

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1521

vom 22. Mai 1984

Gemeinde Rothenfluh, Aenderung des Zonen- und des Strassennetzplanes, Bau- und Strassenlinienplan "Talstrasse"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Rothenfluh hat am 29. Dezember 1981 und am 15. Dezember 1983 die Umzonung der im Landwirtschaftsgebiet gelegenen Parzellen "im Tal" in die Gewerbezone beschlossen. Mit Beschluss vom 15. Dezember 1983 wurde die damit verbundene Strassennetzplanänderung sowie der Bau- und Strassenlinienplan "Talstrasse" gutgeheissen.

B. Die öffentliche Auflage der Zonenplanmutation und des Bau- und Strassenlinienplanes hat vom 7. Januar 1982 bis 12. Februar 1982 und vom 22. Dezember 1983 bis 20. Januar 1984 stattgefunden. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 2 und 3 vom 14. Januar bzw. 21. Januar 1982 und Nr. 50 vom 22. Dezember 1983 sowie mittels Rundschreiben in alle Haushaltungen bekanntgegeben. Die betroffenen auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Innert der Auflagefrist hat

gegen die Zonenplanänderung und den Bau- und Strassenlinienplan Einsprache erhoben. Die gemäss § 6 Absatz 2 des Baugesetzes durchgeführte Verständigungsverhandlung ergab keine Einigung mit dem Einsprecher.

C. Mit Schreiben vom 16. Februar und 12. April 1984 ersucht der Gemeinderat Rothenfluh um die regierungsrätliche Genehmigung der Gemeindeversammlungsbeschlüsse 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.

Die Gemeinden sind gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 ermächtigt, Zonen- und Strassennetzpläne sowie Bau- und Strassenlinienpläne aufzu-

stellen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes erwachsen solche Pläne nicht in materielle Rechtskraft, sondern sie sind unter Beachtung gewisser Prinzipien grundsätzlich abänderbar [BGE 90 I 333]. Besondere Verfahrensvorschriften, die bei den Aenderungen zu beachten wären, sind im Baugesetz nicht enthalten. Deshalb gelten hiefür nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen die gleichen Regeln wie bei der erstmaligen Aufstellung.

II.

Gemäss § 3 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden - und darunter fallen auch die erwähnten Pläne samt deren Aenderungen und Ergänzungen - der Genehmigung des Regierungsrates. Die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung ist dabei auf eine Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung beschränkt.

III.

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

IV.

Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, welche sich gegen Nutzungspläne richten die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Rechts- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der Pläne folgendes ergeben:

1. Recht- und Zweckmässigkeitskontrolle

Sowohl rechtlich als auch hinsichtlich der Zweckmässigkeit sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung grundsätzlich erfüllt, jedoch nur insofern, als die geplanten Massnahmen nicht im Zusammenhang mit der nachfolgenden unerledigten Einsprache stehen.

Im übrigen ist folgendes zu bemerken:

Wie aus den nachfolgenden Ausführungen dieses Abschnittes ersichtlich sein wird, ist der Regierungsrat aus raumplanerischen und Zweckmässigkeitsgründen nicht in der Lage, die Erweiterung der Gewerbezone südöstlich der Kernzone und die damit verbundene Erschliessung zu genehmigen. Die entsprechenden Mutationen des Zonen- und des Strassennetzplanes im Bereich der gegen die Ergolz gelegenen Teile der Parzellen Nrn. ■■■ und ■■■ sowie das entsprechende Teilstück des Bau- und Strassenlinienplanes werden daher von der Genehmigung ausgenommen und sind in den Plänen rot durchgestrichen.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Das neu zur Einzonung vorgesehene Gewerbeareal "im Tal" umfasst - inklusive den von der Genehmigung ausgenommenen Teil sowie das Strassenareal - rund 85.5 a. Diese Fläche wird grösstenteils durch die Auszonung des Gewerbeareals "im Klaffacker" kompensiert. Die Erweiterung der Gewerbezone südöstlich der rechtsgültigen Baugebietsabgrenzung entspricht offensichtlich einem öffentlichen Bedürfnis. Das vorhandene Gewerbeareal ist entweder bereits teilweise überbaut oder steht den Kaufinteressenten nicht zur Verfügung, da es nicht erhältlich ist oder landwirtschaftlich genutzt wird. Zudem wird durch die Einzonung einem ortsansässigen Unternehmer ermöglicht, seinen Betrieb aus der Kernzone in eine zweckentsprechende Gewerbezone zu verlegen.

In Bezug auf die Erweiterung der Gewerbezone südöstlich der Kernzone gelten die unter Ziffer 1 gemachten Ausführungen sinngemäss. Die neue Baugebietsabgrenzung wird daher ebenfalls von der Genehmigung ausgenommen. Sie ist im Zonenmutationsplan entsprechend rot durchgestrichen. Damit behält der bisherige Baugebietsperimeter im erwähnten Bereich seine Gültigkeit. Die neu eingezonte Gewerbefläche inklusive Strassenareal beträgt demnach noch ca. 80.0 a.

Im weiteren haben die Abklärungen ergeben, dass der Eigentümer der Parzellen Nrn. ■■■ und ■■■ welcher einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb bewirtschaftet, seine Grundstücke auch weiterhin ausschliesslich für landwirtschaftli-

che Zwecke nutzen möchte. Es darf daher angenommen werden, dass der Besitzer der erwähnten Parzellen auch auf längere Sicht nicht beabsichtigt, seine überwiegend in der Gewerbezone liegenden Grundstücke zu veräussern. Gewichtige Gründe sprechen deshalb für eine Auszonung der bisher rechtskräftigen Gewerbezone bzw. eine Rückzonung ins Landwirtschaftsgebiet. Eine solche Massnahme drängt sich hinsichtlich des Raumplanungsgesetzes geradezu auf [vergleiche insbesondere Raumplanungsgesetz Artikel 1 Absatz 2d, Artikel 3 Absatz 2a und Artikel 16]. Im Interesse der Erhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes sowie zum Schutz des Ortsbildes wird der Gemeinderat ersucht, anlässlich der nächsten Ortsplanungsrevision bzw. bei der Erarbeitung des kommunalen Landschaftsplanes eine entsprechende Auszonung zu prüfen. Das erwähnte Gebiet steht jedoch im Rahmen dieses Verfahrens nicht zur Diskussion, weshalb darauf nicht näher einzutreten ist.

3. Unerledigte Einsprache

■■■■■ erhebt als Grundeigentümer der Parzellen Nrn. ■■■■ Einsprache gegen die Umzonung und den Bau- und Strassenlinienplan "im Tal". Zur Begründung führt der Einsprecher an, die geplante Strasse komme zu nahe an sein Oekonomiegebäude zu liegen und erschwere die Benützung von Scheune und Stall. Das erwähnte Gebäude und die Parzelle Nr. ■■■■ seien ein wesentlicher Bestandteil seines Landwirtschaftsbetriebes. ■■■■ beantragt deshalb, einen Teil der Parzellen Nrn. ■■■■ und ■■■■ wieder dem Landwirtschaftsgebiet zuzuteilen. Im weiteren verlangt er die Kürzung der Talstrasse bis zum östlichen Teil seines Grundstücks. In der Verständigungsverhandlung hat der Einsprecher seinen Antrag dahingehend präzisiert, dass er sich mit dem Verbleib des östlichen Teils der Parzelle Nr. ■■■■ in der Gewerbezone einverstanden erklären könne, sofern die Strasse gekürzt werde.

Der Gemeinderat lehnt die Anträge ab und macht den Einsprecher darauf aufmerksam, dass die Parzelle Nr. ■■■■ und der überwiegende Teil der Parzelle Nr. ■■■■ seit nahezu 20 Jahren in der Gewerbezone G1 lägen.

Wie den Ausführungen unter Abschnitt IV, Ziffern 1 und 2 zu entnehmen ist, ist der Regierungsrat nicht in der Lage, die Erweiterung der Gewerbezone und die damit verbundene Erschliessung unter den gegebenen Umständen zu genehmigen, da gewichtige öffentliche Interessen im Sinne des Raumplanungsgesetzes für die Erhaltung des landwirtschaftlich genutzten und dafür geeigneten Kulturlandes sprechen. An dieser Beurteilung vermag auch die Tatsache, dass der grösste Teil des Areals bereits seit längerer Zeit der Gewerbezone zugeteilt ist, nichts zu

ändern. Auch das Raumplanungsgesetz verlangt im übrigen die Ueberprüfung und nötigenfalls die Anpassung der Nutzungspläne, sofern die Verhältnisse dies erfordern.

Aus all diesen Gründen ist die Einsprache gutzuheissen, bzw. sie wird durch die teilweise Nichtgenehmigung gegenstandslos.

- ://: 1. Die Einsprache von [REDACTED] wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen bzw. als gegenstandslos abgeschrieben.
2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung Rothenfluh vom 29. Dezember 1981 und 15. Dezember 1983 betreffend die Zonen- und Strassennetzplanänderung sowie den Bau- und Strassenlinienplan "Talstrasse" im Sinne der Erwägungen mit nachfolgenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Im Sinne der Erwägungen und gemäss den Korrekturvermerken in den Plänen werden von der Genehmigung ausgenommen:
- die Erweiterung der Gewerbezone südöstlich der Kernzone inklusive neuer Baugebietsabgrenzung [Parzelle Nr. [REDACTED]]
 - die Erschliessung im Bereich der Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] gemäss Strassennetzplanänderung
 - das entsprechende Teilstück des Bau- und Strassenlinienplanes im Bereich obgenannter Parzellen.
4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 57/ZP/0/9, 57/SP/0/8 und 57/BSP/9/0 versehenen Planexemplare.
5. Der Gemeinderat Rothenfluh wird ersucht, im gegebenen Zeitpunkt die Rückzonung der bisher rechtsgültigen Gewerbezone ins Landwirtschaftsgebiet im Sinne von Abschnitt IV, Ziffer 2 der Erwägungen zu überprüfen.
6. Die Ziffern 2 - 4 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an Max Gisin-Zurlinden, Anwilerstrasse 44, 4467 Rothenfluh
[eingeschrieben]

Gemeinderat Rothenfluh, 4467 Rothenfluh [3]

Dettwiler AG, Ingenieurbüro, Birkenweg 3,
4460 Gelterkinden

Kreisgeometerbüro Sissach, Hauptstrasse 115,
4450 Sissach

Landeskanzlei [Amtsblatt]

Amt für Liegenschaftsverkehr

Amt für Landwirtschaft

Meliorationsamt

Vermessungsamt

Amt für Naturschutz und Denkmalpflege

Regionalplanungsstelle beider Basel

Tiefbauamt

Amt für Umweltschutz und Energie

Baupolizeiamt [2]

Amt für Orts- und Raumplanung [8]

Bau- und Landwirtschaftsdirektion [2]

Der Landschreiber:

