

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2150

vom 13. Oktober 1981

Gemeinde Bottmingen, Teilzonenvorschriften "Tennisanlage Pfaffenrainstrasse"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Bottmingen hat am 14. Februar 1980 die Teilzonenvorschriften "Tennisanlage Pfaffenrainstrasse" beschlossen, bestehend aus dem Teilzonenplan 1:500 und dem dazugehörenden Reglement.

B. Die öffentliche Planaufgabe ist vom 10. März bis 10. April 1980 durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt sowie im Birsigtal-Boten bekanntgemacht worden. Die betroffenen Grundeigentümer sind ausserdem mit eingeschriebenem Brief auf das Auflageverfahren hingewiesen worden. Es haben Einsprache erhoben:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

Im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverfahrens konnte zwischen der Gemeinde und den Einsprechern keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 25. September 1980 unterbreitet der Gemeinderat Bottmingen die Teilzonenvorschriften "Tennisanlage Pfaffenrainstrasse" zur regierungsrätlichen Genehmigung und die unerledigten Einsprachen zum Entscheid. Mit Schreiben vom 13. Juli 1981 überweist der Gemeinderat seine ergänzenden Ausführungen zu den Einsprachen. Für Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Das kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 ermächtigt die Ge-

meinden, eigene Bauvorschriften aufzustellen. Diese erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Die der Genehmigung vorausgehende Prüfung beschränkt sich dabei gemäss § 3 Absatz 2 des Baugesetzes auf die Rechtmässigkeitskontrolle und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

II.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses Bottmingen vom 14. Februar 1980 folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Sowohl formell-rechtlich als auch materiell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Auch in dieser Hinsicht ergeben sich keine Bemerkungen zu den vorliegenden Teilzonenvorschriften.

III.

1. Unerledigte Einsprachen

1.1 Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über einen solchen Gemeindeversammlungsbeschluss 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.

1.2 Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Ju-

ni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten - darunter fallen auch die Zonenpläne mit den dazugehörenden Reglementsbestimmungen - die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Rechts- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

1.3 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.

1.4 Einsprache [REDACTED]

Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung Bottmingen vom 14. Februar 1980 hat die Erbgemeinschaft E. Richter-Düring Erben bei der Direktion des Innern, d.h. zuhanden des Regierungsrates Beschwerde erhoben. Am 1. April 1980 ist auch beim Gemeinderat Bottmingen im Rahmen des ordentlichen Auflageverfahrens Einsprache erhoben worden. Nachdem [REDACTED] zuhanden [REDACTED] mitgeteilt worden ist, dass die Einwendungen gegen die Teilzonenvorschriften ohnehin durch den Regierungsrat behandelt würden, ist die Beschwerde mit Schreiben vom 7. November 1980 zurückgezogen und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3261 vom 25. November 1980 als gegenstandslos abgeschrieben worden. Gleichzeitig ist jedoch zugesichert worden, dass die in der Beschwerde geltend gemachten Einwände im Rahmen des Einspracheverfahrens geprüft würden.

In den Einsprachen wird ausführlich die ganze Vorgeschichte dieses Areals, speziell im Hinblick auf eine gewinnbringende

Verwertung, dargelegt. So seien zwecks Realisierung einer Tennisanlage bereits verschiedene Projekte ausgearbeitet worden. Eine Ausführung sei jedoch an den harten Bedingungen der Gemeinde gescheitert. Auch nach den nun von der Gemeindeversammlung beschlossenen Teilzonenvorschriften sei die Verwirklichung einer Tennisanlage nur möglich, wenn die beiden Parzellen Nrn. [] und [] zusammengelegt würden. Diese Forderung stelle einen unzulässigen Eingriff in die Privatsphäre der beiden Grundeigentümer dar und sei willkürlich. Die Gemeindeversammlung sei nicht zuständig und nicht legitimiert, in diesem Sinne über fremdes Eigentum zu befinden.

Soweit in den Einsprachen formell-rechtliche Aspekte inbezug auf das Einspracheverfahren angesprochen werden, braucht darauf nicht weiter eingetreten zu werden. Es sei dazu auf das Schreiben der Direktion des Innern vom 15. April 1980 verwiesen. Zu den übrigen Einwendungen ist folgendes zu bemerken:

Bereits vor Inangriffnahme der Ortsplanungsrevision 1966 umfasste das Baugebiet Bottmingen, mit Ausnahme der Waldflächen, praktisch den gesamten Gemeindebann. Diese, für eine Planung sehr nachteilige Ausgangslage, konnte aufgrund der damaligen Konstellation auch mit der Revision der Ortsplanung nicht mehr korrigiert werden. Man beschränkte sich deshalb darauf, die bauliche Entwicklung der Gemeinde in geordnete Bahnen zu lenken, insbesondere aber auch für die zukünftigen Bedürfnisse der Einwohner die erforderlichen Landflächen sicherzustellen. Dies führte dazu, dass im Zonenplan 1966 zwar relativ grosse, in Anbetracht der vorstehend geschilderten Ausgangslage jedoch keineswegs überdimensionierte Zonen für öffentliche Werke und Anlagen ausgeschieden wurden. In diesem Zusammenhang ist auch das nun durch den Teilzonenplan erfasste Areal in die Zone OeW eingewiesen worden. Die dagegen erhobene Beschwerde der Erbegemeinschaft E. Richter-Düring wurde, soweit darauf eingetreten werden konnte, als unbegründet abgewiesen.

Nach Darstellung des Gemeinderates war diese OeW-Zone ohne

spezielle Zweckbestimmung primär als Freihaltefläche vorgesehen. Eine Verwendung dieses Areals als Friedhof oder eventuell für ein Quartierschulhaus könne deshalb lediglich im Sinne einer Planungsidee geäußert worden sein, sei aber nie auf Planungsgrundlagen fixiert worden. Andererseits habe der Gemeinderat verschiedentlich mit den Grundeigentümern verhandelt im Hinblick auf eine Uebernahme des Areals. Geprüft worden sei auch die Möglichkeit von Realersatz. Da man sich aber auf keinen angemessenen Tauschwert einigen konnte und zuwenig Gemeindeland vorhanden war, seien jedoch diese Verhandlungen gescheitert.

Eine vollständige Freihaltung der beiden Parzellen schien somit nicht mehr gewährleistet. Die Gemeindeversammlung Bottmingen vom 3. Mai 1974 beschloss deshalb auf Antrag von A. Müller-Schweighauser auf diesem OeW-Areal Tennisanlagen mit öffentlicher Benützung zuzulassen. Als Auflage wurde festgelegt, dass eine derartige Anlage zu keinen unzumutbaren Störungen Anlass geben und die Durchsicht zum Wald nicht beeinträchtigt werden dürfe. Einsprachen gegen diesen Beschluss gingen keine ein. Die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte mit Beschluss Nr. 3416 vom 11. November 1975. Damit wurde eine neue Rechtsgrundlage geschaffen, die zwar nicht eine vollständige Freihaltung des Areals garantierte, andererseits aber unter Beachtung eines Waldabstandes von 20 m nur eine bescheidene Tennisanlage zugelassen hätte. Durch den Entscheid der Baurekurskommission vom 30. Juni 1978 in Sachen TC. M., wonach ungedeckte Tennisplätze nicht als Bauten im Sinne von § 85 Baugesetz anzusehen sind, hätte jedoch eine bereits projektierte Anlage mit 6 Spielfeldern realisiert werden können. Dies entsprach nun aber nicht den ursprünglichen Absichten der Gemeinde. Die Gemeindeversammlung beschloss deshalb am 31. Januar 1979 u. a. eine Zonenplanänderung, wonach das Areal der Parzellen Nrn. [] und [] nur im Rahmen von speziellen Teilzonenvorschriften überbaut werden kann. Gleichzeitig wurde der Ausarbeitung eines Teilzonenplanes mit Alternativlösungen zugestimmt. Die entsprechenden Änderungen

der Zonenvorschriften wurden vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1436 vom 15. Mai 1979 genehmigt. Inzwischen wurde ein Planungsbüro mit der Ausarbeitung eines Teilzonenplanes beauftragt. Dabei sollte abgeklärt werden, ob und in welcher Anzahl und Anordnung Tennisplätze aus planerischer Sicht auf dem erwähnten Areal denkbar sind. Ebenso sollte geprüft werden, ob allenfalls andere Nutzungsarten auf dem Areal planerisch vertretbar wären. Die im Zwischenbericht vom August 1979 festgehaltenen Untersuchungen führten zu folgenden Empfehlungen des Planers:

- " - Für das Areal drängt sich, solange es landwirtschaftlich verwertet wird, aus planerischen Gründen keine Massnahme auf.
- Zum Zwecke einer weitsichtigen und vorbildlichen Landschaftspflege wären ein landwirtschaftlicher Gutsbetrieb oder Familiengärten wünschenswert.
- Obwohl sich Wohnbauten (speziell noch in geringerem Ausmass als in den Plänen dargestellt) realisieren liessen, sollte aus prinzipiellen Gründen ("Anknabbern" zusammenhängender Spezialzonen) davon abgesehen werden.
- Tennisplätze sind im vorgängig aufgezeichneten Ausmass und bei ausgezeichneter Gestaltung im Rahmen eines Teilzonenplanes mit zugehörigem Reglement durchaus denkbar. "

Nach Prüfung der verschiedenen Alternativlösungen durch die Fachinstanzen der Gemeinde entschied man sich für die Variante mit Zulassung von Tennisplätzen und der Erarbeitung entsprechender Teilzonenvorschriften, die am 14. Februar 1980 von der Gemeindeversammlung beschlossen wurden.

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 Falle einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Die Rechtsgrundlage für den Erlass von gemeindeeigenen Bauvorschriften ist im kantonalen Baugesetz (§§ 3 und 4) hinreichend gegeben. Aufgrund der landschaftlichen und situationsbedingten Gegebenheiten sowie unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen kann

der Beschluss der Gemeinde Bottmingen, auf dem Areal der beiden Parzellen [REDACTED] und [REDACTED] nur eine bescheidene Tennisanlage zuzulassen, nicht als willkürlich beurteilt werden. Nicht willkürlich ist nach Auffassung des Regierungsrates auch die Reglementsbestimmung betreffend die Grundstücksmutation (§ 13). Diese Bestimmung ist notwendig, damit im Rahmen der Teilzonenvorschriften eine sinnvolle Verwendung der Parzelle Nr. 1144 garantiert ist. Auch für diese Massnahme ist in den §§ 47 und 66 des kantonalen Baugesetzes die Rechtsgrundlage gegeben.

Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens - wie bereits unter Abschnitt III, Ziffer 1.3 erwähnt - auf Entschädigungsforderungen. Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen ist die Einsprache der Erbgemeinschaft E. Richter-Düring Erben - soweit darauf eingetreten werden kann - als unbegründet abzuweisen.

1.5 Einsprache [REDACTED] [REDACTED]

Namens und im Auftrag [REDACTED] erhebt [REDACTED] Einsprache gegen die Teilzonenvorschriften "Tennisanlage Pfaffenrainstrasse" und stellt das Rechtsbegehren, die Parzelle Nr. [REDACTED] von der OeW-Zone in die Wohnzone W 2a umzuzonen. In der Einsprachebegründung wird ausführlich auf die ganze Vorgeschichte dieser Umzonung hingewiesen. In materiel-
 ler Hinsicht wird beanstandet, dass zwingend die Erstellung einer Tennisanlage und die Vereinigung der beiden Parzellen vorgeschrieben werde. Die vorgesehene Zweckbestimmung müsse als klare Nutzungsbeschränkung qualifiziert werden. Bezüglich der Baubauungsvorschriften und der Grundstücksmutation ergebe sich zudem eine unzulässige Einmischung in die privaten Eigentumsrechte. Andererseits müsse auch die Frage aufgeworfen werden, ob es Sinn der OeW-Zone sei, Tennisplätze zu schaffen.

Wie schon unter Ziffer 1.4 dargelegt, kann davon ausgegangen werden, dass die von der Gemeindeversammlung Bottmingen am

14. Februar 1980 beschlossenen Teilzonenvorschriften "Tennisanlage Pfaffenrainstrasse" sowohl auf einer ausreichenden Rechtsgrundlage beruhen als auch im öffentlichen Interesse liegen. Zum Problem der Vereinigung der Parzellen Nrn. [] und [] sei ebenfalls auf die Ausführungen unter Ziffer 1.4 verwiesen. Auf die Frage, ob es richtig sei, in der Zone OeW Tennisplätze zu schaffen, muss nicht näher eingetreten werden, da mit den vorliegenden Teilzonenvorschriften die bisherigen Zonenbestimmungen, also auch die frühere Zone OeW im Bereich der Parzellen Nrn. [] und [] aufgehoben werden sollen (§ 17 Teilzonereglement). Nicht eingetreten werden kann auf das Begehren, die Parzelle [] in die Wohnzone W 2a umzuzonen, da der Regierungsrat nicht ermächtigt ist, im Rahmen dieses Verfahrens positive Vorschriften zu machen. Wie bereits unter Abschnitt III, Ziffer 1.3 erwähnt, kann im Rahmen dieses Verfahrens auch nicht auf Entschädigungsforderungen eingetreten werden. Die Einsprache ist deshalb - soweit darauf eingetreten werden kann - als unbegründet abzuweisen.

://: 1. Die Einsprachen []

[] und [] werden - soweit darauf eingetreten werden kann - als unbegründet abgewiesen.

2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Bottmingen vom 14. Februar 1980, betreffend die Teilzonenvorschriften "Tennisanlage Pfaffenrainstrasse" genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt. Gleichzeitig verlieren im Bereich des Teilzonenplanperimeters die Bestimmungen des Baureglementes und die früheren Zonenvorschriften (Zone OeW, Kantonale Zonenreglements-Normalien) ihre Rechtswirkung.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 14/TZP/3/0, 14/ZP/1/7 (Teilzonenplan) sowie 14/TZR/2/0, 14/ZR/1/5 und 14/BR/0/15 (Teilzonereglement) versehenen Exem-

plare des Teilzonenplanes und Teilzonenreglementes.

4. 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]

[REDACTED]

(alle eingeschrieben)

Gemeinderat Bottmingen, 4103 Bottmingen (2)

Planungsbüro Fierz & Baader, Marktgasse 5,
4053 Basel

Landeskanzlei (Amtsblatt)

Amt für Naturschutz und Denkmalpflege

Baupolizeiamt (2)

Kantonsforstamt

Planungsamt (12)

Baudirektion (2)

Der 2. Landschreiber:

K. Schmid