

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2021-967

vom 29. Juni 2021

Gemeinde Läfelfingen, Zonenplan und Zonenreglement Siedlung, Strassennetzplan Siedlung und Landschaft

1. Erläuterungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Läfelfingen hat am 20. September 2018 den Zonenplan und das Zonenreglement Siedlung sowie den Strassennetzplan Siedlung und Landschaft beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Revision der Zonenvorschriften Siedlung inkl. Strassennetzplan Siedlung und Landschaft.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 23. November bis 22. Dezember 2018 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 47 vom 22. November 2018 und im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom November 2018 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Während der Auflagefrist hat [REDACTED] Einsprache erhoben. Mit dem Einsprecher konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 29. August 2019 unterbreitet der Gemeinderat Läfelfingen die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprache.

Im Weiteren beantragt der Gemeinderat zudem im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern geringfügige Änderungen im Sinne von § 31 Absatz 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998.

Es handelt sich dabei um eine Ergänzung des Zonenreglements (§ 54) und des Zonenplans für die Gefahrenzone «Sigristenrain/Bitzenfeld». Zudem wird auf die Ausscheidung eines Gewässer-raums beim Tunnelbach verzichtet. Infolge seiner sehr tiefen Lage ist eine Renaturierung oder Offenlegung unmöglich. Ausserdem wird das Objekt «Schulhaus Herrenmatt, 1963, Eichhaldenweg 2-4» geschützt. Der Regierungsrat kann den vorgenannten Änderungen zustimmen. Sie sind in dem zur Genehmigung vorliegenden Zonenplan Siedlung sowie im Zonenreglement Siedlung bereits enthalten.

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 (RBG) vom 8. Januar 1998 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 (RPG) vom 22. Juni 1979 (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. Die materiell-rechtlichen Aspekte werden in den folgenden Erwägungen abgehandelt.

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Mutationsplänen und zum Mutationsreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf die Prüfungsberichte des Amtes für Raumplanung vom 16. Januar 2018 und 4. Februar 2019 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde der Gemeinderat Läfelfingen mit Schreiben vom 27. Januar 2020 und 9. April 2021 über die bevorstehende Genehmigung mit Ausnahmen informiert. Mit Briefen vom Januar 2021 und 21. Mai 2021 hat er dazu Stellung genommen. Der Gemeinderat akzeptiert grossmehrheitlich die Ausnahmen von der Genehmigung. Im Weiteren wird auf die Erwägungen in Ziffer 1.3 verwiesen.

1.3 § 29 Zonenreglement Siedlung (Massvorschriften für Dachaufbauten)

In § 29 des Zonenreglements Siedlung soll für Dachflächenfenster eine maximale Lichtfläche von 0,5 m² zugelassen werden. Diese Massvorschriften für Dachflächenfenster bei Bauten im Ortskern sind mit einer generellen maximalen Lichtfläche von 0,5 m² jedoch zu gross. Dies würde die wertvolle Dachlandschaft im Ortskern von Läfelfingen nachhaltig beeinträchtigen. Das Maximalmass ist deshalb zwingend zu reduzieren. Nach § 7 Absatz 1 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992 ist es untersagt, das Orts- und Landschaftsbild zu verunstalten. Eine Verunstaltung ist anzunehmen, wenn eine ungünstige Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu befürchten ist.

In seiner Stellungnahme im Rahmen des rechtlichen Gehörs hält der Gemeinderat an der Vorschrift für Dachflächenfenster fest. Er könne die Haltung des Kantons nicht nachvollziehen. Im kantonalen Vorprüfungsbericht sei in Aussicht gestellt, dass strassenseitig Dachflächenfenster von 0,3 m² und rückseitig 0,5 m² möglich seien. Da der Ortskern von Läfelfingen ein Haufendorf und nicht ein langgezogenes Strassendorf abbilde, sei die Unterscheidung nach Vorder- und Rückseite schwierig. Viele Gebäude seien von mehreren Seiten einsehbar. Gerade in der heutigen Zeit, wo auch im Ortskern Solaranlagen zugelassen werden müssten, sei die Haltung des Kantons gegenüber Dachflächenfenster mit einer vernünftigen Grösse nicht nachvollziehbar. Der Ausbau von Dachräumen würde auch zu einer besseren Ausnutzung und oft auch zu einer Vermehrung der Wohnungszahl beitragen.

Dem ist entgegenzuhalten, dass auch mit Dachflächenfenstern mit einer Lichtfläche von 0,3 m² bereits in zahlreichen Gemeinden Dachgeschosse in Kernzonen zu Wohnräumen umgebaut wurden. Im Übrigen sind auch im Ortskern von Läfelfingen bis anhin grundsätzlich nur Dachflächenfenster mit einer maximalen Lichtfläche von 0,3 m² zugelassen worden. Im Weiteren liegt es an der Gemeinde zu überprüfen und zu entscheiden, auf welchen Strassenrückseiten, die kaum einsehbar sind, maximale Lichtflächen von 0,5 m² zugelassen werden können.

Gestützt auf § 7 Absatz 1 DHG kann somit in § 29 des Zonenreglements Siedlung die maximale Lichtfläche von generell 0,5 m² nicht genehmigt werden. Die Gemeinde wird eingeladen, die betreffende Vorschrift entsprechend den vorgenannten Erwägungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

1.4 § 49 Zonenreglement Siedlung (Erhaltenswerte Einzelobjekte)

Gemäss § 13 Absatz 3 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) vom 20. November 1991 ist es untersagt, Hecken, Feldgehölze und Ufervegetation zu beseitigen oder zum Absterben zu bringen. Überwiegen die öffentlichen oder landwirtschaftlichen Interessen, kann die zuständige Direktion Ausnahmen bewilligen. In § 49 Absatz 3 des Zonenreglementes Siedlung wird festgelegt, dass bestehende Hecken und Feldgehölze im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entfernt werden können, sofern diese die Überbauung von Parzellen einschränken. Bedingung ist eine gleichwertige, möglichst nahe gelegene Ersatzpflanzung. Der Gemeinderat ist Bewilligungsbehörde. Diese Bestimmung im letzten Abschnitt in § 49 Absatz 3 widerspricht § 13 Absatz 3 NLG und kann daher nicht genehmigt werden («Schränken bestehende Hecken und Feldgehölze die Überbauung von Parzellen ein, können diese im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entfernt werden. Bedingung ist eine gleichwertige, möglichst nahe gelegene Ersatzpflanzung. Der Gemeinderat ist Bewilligungsbehörde»).

1.5 § 58 Zonenreglement Siedlung (Aufhebung früherer Beschlüsse)

Gestützt auf § 31 RBG und auf § 8 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (Verwaltungsprozessordnung, VPO) vom 16. Dezember 1993 treten von der Gemeindeversammlung beschlossene Reglemente mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Im Weiteren besagt § 139 Absatz 2 RBG, dass im Grundsatz hängigen Baugesuche nach dem neuen Recht, die hängigen Beschwerden nach dem alten Recht beurteilt werden. Daher kann die Gemeinde nicht festlegen, dass die bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements hängigen Baugesuche nach dem alten Recht beurteilt werden. In § 58 Absatz 2 des Zonenreglementes Siedlung kann daher der Zusatz «hängigen Baugesuche sowie» nicht genehmigt werden.

1.6 Uferschutzzone

Der Ablösung der Uferschutzzonen durch die Ausscheidung des Gewässerraums kann nicht zugestimmt werden. Gemäss Naturinventar sind die Uferbereiche nicht im Detail beurteilt worden, da diese grundsätzlich den rechtskräftigen Zonenplaneinträgen «Uferschutzzone» entsprechen. Von fachlicher Seite wurde also vorausgesetzt, dass der strenge Schutz bestehen bleibt. Zudem ist die Uferschutzzone eine (Biotop-)Schutzzone nach RBG und setzt den Schutz einer standortgerechten Ufervegetation gemäss NHG und NLG (schützenswerter Lebensraum) um bzw. schafft die Voraussetzung für deren Gedeihen. Die Uferschutzzonen sind daher zwingend beizubehalten, zumal der Gewässerraum keine «Schutzzone» nach RBG ist. Die Aufhebung der Uferschutzzone kann daher nicht genehmigt werden.

1.7 Zone mit unbestimmter Nutzung gemäss § 19 Absatz 1 lit. f RBG auf Parzelle Nr. 244

Der Teil der Parzelle Nr. 244, der sich nicht in der ÖWA-Zone «Kirche, Friedhof» befindet, liegt gemäss dem am 4. April 2017 genehmigten Zonenplan Landschaft, in der Landwirtschaftszone. Im vorliegenden Zonenplan Siedlung wird diese Fläche einer Zone mit unbestimmter Nutzung gemäss § 19 Absatz 1 lit. f RBG zugewiesen. Gemäss Artikel 21 Absatz 2 RPG werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Eine Änderung nach vier Jahren widerspricht Artikel 21 Absatz 2 und dem darauf beruhenden Grundsatz der Planbeständigkeit. Im Weiteren wird im Planungsbericht dargelegt, dass für die angrenzenden ÖWA-Zonen kein Erweiterungsbedarf besteht. Die Ausscheidung der Zone mit unbestimmter Nutzung gemäss § 19 Absatz 1 lit. f RBG auf Parzelle Nr. 244 kann somit auch planerisch nicht begründet werden und kann dementsprechend nicht genehmigt werden.

1.8 Einzonung im Bereich der Parzelle Nr. 89 von der Landwirtschafts- in die Wohnzone

Im vorliegenden Zonenplan wird der nördliche Teil der Parzelle Nr. 89 von der Landwirtschafts- in die Wohnzone eingezont. Diese Einzonung widerspricht Objektblatt S 1.2 Bauzonen Buchstabe c des Kantonalen Richtplanes (KRIP) vom 8. September 2010: «Einzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) setzen voraus, dass 1. die erwartete Bevölkerungsentwicklung für die je-

weils nächsten 15 Jahre das Fassungsvermögen (Kapazität) der bestehenden überbauten und unüberbauten Bauzonen gemäss Planungsanweisung b dieses Objektblatts sowohl in der betreffenden Gemeinde als auch im entsprechenden Handlungsraum übersteigt; 2. sich die Einzonung für Wohnnutzung, vorbehältlich Einzonungen bei flächengleichen Abtauschen (Umlagerungen), im Siedlungsgebiet gemäss Richtplan-Gesamtkarte befindet.».

Bauzonenerweiterungen von WMZ wären grundsätzlich möglich, wenn die Gemeinde eine Auslastung von 100% sowie der Handlungsraum «Oberes Baselbiet» ebenfalls eine Auslastung von über 100% aufweisen würde. Die Gemeinde Läfelfingen weist jedoch gemäss Methode KRIP (Objektblatt S 1.2) eine Auslastung von unter 95% und der Handlungsraum Oberes Baselbiet von unter 90% auf.

Im Übrigen widerspricht die Vergrösserung der Wohnbauzone auch Artikel 15 RPG. Gemäss Absatz 1 dieses Artikels, sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Zudem kann Land nach Absatz 4 unter anderem nur einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird sowie seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Beide Kriterien sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt.

Zudem widerspricht diese Einzonung auch Artikel 21 Absatz 2 und dem darauf beruhenden Grundsatz der Planbeständigkeit, da dieser Parzellenbereich gemäss dem am 4. April 2017 genehmigten Zonenplan Landschaft in der Landwirtschaftszone liegt.

Die Umzonung des nördlichen Teils der Parzelle Nr. 89 von der Landwirtschafts- in die Wohnzone kann dementsprechend nicht genehmigt werden.

1.9 Gewässerraum

Das Bundesgericht erachtet das Festlegen von Gewässerraum als Bundesaufgabe. Gemäss § 36a Absatz 1 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) vom 24. Januar 1991 legen die Kantone den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer (Gewässerraum) fest. Die Kantone sorgen dafür, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird (§ 36a Absatz 1 GSchG).

Nach § 12a Absatz 1 RBG obliegt es dem Kanton, den Gewässerraum gemäss der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes in der Form kantonaler Nutzungspläne auszuscheiden. Absatz 2 besagt, dass der Gewässerraum innerhalb des Siedlungsgebietes und in Bauzonen ausserhalb des Siedlungsgebietes von den Gemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanung ausgeschieden wird. Bei der Festlegung des Gewässerraums erfüllen die Gemeinden somit eine Bundesaufgabe. Bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe darf davon (ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber grösstmögliche Schonung eines Objekts) nur abgewichen werden, wenn bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung es rechtfertigen. Diese Vorgaben müssen die Gemeinden im Planungsbericht entsprechend berücksichtigen. Das heisst damit auch, dass z. B. nur selten von den Mindestvorgaben der GschV betr. Breite abgewichen werden kann. Zudem müssen Abweichungen durch gleich- oder höherwertige Interessen von nationaler Bedeutung gerechtfertigt werden.

Der Gewässerraum innerhalb des Ortskerns entlang des Homburgerbachs wurde reduziert ausgeschieden. Eine Reduktion ist jedoch nur in dicht überbauten Gebieten möglich. Der Ortskern bzw. die Parzellen entlang des Homburgerbachs erfüllen die Kriterien für ein dicht überbautes Gebiet nicht. Letzteres ist als Ausnahme restriktiv auszulegen (vgl. BGE 140 II 428 E.7). Die Gewässerschutzverordnung ermöglicht dort eine Ausnahme von den Mindestbreiten, wo der Gewässerraum die natürliche Funktion auf lange Sicht aufgrund eines entsprechenden Vorbestandes von Bauten (insbesondere Hauptbauten) im Gewässerraum nicht erfüllen kann. Als Faustregel gilt, dass dort eine «Verdachtsfläche» eines dicht überbauten Gebiets vorliegt, wo die Mehrheit (> 50%) der rechtmässig erstellten Hauptbauten (Hochbauten, ohne Nebenbauten wie Gartenhäuser, Schuppen etc.) bereits im Gewässerraum liegen.

Auch der Gemeinderat schreibt im ergänzenden Planungsbericht, dass der Abschnitt innerhalb des Ortskerns, von Parzelle Nr. 112 bis Nr. 3, von der Genehmigung ausgenommen und zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden soll. Daher wird aufgrund der obgenannten Erwägungen die Ausscheidung des Gewässerraums entlang des Homburgerbachs innerhalb des Ortskerns, zwischen der Parzelle Nr. 112 und Nr. 3, von der Genehmigung ausgenommen.

Bei eingedolten, sehr kleinen oder künstlich angelegten Gewässern kann auf die Gewässer-
raumausscheidung verzichtet werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Ar-
tikel 41a Absatz 5 Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998). Voraussetzung
für solche Ausnahmen ist die Durchführung einer umfassenden Interessensabwägung. Diese hat
alle betroffenen Interessen zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen.

Der Gewässerrauraumausscheidung bzw. dessen Verzicht entlang der Dole des Chillebachs im nord-
westlichen, unüberbauten Bereich der Parzelle Nr. 84 (Bauernhofzone) kann nicht zugestimmt
werden. Die Interessensabwägung ist ungenügend. Der Entscheid, auf die Gewässerraumfestle-
gung zu verzichten, kann nicht nachvollzogen werden. Das Potenzial für eine offene Wasserfüh-
rung bzw. Revitalisierung des Gewässers ist grundsätzlich gegeben. Einer Ausnahme gemäss Ar-
tikel 38 Absatz 2 lit. e GSchG kann nicht zugestimmt werden, weshalb der Raum für eine zukünf-
tige Ausdolung mit dem Gewässerraum zu sichern ist.

Der Verzicht auf die Ausscheidung des Gewässerrauts entlang der Dole des Chillebachs im nord-
westlichen, unüberbauten Bereich der Parzelle Nr. 84 muss daher von der Genehmigung ausge-
nommen werden.

Auf die Gewässerraumfestlegung entlang des Bulstenbachs im Bereich der Parzelle Nr. 870 wird
gemäss ergänzendem Planungsbericht «Gewässerraum» verzichtet bzw. wird dieser ebenfalls zu
einem späteren Zeitpunkt durch die Gemeinde festgelegt. Als Begründung wird die Nichtgenehmi-
gung der Umsetzung der Gewerbezone in eine Zone mit Quartierplanpflicht genannt.

Das Potenzial für eine offene Wasserführung bzw. Revitalisierung des Gewässers ist grundsätzlich
gegeben. Einer Ausnahme gemäss Artikel 38 Absatz 2 lit. e GSchG kann nicht zugestimmt wer-
den, weshalb der Raum für eine zukünftige Ausdolung mit dem Gewässerraum zu sichern ist. So-
mit hätte einem Verzicht entlang der Dole aufgrund der ungenügenden Interessensabwägung oh-
nehin nicht zugestimmt werden können.

Der Verzicht auf die Gewässerrauraumausscheidung entlang der Dole des Bulstenbachs im Bereich
der Parzelle Nr. 870 muss daher von der Genehmigung ausgenommen werden.

Im Übrigen gelten ohne nutzungsplanerische Festlegung weiterhin die Übergangsbestimmungen
zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011. Die Gemeinde wird beauftragt, in
den nichtgenehmigten Gewässerabschnitten den Gewässerraum gemäss § 36a GSchG festzule-
gen.

1.10 Umzonungen von Gewerbe- in Wohn-/Geschäftszone

KRIP-Objektblatt S 1.2 Bauzonen Buchstabe b besagt Folgendes: «Umzonungen zu Wohn-,
Misch- und Zentrumszonen (WMZ) setzen eine kommunale Auslastung der WMZ von mindestens
95 % gemäss Methode nach «Technische Richtlinien Bauzonen des Bundes» (März 2014) vo-
raus.» Die Gemeinde Läuelfingen weist jedoch gemäss Methode KRIP (Objektblatt S 1.2) eine
Auslastung von unter 95% auf.

Mit dem vorliegenden Beschluss wird die unüberbaute Parzelle Nr. 870 von einer Gewerbezone in
eine Zone mit Quartierplanpflicht, die gemäss Planungsbericht und Flächenbilanz für Wohnnut-
zung vorgesehen wird, umgezont. Die im Rahmen der Quartierplanung vorgesehene Vergrösse-
rung der WMZ-Nutzung ist aufgrund von Objektblatt S1.2 KRIP nicht zulässig. Eine Quartierpla-
nung mit Wohnnutzung könnte nicht genehmigt werden. Zudem werden im östlich angrenzenden
Gebiet die Parzellen Nrn. 220, 656, 901, 902 und 1094 von der Gewerbezone in die Wohn-/Ge-
schäftszone WG3 umgezont. Da im Zusammenhang mit den vorgenannten nicht zulässigen Um-
zonungen in WMZ Bedarfsüberprüfungen nötig sind, werden die Umzonungen von der Gewerbe-
zone in die Wohn-/Geschäftszone WG3 (Parzellen Nrn. 220, 656, 901, 902 und 1094) sowie die
Festlegung der Zone mit Quartierplanpflicht auf Parzelle Nr. 870 sistiert. Der Gemeinderat wird
aufgefordert den Bedarf an Gewerbezone zu überprüfen. Stellt sich heraus, dass diese für den
nächsten Planungshorizont überdimensioniert sind, sind geeignete Flächen einer Nichtbauzone
zuzuweisen (insbesondere Parzelle Nr. 870). Da der Strassenabschnitt auf Parzelle Nr. 870 nicht
mehr benötigt wird, sofern diese Parzelle einer Nichtbauzone zugewiesen wird, wird im Strassen-
netzplan vorgenannter Abschnitt sistiert.

1.11 Sistierung Einzonung Parzelle Nr. 361

Im südwestlichen Bereich der Parzelle Nr. 361 erfolgt eine geringfügige Einzonung (ca. 80 m²) in die Bauzone zwecks Erschliessung. Gemäss § 4 Absatz 2 des ursprünglich vom Landrat beschlossenen Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (Mehrwertabgabegesetz) vom 27. September 2018 sollte bei einer Einzonung keine Abgabe erhoben werden, wenn der Mehrwert weniger als CHF 50'000.– beträgt. Das Bundesgericht hat in seinem Entscheid vom 19. November 2020 diese Freigrenze als zu hoch erachtet und diese gestrichen. Somit muss zurzeit für jede Einzonung eine Mehrwertabgabe erhoben werden. Bis eine neue Freigrenze festgelegt wird, muss daher die vorliegende Zuweisung zur Wohnzone W2 im Bereich der Parzelle Nr. 361 sistiert werden.

1.12 Redaktionelle Korrekturen und Bemerkungen

Für die Zone für öffentliche Werke und Anlagen (ÖWA-Zone) Nr. 12 wurde aus dem rechtskräftigen Zonenplan Siedlung die Zweckbestimmung "Feuerwehr, Wohnpavillon" übernommen. In einer ÖW+A-Zone ist jedoch die Zweckbestimmung «Wohnen» nicht zulässig. Da im «Wohnpavillon» die vom Kanton der Gemeinde zugewiesenen Asylanten untergebracht werden, wird in Absprache mit dem Gemeinderat im Sinne einer redaktionellen Korrektur für die ÖWA-Zone Nr. 12 die Zweckbestimmung «Wohnpavillon» durch «Asylunterkunft» ersetzt.

Gemäss § 44 Absatz 1 des Zonenreglements Siedlung sind in der Spezialzone «Bodenacker» (Tierfriedhof) insbesondere ein Betriebsgebäude, ein Tierkrematorium und eine Betriebswohnung gestattet. Eine Betriebswohnung kann jedoch nur bewilligt werden, wenn sie betrieblich bedingt ist. Dies ist bei einem Tierfriedhof nicht der Fall. Im Übrigen wird die Spezialzone beträchtlich reduziert und selbst ein Tierkrematorium wurde auf dem seit 2001 bestehenden Tierfriedhof nicht realisiert. Daher wird der Zusatz «eine Betriebswohnung» in § 44 Absatz 1 des Zonenreglements Siedlung im Einverständnis mit Gemeinderat im Sinne einer redaktionellen Korrektur gestrichen.

Das geschützte Schulhaus Herrenmatt wird im Zonenplan als geschütztes Objekt bezeichnet.

Zwischen der Dole und dem ausgeschiedenem Gewässerraum am Hauensteinbach im Bereich der Parzelle Nr. 650 besteht eine kleine Lücke. Diese wird im Sinne einer redaktionellen Korrektur bereinigt, sodass der Verzicht auf Ausscheidung des Gewässerraums bis zum offenen Gewässer festgelegt ist.

Im Strassennetzplan Siedlung und Landschaft werden einzelne Erschliessungswege als privat bezeichnet. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass diese nur zur Orientierung dargestellt sind und bei der Konkretisierung der Erschliessung - ohne Nachweis des öffentlichen Interesses und der Standortgebundenheit - nicht innerhalb des Gewässerraums erstellt werden können.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziffer 5 RBG

Es wird auf die Erwägungen in Abschnitt II Ziffern 1.8, 1.9 und 1.10 verwiesen.

D. Unerledigte Einsprache:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindebeschlüssen 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 berechtigt und 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 Vorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziffer 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

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 Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Zur unerledigten Einsprache ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprache

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

Es wird gegen folgende Punkte Einsprache erhoben:

- Erhaltenswerter Baum ■■■ auf Parzelle Nr. ■■■.
- Änderung Zonenreglement.
- Änderung Linienführung Weidenmatt / Umzonung Parzelle Nr. ■■■.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

- Der Einsprecher sei gegen die unter Schutzstellung des Baumes auf seiner Parzelle Nr. ■■■. Es sei bereits vor der Ankündigung der Änderung des Zonenreglements geplant gewesen den Baum massiv zurückzuschneiden oder ganz zu fällen daher sei eine unter Schutzstellung hinfällig.
- Durch das Weglassen der Ziffer 5 gemäss § 38 des bisherigen Zonenreglements Siedlung bzw. § 46 im neuen Reglement, würde die Parzelle Nr. ■■■ ca. 130m² Bebauungsfläche verlieren. Bisher sei für die Berechnung der baulichen Nutzung der gesamten Parzelle die Grünzone mit einbezogen worden, was neu nicht mehr der Fall sei. Dies würde klar der Zielsetzung und Konzipierung gemäss Planungsbericht widersprechen. Mit dieser Änderung würde das Gegenteil des Zieles, eine dichtere Wohnüberbauung im Bereich Moosmatt, in welcher sich die Parzelle Nr. ■■■ befindet, erreicht. Zwar soll die Parzelle von WG2b zu WG3 umgezont werden, aber effektiv bedeute es ein Verlust von wertvoller bebaubarer Fläche für die Parzelle Nr. ■■■. Es befinde sich in der Grünzone eine grössere Trafostation der EBL, was im Grundsatz einer Grünzone klar widersprechen würde. Es würden zwei Wegbeleuchtungen der Gemeinde innerhalb der Grünzone stehen. Es gebe weder vom Platz her noch technisch einen Grund, warum die Beleuchtungen auf seinem Grundstück stehen müssen. Es sei ihm auch nicht bekannt, dass die Gemeinde über ein Durchleitungsrecht für den Strom auf seiner Parzelle verfüge. Gemäss Zonenreglement Siedlung § 38 Punkt 1 diene eine Grünzone dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund. Es befinde sich auf seiner Parzelle einen insgesamt 12 Meter breiten Gewässerraum und zudem würde unweit seiner Parzelle durch die neue Linienführung im Gebiet Weidenmatt zugunsten einer grosszügigen ökologischen Aufwertung ein riesiger Biotopbereich geschaffen. Gemäss Gemeinderat sei der Grünzonenteil praktisch nicht überbaubar; folglich würde es auch keine Rolle spielen, wenn der ganzen Parzelle in die einheitliche WG3 zugewiesen würde.
- Weder an der Orientierungsversammlung noch an der Gemeindeversammlung als über die Revision der Siedlungs- und Erschliessungsplanung abgestimmt wurde, sei die Bevölkerung über die Tatsache informiert worden, dass der Eigentümer der Parzelle Nr. ■■■, welcher finanziell von der Umzonung profitiere, ein Mitglied der verantwortlichen Planungskommission sei.

Gemäss den Zahlen vom bisherigen dokumentierten Bevölkerungswachstum, den bestehenden, leerstehenden Immobilien und den bereits zur Verfügung stehenden Bauflächen sowie dem Grossprojekt Kohler-Areal mit 80 Wohnungen könne man davon ausgehen, dass es in den nächsten Jahrzehnten nicht erforderlich sei, das Gebiet Weidenmatt zusätzlich umzuzonen. Es sei kontraproduktiv im Gebiet Weidenmatt zusätzlich eine neue grosse Wohnzone zu schaffen, solange alle Kapazitäten insbesondere die, des vom Gemeinderat mit grossem Engagement geförderte Projekts Kohler-Areal, nicht vollumfänglich ausgeschöpft sei. Die Tatsache, dass das Projekt Kohler-Areal massiv reduziert werden soll, widerspiegle, dass man doch nicht wie fälschlicherweise angenommen mit einem grösseren Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahren bzw. Jahrzehnten rechne.

Gemäss Naturgefahrenkarte würde sich die Parzelle im Bereich der mittleren Gefährdung für Rutschung und mittlere Gefährdung für Wasser befinden. Nebst dem die Lage in einer Senke sehr schattig sei, weise der Boden in diesem Gebiet durch Bach und Quellen eine höhere Feuchtigkeit auf, wodurch die Parzelle sich nicht als qualitativ hochwertige Wohnzone eigne. Zudem würde der Gewässerraum vom Bulsten- und Murenbach durch die Parzelle verlaufen. Eine geplante Aufwertung der Uferbereiche und die Schaffung eines Biotops und die Verlegung der Strasse im Gebiet Weidenmatt sei nicht sinnvoll, denn im Vergleich zu anderen Gebieten im Dorf würden hier nur wenige Spaziergänger unterwegs sein, welche von der Aufwertung profitieren würden. Das Verhältnis der hohen Kosten für die Umlegung der Strasse und der Neugestaltung der Naturbereiche würde in keinem Verhältnis zum Nutzen für die Bevölkerung stehen. Es gebe Gebiete, bei denen eine solche Aufwertung weitaus mehr Sinn machen würde und einen höheren Nutzen und Lebensqualität für die Bevölkerung bringen würde. Da der Bulstenbach erst weiter unten in den Murenbach münde und dieser nur bei starkem Regen und kurz danach im Bereich, in dem die Strasse verlegt werden soll, Wasser führe, sei eine regelmässige Versorgung eines grossen Biotops nicht gewährleistet, was offensichtlich bei der Planung übersehen worden sei.

Die unmittelbare Nähe zur Schiessanlage der Parzelle, die in Wohnzone umgewandelt werden soll, sei bedenklich. Die Parzelle würde sich teilweise unter 100 m im direkten Bereich der Schallausbreitung befinden. Beschwerden der zukünftigen Anwohner seien vorhersehbar. Er könne sich auch vorstellen, dass aus Sicherheitsgründen vor dem Schiessbetrieb zusätzliche bauliche Massnahmen erforderlich seien.

Durch diese neue, zusätzliche Wohnzone steige das Verkehrsaufkommen unter anderem auch im Bereich des Kindergartens, was kaum gewünscht sein könne.

Auch für die Pflanzen und Tiere wäre es ein grosser Verlust, wenn das Gebiet überbaut würde. Wildtiere wie Reh, Dachs, Fuchs, Wildschweine etc., welche man vor allem in der Dämmerung dort beobachten könne, würden ein Teil ihres Lebensraumes verlieren. Auf Grund der abgelegenen Lage und der Nähe zum Wald wären in diesem Bereich Konflikte zwischen Mensch und Tier vorprogrammiert.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Gemäss dem Naturinventar vom 16. November 2015 handelt es sich bei dem geschützten Baum um eine sehr wertvolle Weide. Das Naturinventar empfiehlt, die Unterschutzstellung der Weide zu prüfen. Die Planungskommission und der Gemeinderat haben dementsprechend auch empfohlen, die Weide unter Schutz zu stellen.

Nach Artikel 3 Absatz 3 lit. e RPG (Planungsgrundsätze) sollen Siedlungen insbesondere viele Grünflächen und Bäume enthalten. Im Weiteren erheben gemäss § 11 Absatz 1 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) vom 20. November 1991 die Gemeinden die schützenswerten Landschaften und Naturobjekte im Rahmen ihrer raum- und nutzungsplanerischen Aufgaben. Zudem erlässt die Gemeinde die erforderlichen Schutz- und Schonzonen entsprechend den Bestimmungen des Raumplanungs-, Bau und Forstrechts (§ 11 Absatz 2 NLG). Bedeutsame Lebensräume und Naturobjekte sind nach § 6 Absatz 1 NLG insbesondere Bäume. Es ist somit im öffentlichen Interesse und Aufgabe der Gemeinde, wertvolle Naturobjekte zu schützen.

Demgegenüber macht der Einsprecher keine Interessen geltend, die gegen die Unterschutzstellung der gemäss Naturinventar sehr wertvollen Weide sprechen. Er führt lediglich an, dass es bereits vor der Ankündigung der Änderung des Zonenreglements geplant gewesen sei den Baum

massiv zurückzuschneiden oder ganz zu fällen. Da die Weide in der Parzellenecke steht, sind zudem keine Nutzungseinschränkungen zu erwarten sind. Die Einsprache muss daher in diesem Punkt abgewiesen werden.

Der nordwestliche Bereich der Parzelle Nr. ■■■, der durch den Murenbach vom restlichen Grundstück getrennt ist, wurde wie bisher der Grünzone zugewiesen. Weil der innerhalb der Grünzone liegende Parzellenteil nicht mehr für die Berechnung der baulichen Nutzung miteinbezogen werden darf, verweist der Einsprecher darauf, dass die Parzelle Nr. ■■■ ca. 130 m² Bebauungsfläche verlieren würde. Diesbezüglich gilt es jedoch zu beachten, dass der in der Bauzone liegende Teil der Parzelle von der Wohn-/Geschäftszone WG2b in die Zone WG3 umgezont wird. Entsprechend sollen auch die maximale Fassadenhöhe um zwei Meter und die maximale Gebäudehöhe um einen Meter erhöht werden. Zudem wird die überbaubare Fläche von 25% auf 26% angehoben. Damit lässt sich auf dem bebaubaren Teil der Parzelle wesentlich mehr Nutzung realisieren. Im Übrigen würde auch eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegenstehen. Zudem kann der gemäss Naturinventar wertvolle Grünbereich innerhalb der Siedlungsfläche, der im Übrigen zu einem Drittel im Gewässerraum liegt, nur mit einer Grün- oder einer Naturschutzzone gesichert werden. Die im Randbereich der Grünzone stehende Trafostation der EBL und die zwei Wegbeleuchtungen der Gemeinde schmälern den Wert der Wiese mit den Obstbäumen nur unwesentlich. Die Einsprache muss daher in diesem Punkt abgewiesen werden.

Im Weiteren kann die Einsprache bezüglich «Linienführung Weidenmatt / Umzonung Parzelle Nr. ■■■» als gegenstandslos abgeschrieben werden, da diese Änderungen des Zonenplans und des Strassennetzplans vom Regierungsrat sistiert werden (siehe Abschnitt II Ziffer 1.10).

Die Einsprache muss daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

2. Kommunikation und Bulletintext

Angabe der Kommunikationsmassnahmen:

☐	Medienkonferenz	☐	Medienmitteilung	☒	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Dienstag (RB Di)	☐	keine Kommunikation gemäss IDG (mit Begründung)
				☐	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Mittwoch (RB Mi)		

Angabe des Textes für das Regierungsbulletin:

Genehmigung Gemeindebeschluss Läfelfingen

Die von der Einwohnergemeindeversammlung Läfelfingen am 20. September 2018 beschlossenen Zonenvorschriften Siedlung sowie der Strassennetzplan Siedlung und Landschaft werden im Sinne der Erwägungen und mit Ausnahmen und Sistierungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Der Gemeinderat wird aufgefordert, innert drei Jahren den Bedarf an Gewerbezone zu überprüfen. Stellt sich heraus, dass diese für den nächsten Planungshorizont überdimensioniert sind, sind geeignete Flächen einer Nichtbauzone zuzuweisen.

3. Beschluss

- ://:
1. Die Einsprache von [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
 2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Läfelfingen am 20. September 2018 beschlossenen Zonenvorschriften Siedlung sowie der Strassennetzplan Siedlung und Landschaft werden im Sinne der Erwägungen und mit nachstehenden Ausnahmen und Sistierungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen:

Von der Genehmigung ausgenommen und teilweise zur Überarbeitung zurückgewiesen werden (im Zonenplan und Zonenreglement rot gestrichen):

- a) in § 29 des Zonenreglements Siedlung die Lichtfläche von Dachflächenfenster von 0,5 m².
- b) in § 49 Absatz 3 des Zonenreglements Siedlung die letzten drei Sätze.
- c) in § 58 Absatz 2 des Zonenreglementes Siedlung der Zusatz «hängigen Baugesuche sowie».
- d) die Aufhebung der Uferschutzzone.
- e) die Zone mit unbestimmter Nutzung gemäss § 19 Absatz 1 lit. f RBG auf Parzelle Nr. 244.
- f) die Umzonung des nördlichen Teils der Parzelle Nr. 89 von der Landwirtschafts- in die Wohnzone.
- g) die Ausscheidung des Gewässerraums entlang des Homburgerbachs innerhalb des Ortskerns, zwischen der Parzelle Nr. 112 und Nr. 3.
- h) der Verzicht auf die Ausscheidung des Gewässerraums entlang der Dole des Chillebachs im nordwestlichen, unüberbauten Bereich der Parzelle Nr. 84.
- i) der Verzicht auf die Gewässerraumausscheidung entlang der Dole des Bulstenbachs im Bereich der Parzelle Nr. 870.

Sistierungen:

Sistiert werden (im Plan rot gestrichen):

- a) die Umzonungen von der Gewerbezone in die Wohn-/Geschäftszone WG3 auf den Parzellen Nrn. 220, 656, 901, 902 und 1094 sowie die Festlegung der Zone mit Quartierplanpflicht auf Parzelle Nr. 870. Im Strassennetzplan Siedlung und Landschaft der Strassenabschnitt auf Parzelle Nr. 870.
- b) die Zuweisung zur Wohnzone W2 im Bereich der Parzelle Nr. 361.

Auflage:

Der Gemeinderat wird aufgefordert, innert drei Jahren den Bedarf an Gewerbezone zu überprüfen. Stellt sich heraus, dass diese für den nächsten Planungshorizont überdimensioniert sind, sind geeignete Flächen einer Nichtbauzone zuzuweisen.

- 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 34/ZPS/3/0 (Zonenplan Siedlung/Teilbereich Ortskern/Teilplan Naturgefahren), 34/ZRS/3/0 und 34/LES/2/2 (Zonenreglement Siedlung/Ortskern) und 34/SPSL/2/0 (Strassennetzplan Siedlung und Landschaft) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
- 4. Der Gemeinderat wird angewiesen, die von den Ausnahmen e) bis i) sowie den Sistierungen 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, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal, zuzustellen.
- 5. Der Gemeinderat wird aufgefordert, dem Amt für Raumplanung die rechtskräftige Veranlagungsverfügung für das eingezonte Land in Kopie zuzustellen und den Kantonsanteil von 75% der erhobenen Mehrwertabgabe an den Kanton zu überweisen, sobald die Gemeinde vom Grundeigentümer die Mehrwertabgabe erhalten hat.
- 6. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrats 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] (eingeschrieben)
- Gemeinderat Läfelfingen, 4448 Läfelfingen
- Stierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- BUD, Bereich Baubewilligung (bauinspektorat@bl.ch)
- BUD, Bereich Raumplanung (raumplanung@bl.ch)
- VGD, Ebenrain-Zentrum für Landwirtschaft, Natur und Ernährung (ebenrain@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Haas Diehrich