

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 0779

vom 7. Mai 2013

Gemeinde Ramlinsburg, Zonenvorschriften Landschaft, Gesamtrevision

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Ramlinsburg hat am 28. März 2012 die Zonenvorschriften Landschaft beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Gesamtrevision.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 30. Mai 2012 bis 28. Juni 2012 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 21 vom 24. Mai 2012 und im Ramlinsburger Amtsanzeiger vom Mai 2012 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 30. Mai 2012) benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist folgende Einsprache eingereicht worden:

[REDACTED]

Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlung vom 14. August 2012 konnte keine Einigung erzielt werden. Der Einsprechende ist am 5. September 2012 verstorben. Die Einsprache geht somit an die Erbgemeinschaft [REDACTED],

[REDACTED] und [REDACTED] über.

C. Mit Schreiben vom 18. Oktober 2012 unterbreitet der Gemeinderat Ramlinsburg die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung 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 kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass:

a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;

b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;

c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

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

II.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

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

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zum Plan und zum Zonenreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 11. Juli 2011 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

1.3 Spezialzone für Rebbau

Die von der Gemeindeversammlung Ramlinsburg beschlossene "Spezialzone für Rebbau" liegt gemäss kantonalem Richtplan in einem Vorranggebiet Natur. Dieses ist von neuen Bauten und Anlagen frei zu halten. Die vorgesehenen Bestimmungen würden jedoch mehrere Rebhäuser zulassen. Dies steht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Anzahl und Grösse der Rebhäuser sind zudem aus landwirtschaftlicher Sicht nicht notwendig. Die vorgesehene Spezialzone ist im Westen, Süden und Osten von Naturschutzzonen umgeben. Im Norden und Süden grenzt die Landschaftsschutzzone an. Die Zulassung zusätzlicher Rebhäuser wäre dazu geeignet, Landschaft und Natur zu beeinträchtigen.

Der Anbau von Reben ist eine landwirtschaftliche Nutzung und ist auch in einer Landwirtschaftszone möglich, ebenso die Erstellung zonenkonformer Bauten. Die Festlegung einer Spezialzone für Rebbau mit Baubereichen ist nicht notwendig und aufgrund des kantonalen Richtplans nicht zulässig.

Das Amt für Raumplanung hat am 9. Januar 2013 der Gemeinde das rechtliche Gehör gewährt. Gemäss ihrer Stellungnahme vom 4. Februar 2013 möchte der Gemeinderat Ramlinsburg an der Spezialzone für Rebbau festhalten. Er begründet dies hauptsächlich mit der Tradition des Rebbaus in der Gemeinde Ramlinsburg und mit Gründen der Vermarktung. Dem ist entgegen zu halten, dass Rebbau in der Landwirtschaftszone zonenkonform ist und der Rebbau deshalb nicht auf eine spezielle Zone angewiesen ist. Zudem dürfen die vorgesehenen Bauten an diesem Standort nicht zugelassen werden. Eine Rebbauzone ohne Baubereiche kann jedoch zugelassen werden. Der Regierungsrat verzichtet deshalb auf die Nichtgenehmigung der Rebbauzone, streicht jedoch im Plan die Baubereiche für Rebhäuser und im Reglement § 10 Spezialzone für Rebbau Absatz 2 (Bauten und Bauteile) sowie

in Absatz 4 im vierten Satz den Einschub (... ~~mit Ausnahme der im Zonenplan Landschaft definierten Baubereich~~, ...).

1.4 Landschaftsschutzzone Grundweid Süd

Gemäss kantonalem Richtplan liegt der südliche Teil der Grundweid (Teile der Parzellen Nr. 571, 574, 575, 588 und 591) im Vorranggebiet Landschaft. Gemäss den Richtplanbeschlüssen sind Vorranggebiete Landschaft im Grundsatz von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten. Dies kann mit der Zuweisung einer die Landwirtschaftszone überlagernden Landschaftsschutzzone oder einer Freihaltezone umgesetzt werden. Im Planungsbericht erwähnt der Gemeinderat Ramlinsburg, dass für ihn die Abgrenzung des Vorranggebietes nicht nachvollziehbar sei.

Der Regierungsrat begründet die Zuweisung zum Vorranggebiet Landschaft wie folgt: Die Vorranggebiete Landschaft basieren auf einer polyfaktoriellen Landschaftsbewertung. Die strukturelle Landschaftsvielfalt, gemessen an der Erkennbarkeit des traditionellen Nutzungsmusters, war ein sehr wertgebendes Kriterium. Weil das traditionelle Nutzungsmuster im Kanton regional sehr unterschiedlich ist (vgl. z.B. Leimental vs. Hochjura), widerspiegelt sich in der Beurteilung auch der jeweilige Situationswert, das heisst: Eine zunächst ähnlich erscheinende Landschaftssituation kann in unterschiedlichen Landschaftstypologien unterschiedliche Wertungen erhalten. Das erklärt, weshalb Gebiete mit ähnlicher Strukturausstattung nicht überall in identischer Weise mit Vorranggebiet Landschaft überlagert sind.

Eine weitere sehr stark gewichtete Komponente ist die Bodenqualität (landwirtschaftliche Nachhaltigkeit). Diese kann ein Vorranggebiet Landschaft bewirken, auch wenn die landwirtschaftliche Strukturvielfalt im Übrigen wenig ausgeprägt ist und/oder eben in einer komplett anderen Landschaftstypologie.

Eine weitere Komponente bildeten wichtige landschaftsökologische Funktionen wie etwa die ökologische Transparenz, gemessen an der Bedeutung von Wildtierkorridoren. Hier ist ein Vorranggebiet Landschaft auch dann angezeigt, wenn Strukturvielfalt und Bodenqualität mässig sind und alleine ein Vorranggebiet nicht begründen konnten.

Bei der Grundmatt in Ramlinsburg handelt es sich um einen derartigen Fall: Hier liegt ein intakter Wildtierkorridor von überregionaler Bedeutung vor, welcher neben den Gebieten Ober Talhus, Bärenmatte, Helgenweid auch einen Teil der Grundweid umfasst.

Das Vorranggebiet Landschaft kann, muss aber nicht als kommunale Landschaftsschutzzone umgesetzt werden. Es handelt sich darum, die Landschaft von Bauten freizuhalten resp. zonenkonforme landwirtschaftliche Bauten bei bereits bestehenden zu konzentrieren, um die ortsspezifischen Landschaftsqualitäten und -funktionen nicht zu gefährden. Vorliegend handelt es sich hauptsächlich um eine Landschaftsfunktion als Wildtierkorridor, die durch Bauten - auch durch landwirtschaftliche - beeinträchtigt werden könnte. Die Funktion 'Wildtierkorridor' wird jedoch durch reguläre landwirtschaftliche Nutzung in der Regel nicht beeinträchtigt. Neben einer Landschaftsschutzzone erfüllt auch die Festlegung einer Freihaltezone diesen Zweck.

Im Rahmen des rechtlichen Gehörs erklärt sich der Gemeinderat damit einverstanden, den südlichen Teil der Grundweid als Landschaftsschutzzone festzulegen. Der Regierungsrat bittet deshalb den Gemeinderat, dieses Areal in den nächsten zwei Jahren der Landschafts-

schutzzone oder gegebenenfalls der Freihaltezone zuzuweisen und falls erforderlich, vorsorgliche Massnahmen gemäss §§ 53 bzw. 54 RBG zu erlassen.

1.5 Festlegungen auf Kantonsstrassenareal

Im Bereich der Station der Waldenburgerbahn betreffen verschiedene Nutzungen und Schutzobjekte, welche im verbindlichen Planinhalt aufgeführt werden, das Kantonsstrassenareal auf Parzelle Nr. 565. Die Kantonsstrassen stehen unter der Hoheit des Kantons (§ 8 Absatz 1 Strassengesetz). Die Planungsmassnahmen der Gemeinde dürfen die Kantonsstrassen nicht betreffen. Somit dürfen keine sich auf kantonale Verkehrsflächen beziehende Auflagen aufgeführt werden.

Im Rahmen des rechtlichen Gehörs weist der Gemeinderat Ramllinsburg darauf hin, dass er Mühe damit bekunde, wenn nun Naturschutzobjekte gestrichen werden sollen, die bereits im bisherigen Zonenplan Landschaft aufgeführt waren. Er befürchte, dass die Hecken ihren Schutz verlören, wenn sie in der Zonenplanung der Gemeinde nicht mehr als Schutzobjekte aufgeführt seien. Der Regierungsrat weist darauf hin, dass der Kanton gemäss § 3 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG) verpflichtet ist, bei der Erfüllung seiner Aufgaben den Zweck des NLG zu wahren. Der Regierungsrat akzeptiert die kommunalen Festlegungen auf Kantonsstrassenareal, so wie vom Gemeinderat vorgeschlagen, als orientierenden Planinhalt und nimmt sie von der Genehmigung aus.

1.6 Reglementsbestimmung zur Landschaftsschutzzone

In der Reglementbestimmung zur Landschaftsschutzzone ist korrekterweise das Konzentrationsgebot für neue Bauten festgelegt (§ 12 Absatz 2 Sätze 2 und 3). Mit der Ergänzung „bzw. ausserhalb der Landschaftsschutzonen anzusiedeln“ wird das Konzentrationsgebot wieder relativiert bzw. aufgehoben. Im Rahmen des rechtlichen Gehörs erklärt sich der Gemeinderat damit einverstanden, diese Ergänzung ersatzlos zu streichen. Diese wird deshalb im Reglement gestrichen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

IV.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindeversammlungsbeschlüssen zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regie-

rungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziff. 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteient-schädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin/ der Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

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

6. Zur unerledigten Einsprache ist Folgendes zu bemerken:

6.1 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher war als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Nach seinem Ableben am [REDACTED] 2012 treten seine Erben (s. oben) an seine Stelle. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Festlegung der Bauzonengrenze auf seiner Parzelle.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Die Baulinie (gemeint ist die Bauzonengrenze) sei auf der Höhe des gesetzlichen Waldabstandes von zwanzig Metern zu belassen, wie es beim Kauf der Parzelle im Jahre 1981 der Fall gewesen sei.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

Es liege im Interesse der haushälterischen Nutzung des Landes, den Parzellenteil in der Bauzone zu belassen. Zudem widerspreche die Bauzonenbegrenzung dem Gleichheitsprinzip, wenn der uneinheitliche Zustand entlang der Waldgrenze betrachtet werde.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

5. 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.
6. 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).
7. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
8. 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:

- 
(eingeschrieben)
- Gemeinderat Ramlinburg, 4433 Ramlinburg
- Ingenieur- und Planungsbüro Stierli + Ruggli AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- BUD, Bereich Umwelt und Energie
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung (9)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber: A. Achermann