

# Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1445

vom 27. Juli 1999

## Gemeinde Rothenfluh, Revision der Siedlungsplanung (Zonenvorschriften und Strassennetzplan Siedlung, Lärm-Empfindlichkeitsstufen)

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Rothenfluh hat am 15. Juni 1998 den Zonenplan, das Zonenreglement und den Strassennetzplan Siedlung sowie die Lärm-Empfindlichkeitsstufen beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Revision der kommunalen Siedlungsplanung. Die Referendumsfrist ist am 15. Juli 1998 unbenutzt abgelaufen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 17. Juli bis 17. August 1998 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 29 vom 16. Juli 1998 sowie in den "Gmeini Nachrichten" Nr. 7/98 und mittels Plakataushang bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 14. Juli 1998) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED] vertreten durch [REDACTED]

Anlässlich der gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen konnte mit den Einsprecherinnen und Einsprechern keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 7. Oktober und 7. Dezember 1998 unterbreitet der Gemeinderat Rothenfluh die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Die Zustellung des erforderlichen Planungsberichtes sowie von redaktionellen Korrekturen des Zonenreglementes Siedlung inklusive dessen Unterzeichnung erfolgten am 4. März bzw. 18. Mai 1999.

Mit Schreiben vom 18. Mai 1999 hat das Advokaturbüro [REDACTED] namens und im Auftrag seiner Klientin [REDACTED] nachträglich eine Eingabe an die Bau- und Umweltschutzdirektion eingereicht. Es wird beantragt, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die in das Baugebiet zweiter Etappe vorgenommene Umzonung der Parzelle 487 nicht zu genehmigen bzw. das Grundstück in der bisherigen Bauzone zu belassen. Das erwähnte Schreiben kann formell-rechtlich nicht als Einsprache gewertet werden, weshalb grundsätzlich nicht darauf eingetreten werden kann. Selbst wenn auf das Begehren hätte eingetreten werden können, wäre ein Nichtgenehmigungsentscheid im heutigen Zeitpunkt aufgrund der unter Abschnitt III, Ziffer 2 und Abschnitt IV, Ziffern 4+5 angeführten Erwägungen des Regierungsrates kaum vertretbar gewesen.

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 (§ 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 sowie zur Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 18. Dezember 1996 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

### 1.3 Zonenplan Siedlung

a) Kernzonenplanung: Der Ortskern von Rothenfluh wird im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Objekt von nationaler Bedeutung eingestuft. Aus kantonalen Sicht gilt es daher grundsätzlich, den prägenden Charakter des Ortsbildes zu erhalten. Der Schwerpunkt dieser Bestrebungen muss auf die Dorfstruktur im Ortskern ausgerichtet werden unter gleichzeitiger Berücksichtigung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten. Dazu sollten u.a. die schutzwürdigen und erhaltenswerten Bauten sowie weitere, für das Dorfbild prägende Objekte bezeichnet werden. Um die Erhaltung von Bauten und Objekten langfristig zu gewährleisten, erachtet der Regierungsrat eine Kernzonenplanung als geeignetstes Mittel.

Der Gemeinderat wird daher ersucht, im Hinblick auf das neue RBG die Erarbeitung einer Kernzonenplanung innert nützlicher Frist erneut zu prüfen.

b) Gewebezone Dübachweg: Inmitten des Wohngebietes wurde nachträglich eine Umzonung der Parzelle 85 in die G1-Zone vorgenommen. Eine Begründung für diese Massnahme liegt nicht vor. Kleinere, begründete Planmutationen zugunsten des Gewerbes wurden - entgegen der vorerwähnten - lediglich am Rande des Baugebietes vorgenommen. Da mangels Bedarf die bisherige Gewerbezone Talstrasse umgezont worden ist, ist die Neuschaffung von Gewerbezonem nicht vertretbar, insbesondere auch wegen der im Falle der G1-Zone am Dübachweg zu befürchtenden Immissionsproblemen. Für die bestehenden Einrichtungen - insofern diese rechtmässig bewilligt sind - ist die Besitzstandsgarantie gewährleistet. Langfristig wäre jedoch die neu geplante, relativ grosse Gewerbezone inmitten des Wohngebietes unangemessen und daher nicht vertretbar. Der Regierungsrat ist daher nicht bereit, die G1-Zone am Dübachweg zu genehmigen.

c) Schutzbepflanzungen: Solche können im Rahmen eines Baugesuchverfahrens in der Gewerbezone vom Gemeinderat verlangt werden. Eine entsprechende Bestimmung (Ziffer 7.10) ist im Zonenreglement vorgesehen. Hingegen fehlt die Zuordnung von Schutzbepflanzungen im Zonenplan. Diese bezweckt die Festlegung in jenen Bereichen, wo zumindest eine optische Schutzwirkung bzw. Trennung zwischen Wohn- sowie Wohn-Geschäftszonen und Gewerbezonem erwünscht ist bzw. erreicht werden soll.

Der Gemeinderat wird daher ersucht, die entsprechenden Schutzbepflanzungen im Zonenplan Siedlung innert nützlicher Frist festzulegen.

### 1.4 Zonenplan Landschaft

Wie bereits im Rahmen der Vorprüfung vorgesehen, erfordern die vorliegenden Mutationen der Bauzonengrenzungen eine entsprechende Mutation zum Zonenplan Landschaft. Der Gemeinderat wird ersucht, die notwendigen Anpassungen innert nützlicher Frist vorzunehmen.

### 1.5 Zonenreglement Siedlung

Das vorliegende Zonenreglement Siedlung wurde gestützt auf das BauG erarbeitet. Am 1.1.1999 ist jedoch das RBG mit der entsprechenden Verordnung in Kraft getreten. Dadurch

entsprechen diverse Reglementsbestimmungen nicht vollumfänglich dem RBG bzw. der RBV. Der Regierungsrat ist - im Sinne einer Übergangsregelung - dennoch bereit, das vorliegende Zonenreglement Siedlung zu genehmigen. Die Gemeinde wird angehalten, das Zonenreglement Siedlung im Hinblick auf die neuen gesetzlichen Bestimmungen zu überprüfen und wo nötig anzupassen.

a) Kernzone: Unter Ziffer 3.9 und 4.9 der Bestimmungen für die Kernzone K1 bzw. K2 sollen auch Dachterrassen und Dacheinschnitte zugelassen werden. Diese Bestimmungen widersprechen insbesondere den Grundsätzen über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern. Aus Gründen des Denkmal- und Heimatschutzes ist der Regierungsrat deshalb nicht bereit, die erwähnten Bestimmungen gemäss Ziffer 3.9 und 4.9 in den Kernzonen K1 und K2 zu genehmigen. In bezug auf die Art und Anordnung von Dachaufbauten und Dachfenstern in den genannten Kernzonen ist festzuhalten, dass auch hier die obgenannten Grundsätze zu berücksichtigen sind.

b) Redaktionelle Korrektur: Der gemäss Ziffer 9.2 bezüglich Kleinbauten (Nebenbauten) enthaltene Hinweis auf § 27 der RBV ist falsch. er ist durch § 57 zu ersetzen und wird entsprechend korrigiert.

## 2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG

### Bauzonendimensionierung:

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 entsprechen. Dieser legt fest, dass Bauzonen nur noch Land umfassen dürfen, das sich für die Ueberbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Unter Annahme einer geringfügig gesteigerten Bautätigkeit kann von einem zukünftigen Bedarf von rund 3.5 ha für die nächsten 15 Jahre ausgegangen werden. Die bisherigen Bauzonenreserven (unüberbaute Flächen) können mit rund 6.5 ha beziffert werden. Nach Berücksichtigung der neu ausgezonten Gebiete bzw. der Baugebiete zweiter Etappe von total ca. 3.0 ha sind die gesetzlichen Anforderungen gemäss Art. 15 RPG erfüllt.

## 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 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 Ziff. 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 den vorgebrachten 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 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

5. Der altrechtliche Zonenplan Siedlung der Gemeinde Rothenfluh wurde 1967 genehmigt. Er erfüllt deshalb die Anforderungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) nicht. Insbesondere sind die Bauzonen zu gross dimensioniert und widersprechen Art. 15 RPG. Dieser legt fest, dass Bauzonen nur Land umfassen dürfen, das sich für die Ueberbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Nach Art. 35 Abs. 1 lit. b RPG hätte spätestens acht Jahre nach Inkrafttreten des RPG (d.h. bis zum 1.1.1988) ein verfassungs- und gesetzeskonformer Nutzungsplan vorliegen müssen. Weil diese Frist von der Gemeinde Rothenfluh nicht eingehalten worden ist, hat der altrechtliche, nicht RPG-konforme Zonenplan nach dem 1.1.1988 in bezug auf die Umschreibung des Baugebietes infolge der derogatorischen Kraft des Bundesrechtes seine Gültigkeit verloren. Gemäss Art. 36 Abs. 3 RPG gilt daher, solange eine den Grundsätzen des Raumplanungsrechtes entsprechende Nutzungsplanung fehlt, das "weitgehend überbaute Gebiet" als vorläufige Bauzone (siehe Bundesgerichtsentscheid vom 24.6.1992 i.S. EG D.+Kons./EWG B. und BGE vom 30.7.1992 i.S. F.+Kons./EWG L.). Der Begriff des weitgehend überbauten Gebietes ist eng zu verstehen und umfasst im wesentlichen nur den geschlossenen Siedlungsbereich. Nach bundesgerichtlicher Rechtssprechung zählen dazu neben den überbauten Grundstücken auch Baulücken von untergeordneter Bedeutung sowie unmittelbar an überbaute Areale angrenzende Flächen, die an der Siedlungsqualität teilhaben, welche die sie umgebende Überbauung auszeichnet. Dagegen sind peripher gelegene Gebiete, selbst wenn dort schon eine gewisse Bautätigkeit einsetzte, sowie unüberbaute Flächen, denen im

Verhältnis zu dem sie umgebenden überbauten Areal eine eigenständige Bedeutung zukommt, nicht als weitgehend überbaut zu betrachten. Die Parzellen der Einsprecher liegen zwar zum Teil im Grenzbereich des überbauten Areals (Vogtsmatten), angesichts der Grösse des Gebietes und der Bautiefe von insgesamt rund 65 m kommt diesem jedoch eine eigenständige Bedeutung zu. Es handelt sich somit nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtssprechung nicht um Auszonungen bzw. Rückstufungen, sondern um Nichteinzonungen. Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Grundstück zum weitgehend überbauten Gebiet gehört, kann der Erschliessungsstand grundsätzlich jedoch ausser acht gelassen werden.

Wie die unter Abschnitt III Ziffer 2 aufgeführten Berechnungen zeigen, war die bisherige Bauzone der Gemeinde Rothenfluh im Sinne von Artikel 15 RPG zu gross. Von der Gemeindeversammlung beschlossene Massnahmen, mit denen die überdimensionierten Bauzonen verkleinert werden, liegen daher im öffentlichen Interesse. Auch das Bundesgericht hat in seiner konstanten Rechtssprechung betont, dass zu gross bemessene Bauzonen nicht nur unzweckmässig, sondern gesetzwidrig sind. Bei der Überprüfung von Zonenplänen ist die Baugebietsbegrenzung für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedelung des Landes besonders wichtig.

Im weiteren kommt dem Grundsatz der Rechtsgleichheit bei Planungsmassnahmen nur eine abgeschwächte Bedeutung zu. Es liegt im Wesen der Nutzungsplanung, dass Zonen gebildet und abgegrenzt werden müssen und Grundstücke in ähnlicher Lage und Art bau- und zonenrechtlich verschieden behandelt werden können. Verfassungsrechtlich genügt, dass die Planung sachlich vertretbar, d.h. nicht willkürlich ist.

6. Zu den unerledigten Einsprachen ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

#### 6.1 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Auszonung bzw. Umzonung in die Landwirtschaftszone.

Zur Begründung wird die ungleiche Behandlung der Grundeigentümer angeführt. Der Einsprecher wünscht die Zuweisung seiner Parzelle zum Baugebiet zweiter Etappe.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Zunächst wird auf obige Erwägungen verwiesen. Es wird davon ausgegangen, dass der Eigentümer des Grundstücks Nr. [REDACTED] welcher einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb bewirtschaftet, dieses wie bisher für landwirtschaftliche Zwecke nutzt. Bereits bei der geänderten Planung "Talstrasse" im Jahre 1984 hat der Regierungsrat darauf hingewiesen, dass anlässlich der nächsten Ortsplanungsrevision eine Auszonung geprüft werden sollte. Nachdem sich der damalige Eigentümer nicht an der Baulandumlegung beteiligt hatte, war eine Ueberbauung der Parzelle in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Sofern sich die Verhältnisse bezüglich Arealnutzung grundlegend geändert haben sollten, müsste eine allfällige Einweisung des Grundstücks in die zweite Baugebietsetappe im gegebenen Zeitpunkt geprüft werden. Im übrigen wird auf die Erwägungen gemäss Abschnitt IV, Ziffer 4, 2. Absatz hingewiesen, wonach der Regierungsrat keine positiven Vorschriften festlegen kann. Zur erwähnten rechtsungleichen Behandlung ist zu bemerken, dass eine Verletzung der Rechtsgleichheit nur dann anzunehmen ist, wenn sich die Zuweisung eines Grundstücks in eine bestimmte Zone beim Vergleich mit anders eingezonten Grundstücken als schlechthin unhaltbar erweist. Dies trifft aber im vorliegenden Fall nicht zu.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen werden.

## 6.2 Einsprache der Erbgemeinschaft [REDACTED]

Die Erbgemeinschaft, vertreten durch [REDACTED], ist als Eigentümerin der Parzelle [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Zuweisung der Parzelle zum Baugebiet zweiter Etappe.

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

- Der eigentliche Planungsauftrag, auch in einem redimensionierten Baugebiet eine sinnvolle Entwicklung zu garantieren, könnte mit einem Erschliessungsweg bestens vollzogen werden.
- das Gebiet sei durch Strassen auf 3 Seiten umbaut. Die Erschliessung des Gebietes könne gesamthaft zur Bauentwicklung beitragen und die bestehenden Schwerpunkte könnten ästhetisch aufgewertet werden.
- das gesamte Ortsbild müsse im Auge behalten und allfällige Rückzonungen seien am Dorfrand in Betracht zu ziehen.

In einem Nachtrag zur Einsprache wird beantragt, das Grundstück mit den übrigen Parzellen dieses Gewannes der Zone W2 zuzuweisen. Zur Begründung wird im wesentlichen angeführt, für eine Rückführung in die zweite Bauetappe bestehe kein Grund. Das für Bauinteressierte attraktive Gebiet um den Dorfkern könne durch Baulandumlegung einer vernünftigen Erschliessung zugeführt werden. Das Baulandangebot sei nur punktuell und an weniger vorteilhafter Lage vorhanden. Das umwandlungspflichtige Bauland könne nur als Richtwert angesehen werden. Die besondere topografische Lage sei speziell zu würdigen. Im übrigen sei davon auszugehen, dass mit den ISOS-Unterlagen ("Erhaltung des unverbauten Wiesenhangs ob der Kirche als Kulturland oder Freifläche") keine grundstücksbelastenden Wirkungen verbunden seien, andernfalls werde die Streichung des Eintrags im Verzeichnis beantragt.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Zunächst wird auf die Erwägungen gemäss Abschnitt III, Ziffer 2 und Abschnitt IV, Ziffern 4+5 hingewiesen.

Wie aus obgenannten Erwägungen ersichtlich ist, sind bei der Frage der Bauzonendimensionierung auch kantonale Anliegen betroffen. Beim Gebiet Vogtsmatten handelt es sich um eine unerschlossene Fläche von ca. 0.9 ha. Es trifft zu, dass das fragliche Gebiet ein attraktives künftiges Bauland mit vorteilhafter Lage darstellt, das mittels Baulandumlegung vernünftig erschlossen werden kann. Auch grenzt das Areal an überbaute Flächen. Dennoch kann es - wie bereits dargelegt - nicht als weitgehend überbautes Gebiet bezeichnet werden, kommt diesem doch aufgrund seiner Grösse eine eigenständige Bedeutung zu. Bei der Bauzonendimensionierung wird jedoch Qualität und Lage des Grundstücks nicht als primäres Kriterium gewertet. Sofern ein Ueberhang an Baureserven besteht, wie dies in Rothenfluh der Fall ist, müssen auch Gebiete mit vorteilhaften Lagen für eine Redimensionierung in Betracht gezogen werden. Zudem liegt auf der Hand, dass unerschlossene Parzellen bei der Ausscheidung von Bauland nicht erste Priorität geniessen. Tatsache ist jedenfalls, dass - wie die Erwägungen zeigen - die Gemeinde über zu viele Bauzonenreserven verfügt. Gemäss Art. 19 RPG müssen die Bauzonen jedoch zeitgerecht erschlossen werden. Mitbestimmend ist aber auch die erwünschte bzw. mögliche Entwicklung der Gemeinde, insbesondere was die Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung sowie die Auswirkungen auf den Infrastrukturbedarf und den Finanzhaushalt anbelangt. Diese Faktoren sind u.a. auch massgebend für den Zeitpunkt der allfälligen Umwandlung von Baugebiet zweiter in Baugebiet erster Etappe.

Zum ISOS-Inventar ist zu bemerken, dass dieses keine behördenverbindliche oder gar grundeigentumsverbindliche Wirkung ausüben kann. Es dient jedoch u.a. als wichtige

Grundlage bei der Bewertung der kommunalen Ortsplanung. Die Umsetzung der gemäss ISOS-Inventar erwähnten Zielsetzung könnte aber konsequenterweise nur mittels Aus- bzw. Nichteinzonung erfolgen, was aber im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens nicht zur Diskussion steht.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen werden.

#### 6.3 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzellen [REDACTED] [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die vorgesehene Rückstufung des Gebietes in die zweite Bauetappe.

Es wird beantragt, zur sinnvollen Nutzung der Grundstücke die genannten Parzellen zusammen mit dem übrigen Gebiet der W2-Zone zuzuweisen.

Der Regierungsrat verweist auf die Erläuterungen gemäss Erwägungen sowie zur Einsprache unter Ziffer 6.2.

Die Einsprache muss abgewiesen werden, soweit darauf eingetreten werden kann.

#### 6.4 Einsprache von [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED]

Die Erbgemeinschaften, vertreten durch [REDACTED] und [REDACTED], sowie [REDACTED] sind als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von den Planungsmassnahmen betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Rückstufung des Gewannes Vogtsmatten in das Baugebiet zweiter Etappe. Es wird beantragt, das Grundstück zusammen mit dem übrigen Gebiet der Bauzone W2 zuzuweisen. Zur Begründung kann auf die Bemerkungen zur Einsprache gemäss Ziffer 6.2 verwiesen werden.

Da die Einsprache mit derjenigen der [REDACTED] [REDACTED], insbesondere zum Nachtrag derselben, praktisch identisch ist, kann auf die entsprechenden Ausführungen zur Einsprache gemäss Ziffer 6.2 verwiesen werden.

Die Einsprache muss abgewiesen werden, soweit darauf eingetreten werden kann.

#### 6.5 Einsprache [REDACTED]

Die Einsprecher sind als Eigentümer der Parzellen Nrn. [REDACTED] + [REDACTED] [REDACTED] von den Planungsmassnahmen betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Um- bzw. Rückzonung der Parzellen in das Baugebiet zweiter Etappe und die Umzonung im Tal. Es wird beantragt, die genannten Parzellen und das übrige Gebiet in der W2-Zone zu belassen.

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

Wegen der Umzonung der Gewerbezone im Tal in Wohngebiet werde der Druck zur Rückstufung in Baugebiet zweiter Etappe auf noch nicht überbaute Wohngebiete massiv verstärkt. Es werde daher beantragt, das Gewerbegebiet nicht in Wohnzone umzuzonen. Das Areal Vogtsmatten zwischen Friedhof und Dübachweg als vom Siedlungsgebiet umgebene Insel dränge sich als eines der attraktivsten Gebiete für den weiteren Wohnungsbau geradezu auf.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Zunächst wird auf die Ausführungen zur Zweckmässigkeitsprüfung sowie die Erläuterungen zur Einsprache gemäss Ziffer 6.2 verwiesen.

Im übrigen ist nicht zu bestreiten, dass die Umzonung der Gewerbezone Tal in Wohngebiet die Umzonung von bisherigen Wohnbauzonen in das Baugebiet zweiter Etappe verstärkt hat. Diese Sachlage war dem Gemeinderat bekannt. Aufgrund der bereits im Jahre 1984 erfolgten Umzonung Talstrasse in die Gewerbezone sowie eines geplanten Bauvorhabens für einen Gewerbebetrieb wurde die Erschliessung bereits 1990 fertiggestellt. Da das erwähnte Bauvorhaben nicht realisiert worden ist und für Gewerbenutzung seitdem keine Interessenten gefunden werden konnten, lag das vollständig erschlossene Gebiet brach. Dagegen bestand Interesse an der Realisierung von Wohnbauten. Die kantonalen Fachstellen haben daher auf entsprechende Anfragen signalisiert, dass sie einer Umzonung des Gebietes im Tal in die WG2-Zone zustimmen würden, allerdings erst im Rahmen der künftigen, nun vorliegenden Zonenplanrevision. Für das Gewerbe sind in der Folge - mit Ausnahme der fraglichen G1-Zone Dübachweg - lediglich punktuell kleinere Ersatzflächen am Rande der Bauzone geschaffen und die bestehende G1-Zone Klaffacker minim vergrössert worden. Für den voraussichtlichen lokalen Bedarf innerhalb des Planungshorizontes steht jedoch insgesamt eine ausreichende Fläche an Gewerbeland zur Verfügung.

Die Einsprache muss abgewiesen werden, soweit darauf eingetreten werden kann.

#### 6.6 Einsprache von [REDACTED]

Die Erbgemeinschaft, vertreten durch [REDACTED], Rechtsanwalt, ist als Eigentümerin der Parzelle [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen das Baugebiet zweiter Etappe im Gebiet Vogtsmatten sowie gegen die Umzonung des Gebietes Talstrasse.

Es wird das Rechtsbegehren gestellt, es sei das Baugebiet zweiter Etappe nordöstlich des Friedhofs (im Gwann Vogtsmatten) der Zone WG2, eventualiter der Zone W2 zuzuordnen. Im Bereich Talstrasse sei auf die Umzonung des bisherigen Gewerbegebietes in die Zone WG2 zu verzichten, alles unter o/e Kostenfolge.

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

- Es werde bestritten, dass das Baugebiet der Gemeinde zu gross sei. Die rege Bautätigkeit belege die Beliebtheit der Wohngemeinde. Die Entlassung der Parzelle aus der überdimensionierten OeW-Zone "Kirche/Friedhof" werde zwar als richtig taxiert, die Zuordnung zum Baugebiet zweiter Etappe entspreche jedoch de facto einer Einweisung in Landwirtschaftszone mit entsprechendem Wertverlust.
- Im fraglichen Gebiet sei eine Erschliessung ohne grossen Aufwand mit nur einer Strasse zu erreichen. Das Areal sei aufgrund seiner Lage für eine bauliche Nutzung prädestiniert.
- Einzelne peripher gelegene Gebiete würden, obwohl nur wenig überbaut oder kaum erschlossen, nicht tangiert (Etmatten, Welschmatten). Das Gebot der Rechtsgleichheit sowie der Eigentumsgarantie werde verletzt.
- Die Zuteilung des fraglichen Gebietes zum Baugebiet zweiter Etappe sei aber deshalb unhaltbar, weil dieses unter dem Vorwand der zu grossen Bauzone der Wohnbaunutzung entzogen werde, anderseits aber das bisherige Gewerbegebiet "Talstrasse" neu der WG-Zone zugewiesen werde. Dieses Vorgehen widerspreche Treu und Glauben. Die Planung verletze die Eigentumsgarantie und den Grundsatz der Rechtsgleichheit.
- Der Grundsatz gemäss kantonomer Praxis zur Erhaltung der Gewerbeflächen sei auch für den Bereich "Talstrasse" anzuwenden. Von den Immissionen her sei nicht einsehbar, wenn nicht nur das Gewerbegebiet "Klaffacker" durch Strassenkorrektur vergrössert werde, sondern sogar neue Gewerbeparzellen geschaffen würden. Neben der zunehmenden Baulandnachfrage nehme auch die Gewerbetätigkeit weiter zu, die Erweiterungsmöglichkeit bestehender Betriebe sei beschränkt.

- Die bisherige Gewerbezone "Talstrasse" sei zu belassen, da sie den Grundsätzen gemäss RPG Rechnung trage. Die dadurch für Wohnnutzung frei werdende Fläche sei auf das Gebiet Vogtsmatten zu übertragen, was die Siedlungsordnung verbessere.
- Eine Freihaltung des Areals Vogtsmatten vor Ueberbauung aufgrund des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sei nicht schlüssig. Dieses habe nur empfehlenden Charakter und sei weder behörden- noch grundeigentumsverbindlich.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Zunächst wird auf die Ausführungen zur Zweckmässigkeitsprüfung sowie Abschnitt IV, Ziffern 4+5 der Erwägungen hingewiesen. Im einzelnen ist folgendes zu bemerken:

Die Tatsache, dass die Bauzone von Rothenfluh überdimensioniert und nicht den gesetzlichen Rahmenbedingungen entspricht, wird durch die obgenannten Erwägungen belegt. Die entsprechenden kantonalen Annahmen werden auch durch Kapazitätsberechnungen des Planungsbüros bestätigt. Die Bautätigkeit der letzten Jahre zeigt, dass durchschnittlich etwa 6 Wohneinheiten pro Jahr realisiert worden sind. Das fragliche Gebiet gilt zudem nicht als baureif bzw. erschlossen im Sinne von Art. 19 RPG. Dies belegt auch ein Uebersichtsplan über den Stand der Erschliessung und Baureife (per 31.12.95) gemäss Art. 21 der Verordnung über die Raumplanung. Dass das Areal aufgrund seiner Lage für eine bauliche Nutzung prädestiniert ist, wird nicht bestritten, ist jedoch für die Bauzonendimensionierung nicht von ausschlaggebender Bedeutung. Bestritten wird jedoch, dass eine Erschliessung des Gebietes ohne grösseren Aufwand erreicht werden könne. Immerhin wäre dazu die Erstellung eines etwa 160 m langen Teilstücks des Kirchhofweges (bis zur OeW-Zone) gemäss Strassennetzplan - samt zugehöriger Werkleitungen - erforderlich.

In bezug auf die bemängelte Verletzung der Rechtsgleichheit und der Eigentumsgarantie ergibt sich zum angeführten Vergleich mit dem Gebiet Etzmatten-Welschmatten, dass in diesem seit längerem eine Baulandumlegung beschlossen worden ist, welche vor dem Abschluss steht. Im Gebiet Vogtsmatten fehlt weitgehend eine auf die Nutzungsplanung abgestimmte Parzellenordnung im Sinne von § 55 RBG, welche sich für eine zweckmässige bauliche Nutzung eignet. Im übrigen ist grundsätzlich zu bemerken, dass dem Gleichheitsprinzip bei Planungsmassnahmen nur eine abgeschwächte Bedeutung zukommt. Eine Verletzung der Rechtsgleichheit liegt prinzipiell erst vor, wenn die Behörden bei der Interessensabwägung Verschiedenes gleich behandeln, bzw. Gleiches ungleich. Von willkürlicher oder unverhältnismässiger Beurteilung kann aber im vorliegenden Fall nicht gesprochen werden, da - wie bereits mehrfach dargelegt - bei der Interessensabwägung ausreichende Gründe für die geplanten Massnahmen sprechen, welche die privaten Interessen überwiegen. Deshalb geht auch die gerügte Verletzung der Eigentumsgarantie fehl, da die Planungsmassnahmen aus den genannten Gründen nicht als unangemessen bezeichnet werden können.

Zur Umzonung des bisherigen Gebietes "Talstrasse" in die WG2-Zone ist zu bemerken, dass die 1984 erfolgte Zuweisung zur Gewerbezone mit der damals prognostizierten Zunahme des Bedarfs an Gewerbeflächen - insbesondere auch für das obere Baselbiet - zusammenhängt. Nachdem anfänglich Interessenten für Gewerbebauten vorhanden waren und auch ein Bauprojekt vorlag, ist das Gebiet baureif erschlossen und 1990 fertiggestellt worden. Die Entwicklung hat sich seither insofern verändert, als das Interesse für Gewerbeland stark zurückgegangen und auch die Ueberbauung nicht zustandegekommen ist. Um den veränderten Verhältnissen Rechnung zu tragen, hat die zuständige kantonale Fachstelle dem Gesuch um Umzonung in die WG2-Zone im Rahmen der Zonenplan-Revision unter gewissen Voraussetzungen und in Kenntnis der erwähnten kantonalen Praxis ausnahmsweise zugestimmt, um ein weiteres Brachliegen des erschlossenen und baureifen Gebietes zu vermeiden. In bezug auf die neu ausgeschiedene, nicht zu genehmigende G1-Zone Dübachweg wird auf die Erwägungen gemäss Abschnitt III, Ziffer 1.3 Abs. b) verwiesen.

Da gegenüber der ursprünglichen Einzonung des Gewerbegebietes "Talstrasse" bis zur erfolgten Umzonung in die WG2-Zone rund 15 Jahre verflossen sind und eine diesbezügliche Ueberprüfung der Nutzungsplanung infolge der geänderten Verhältnisse vertretbar schien, geht der Einwand der Verletzung von Treu und Glauben fehl.

Inbezug auf die Bemerkungen zum ISOS-Inventar wird auf die entsprechenden Ausführungen zur Einsprache gemäss Ziffer 6.2 verwiesen.

Die Einsprache muss abgewiesen werden, soweit darauf eingetreten werden kann.

- : / / :
1. Die Einsprachen 1 - 6 gemäss Abschnitt B werden, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen.
  2. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 werden die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung Rothenthurn vom 15. Juni 1998 betreffend die Revision der Siedlungsplanung (Zonenplan, Zonenreglement und Strassennetzplan Siedlung sowie Lärm-Empfindlichkeitsstufen im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

#### Ausnahmen

Von der Genehmigung ausgenommen im Sinne der Erwägungen gemäss Abschnitt III, Ziffern 1.3b) + 1.5a) (im Plan und Reglement rot gestrichen) werden:

- a) G1-Zone Dübachweg (Parzelle Nr. 85)
- b) Ziffer 3.9 (K1-Zone) und Ziffer 4.9 (K2-Zone) des Zonenreglementes Siedlung

3. Die Gemeinde wird ersucht, die gemäss Abschnitt III, Ziffern 1.3a), 1.3<sup>c</sup>b), 1.4 und 1.5 der Erwägungen aufgeführten Punkte zu überprüfen und innert nützlicher Frist anzupassen.
4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 57/ZPS/1/0 (Zonenplan Siedlung), 57/ZRS/1/0 (Zonenreglement Siedlung), 57/SPS/1/0 (Strassennetzplan Siedlung und 57/LES/1/0 (Lärm-Empfindlichkeitsstufen) versehenen Exemplare der Pläne und der Reglemente.
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.

Verteiler:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

(alle eingeschrieben)

- [REDACTED]
- Gemeinderat Rothenfluh, 4467 Rothenfluh
- Ingenieurbüro Dettwiler AG, Höldeliweg 12, 4460 Gelterkinden
- Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain, Postfach, 4450 Sissach
- Kreisgeometerbüro Sissach, Ebenrainweg 1, 4450 Sissach
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Forstamt beider Basel
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (13)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim 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. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.

Der Landschreiber:

