

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2019-1361

vom 15. Oktober 2019

Gemeinde Gelterkinden, Mutation Zonenvorschriften Siedlung im Bereich «Zweckbestimmungen ÖWA-Zonen»

1. Erläuterungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Gelterkinden hat am 12. Dezember 2018 Mutationen der Zonenvorschriften Siedlung im Bereich «Zweckbestimmungen ÖWA-Zonen» beschlossen. Es handelt sich dabei um Ergänzungen einzelner Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (ÖWA-Zonen) mit der Zweckbestimmung «Asylunterkunft».

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 25. Januar bis 25. Februar 2019 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 4 vom 24. Januar 2019 und in der Oberbaselbieter Zeitung vom 24. Januar 2019 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 21. Januar 2019) benachrichtigt. Während der Auflagefrist haben [REDACTED] erhoben. Mit den Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 12. Juni 2019 unterbreitet der Gemeinderat Gelterkinden den oben genannten Planungsbeschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. 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 (RPG) vom 22. Juni 1979

(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.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Formell- und materiell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziffer 5 RBG

Keine Bemerkungen.

D. Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindebeschlüssen 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 berechtigt und 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 Vorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziffer 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

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 Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Grundeigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme auf dem angrenzenden Grundstück [REDACTED] berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Die Einsprecherin stellt den Antrag, die Mutation der Zonenvorschriften Siedlung (neu Asylunterkunft) beim Pumpwerk «Zelgwasser» sei abzulehnen.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

- Es gebe optimalere Grundstücke für eine Asylunterkunft, welche näher beim Dorf seien.
- Ihr Grundstück werde durch die geplante Änderung beeinträchtigt.
- Im Quartier werde mit mehr Unruhe/Lärm zu rechnen sein.
- Für ihre Mieter im Zelgwasserweg 18/20 sei diese Tatsache nicht tragbar, da sie sich nicht mehr wohlfühlen und unter Umständen wegziehen würden.
- Alle Mieter hätten langjährige Mietverträge (über 10 Jahre alt). Neue Mieter zu finden würde diese Änderung verunmöglichen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen gemäss § 24 RBG Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch die Gemeinwesen benötigt werden. Eine solche öffentliche Aufgabe ist unter anderem die Bereitstellung von Wohnraum für Asylsuchende.

Die Gemeinde Gelterkinden stellte bis anfangs 2017 an der «Mühlegasse 12» Wohnraum für allein reisende Asylsuchende zur Verfügung. Die Liegenschaft kann jedoch aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs nicht mehr genutzt werden. Der Gemeinderat hält fest, dass Gelterkinden im Asylbereich aktuell rund 80 Personen unterstützt. Davon muss die Gemeinde momentan für drei Personen Wohnungen zur Verfügung stellen, da diese aktuell in einer anderen Gemeinde untergebracht werden. Daher muss sie für die Unterbringung dieser Asylsuchenden neuen Wohnraum errichten. Die vorliegende Mutation schafft die zonenrechtliche Grundlage für den Bau von Wohnungen in verschiedenen, mehrheitlich kleineren ÖWA-Zonen und liegt im öffentlichen Interesse.

Die ÖWA-Zone auf der Parzelle [REDACTED], in der neu die Zweckbestimmung «Asylunterkunft» festgelegt worden ist, liegt in relativ zentraler Lage (ca. 8 Minuten Gehdistanz vom Bahnhof und in ca. 10 Minuten Gehdistanz vom Zentrum an der Poststrasse). Neben dem Pumpwerk befindet sich eine ca. 355 m² grosse freie Fläche, auf der eine Asylunterkunft für maximal vier bis fünf Asylsuchende errichtet werden könnte. Der Gemeinderat hält zudem fest, dass die Gemeinde in den vergangenen Jahren keine Klagen zu Fehlverhalten von Asylsuchenden behandeln musste. Dies obwohl diese bis anhin im Ortszentrum untergebracht waren. Eine Beeinträchtigung der umliegenden Liegenschaften über dem für Wohnzonen üblichen Rahmen ist daher nicht zu erwarten. Die von der Einsprecherin vorgebrachten Argumente betreffen keine schutzwürdigen Interessen, die gegen die vorliegende Änderung der Zweckbestimmung in der ÖWA-Zone sprechen würden.

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

4.2 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Grundeigentümer der Parzelle [REDACTED] von der Planungsmassnahme auf den Grundstücken in unmittelbarer Nachbarschaft (Parzellen [REDACTED]) berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Der Einsprecher erhebt Einsprache gegen die vorliegende Änderung der Zonenvorschriften Siedlung. Er sei der Auffassung, dass sie nicht noch die Belastung einer Asylunterkunft als Nachbarn möchten. Sie hätten im «Zelgwasser» schon genug Belastung der Überfremdung. Eine bessere Verteilung wäre von Vorteil.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen gemäss § 24 RBG Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch die Gemeinwesen benötigt werden. Eine solche öffentliche Aufgabe ist unter anderem die Bereitstellung von Wohnraum für Asylsuchende.

Die Gemeinde Gelterkinden stellte bis anfangs 2017 an der «Mühlegasse 12» Wohnraum für allein reisende Asylsuchende zur Verfügung. Die Liegenschaft kann jedoch aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs nicht mehr genutzt werden. Der Gemeinderat hält fest, dass Gelterkinden im Asylbe-

reich aktuell rund 80 Personen unterstützt. Davon muss die Gemeinde momentan für drei Personen Wohnungen zur Verfügung stellen, da diese aktuell in einer anderen Gemeinde untergebracht werden. Daher muss sie für die Unterbringung dieser Asylsuchenden neuen Wohnraum errichten. Die vorliegende Mutation schafft die zonenrechtliche Grundlage für den Bau von Wohnungen in verschiedenen, mehrheitlich kleineren ÖWA-Zonen und liegt im öffentlichen Interesse.

Neben dem Pumpwerk befindet sich eine ca. 355 m² grosse freie Fläche (Parzelle Nr. 1208) und neben dem Kindergarten beträgt die freie Fläche ca. 1100 m² (Parzelle Nr. 2246). Es können daher im Gebiet «Zelgwasser» nur wenige Wohneinheiten für Asylsuchende erstellt werden. Der Gemeinderat hält zudem fest, dass die Gemeinde in den vergangenen Jahren keine Klagen zu Fehlverhalten von Asylsuchenden behandeln musste. Dies obwohl diese bis anhin im Ortszentrum untergebracht waren. Eine Beeinträchtigung der umliegenden Liegenschaften über dem für Wohnzonen üblichen Rahmen ist daher nicht zu erwarten. Die vom Einsprecher vorgebrachten Argumente betreffen keine schutzwürdigen Interessen, die gegen die vorliegende Änderung der Zweckbestimmung in der ÖWA-Zone sprechen würden.

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

2. Beschluss

- ://:
1. Die Einsprachen von [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
 2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Gelterkinden am 12. Dezember 2018 beschlossenen Mutationen der Zonenvorschriften Siedlung im Bereich «Zweckbestimmungen ÖWA-Zonen» werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 25/ZPS/3/4 (Mutation Zonenplan Siedlung «Änderung Zweckbestimmungen ÖWA-Zonen») und 25/ZRS/3/2 (Mutation Zonenreglement Siedlung «Änderung Zweckbestimmungen ÖWA-Zonen») versehenen Exemplare des Mutationsplans und des Mutationsreglements.
 4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrats im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 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 Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED]
- [REDACTED])
- Gemeinderat Gelterkinden, 4460 Gelterkinden
- Landeskanzlei (Publikation)
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Haas Diehrich