

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1158

vom 1. Juni 2004

Gemeinde Läfelfingen, Zonenplan Siedlung, Zonenreglement Siedlung inkl. Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Strassennetzplan Siedlung und Landschaft, Mutation Teilzonenplan "Ortskern", Mutation Zonenplan Landschaft, Mutation Waldbaulinienplan im Bereich "Sigristenrain"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Läfelfingen hat am 5. Juni 2003 den Zonenplan Siedlung, das Zonenreglement Siedlung inkl. Lärm-Empfindlichkeitsstufen, den Strassennetzplan Siedlung und Landschaft, Mutationen zum Teilzonenplan "Ortskern", zum Zonenplan Landschaft und zum Waldbaulinienplan im Bereich "Sigristenrain" beschlossen. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um eine Revision der Zonenvorschriften Siedlung mit Anpassungen an das Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 1. Juli bis 31. Juli 2003 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 26 vom 26. Juni 2003 und im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 30. Juni 2003 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 26. Juni 2003) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen Nr. 1, 2, 4, 5 und 6. Dabei beantragt der Gemeinderat in Zusammenhang mit den Einsprachen Nr. 4 und 6 und im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern geringfügige Änderungen im Sinne von § 31 Absatz 5 RBG. Es handelt sich dabei um eine Ergänzung von § 38 (Grünzone) des Zonenreglementes Siedlung bezüglich Pflege- und Unterhaltsmassnahmen bei Bahnböschungen und die Aufhebung der Grünzone auf Parzelle Nr. [REDACTED] in der Industriezone. Der Regierungsrat kann diesen Änderungen zustimmen.

Mit den Einsprecherinnen und Einsprechern [REDACTED] sowie [REDACTED] konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 13. Januar 2004 unterbreitet der Gemeinderat Läfelfingen die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um

Abweisung/Behandlung der unerledigten Einsprache. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des 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. 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 18. November 2002 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

1.3 Bedarf an Bauzonen nach Artikel 15 RPG

Im Interesse einer haushälterischen Nutzung des Bodens sind die Gemeinden verpflichtet, ihre Nutzungspläne so auszugestalten, dass die Bauzonen den Grundsätzen von Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) entsprechen. Dieser legt 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. Diesbezüglich hat das Bundesgericht in konstanter Rechtsprechung betont, dass Massnahmen zur Verhinderung überdimensionierter Bauzonen oder zur Verkleinerung solcher Zonen im öffentlichen Interesse liegen. Zu gross bemessene Bauzonen seien nicht nur unzweckmässig, sondern gesetzeswidrig.

Im vorliegenden Zonenplan Siedlung beträgt die unüberbaute Wohnbauzonenfläche 6.4 ha (inklusive die beschlossene Einzonung der Parzelle Nr. ■ in die Wohnzone W1). Die durchschnittliche Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren betrug in Läuelfingen 4 Wohneinheiten (WE). Umgerechnet auf 15 Jahre sind dies 60 WE. Bei einer durchschnittlichen Netto-
baufläche von 500 m² pro Wohneinheit ergibt sich somit eine für das Wohnen benötigte Fläche von zusätzlich max. 3 ha. Zieht man die benötigte Fläche von den vorhandenen unüberbauten Flächen von 6.4 ha ab, so lässt sich erkennen, dass die Bauzone für den zu erwartenden Wohnungsbedarf um mindestens 3.4 ha zu gross ist. Noch nicht berücksichtigt sind dabei die Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet.

Im Weiteren wurde der Bauzonenbedarf auch aus regionalplanerischer Sicht untersucht. Läuelfingen wird diesbezüglich der Region "Oberes Baselbiet" zugeordnet, die gemessen am Bedarf die grössten Bauzonenreserven im Kanton ausweist. Diese übersteigen den Bedarf in sämtlichen Szenarien für die nächsten 15 Jahre zum Teil deutlich. Aus regionalplanerischer Sicht wären daher sogar noch weitergehende Reduktionen der Wohnbauzonen vertretbar.

Aus vorgenannten Gründen kann die Zuweisung der Parzelle Nr. ■ mit einer Fläche von 1.24 ha in die Wohnzone W1 und die dazugehörigen Reglementsbestimmungen über die Erschliessungsetappierung (§ 44 des Zonenreglementes Siedlung) nicht genehmigt werden.

1.4 Reglement für Tierfriedhof

Nach § 13 des Gesetzes über das Begräbniswesen vom 19. Oktober 1931 haben die Gemeinden besondere Beerdigungsreglemente und Friedhofordnungen zu erlassen, die der Genehmigung der Sanitätsdirektion bedürfen. Beschlussinstanz ist speziell für sogenannte Friedhofreglemente die Einwohnergemeindeversammlung, die dementsprechend auch Tierfriedhofreglemente zu erlassen hat. In § 37 Absatz 5 des Zonenreglementes Siedlung wird eine entsprechende redaktionelle Korrektur angebracht.

1.5 Umzonungen auf Parzelle Nr. ■

Die Parzelle Nr. ■ wurde auf Antrag aus der Gemeindeversammlung teilweise der Gewerbe- und der Wohn-/Geschäftszone zugewiesen. Bevor diese Umzonung genehmigt werden kann, muss jedoch die Waldgrenzenkarte entsprechend ergänzt werden. Ausserdem wird der Gemeinderat prüfen, ob anstelle der Wohn-/Geschäftszone ebenfalls Gewerbezone festgelegt werden soll. Er beantragt daher, die Genehmigung der Gewerbe- und der Wohn-/Geschäftszone auf der Parzelle Nr. ■ zu sistieren.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziffer 5 RBG
Es wird auf die Erwägungen unter Ziffer 1.3 verwiesen.

IV.

Unerledigte Einsprache:

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 Ziffer 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 Bauzone 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 Ziffer 5 RBG nicht standhalten.

Zur unerledigten Einsprache ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecherinnen und Einsprecher sind als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Umzonung der Wohnzone W1 in W2 im Gebiet zwischen Schlossweg und Hauptstrasse.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

- Das ganze Wohngebiet zwischen Hauptstrasse und Hündler sei belegt mit Einfamilienhäuser. Ausnahmen würden lediglich drei Bauten am Aufgentsweg und zwei am Schlossweg bilden. Grössere Gebäude würden das Ortsbild massiv beeinträchtigen und die typische Einfamilienhaussiedlung stark verändern.
- Trotz der Wohnzone W2 wären die bestehenden Bauten am Schlossweg 1/3 nicht zonenkonform.
- Die Landeigentümer hätten keine Zonenänderungswünsche beantragt. Deshalb würden keine Gründe vorliegen, die Zone zu ändern.
- Grössere Bauten würden die Aussicht verdecken. Dies wäre eine krasse Verschlechterung der bestehenden Wohnlage.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die von der Wohnzone W1 in die Wohnzone W2 umgezonte Fläche ist im südlichen Bereich auf ca. der Hälfte der gesamten Umzonungsgrenze von der Kernzone umgeben. Westlich davon befindet sich ein Grundstück in der Wohn-Geschäftszone WG2 und eines in einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen. Die Wohnzone W1 grenzt nur am Rande an die neu ausgeschiedene Wohnzone W2. Eine Beeinträchtigung der vor allem mit Einfamilienhäusern überbauten W1-Zone ist daher nicht zu erwarten. Zudem ist es im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen planerisch sinnvoll an solchen zentralen Lagen massvoll zu verdichten. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass bereits ein Drittel der umgezonten Fläche mit zwei Mehrfamilienhäusern überbaut ist.

Die Bebauungsziffer beträgt sowohl in der Wohnzone W1 wie auch in der Wohnzone W2 25%. Unterschiedlich sind die Fassaden- und die Gebäudehöhen. Die Differenz beträgt bei beiden Höhen 0.7 Meter. Die Mehrhöhe ist somit nur gering und nicht unverhältnismässig. Ein Nachteil bezüglich Aussicht ist kaum wahrnehmbar. Ausserdem grenzt die Parzelle der Einsprecherinnen und Einsprecher nicht hangabwärts, wo die Aussicht am meisten eingeschränkt würde, und nur auf einer Länge von 21 Meter an die W2-Zone.

Die Einsprache muss aus vorgenannten Gründen, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

- ://: 1. Die Einsprache von Samuel [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Gestützt auf § 2 RBG wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Läfelfingen vom 5. Juni 2003 betreffend den Zonenplan Siedlung, das Zonenreglement Siedlung inkl. Lärm-Empfindlichkeitsstufen und die vom Gemeinderat beantragten geringfügigen Änderungen im Sinne von § 31 Absatz 5 RBG, den Strassennetzplan Siedlung und Landschaft, die Mutationen zum Teilzonenplan

"Ortskern", zum Zonenplan Landschaft und zum Waldbaulinienplan im Bereich "Sigristenrain" im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen:

Auf Antrag des Gemeinderates sistiert wird die Ausscheidung der Gewerbe- und der Wohn-/Geschäftszone auf Parzelle Nr. ■■■

Von der Genehmigung ausgenommen werden (im Plan und Reglement rot gestrichen):

Die Zuweisung der Parzelle Nr. ■■■ in die Wohnzone W1 und § 44 des Zonenreglementes Siedlung.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 34/ZPS/2/0 (Zonenplan Siedlung), 34/ZRS/2/0, 34/LES/2/0 (Zonenreglement Siedlung inkl. Lärm-Empfindlichkeitsstufen), 34/SPSL/1/0 (Strassennetzplan Siedlung und Landschaft), 34/TZP/2/1, 34/ZPL/0/4 (Mutation Teilzonenplan "Ortskern" und Mutation Zonenplan Landschaft) und 34/BSP/11/2 (Mutation Waldbaulinienplan im Bereich "Sigristenrain") versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
4. Der Gemeinderat wird ersucht, die von den Ausnahmen in Ziffer 2 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen und ihnen die Rechtsmittelbelehrung zukommen zu lassen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 3 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.
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.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Poststrasse 3, Postfach 635, 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 Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED]
 - [REDACTED]
- (alle eingeschrieben)
- Gemeinderat Läfelfingen, 4448 Läfelfingen
 - Stierli + Ruggli, Ingenieure und Raumplaner, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
 - Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain, Postfach, 4450 Sissach
 - Landeskanzlei (Publikation)
 - Amt für Liegenschaftsverkehr
 - Bauinspektorat
 - Forstamt
 - Tiefbauamt
 - Vermessungs- und Meliorationsamt
 - Amt für Raumplanung (16)
 - Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

