

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 3559

vom 17. November 1992

Gemeinde Augst, Revision der Siedlungsplanung (Zonenvorschriften, Strassennetzplan, Lärm-Empfindlich- keitsstufen-Plan)

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Augst hat am 20. Mai 1992 die Revision der Siedlungsplanung, bestehend aus Zonenplan, Zonenreglement, Strassennetzplan sowie Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan beschlossen. Die Referendumsfrist ist am 20. Juni 1992 unbenutzt abgelaufen.

B. Die öffentliche Auflage der Zonenvorschriften und des Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Planes fand vom 1. bis 30. Juni 1992 statt. Sie wurde durch Publikation im Amtsblatt Nr. 22 vom 27. Mai 1992 und im Bezirksanzeiger vom 29. Mai 1992 bekanntgegeben. Alle auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 22. Mai 1992 auf die Planaufgabe hingewiesen. Während der Auflagefrist hat [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], gegen den Zonenplan Siedlung Einsprache erhoben (Parzelle Nr. [REDACTED])

Die gestützt auf § 6 BauG durchgeführte Verständigungsverhandlung führte zu keiner Einigung.

C. Mit Schreiben vom 14. August 1992 - ergänzt durch weitere Genehmigungsbelege (Eingang 2. bzw. 15. Oktober 1992) - unterbreitet der Gemeinderat Augst die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Unterlagen betreffend die Revision der Siedlungsplanung zur regierungsrätlichen Genehmigung und beantragt die Abweisung der unerledigten Einsprache. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 3 Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes (BauG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 3, Absatz 2 BauG). Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung. 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 verfassungsmässi-

gen Grundrechten standhält, bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

Entsprechend § 6 Absatz 3 BauG entscheidet der Regierungsrat endgültig über unerledigte Einsprachen gegen kommunale Bauvorschriften. Dabei verlangt Artikel 33 Absatz 3 b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 von ihm als einziger kantonaler Beschwerdebehörde die volle Ueberprüfung solcher Einsprachen.

III.

Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über Gemeindeversammlungsbeschlüsse zu erlassen sind. Aufgrund des sachlichen Zusammenhanges und in Anbetracht derselben Kognitionsbefugnis des Regierungsrates steht der Behandlung der unerledigten Einsprache zusammen mit dem Genehmigungsentscheid im selben Beschluss nichts entgegen.

IV.

Unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der vorliegenden Gemeindeversammlungsbeschlüsse folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Die kantonale Vorprüfung der Siedlungsplanungsrevision erfolgte mit Schreiben des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom 12. März 1992. Eine konferenzzielle Bereinigung der Konfliktpunkte fand anlässlich von Besprechungen zwischen Gemeinde und Kanton im April 1992 statt. Aufgrund

dessen sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Gemeindeversammlungsbeschlüsse grundsätzlich erfüllt. Aus formeller Sicht ist zu bemerken, dass die von der Einwohnergemeindeversammlung gleichzeitig beschlossene Landschaftsplanung - bestehend aus Zonenplan und Zonenreglement - aus verfahrensökonomischen Gründen vom Regierungsrat zu einem späteren Zeitpunkt behandelt wird.

Aus materiell-rechtlicher Sicht ist folgendes zu bemerken:

1.1 Bauzonendimensionierung

Die Baugebietsgrösse im Sinne von Artikel 15 RPG wurde weitgehend im Rahmen der Planungsmassnahmen zum Regionalen Detailplan (RDP) "Augusta Raurica" festgelegt (RRB Nr. 2903 vom 13.9.1988).

Zusätzliche Korrekturen des Baugebietsperimeters bzw. Umzonungen erfolgten in den Gebieten "Tempelhof", "Schönbühl/Obermühle", "Pfefferlädli/Ergolz", "Violenbach" (Hauptstrasse-Hohewart) und "Violenried/Venusstrasse". Gesamthaft ergibt sich eine geringfügige Reduktion der Bauzonenfläche von ca. 0.4 ha. Die im RDP "Augusta Raurica" aufgrund archäologischer Interessen enthaltene Baugebiets- bzw. Erschliessungsetappierung (Etappen A - C) wurde unverändert in vorliegende Planung integriert und ist Bestandteil derselben. Unter diesen Voraussetzungen entspricht das Baugebiet mit den Etappierungen gemäss RDP den Bestimmungen von Artikel 15 RPG.

1.2 Gestaltung der Grünflächen in Gewerbeazonen

In bezug auf Ziffer D/1.4.2, Absatz 1 bzw. 3 des Zonenreglementes wird der Gemeinderat gebeten, bei der Interpretation des "ökologischen Ausgleichs" bzw. beim Erlass ergänzender Richtlinien besonderen Wert auf die Förderung von unversiegelten Schotterflächen als Standorte für Pionier- und Ruderalvegetation auf Rheinschottern zu legen (G 2-Zone "Gallisacker").

1.3 Erschliessung von Bauzonen

Hinsichtlich der noch nicht erschlossenen Bauzonen wird der Gemeinderat insbesondere auch auf Artikel 30 der LSV hingewiesen, welcher wie folgt lautet:

"Die bei Inkrafttreten dieser Verordnung noch nicht erschlossenen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Vollzugsbehörde kann für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten."

1.4 Anpassung Genereller Entwässerungsplan

Für die Abgrenzung des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) ist das im Zonenplan ausgeschiedene Baugebiet massgebend (Artikel 15 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972). Aufgrund der Veränderungen des Baugebietsperimeters ist somit auch eine entsprechende Anpassung des GEP's vorzunehmen.

1.5 Einmündungen Kantonsstrasse

Das Bauprojekt jeder neu zu erstellenden Einmündung in die Rheinstrasse/Hauptstrasse bzw. Giebenacherstrasse ist vor der Realisierung rechtzeitig der Bau- und Umweltschutzdirektion (Tiefbauamt) zur Genehmigung zu unterbreiten (§ 23 Absatz 3 Strassengesetz vom 24.3.1986).

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Keine Bemerkungen

3. Unerledigte Einsprache

Soweit in der Einsprachebegründung geltend gemacht wird, die neue Zonenzuweisung sei ungerechtfertigt oder gar willkürlich, muss generell grundsätzlich folgendes festgehalten werden:

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. Für eine Revision der Baugebiets- und Zonenabgrenzung sind sowohl das öffentliche Interesse als auch die Rechtsgrundlage hinreichend gegeben. Es verstösst auch nicht gegen das Gebot der Rechtssicherheit, wenn die Kommunale Siedlungsplanung nach mehr als 20 Jahren den neuen Zielsetzungen und Rechtsgrundlagen angepasst wird.

Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie dem Grundeigentümer keinen Anspruch darauf, dass sein Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Die verfassungsmässige Gewährleistung des Eigentums steht einer nachträglichen Aenderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit nicht entgegen. Der Grundeigentümer hat keinen als wohlerworbenes Recht selbständig gesicherten Anspruch darauf, dass die für seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Zu dem Begehren auf Aenderung bzw. Belassung der Bauzone ist zudem grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Aenderungen der Zonenzuweisung oder der Bauetappen darf er nicht selbst

ständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle nicht standhalten.

Im einzelnen ist zur Einsprache [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] folgendes zu bemerken:

Die Einsprecherin wendet sich gegen den Zonenplan Siedlung, betreffend die Parzelle Nr. [REDACTED] im Gebiet "Pfefferlädli/Obermühle" und beantragt die erwähnte Parzelle im vollen Umfang der Bauzone "unmittelbare Verwertbarkeit" zuzuteilen. Die Vertreter der Erbgemeinschaft sind als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] direkt betroffen und damit zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

1. Die Erben hätten frühzeitig die Einzonung bzw. Zuweisung der gesamten Parzelle in die Bauzone beantragt, stattdessen sei der grösste Teil in der Zone für öffentliche Anlagen und Werke belassen worden.

2. Diese Massnahme sei mit der Benötigung des Areals für einen künftigen Friedhof begründet worden. Es sei jedoch nicht bestritten worden, dass für einen solchen Nutzungszweck weder konkrete Pläne, noch auch nur vage Vorstellungen beständen. Es scheine, dass auf den Kirchenbau, wie im Zonenplan Siedlung vermerkt, verzichtet werde. Die Argumentation diene offenbar lediglich dazu, die Eigentümer zu benachteiligen.

3. Mit der Zerschneidung der Parzelle werde der überbaubare Teil nicht nur an Wert einbüssen, sondern es seien von einer künftigen Verwendung für einen öffentlichen

Zweck auch schädigende und entwertende Auswirkungen zu befürchten. Die zonenmässige Unterteilung des alten Familienbesitzes erscheine unter diesem Gesichtspunkt als planerisch völlig ungerechtfertigt und willkürlich. Sofern mit der Belassung des Parzellenteils in der OeAW-Zone ohne konkrete Bauvorhaben ein für die Gemeinde günstiger Preis erzwungen werden sollte, würde eine solche Eigentumsbeschränkung der kantonalen und bundesgerichtlichen Praxis widersprechen.

4. Die Eigentümer könnten für die Zuweisung der ganzen Parzelle in die Wohnzone bessere Argumente vorbringen:

- a) Der Grundbesitz der Erbengemeinschaft sei in der früheren Planung durch Umzonung von mehr als 2 ha Land in die Landwirtschaftszone bzw. die Etappierungszone C schon so unverhältnismässig beschnitten und abgewertet worden, dass ein angemessener Ausgleich für frühere Wertverluste gerechtfertigt wäre. Günstigere Erschliessungskosten, bessere bauliche Nutzung und geringere archäologische Belastung seien auch im öffentlichen Interesse.
- b) Es könne im Vergleich zur benachbarten Parzelle Nr. ■■■ eine nicht zu unterschätzende Ungleichbehandlung geltend gemacht werden. Beide Parzellen seien topografisch identisch und durch Dienstbarkeiten miteinander verbunden. Es sei nicht einzusehen, warum die Parzelle Nr. ■■■ mehr als zur Hälfte in der OeAW-Zone verbleibe, während die Parzelle Nr. ■■■ voll zur baulichen Nutzung freigegeben werde. Dies sei unverhältnismässig und nicht gerechtfertigt.

5. Aus obigen Gründen könne die vorgesehene Planungs-massnahme nicht aufrecht erhalten werden, da keine über-

zeugenden sachlichen und planerischen Argumente für die teilweise Belassung der Parzelle Nr. ■■■ in der OeAW-Zone vorlägen. Die ganze Parzelle sei der Wohnzone zuzuteilen, da die Beschränkung des Privateigentums ohne jede konkrete Aussicht auf eine künftige Verwendung zu öffentlichen Zwecken eigentumsrechtlich unzulässig sei.

Zunächst verweist der Regierungsrat auf die eingangs zu Ziffer 3 erwähnten allgemeinen Ausführungen. Im übrigen ist folgendes zu bemerken:

Es ist festzustellen, dass die OeAW-Zone im Gebiet "Pfefferlädli-Ergolz-Schulstrasse" erheblich reduziert worden ist, grösstenteils zu Gunsten von mehr Wohnzone, aber auch von Landwirtschaftszone. Diese Massnahmen ergaben sich einerseits infolge Aufhebung der früher geplanten Schönbühlstrasse, andererseits aufgrund einer Ueberprüfung der relativ grossen Zonen für öffentliche Anlagen und Werke. Diese mussten den künftigen Bedürfnissen entsprechend bezüglich Lage und Ausdehnung angepasst werden. Dies führte in der Folge auch zu einer teilweisen Umlegung der OeAW-Zonen. Die Gemeinde ist verpflichtet, eine gewisse Mindestfläche für die Realisierung der längerfristig benötigten öffentlichen Anlagen und Werke auszuscheiden. Eine gänzliche Aufhebung der OeAW-Zone in diesem Gebiet war aufgrund der gegebenen planerischen Situation und des für den vorgesehenen Nutzungszweck geeigneten Standortes nicht vertretbar, ohne dass öffentliche Interessen vernachlässigt worden wären. Die Gemeinde ist dabei nicht verpflichtet, im Zeitpunkt der Zonenzuweisung bereits über konkrete Vorstellungen oder Pläne zu verfügen. Die Planungsmassnahme dient lediglich dazu, das zu einem späteren Zeitpunkt benötigte Areal sicherzustellen. Im übrigen hat die Gemeinde immerhin dargelegt, dass eine spätere Verlegung des Friedhofes unumgänglich sei. Ebenso steht ein Verzicht

zur Realisierung eines Kirchenbaus heute nicht in Aussicht.

Zum Problem der Werteinbusse des Grundstücks bzw. allfälliger schädigender Auswirkungen sowie früherer Wertverluste kann sich der Regierungsrat im Rahmen dieses Verfahrens nicht äussern. Von einer planerisch ungerechtfertigten oder gar willkürlichen Massnahme kann - wie bereits oben angeführt - nicht die Rede sein. Wie eingangs dargelegt, geht auch der Vorwurf der Einsprecherin fehl, die Eigentumsbeschränkung widerspreche der kantonalen und bundesgerichtlichen Praxis.

Im weiteren ist zu bemerken, dass über die gemäss Zonenplan realisierbare Quartierplan- bzw. Gestaltungsplanpflicht die von den Eigentümern gewünschte bessere bauliche Nutzung - wenn auch räumlich begrenzt - möglich ist. Auch die definitive Festlegung einer zweckmässigen und kostengünstigen Erschliessung kann über den Quartier- bzw. Gestaltungsplan erfolgen.

In bezug auf die bemängelte Verletzung der Rechtsgleichheit ist folgendes zu bemerken:

Das Bundesgericht hat schon bei anderer Gelegenheit festgestellt, dass dem Gleichheitsprinzip bei Planungsmassnahmen nur abgeschwächte Bedeutung zukommt, indem Grundstücke, die sich im Zeitpunkt ihrer planerischen Behandlung bezüglich ihrer Funktion für die Grundeigentümer in nichts voneinander unterscheiden, mit Rücksicht auf ihre weitgehend zufällige Lage ohne Verletzung von Artikel 4 BV mit ungleich einschneidenden Eigentumsbeschränkungen belastet werden dürfen (BGE 95 I 550). Der Grundeigentümer hat nach dieser Rechtsprechung also keinen Anspruch darauf, im Zusammenhang mit der Aufstellung oder Abänderung einer Zonenordnung gleich behandelt zu werden wie alle üb-

rigen Grundeigentümer, die dem gleichen Zonenplan unterstehen. Eine Verletzung der Rechtsgleichheit ist nur dann anzunehmen, wenn sich die Zuweisung eines Grundstückes an eine bestimmte Zone beim Vergleich mit anders eingezonten Grundstücken als schlechthin unhaltbar erweist (ZBl 77 S. 349). Dies trifft aber auf das Grundstück der Einsprecherin nicht zu.

Im übrigen ist die geplante Umzonung bzw. teilweise Belassung der OeAW-Zone auch insofern nicht unverhältnismässig, als der Erbgemeinschaft im südlichen Teil ihrer Parzelle eine ansehnliche Fläche innerhalb der Wohnzone zugewiesen wurde. Zudem kann im Vergleich mit der benachbarten Parzelle nicht von einer planerisch ungerechtfertigten Umzonung gesprochen werden, da die Zuordnung der OeAW-Zone "Kirche/Friedhof" anschliessend an den Grundbesitz des Kirchenbauvereins sachlich vertretbar und begründet scheint.

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

://: 1. Die Einsprache [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

2. Gestützt auf § 3 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung Augst vom 20. Mai 1992 betreffend die Revision der Siedlungsplanung, bestehend aus Zonenplan, Zonenreglement, Strassennetzplan sowie Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

3. Gestützt auf § 1 des kantonalen Einführungsgesetzes vom 9. Oktober 1952 zum Bundesgesetz über

die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 werden die neuen Zonenvorschriften bzw. der neue Baugebietsperimeter auch für das Bodenrecht (Anwendung dieser Erlasse sowie Artikel 218 des Obligationenrechtes) als verbindlich erklärt.

4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 7/ZPS/1/0, 7/ZRS/1/0, 7/SP/1/0 sowie 7/LES/1/0 versehenen Planexemplare.
5. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: - Gemeinderat Augst, 4302 Augst
- Stierli + Ruggli, Unterdorfstrasse 38,
4415 Lausen
- Amt für Landwirtschaft, Parkstrasse 3,
4402 Frenkendorf
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Museen und Archäologie
- Forstamt
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Tiefbauamt
- Bauinspektorat
- Amt für Orts- und Regionalplanung (12)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

