

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 419

vom 9. Februar 1988

Gemeinde Aesch, Mutationen zum Zonenplan Siedlung in den Gebieten "Butthollen" und "Tschuppen"

A. Die Gemeindeversammlung Aesch hat am 26. Mai 1986 die Mutationen des Zonenplanes Siedlung "Gebiet Butthollen" und "Gebiet Tschuppen" beschlossen. Die Mutationen umfassen:

- Rückzonung eines Teils der Parzellen Nrn. 1324 und 1337 von der Spezialzone "Heim für Gebrechliche" in die Landwirtschaftszone im Gebiet Butthollen.
- Rückzonung der Parzelle Nr. 3100 und eines Teils der Parzelle Nr. 1324 von der Gewerbezone G1 in die Landwirtschaftszone im Gebiet Tschuppen.

B. Die Öffentliche Planauflage für die Mutationen zum Zonenplan Siedlung "Gebiet Butthollen" und "Gebiet Tschuppen" ist vom 21. Juli bis 20. August 1986 durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt Nr. 28 vom 17. Juli 1986 sowie im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck vom 18. Juli 1986 bekanntgemacht worden. Die von der Planänderung betroffenen Grundeigentümer sind zudem mit eingeschriebenem Brief auf die Planauflage hingewiesen worden. Innert der dreissigtägigen Auflagefrist hat Einsprache erhoben:

-

Die entsprechende Begründung der Einsprache wurde am 3. Oktober 1986 nachgeliefert.

Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung vom 27. November 1986 führte zu keiner Einigung mit der Einsprecherin.

C. Mit Schreiben vom 23. April 1987 [Eingang: 27. April 1987] ersucht der Gemeinderat Aesch um die regierungsrätliche Genehmigung sowie um Abweisung der Einsprache. Für weitere Einzelheiten wird auf den Akteninhalt 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 u.a. ermächtigt, Zonenpläne sowie die dazugehörenden Reglementsbestimmungen aufzustellen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes erwachsen solche Pläne nicht in materielle Rechtskraft, sondern sie können unter Beachtung gewisser Prinzipien auch wieder geändert werden [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 und Reglemente sowie deren Aenderungen - der Genehmigung des Regierungsrates. Die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung ist dabei auf eine Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung be-

schränkt. 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 Ueberwachung 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, 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.

III.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung der zur Genehmigung beantragten Mutationen des Zonenplanes Siedlung "Gebiet Butthollen" und "Gebiet Tschuppen" folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt.

Der Gemeinderat Aesch hat am 1. April 1986 zuhanden der Gemeindeversammlung einen Antrag verabschiedet, welcher vorsah, im Gebiet Butthollen die Spezialzone "Heim für Gebrechliche" von ca. 6,71 ha der Parzellen Nrn. 1324, 1337 sowie die Gewerbezone G1 von ca. 0,68 ha der Parzelle Nr. 1324 in die Landwirtschaftszone zurückzuzonen und im Gebiet Tschuppen die Gewerbezone G1 von ca. 4,07 ha der Parzelle Nr. 3100 sowie die Gewerbezone G1 von ca. 3,93 ha der Parzelle Nr. 1324 zu etappieren. Es war vorgesehen, die ca. 4,07 ha der Parzelle Nr. 3100 dem Baugebiet 2. Etappe und die ca. 3,93 ha der Parzelle Nr. 1324 dem Baugebiet 3. Etappe zuzuweisen. Der Etappierungszeitraum für das Baugebiet 2. Etappe betrug 12 Jahre, derjenige für das Baugebiet 3. Etappe 18 Jahre.

Mit Schreiben vom 24. Februar 1986 hat sich die Bau- und Landwirtschaftsdirektion nach Rücksprache mit den anderen betroffenen Direktionen mit der Rückzonung der Spezialzone "Heim für Gebrechliche" einverstanden erklärt. Das Amt für Orts- und Regionalplanung hat die vom Gemeinderat Aesch beantragte Etappierung geprüft und mit der schriftlichen Stellungnahme vom 30. April 1986 dem Antrag des Gemeinderates vom 1. April 1986 zugestimmt.

Sofern nicht andere Gründe entgegenstehen, würde sich neuerdings anstelle der Etappierung der Gewerbezone auch die Möglichkeit zur Festsetzung einer Bauerwartungszone anbieten.

Die Gemeindeversammlung vom 26. Mai 1986 ging nun aber über die Anträge des Gemeinderates Aesch hinaus und beschloss nicht nur eine Rückzonung der Spezialzone "Heim für Gebrechliche" von ca. 6,71 ha und der Gewerbezone von ca. 0,68 ha im Gebiet Butthollen, sondern auch eine Rückzonung der ganzen zur Etappierung vorgesehenen Gewerbezone G1 von ca. 8.00 ha im Gebiet Tschuppen.

1.2 In materiell-rechtlicher Hinsicht ist folgendes zu bemerken:

Die Rückzonung der Spezialzone "Heim für Gebrechliche" von ca. 6,71 ha [Teile der Parzellen Nrn. 1324 und 1337] in die Landwirtschaftszone sowie die Rückzonung einer kleineren Teilfläche der Gewerbezone G1 von ca. 0,68 ha der Parzelle Nr. 1324 in die Landwirtschaftszone im Gebiet Butthollen sind mit keinerlei materiell-rechtlichen Bedenken verbunden. Der Regierungsrat kann daher zu den oben erwähnten Rückzonungen seine Zustimmung erteilen. Im übrigen entspricht dieser Beschluss dem vom Gemeinderat gestellten Antrag an die Gemeindeversammlung, welcher auch vorgängig im Rahmen der Vorprüfung von der Bau- und Landwirtschaftsdirektion und dem Amt für Orts- und Regionalplanung Zustimmung erhalten hat.

Anders stellt sich die Sachlage bei der an der Gemeindeversammlung vom 26. Mai 1986 beschlossenen Rückzonung im Gebiet Tschuppen. Hier wird eine Fläche der Gewerbezone G1 von ca. 8,00 ha zurückgezont. Materiell-rechtlich ergeben sich hier verschiedene Vorbehalte. So kann die Gewerbezone von der vorhandenen Groberschliessung her als erschlossen betrachtet werden, womit bei einer Rückzonung eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen würde. Es kommt dazu, dass

mit der Rückzonung der Gewerbezone von ca. 8,00 ha nur eine einzige Grundeigentümerin betroffen würde.

Weiter ist von grosser Bedeutung, dass es sich bei dieser Gewerbezone - wie unter 2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung noch auszuführen sein wird - um sehr geeignetes Gewerbeland handelt. Rückzonungen von Gewerbe-/Industrie-zonen müssen aber auch mit Blick auf die Bestimmungen des funktionalen Raumplanungsrechtes [Wirtschaftsförderungsgesetz vom 28. Januar 1980] vertretbar sein. Dies trifft nun aber gerade in diesem Fall nicht zu.

Aus materiell-rechtlichen Gründen muss der Regierungsrat seine Zustimmung zur Rückzonung von ca. 3,93 ha der Parzelle Nr. 1324 und zur Rückzonung von ca. 4,07 ha der Parzelle Nr. 3100 von der Gewerbezone G1 in die Landwirtschaftszone verweigern (im Plan rot gestrichen).

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Der Regierungsrat hat eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung vorgenommen. Er hat sich dabei unter anderem auch die nachfolgenden Zahlen der bebauten und der noch freien Wohnzonen und Gewerbe-/Industrie-zonen im Bezirk Arlesheim vorlegen lassen. So waren im Jahre 1986 ca. 1663,5 ha Wohnzonen bebaut und ca. 558,5 ha Wohnzonen frei, während ca. 485,5 ha Gewerbe-/Industrie-zonen bebaut waren aber lediglich ca. 130,5 ha Gewerbe-/Industrie-zonen noch frei waren. Das Verhältnis von bebauten Wohnzonen zu bebauten Gewerbe-/Industrie-zonen beträgt heute also 3,4 : 1, während dasjenige von freien Wohnzonen zu freien Gewerbe-/Industrie-zonen mit 4,3 : 1 angenommen werden muss. Das zeigt, dass der Anteil freier Gewerbe-/Industrie-zo-

nen im Vergleich zu den freien Wohnzonen bereits heute im Bezirk Arlesheim kleiner ausfallen wird. Wenn nun die Gemeinde Aesch zusätzlich noch ca. 8,00 ha Gewerbezone in die Landwirtschaftszone zurückzont, würde das Verhältnis bereits 4,6 : 1 betragen.

Die Planungsgrundsätze nach Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG] müssen nun aber beachtet werden [vergleiche Abschnitt II, c]. So hält Artikel 3, Absatz 3 RPG u.a. fest: "Insbesondere sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein." Dies zeigt, dass die von der Gemeinde Aesch vorgenommene Rückzonung von ca. 8,00 ha Gewerbezone mit diesem Planungsgrundsatz nicht vereinbar ist. Dass bei Rückzonungsfragen den Gewerbe-/ Industriezonen aus raumplanerischer Sicht eine hohe Priorität eingeräumt werden muss, hat der Regierungsrat auch in seinen Erwägungen zur Strategie für die Flächenplanung [Regierungsratsbeschluss Nr. 2886 vom 2. Dezember 1986] festgehalten. Diese Intention des Regierungsrates wird u.a. auch vom eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement als erstrebenswert angesehen.

Es kommt dazu, dass die Gewerbezone im Gebiet Tschuppen hervorragende Lagevorteile besitzt. So besteht heute schon ein Direktanschluss an die Hochleistungsstrasse J18. Aus diesem Grund werden auch die Wohngebiete durch den zu erwartenden Lastwagengüterverkehr nicht belastet werden. Zudem liegt das betreffende Gewerbeland an der Peripherie des Baugebietes von Aesch, wie dies u.a. der Gemeinderat in seinem Antrag vom 23. April 1987 an den Regierungsrat richtigerweise festhält, was klar zeigt, dass es sehr geeignetes Gewerbeland ist, weil die anzunehmenden Lärmimmissionen das Wohngebiet dannzumal nicht beeinträchtigen werden. Weiter gilt es auch festzuhal-

ten, dass die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehrsmittel bereits heute gewährleistet ist, liegt doch das Gewerbe-land direkt an der Tramlinie 11 der BLT.

Der Regierungsrat folgert, dass er der Rückzonung von ca. 3,93 ha der Parzelle Nr. 1324 und ca. 4,07 ha der Parzelle Nr. 3100 von der Gewerbezone G1 in die Landwirtschaftszone auch aus regionalplanerischer Sicht seine Zustimmung nicht erteilen kann (im Plan rot gestrichen).

IV.

Zu der unerledigten Einsprache:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form der Einspracheentscheid über einen solchen Gemeindeversammlungsbeschluss zu erlassen ist. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, die unerledigte Einsprache mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsbe-fugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten - darunter fallen auch die Zonenpläne bzw. deren Aenderungen - die volle Ueberprüfung. 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 Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 75 und 76 des Baugesetzes sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung, erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in der letztgenannten Bestimmung festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

4. Unter Berücksichtigung dieser Erwägungen ist im einzelnen zu der unerledigten Einsprache folgendes zu bemerken:

Einsprache [REDACTED], vertreten durch
[REDACTED] [REDACTED]

Durch die Zonenplan-Mutationen werden die Parzellen Nrn. [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] tangiert. Die persönliche Betroffenheit der Grundeigentümerin und damit deren Berechtigung zur Einsprache ist unbestritten. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Die Einsprecherin fordert, dass auf die Rückzonung der Parzelle Nr. [REDACTED] und eines Teils der Parzelle Nr. [REDACTED] von der [REDACTED] [REDACTED] in die [REDACTED] im [REDACTED] zu verzichten sei.

Weiter fordert die Einsprecherin, auf die Rückzonung eines Teils der Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] von [REDACTED] [REDACTED] in die [REDACTED] im [REDACTED] [REDACTED] sei ebenfalls zu verzichten.

Sofern diesen Begehren nicht stattgegeben wird, fordert sie eine Entschädigung, für den durch die Rückzonung entstandenen Minderwert.

Als Eventualbegehren wird schliesslich von der Einsprecherin festgehalten, dass sie sich einer allfälligen Kompromisslösung, wie dies der gemeinderätliche Antrag an die Gemeindeversammlung vom 26. Mai 1986 vorsah, nicht zum vornherein verschliessen würde.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Unbestritten ist, dass für die zu überprüfende Rückzonung die gesetzliche Grundlage vorhanden ist (vergleiche Abschnitt I). Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 hält in Artikel 15 zudem fest, dass "Bauzonen Land umfassen, das sich für die Ueberbauung eignet und

- a) weitgehend überbaut ist, oder
- b) voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird."

Weiter hält Artikel 21, Absatz 2 RPG fest:

"Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst."

Die Gemeinde Aesch möchte diesen Gesetzesbestimmungen Nachachtung verschaffen. Sie hat deshalb ihre Zonenplanung überprüft. Von einem "abrupten Bruch der Planungskontinuität", wie dies die Einsprecherin festhält, kann nicht die Rede sein, liegt

doch die letzte Zonenplan-Revision fast zwei Jahrzehnte zurück.

Nachgewiesen werden muss unter anderem noch, ob das öffentliche Interesse für die Rückzonung auch tatsächlich gegeben ist. Dies wird denn auch speziell von der Einsprecherin in Frage gestellt. Im besonderen deshalb, weil aus allgemein raumplanerischer Sicht die ausserordentlich günstige Lage des Gewerbelandes hoch zu werten ist. Auch der Regierungsrat hat in seinen vorhergehenden Erwägungen diesbezügliche Vorbehalte angebracht, besonders deshalb, weil sowohl die wirtschaftlichen, wie auch die siedlungs- und verkehrsorientierten Gesichtspunkte durch die beschlossene Rückzonung nicht hinreichend berücksichtigt werden. Dies ist aber unvereinbar mit den Planungsgrundsätzen des RPG (vergleiche Abschnitt III, Ziffer 1.2 und 2).

In der vorliegenden Einsprachebehandlung muss nun unterschieden werden zwischen den Rückzonungen im [REDACTED] und denjenigen im [REDACTED].

Während sämtliche Argumente im [REDACTED] klar für eine Rückzonung der [REDACTED] sowie eines kleinen Teils der [REDACTED] in die [REDACTED] sprechen, trifft dies bei der [REDACTED] nicht zu.

Einer Rückzonung der [REDACTED] in die [REDACTED] steht insofern nichts entgegen, indem der Zweck wofür diese [REDACTED] seinerzeit geschaffen wurde, zwischenzeitlich weggefallen ist. Da dieses Gebiet ausserdem an der Peripherie des Baugebietes und weitgehend inmitten

fruchtbaren Landwirtschaftslandes gelegen ist, können hier materiell-rechtlich gegen eine Rückzonung keinerlei Einwände erhoben werden. Dass die Rückzonung [REDACTED] in die [REDACTED] die Einsprecherin nicht besonders hart trifft, geht auch aus ihrer Einsprachebegründung hervor, wo sie festhält:

"Das ursprünglich grosse Interesse für die Erstellung bzw. Verlegung eines Heimes für Gebrechliche [was seinerzeit zur entsprechenden [REDACTED] geführt hat] ist im heutigen Zeitpunkt und in der allernächsten Zukunft nicht mehr in gleichem Masse vorhanden."

Die obigen Feststellungen gelten im übrigen auch für die [REDACTED], die im Zusammenhang mit einer sinnvollen Zonenabgrenzung ebenfalls in die [REDACTED] zurückgezont werden sollen.

Wenn sich die Einsprecherin möglicherweise mit dem gemeinderätlichen Antrag an die Gemeindeversammlung vom 26. Mai 1986 einverstanden erklären kann, so ist sie auch mit der Rückzonung der [REDACTED] und der Rückzonung von [REDACTED] in die [REDACTED] einverstanden.

Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf Entschädigungsforderungen [vergleiche Abschnitt IV, Ziffer 3].

Im übrigen ist die Einsprache - gestützt auf die vorstehenden Darlegungen - als unbegründet abzuweisen.

://: 1. Die Einsprache [REDACTED], vertreten durch [REDACTED], wird - soweit darauf eingetreten werden kann - als teilweise unbegründet abgewiesen, im übrigen gutgeheissen.

2. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss der Gemeindeversammlung Aesch vom 26. Mai 1986 betreffend die Mutationen des Zonenplanes Siedlung "Gebiet Butthollen" und "Gebiet Tschuppen", umfassend die Rückzonung der Spezialzone "Heim für Gebrechliche" sowie die Rückzonung der Gewerbezone in die Landwirtschaftszone inklusive entsprechende Anpassungen des Baugebietsperimeters - im Sinne der Erwägungen, jedoch mit Ausnahme der Rückzonung der Gewerbezone von Parzelle Nr. 3100 sowie der Rückzonung einer grösseren Teilfläche der Gewerbezone von Parzelle Nr. 1324 in die Landwirtschaftszone - genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

3. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 1/ZP/1/23 versehenen Planexemplare.

4. Gestützt auf § 1 des kantonalen Einführungsgesetzes vom 9. Oktober 1952 zum Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 wird die Zonenplanänderung bzw. der neue Baugebietsperimeter auch für die Anwendung dieser Erlasse sowie Artikel 218 des Obligationenrechts als verbindlich erklärt.

5. Die Ziffern 2 und 3 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an [REDACTED]

Gemeinderat Aesch, 4147 Aesch

[beide eingeschrieben]

Finanz- und Kirchendirektion

Erziehungs- und Kulturdirektion

Volkswirtschafts- und Sanitätsdirektion

Justiz-, Polizei- und Militärdirektion

Landeskanzlei [Amtsblatt]

Amt für Liegenschaftsverkehr

Rechtsabteilung BLD

Bauinspektorat [2]

Amt für Landwirtschaft

Meliorationsamt [2]

Tiefbauamt

Amt für Naturschutz und Denkmalpflege

Amt für Umweltschutz und Energie

Amt für Orts- und Regionalplanung [6]

Bau- und Landwirtschaftsdirektion [2]

Der Landschreiber:

