschutzinventares die dafür geeigneten Flächen unter Schutz stellte. Als Kompensation der reduzierten Naturschutzzone Bergmatten wären aus regionaler Sicht Erweiterungen von bereits ausgeschiedenen Naturschutzzonen in den eingangs erwähnten Gebieten wünschenswert. Dort befinden sich nämlich bedeutende Vorkommen blumenreicher Wiesen des mittleren Tafeljuragebietes. Für die kurzfristige Sicherstellung dieser naturschützerisch wertvollen Biotope empfiehlt sich der Abschluss von Bewirtschaftungsvereinbarungen gemäss „Verordnung über Abgeltungsbeiträge zur Schaffung und Erhaltung von ökologischen Ausgleichsflächen in der Landwirtschaftszone vom 8. Februar 1994.“ Mittelfristig ist jedoch eine Unterschutzstellung mittels einer Naturschutzzone anzustreben.

Einstufung von Naturschutzzonen nach deren Bedeutung:

Die Einstufung der Naturschutzzonen nach deren Bedeutung (national, regional/kantonal, lokal) wird von der kantonalen Kommission für Natur- und Landschaftsschutz beurteilt und festgelegt. Bis zu diesem Zeitpunkt hat die Bedeutung der einzelnen Naturschutzzonen und Naturschutzzeleobjekte gemäss Zonenreglement Landschaft in den §§ 10 und 11 provisorischen Charakter.

1.3.3 Hinweise und Präzisierungen zu den Zonenvorschriften Landschaft

Möglicher Bereich für Materialabbau bzw. Wiederauffüllung: Der Regierungsrat weist darauf hin, dass mit dem Eintrag der Signatur „Möglicher Bereich für Materialabbau bzw. Wiederauffüllung“ kein Anspruch auf die Erteilung einer Abbau- bzw. Wiederauffüllungsbewilligung abgeleitet werden kann.

1.4 Revision Zonenvorschriften Siedlung

1.4.1 Bauzonendimensionierung

Im Interesse einer haushälterischen Nutzung des Bodens gilt es u.a. darauf zu achten, dass Baugebiete richtig dimensioniert sind. Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes legt deshalb fest, dass Bauzonen nur noch Land umfassen dürfen, das sich für die Überbauung eignet

und weitgehend überbaut ist, oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Die Revision des Zonenplanes Siedlung ergibt gemäss Planungsbericht eine Reduktion der Bauzone von gesamthaft 7'200 m². Weitere 7'500 m² wurden in eine 2. Baugebietsetappe verwiesen.

In bezug auf die bauliche Entwicklung der Gemeinde haben Untersuchungen ergeben, dass bis zum Jahre 2010 mit einem voraussichtlichen Bedarf von max. 34 zusätzlichen Wohneinheiten zu rechnen ist. Für die Ermittlung des Flächenbedarfs ergibt sich eine Nettobaupläche (NBF) für das Wohnen von zusätzlich ca. 1.1 ha.

In Berücksichtigung der vorhandenen unüberbauten Reservebauplächen und der Reduktion der Bauzonenflächen kann angenommen werden, dass das Baugebiet für den zu erwartenden Wohnungsbedarf bei einem Planungshorizont bis zum Jahr 2010 noch immer reichlich dimensioniert ist. Dies umsomehr, als ein Teil der Wohnungen noch im weitgehend überbauten Gebiet realisiert werden kann.

Zudem muss im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung die Auffassung vertreten werden, dass es sich bei der erwähnten Bauzonenreduktion um eine Nichteinzonung handelt, weil unbestrittenermassen die Bauzonengrösse nicht hinreichend an Artikel 15 RPG angepasst bzw. die Nutzungsplanung nicht innert der gemäss Artikel 35 Absatz 1 lit. b RPG vorgesehenen 8-jährigen Frist erstellt worden ist.

In Anbetracht des der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraums ist der Regierungsrat bereit, die vorliegende Bauzonenabgrenzung zu genehmigen. Vorbehalten bleiben die nachfolgend gemäss Ziffer 1.4.2 von der Genehmigung ausgenommenen Gebiete.

1.4.2 Gestaltungsplanpflicht, Ziffer C/14.2

Neuere juristische Abklärungen im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des neuen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) haben ergeben, dass der Begriff „Gestaltungsplanpflicht“ weder im geltenden BauG noch im Entwurf für ein neues RBG gemäss Landratsvorlage vom 21. Dezember 1993 vorkommt. Grundsätzlich fehlt somit dieser Regelung die gesetzliche Grundlage. Inhaltlich werden in dieser Bestimmung Elemente zweier unterschiedlicher neuer Instrumente des RBG vermischt, nämlich solche des vereinfachten Quartierplanverfahrens und der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan. Im ersten Fall handelt es sich um eine Sondernutzungsplanung und im zweiten Fall um eine Ausnahme im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens; also um zwei völlig unterschiedliche Sachen, die nicht miteinander vereinbar sind. Vermutlich handelt es sich hier um die Absicht, die Bestimmungen für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan festzulegen. Vom Begriff „Gestaltungsplanpflicht“ ist somit abzusehen.

Im Fall der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan handelt es sich nicht um ein öffentlich-rechtliches Instrument der Raumplanung wie etwa den Quartierplan. Vielmehr ist sie an die Grundnutzung gebunden, von der im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens „ausnahmsweise“ abgewichen werden kann. In diesem Sinne stellt die Ausnahmemöglichkeit lediglich einen Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens dar. Dieser Bestandteil „Gestaltungsplan“ kann nicht losgelöst vom Baubewilligungsverfahren behandelt werden. D.h.: der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens lediglich Stellung zum Gestaltungsplan nehmen und einer Ausnahmeüberbauung zustimmen oder nicht. Gemäss diesem Entscheid hat dann die Baubewilligungsbehörde (in der Regel der Kanton)

über eine Ausnahmeüberbauung zu entscheiden, wobei sie an den Antrag des Gemeinderates gebunden ist, sofern die in den Zonenvorschriften festgesetzten Bedingungen eingehalten sind und nicht willkürlich entschieden wurde. Eine vorgängige Genehmigung des Gestaltungsplans durch den Gemeinderat, wie ihn Ziffer C/14.2, Absatz 1 des Zonenreglementes vorsieht, käme einem dem Baubewilligungsverfahren vorangestellten Verfahren gleich, dessen Rechtswirkung und Verfahren jedoch nicht den erforderlichen Rechtsschutz gewährleistet.

Der Regierungsrat ist somit nicht in der Lage, die im Zonenreglement unter Ziffer C/14.2 enthaltene Vorschrift „Gestaltungsplanpflicht“ zu genehmigen. Im Zonenreglement wird die Ziffer C/14.2 und in der Planlegende die Rubrik „Perimeter Gestaltungsplanpflicht“ rot durchgestrichen. In den betroffenen Gebieten werden die Markierungen Gestaltungsplanpflicht ebenfalls annulliert und rot durchgestrichen.

Um die mit der Gestaltungsplanpflicht anvisierten Ziele zu erreichen, bezeichnet der Regierungsrat im Einverständnis mit der Gemeinde (Schreiben des Gemeinderates vom 24.1.1996) die in den betroffenen Gebieten landschaftlich schonungswürdigen Räume, welche im Übergang zum angrenzenden Nichtbaugebiet als Freiräume zu erhalten sind und nicht überbaut werden sollen. Der Regierungsrat ersucht daher die Gemeinde, die im Zonenplan Siedlung als landschaftlich schonungswürdig, mit grüner Schraffur bezeichneten Räume durch geeignete Bestimmungen in den Zonenvorschriften Siedlung vor einer Überbauung freizuhalten. Bis zum Erlass der neuen Bestimmungen sind die grün schraffierten Gebiete von der Genehmigung ausgenommen.

1.4.3 Hinweise, Klarstellungen im Plan und Reglement

Plan und Legende: Die Klassifizierung der Gebäudekategorien „geschützte Bauten/kantonaler Denkmalschutz“, „erhaltenswerte Baustruktur“, „übrige Bauten“ bezieht sich lediglich auf die beiden Zonen K2 und öA+W mit Gestaltungsvorschriften der Kernzone K2.

Reglement

Ziffer C/7.1 Absatz 2, C/7.2 Absatz 3, C/12.1 Absatz 3:

In den genannten Bestimmungen ist erwähnt, dass der Gemeinderat Ausnahmen gestatten kann. Da es sich um Ausnahmen im Baubewilligungsverfahren handelt, weist der Regierungsrat darauf hin, dass der Gemeinderat in diesem Verfahren lediglich Ausnahmen beantragen kann. Vorbehalten bleibt § 23, Absatz 2 des Dekretes zum BauG. Über Erteilung oder Ablehnung einer Ausnahme entscheidet die Bewilligungsbehörde.

Ziffer C/10.1 Dachformen (für alle Bauzonen):

Unterformen in den Zonen K2 und öA + W mit Gestaltungsvorschriften der Kernzone K2 sind in Absprache mit der kantonalen Fachstelle vom Gemeinderat der Bewilligungsbehörde zu beantragen. Auch Abweichungen von der Dachform in den übrigen Zonen können vom Gemeinderat nur in Form eines Antrages der Bewilligungsbehörde zum Entscheid unterbreitet werden.

Ziffer D/1.2.13:

Die Aussage im zweiten Satz, weshalb nur von einem Gebäudeteil die Rede ist, erscheint unklar. Der Regierungsrat präzisiert den Sinn dieses Satzes dahingehend, dass sich die

Bauflucht von neuen oder geänderten Bauten zwingend an diese Lage und ihre Ausdehnung zu halten hat.

Ziffer E/1.1 Absatz 3:

Für die Zonen K2 und öA + W mit Gestaltungsvorschriften der Kernzone K2 ist auch eine Absprache mit der kantonalen Fachstelle zu gewährleisten. Deshalb ist im Text folgende Ergänzung erforderlich: „Massgebend sind zudem die Bestimmungen des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992“. Die Bestimmung E/1.1, Absatz 3 wird im Zonenreglement gemäss vorstehendem Text mit roter Schrift ergänzt.

1.4.4 Redaktionelle Änderungen

Die Überprüfung der Zonenvorschriften Siedlung ergab folgende, im Zonenreglement Siedlung blau vermerkte redaktionelle Änderungen:

Ziffer C/11 Absatz 2: Der Landrat hat am 9. April 1992 u.a. den Titel der VVO vom 27. Januar 1969 zum BauG vom 15. Juni 1967 geändert. Neu: Dekret zum BauG.

Ziffer D/1.2.9: Die Unterteilung in verschiedene Gebäudekategorien ist gemäss Zonenplan ebenfalls in der Zone öA + W mit Gestaltungsvorschriften der Kernzone K2 vorgenommen worden. Ergänzung: Die Bauten der Kernzone K2 sowie der Zone öA+W mit Gestaltungsvorschriften der Kernzone K2 werden

Planlegende, 2. Baugebietsetappe (gemäss ZR C/2.1):

Gemäss Zonenreglement existiert lediglich die Ziffer C/2. Hingegen ist in Absatz 3 von Ziffer C/2 die 2. Baugebietsetappe umschrieben. Der Hinweis in der Planlegende sollte daher „(gemäss ZR C/2 Absatz 3)“ lauten. Die entsprechende Korrektur wird in der Planlegende mit blauer Farbe eingetragen.

1.5 Revision Strassennetzplan

Mit der Revision des Strassennetzplanes ist der bis anhin gültige Plan vollumfänglich aufgehoben. In diesem waren allgemeine Bestimmungen über rechtliche Wirkung und Erstellung der Strassen enthalten. Zum revidierten Strassennetzplan sind jedoch ebenfalls ergänzende Bestimmungen, insbesondere zum Dekret über Fuss- und Wanderwege erforderlich. Der Regierungsrat ersucht daher die Gemeinde in Ergänzung zum revidierten Strassennetzplan innert angemessener Frist ebenfalls ein Strassenreglement auszuarbeiten.

1.6 Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan (LES Plan)

Im Vorprüfungsbericht vom 24. Mai 1993 wurde auf die Lärmproblematik aufgrund der im Gebiet Obermatt bestehenden Schiessanlage hingewiesen. Der vorliegende LES-Plan ist für eine lärmässig sanierte Schiessanlage ausgelegt, in der die Werte der im Plan ausgeschiedenen Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) auch in den vom Schiessanlage-Kataster erfassten Gebieten eingehalten werden können.

Anlässlich einer Besprechung mit der Gemeinde am 3. Januar 1996 stellte sich heraus, dass der Schiessbetrieb infolge des schlechten Zustandes der Schiessanlage bis zum Beitritt an die Gemeinschaftsschiessanlage Wittinsburg auf das absolut notwendige Mass eingeschränkt wird. Aufgrund dieser Angaben und im Einverständnis mit der Gemeinde wird laut Verfügung der Bau- und Umweltschutzdirektion, Entscheid Nr. 14 vom 9. Januar 1996 ein derart reduzierter Schiessbetrieb zugelassen, dass die Normen für die im Plan festgelegten ES eingehalten werden und der LES-Plan somit genehmigt werden kann.

1.7 Mutation TZP Bad Ramsach

1.7.1 Zonenvorschriften TZP: Der TZP Bad Ramsach wurde 1981 genehmigt. Der Regierungsrat erachtet es daher als sinnvoll, die Zonenvorschriften bezüglich den veränderten Zielsetzungen in der Raumplanung (u.a. haushälterische Nutzung des Bodens, gestalterisches Einpassen in die Umgebung) innert angemessener Frist zu überprüfen. Ergänzend wurde im Vorprüfungsbericht vom 18. Januar 1994 auf diesen Umstand hingewiesen.

1.7.2 Naturschutzeinzelobjekt

Im nördlichen Bereich des Erschliessungsweges Richtung „Grosse Buchen“ entlang der östlichen Wegkante im Sektor 1 der „Grundzone und Weg-/Strassenareal ohne Schutzüberlagerungen“ wurde mit kantonalen Beiträgen eine Hecke erstellt. Der Regierungsrat ersucht die Gemeinde, im Plan den entsprechenden Eintrag nachzuholen.

2. Unerledigte Einsprache

2.1 Allgemeine grundsätzliche Erwägungen

a) Entsprechend § 6 Absatz 3 BauG entscheidet der Regierungsrat über unerledigte Einsprachen gegen kommunale Bauvorschriften. Dabei verlangt Artikel 33 Absatz 3 b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 von ihm als einzige kantonale Beschwerdebehörde die volle Überprüfung solcher Einsprachen.

b) Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über Gemeindeversammlungsbeschlüsse zu erlassen sind. Aufgrund des sachlichen Zusammenhanges und in Anbetracht derselben Kognitionsbefugnis des Regierungsrates steht der Behandlung der unerledigten Einsprachen zusammen mit dem Genehmigungsentscheid im selben Beschluss nichts entgegen.

c) 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. Für eine Revision der Baugebiets- und Zonenabgrenzungen sind sowohl das öffentliche Interesse als auch die Rechtsgrundlage hinreichend gegeben. Es verstösst auch nicht gegen das Gebot der Rechtssicherheit, wenn die Kommunale Siedlungsplanung nach mehr als 25 Jahren den neuen Zielsetzungen und Rechtsgrundlagen angepasst wird.

d) Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie dem Grundeigentümer keinen Anspruch darauf, dass sein Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Die verfassungsmässige Gewährleistung des Eigentums steht einer nachträglichen Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit nicht entgegen. Der Grundeigentümer hat keinen als wohlerworbenes Recht selbständig gesicherten Anspruch darauf, dass die für seine Parzelle einmal festgelgten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

e) Zu dem Begehren auf Änderung bzw. Belassung der Bauzone ist zudem grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Zoneneinteilung oder der

Bauzonenabgrenzung 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 nicht standhalten.

f) Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 75 und 76 des Baugesetzes sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung, erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in der letztgenannten Bestimmung festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

g) Der Einsprecher ist ein von der Revision der Zonenvorschriften Siedlung betroffener Grundeigentümer und daher zur Einsprache legitimiert. Die Einsprache wurde fristgerecht eingereicht.

2.2 Im einzelnen ist zur Einsprache [REDACTED] folgendes zu bemerken:

Der Einsprecher stellt den Antrag seine Parzellen [REDACTED] soweit letztere nicht in die Uferschutzzone des angrenzenden Baches ragt, der Bauzone zuzuweisen.

In der Begründung wird vorab auf den Schriftenwechsel mit der Planungskommission in den Jahren 1992 und 1993 hingewiesen. Den vorgebrachten wesentlichen Argumenten sei nicht Rechnung getragen worden. Im weiteren wäre die Gemeinde aufgrund des regionalen Richtplanes nicht gezwungen seine Bauzonen zu verkleinern. Seine Grundstücke, nunmehr in der 2. Baugebietsetappe, wären für eine landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet, währenddem Grundstücke mit wesentlich besserem Kulturland neu in die Bauzone eingewiesen würden. Artikel 16 RPG sei nicht berücksichtigt worden und die vorgenommenen Umzonungen widersprächen den allgemeinen Grundsätzen von Treu und Glauben und dem Vertrauen auf Rechtssicherheit. Die Nähe zum Dorfkern sei unbestritten und die dort vorhandene Infrastruktur könne nicht als verhältnismässiger Hinderungsgrund für eine zu teure Detailerschliessung herangezogen werden. Ausserdem könne der Bauherr gewisse Erschliessungsanlagen bevorschussen. Im Gegensatz zu den andern eingezonten Grundstücken sei die strassenmässige Erschliessung weniger gegeben, könnte aber mit verhältnismässigen finanziellen Mitteln für die beiden Grundstücke gebaut werden. Es wäre auch nie mit der Begründung argumentiert worden, dass es planerisch falsch wäre, die Grundstücke in der Bauzone zu belassen. Als Grund sei vielmehr die finanzielle Lage der Gemeinde in den Vordergrund gerückt ohne zu berücksichtigen, dass der Eigentümer, gestützt auf Gesetzesgrundlagen zur Finanzierung von Erschliessungsanlagen herangezogen werden kann. Der Gemeinderat beantragt Abweisung der Einsprache.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Zum in der Einsprache eingangs genannten Schriftenwechsel mit der Planungskommission in den Jahren 1992 und 1993 kann der Regierungsrat nicht Stellung nehmen, da ihm die darin enthaltenen Argumente nicht bekannt sind. Bezüglich der Bauzonendimensionierung verweist der Regierungsrat auf seine Erwägungen in Abschnitt III unter Ziffer 1.4.1. Hinsichtlich der Legung von Bauzonen hat der Regierungsrat der Gemeinde einen entsprechenden Ermessensspielraum einzuräumen, soweit die Begründungen nicht auf einen willkürlichen Entscheid hindeuten. In diesem Zusammenhang verweist er auf die vorstehenden allgemeinen grundsätzlichen Erwägungen, vor allem auf die beiden Absätze unter Ziffer 2.1 d) und e). Die vorliegende Auszonung in die 2. Baugebietsetappe mit gleichzeitiger Einzonung an-

demorts sieht der Einsprecher im Widerspruch zu den Grundsätzen von Treu und Glauben und dem Vertrauen auf Rechtssicherheit. Hiezu ist grundsätzlich zu bemerken, dass dem Gleichheitsprinzip nur eine abgeschwächte Bedeutung zukommt. Eine Verletzung der Rechtsgleichheit liegt prinzipiell erst vor, wenn die Behörden bei der Interessenabwägung Verschiedenes gleich behandeln bzw. Gleiches ungleich. Wie aus den vorangehenden Erwägungen des Regierungsrates unter Ziffer 2.1 (c) hervorgeht, wird auch nicht gegen das Gebot der Rechtssicherheit verstossen, wenn eine Ortsplanung nach mehr als 25 Jahren den neuen Zielsetzungen und Rechtsgrundlagen angepasst wird. Die hier vorliegende Ungleichbehandlung verschiedener Parzellen ist im Planungsbericht von der Gemeinde sachlich begründet, indem auf den derzeitigen Erschliessungsstand abgestellt wurde. Die Erhebung des Erschliessungsgrades zeigte denn auch, dass innerhalb der 2. Baugebietsetappe keinerlei Erschliessungsinfrastruktur vorkommt. Entgegen den Argumenten des Einsprechers, die neu eingezonten Grundstücke wären besseres Kulturland als das seine, ist festzuhalten, dass die Eignungskarte der landwirtschaftlichen Nutzung für seine Grundstücke dieselbe Güteklasse aufweist wie die neu eingezonten Areale. Im weiteren war die Parzelle [REDACTED] bis anhin etwa zur Hälfte dem Landwirtschaftsgebiet zugeteilt. Aufgrund der Nähe zum Dorfkern hat die Gemeinde nunmehr die gesamte Parzellenfläche in die 2. Baugebietsetappe verwiesen in der Absicht, zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Arrondierung des Baugebietes verwirklichen zu können und Konflikte zwischen einer Landwirtschaftszone und der sie einengenden Bauzonen zu vermeiden.

Aus den dargelegten Gründen der Gemeinde sowie aus eigener Beurteilung der Lage erachtet der Regierungsrat die im Zonenplan Siedlung markierte 2. Baugebietsetappe in der sich ebenfalls die Parzellen des Einsprechers befinden als gerechtfertigt. Die Einsprache muss daher als unbegründet abgewiesen werden.

- ://:
1. Die Einsprache [REDACTED] wird aufgrund der Erwägungen in Abschnitt III, in den Ziffern 1.4.1 und 2 ff sowie 2.1 und 2.2 als unbegründet abgewiesen.
 2. Gestützt auf § 3 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Häfelfingen vom 8. Juni 1994 betreffend die Zonenvorschriften Landschaft, die Revisionen der Zonenvorschriften Siedlung, des Strassennetzplanes, den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan sowie die Mutation des Teilzonenplanes „Bad Ramsach“ im Sinne der Erwägungen mit nachstehend angeführten Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt. Die revidierten Zonenvorschriften Siedlung entsprechen somit den Anforderungen von Artikel 15 RPG bezüglich einer bundesrechtskonformen Bauzonengrösse.

Ausnahmen:

Im Sinne der Erwägungen werden von der Genehmigung ausgenommen:

- a) die im Zonenreglement Siedlung aufgeführte Ziffer „C/14.2 Gestaltungsplanpflicht“ gemäss den Erwägungen in Abschnitt III, Ziffer 1.4.2. Die Ziffer C/14.2 Gestaltungsplanpflicht im Zonenreglement Siedlung, die Rubrik Perimeter Gestaltungsplanpflicht in der Planlegende sowie die Markierungen Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan Siedlung werden rot durchgestrichen.

- b) die vom Regierungsrat im Zonenplan Siedlung mit grüner Schraffur als landschaftlich schonungswürdig bezeichneten Räume gemäss den Erwägungen in Abschnitt III, Ziffer 1.4.2.

3. Die Gemeinde wird angehalten

- a) die vom Regierungsrat im Zonenplan Siedlung als landschaftlich schonungswürdig bezeichneten Räume durch geeignete Bestimmungen in den Zonenvorschriften Siedlung von einer Ueberbauung freizuhalten. Die entsprechenden Areale sind im Zonenplan Siedlung mit grüner Schraffur gekennzeichnet.
 - b) in Ergänzung zum revidierten Strassennetzplan innert angemessener Frist ein Strassenreglement auszuarbeiten.
 - c) die im TZP Bad Ramsach enthaltenen Zonenvorschriften innert angemessener Frist zu überprüfen.
4. Der Gemeinderat wird aufgefordert, diesen Beschluss den von den Nichtgenehmigungen betroffenen Grundeigentümern mittels eingeschriebenem Brief innert 10 Tagen nach Erhalt der Beschlussdokumente (Zonenplan Landschaft, Zonenreglement Landschaft, Zonenplan Siedlung, Zonenreglement Siedlung, Strassennetzplan, Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan, Mutation Teilzonenplan und Teilzonenreglement „Bad Ramsach“ + RRB) zur Kenntnis zu bringen. Eine Kopie des Schreibens ist dem Amt für Orts- und Regionalplanung zur Orientierung zuzustellen.
5. Für alle ausserhalb von Bauzonen liegenden Parzellen gilt das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (in Kraft seit 1.1.1994). Ebenfalls gilt dieses Bundesgesetz für alle Grundstücke die teilweise innerhalb der Bauzonen liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind.
6. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 27/ZPL/1/0 (Zonenplan Landschaft), 27/ZRL/1/0 (Zonenreglement Landschaft), 27/ZPS/1/0 (Zonenplan Siedlung), 27/ZRS/1/0 (Zonenreglement Siedlung), 27/SP/1/0 (Strassennetzplan), 27/LES/1/0 (Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan), 27/TZP/1/1 (Mutation Teilzonenplan „Bad Ramsach“), 27/TZR/1/1 (Mutation Teilzonenreglement „Bad Ramsach“) versehenen Exemplare der Pläne und Reglemente.
7. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- [REDACTED]
(eingeschrieben)
- Gemeinderat Häfelfingen, 4445 Häfelfingen
- Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Bezirksschreiberei Sissach, Hauptstrasse 115, 4450 Sissach
- Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain, Postfach, 4450 Sissach

- Landeskanzlei (Publikation)
- Vermessungs- und Meliorationsamt, Fachstellt Melioration
- Forstamt
- Amt für Kultur, Hauptabteilung Archäologie und Kantonsmuseum
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Kant. Denkmalpflege
- Bauinspektorat
- Amt für Orts- und Regionalplanung (24)
(16 Archiv, ZD, OP, OK, NL, LZ, RP, Schn, ES)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Rechtsmittelbelehrungen:

1. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungs- und Verwaltungsgericht, 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. Die angefochtene Verfügung oder der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor Verfassungs- und Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.
2. Gegen diesen kommunalen Erlass oder Plan kann zur Überprüfung der Verfassungsmässigkeit innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vier Ausfertigungen 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.
Beschwerdeberechtigt sind nur Personen, die sich bereits am Einsprache- oder Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat beteiligt haben.

Der Landschreiber:

