

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 53

vom 4. Januar 2000

Gemeinde Bottmingen, Revision der Teilzonenvorschriften Ortskern, Mutation Zonenplan Siedlung und Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Bottmingen hat am 29. Oktober 1998 die Revision der Teilzonenvorschriften Ortskern (Plan und Reglement) sowie die damit verbundene Mutation zum Zonenplan Siedlung und zum Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan beschlossen. Gleichzeitig sind die bisherigen Teilzonenvorschriften Ortskern (Plan und Reglement) vom 2.12.1980 (Inv.-Nrn. 14/TZP/2/0 und 14/TZR/1/0) sowie das Baureglement vom 15.12.1950 (Inv.-Nr. 14/BR/0/0), inkl. allen Mutationen, aufgehoben worden.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 11. Dezember 1998 bis 11. Januar 1999 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 50 vom 10. Dezember 1998 und im Gemeindeganzeiger vom 11. Dezember 1998 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 4. Dezember 1998) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen wurden am 18. Februar 1999 (Einsprachen Nr. 1 und 3) bzw. am 4. März 1999 (Einsprache Nr. 2) geführt.

Im Einvernehmen mit den Beschwerdeführern wurde den Begehren der Einsprachen Nr. 1 und Nr. 2 - soweit sich diese auf die Parzelle Nr. [REDACTED] bezieht - entsprochen indem der Gemeinderat folgende Änderungen des Teilzonenplanes beschloss:

- Bruderholzstrasse 11, südöstlicher Anbau: Bisher "Vorplatzbereich" / Neu "übrige Bauten"
- Bruderholzstrasse 13, östlicher Eingangsvorbau: Bisher "Vorplatzbereich" / Neu "erhaltenswertes Bauvolumen"
- Bruderholzstrasse 15, östlicher und westlicher Anbau: Bisher "Vorplatzbereich" / Neu "übrige Bauten"

In Bezug auf die Einsprache Nr. 3 sowie die Einsprache Nr. 2, betreffend die Parzelle Nr. [REDACTED] konnte keine Einigung gefunden werden.

C. Mit Schreiben vom 24. September 1999 ersucht der Gemeinderat Bottmingen die obenangeführten Planmutationen Bruderholzstrasse 11, 13 und 15 als geringfügige Änderung zu betrachten und im Genehmigungsverfahren zu beschliessen und die Einsprachen Nr. 1 und 2 in diesen Punkten gutzuheissen. Im weiteren ersucht der Gemeinderat Bottmingen, die Einsprache Nr. 2 bezüglich der Parzelle Nr. [REDACTED] und die Einsprache Nr. 3, soweit

auf diese eingetreten werden kann, abzuweisen und die Teilzonenvorschriften Ortskern (Plan und Reglement), die Mutation zum Zonenplan Siedlung und zum Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan zu genehmigen.

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 ist festzuhalten, dass gemäss § 32 RBG die Gemeinden innert drei Monaten nach Ablauf der Einsprachefrist unerledigte Einsprachen dem Regierungsrat zur Abweisung beantragen müssen. Die Einsprachefrist ist am 11. Januar 1999 abgelaufen. Zur Genehmigung eingereicht wurden die Teilzonenvorschriften Ortskern jedoch erst mit Schreiben vom 24. September 1999. Die gemäss § 32 RBG geforderte Frist wurde somit nicht eingehalten. Im Sinne einer Uebergangsregelung ist der Regierungsrat im vorliegenden Fall bereit, dies zu tolerieren. Die Gemeinde wird angehalten, inskünftig die vom Gesetzgeber geforderte Frist zu beachten. Im übrigen sind die formell-rechtlichen 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 Reglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 23. Dezember 1997 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

1.3 Die vorliegenden Planungsbeschlüsse basieren noch auf dem Baugesetz vom 15. Juni 1967. Nachdem auf den 1.1.1999 das neue RBG in Kraft getreten ist, entsprechen verschiedene Verweisungen sowie einzelne Artikel im Teilzonenreglement Ortskern (TZR OK) z.T. nicht mehr den neuen Gesetzesgrundlagen (RBG/RBV). Es sind dies z.B. Art. 1 (Erlass), Art. 8 (Bewilligungspflicht), Art. 9 (Baueingabe), Art. 14.2 (Baulinien entlang Kantonsstrassen), Art. 20 (Gestaltungsrichtlinien der Gemeinde), Art. 27 (Ausnahmen allgemeiner Art). Im Sinne einer Uebergangslösung ist der Regierungsrat bereit, das TZR OK dennoch zu genehmigen. Die Gemeinde wird jedoch angehalten, das TZR OK baldmöglichst den neuen Gesetzesgrundlagen anzupassen.

1.4 Die vom Gemeinderat Bottmingen im Einvernehmen mit den Beschwerdeführern beantragten Plankorrekturen im Bereich

- a) Bruderholzstrasse 11, südöstlicher Anbau: Bisher "Vorplatzbereich" / Neu "übrige Bauten"
- b) Bruderholzstrasse 13, östlicher Eingangsvorbau: Bisher "Vorplatzbereich" / Neu "erhaltenswertes Bauvolumen"
- c) Bruderholzstrasse 15, östlicher und westlicher Anbau: Bisher "Vorplatzbereich" / Neu "übrige Bauten"

werden als geringfügige Änderungen im Sinne von § 31 Absatz 5 RBG anerkannt. Sie sind in den vorliegenden Plangrundlagen bereits entsprechend berücksichtigt.

1.5 Die neuen Teilzonenvorschriften Ortskern stimmen nicht mehr vollumfänglich mit dem Teilstrassennetzplan Ortskern überein. Im Sinne von § 34 Abs. 5 RBG wird die Gemeinde angehalten, den Teilstrassennetzplan Ortskern oder (unter Aufhebung des Teilstrassennetzplanes) den Strassennetzplan Siedlung entsprechend anzupassen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

2.1 Unter Artikel 14.2 (Baulinien entlang Kantonsstrassen) des (TZR OK) wird festgelegt, dass der Gemeinderat nach der Genehmigung der Ortskernplanung bei den zuständigen kantonalen Fachstellen die verbindliche Festlegung von Baulinien entlang der Kantonsstrassen beantragen muss. Wie bereits erwähnt, entspricht diese Regelung nicht mehr den neuen Gesetzesbestimmungen. Hiefür massgebend ist § 5 der RBV. Die Gemeinde wird eingeladen, mit den zuständigen kantonalen Fachstellen das weitere Vorgehen festzulegen.

3. Redaktionelle Bemerkung

Unter kantonalem Denkmalschutz ist auch das Gebäude an der Bruderholzstrasse 20 (RRB Nr. 2114 vom 19.10.1982). Im Sinne einer redaktionellen Korrektur werden die Planexemplare entsprechend ergänzt.

Im TZR OK wird unter den Artikeln 19.1 und 19.2 in Absatz 2 auf die "Kriterien gemäss Artikel 19.2" verwiesen. Korrekterweise sollte jedoch auf Artikel 19 verwiesen werden.

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 Parteient-schädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a.: dann vor den Grund-rechten 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 nach-trägliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungs-mässigen 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 allfälligen Begehren auf Änderung bzw. Belassung der Bauzone ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vor-schriften 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.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprache

sind als Eigentümer der Parzelle von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Die Einsprecher machen geltend, der als Anbau deklarierte Vorbau ihres Gebäudes sei ein integrierender Bestandteil des Hauses. Der Plan sei entsprechend zu korrigieren.

Ausserdem stellen die Einsprecher fest, ihr Gartenhaus sei im Plan nicht eingetragen. Dies sei nachzuholen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Mit der unter Abschnitt III. Ziffer 1.4 b erwähnten Planänderung hat der Gemeinderat dem Anliegen der Einsprecher Rechnung getragen. Die Einsprache ist in diesem Sinne gutzuheissen.

Auf das Begehren, ihr Gartenhaus sei im Plan einzutragen, kann nicht eingetreten werden. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Bauteile -sofern sie rechtmässig bewilligt worden ist- die Besitzstandsgarantie beanspruchen kann.

Soweit auf die Einsprache eingetreten werden kann, ist sie gutzuheissen.

4.2 Einsprache

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzellen Nm. und von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Der Einsprecher stellt im wesentlichen folgende Begehren:

1. Die Gebäude Bruderholzstrasse seien vollständig als Bauvolumen darzustellen.

2. Der Quartierplanperimeter Oberdorf sei so abzuändern, dass die Parzelle Nr. gemäss anstehender Mutation Nr. 2429 berücksichtigt werde. Andernfalls sei verbindlich festzuhalten, dass die gesamte Fläche der Parzelle Nr. in die bauliche Nutzung des Quartierplanes miteinbezogen werden könne.

Zur Begründung wird angeführt, bei anderen Liegenschaften seien ähnliche Bauteile im Bauvolumen berücksichtigt worden, was eine Ungleichbehandlung darstelle.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Mit der unter Abschnitt III. Ziffer 1.4 b erwähnten Planänderung hat der Gemeinderat dem Anliegen des Einsprechers Rechnung getragen. Die Einsprache ist in diesem Sinne gutzuheissen.

Zum Begehren betreffend Änderung des Quartierplanperimeters ist festzuhalten, dass der Regierungsrat im Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Es kann dazu auch auf Abschnitt IV. Ziffer 4 verwiesen werden. Auf diesen Einspruchspunkt kann deshalb nicht eingetreten werden.

Soweit auf die Einsprache eingetreten werden kann, ist sie gutzuheissen.

4.3 Einsprache [REDACTED]

Die Einsprecher sind als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Die Einsprecher wehren sich gegen die Legung des Grünstreifens im Bereich "Oberdorf" auf ihre Parzelle. Sie verlangen dessen vollständige Entfernung im Bereich ihrer Parzelle. Falls dieser Forderung nicht stattgegeben werden könne, soll ein angemessener Anbau an die bestehende Bausubstanz Nr. [REDACTED] im Bereich des Grünstreifens ohne Höhenbeschränkung ermöglicht werden. Ausserdem soll die Nutzung für den rückwärtigen Aussenraumbereich auch über den Grünstreifen berechnet werden.

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

Mit dem Grünstreifen habe ursprünglich ein genügender Abstand zwischen Neu- und Altbauung sichergestellt werden sollen. Diesen Anforderungen habe der Plan, der an der Gemeindeversammlung vom 29. Oktober 1998 auflag, Rechnung getragen. Der nun zur Diskussion stehende, auf 8m reduzierte Grünstreifen werde die Distanz zwischen den alten und neuen Häusern nochmals verringert und die Fläche des rückwärtigen Aussenbereichs ihrer Parzelle um ca. 120 m² reduziert. Dadurch werde ihnen ein wesentlicher Teil der Bebauungsmöglichkeiten weggenommen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Der Grünstreifen erfüllt als Trenngürtel zwischen dem Quartierplanareal Oberdorf und dem rückwärtigen Aussenraumbereich eine wichtige Funktion. Die auf 8m reduzierte Breite scheint allerdings, speziell unter Berücksichtigung der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten gemäss Ziffer 22.4 TZR, ein absolutes Minimum. Die von den Einsprechern angeführte Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten sind nicht derart gravierend, dass sich ein Verzicht auf den Grünstreifen rechtfertigen würde. Vielmehr sollte im Rahmen der Quartierplanung Oberdorf diesbezüglich noch eine Verbesserung angestrebt werden.

Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf die Forderungen betreffend Anbau an die bestehende Bausubstanz Nr. 13b und die Nutzung für den rückwärtigen Aussenraumbereich. Es sei dazu auf Abschnitt IV, Ziffer 4 verwiesen.

Soweit auf die Einsprache eingetreten werden kann, ist sie abzuweisen.

- ///: 1. Die Einsprachen [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, gutgeheissen.
Die Einsprachen [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Bottmingen vom 29. Oktober 1998 betreffend die Revision der Teilzonenvorschriften Ortskern (Plan und Reglement) sowie die damit verbundene Mutation zum Zonenplan

Siedlung und zum Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummer 14/TZP/4/0 (Teilzonenplan Ortskern), 14/TZR/4/0 (Teilzonenreglement Ortskern), 14/ZP/2/2 (Mutation Zonenplan Siedlung) und 14/LES/1/1 (Mutation Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan) versehenen Exemplare der Pläne.
4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden der Teilzonenplan und das Teilzonenreglement Ortskern vom 2.12.1980 sowie das Baureglement vom 15.12.1950, inkl. allen Mutationen, aufgehoben.
5. Der Gemeinderat wird angehalten, das Teilzonenreglement Ortskern baldmöglichst an die neuen Gesetzesgrundlagen und den Teilstrassennetzplan Ortskern oder (unter Aufhebung des Teilstrassennetzplanes) den Strassennetzplan Siedlung den neuen Ortskernvorschriften anzupassen.
6. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

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.

Verteiler:

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

(alle eingeschrieben)

- Gemeinderat, 4103 Bottmingen
- Stierli+Ruggli, Ingenieure + Raumplaner, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Kreisgeometerbüro Binningen, Amerikanerstrasse 12, 4102 Binningen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (15)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

