

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 391

vom 1. Februar 1972

Zonenvorschriften und Strassennetzplan der Gemeinde Seltisberg

A. Die Einwohnergemeinde Seltisberg hat am 2. Juli 1970 folgendes beschlossen:

- Zonenvorschriften - bestehend aus Zonenplan, Legende, Ergänzungsbestimmungen und kantonalen Zonenreglements-Normalien ZR 1/63 - 9/63
- Strassennetzplan samt den dazugehörenden Reglementsbestimmungen.

B. Die öffentliche Planaufgabe hat vom 18. Januar bis 16. Februar 1971 stattgefunden. Sie ist durch Publikation im Amtsblatt Nr. 2 vom 14. Januar 1971, durch Rundschreiben vom 11. Januar 1971 sowie durch eingeschriebenen Brief vom 14. Januar 1971 (Postquittung) an die auswärtigen Grundeigentümer hinreichend bekanntgemacht worden. Innert der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingegangen:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.

In der Folge führte der Gemeinderat Seltisberg das Verständigungsverfahren im Sinne von § 6 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes durch.

Darauf haben

[REDACTED] und Konsorten

ihre Einsprache zurückgezogen.

Bei der Einsprache von [REDACTED] handelt es sich nur um eine Anfrage an den Gemeinderat, die beantwortet worden ist.

Der Gemeinderat war bereit, drei Einsprachen zu entsprechen. Am 1. Oktober 1971 hat die Einwohnergemeindeversammlung den erforderlichen Aenderungen zugestimmt. Für diese Mutationen wurde kein erneutes Auflageverfahren durchgeführt, doch hat der Gemeinderat nachträglich von allen betroffenen Grundeigentümern eine Erklärung beigebracht, wonach sich diese mit den Aenderungen einverstanden erklären. Auf Grund des erneuten Beschlusses der Einwohnergemeindeversammlung konnten folgende Einsprachen als gegenstandslos abgeschrieben werden:

[REDACTED]

C. Mit Schreiben vom 27. Oktober 1971 unterbreitet der Gemeinderat von Seltisberg die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung zur regierungsrätlichen Genehmigung und die sechs unerledigten Einsprachen zum Entscheid. Für die Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Das kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 gibt den Gemeinden in den §§ 3 und 4 die Befugnis, Zonen- und Strassen-netzpläne aufzustellen. Diese Pläne erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Laut § 3 Absatz 2 des Baugesetzes beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung neben der Ermessenskontrolle aus regionalplanerischen Gründen vor allem darauf, Gemeindeerlasse auf

ihre Rechtmässigkeit hin zu überprüfen. Mit anderen Worten, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Planungsrecht nicht gegen das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht verstösst. Dabei sind folgende Hauptaspekte zu beachten:

1. Die Einhaltung der Verfahrensvorschriften beim Erlass, vor allem im Hinblick auf die Betroffenen (rechtliches Gehör).

2. Die Beachtung der kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken. Zentrale Bedeutung kommt dabei der Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit etc.) zu.

Die unter Ziffer 2 erwähnte Kontrolle lässt sich nun aber, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen werden, nicht ohne materielle Begutachtung durchführen. Im Gegensatz zum klassischen Rechtssatz stellt der Plan und die dazugehörenden Vorschriften ein stark konkretisiertes Rechtsinstitut dar. Dabei darf es sich aber nicht um eine Summe zufällig aneinandergereihter Einzelverfügungen handeln, sondern es muss zwischen diesen ein sinnvoller Zusammenhang bestehen mit dem Ziel, die bauliche Entwicklung einer Gemeinde so zu lenken, dass für möglichst alle Bewohner ein angenehmer Lebensraum entsteht. Ob eine Restriktion im Rahmen der Ortsplanung dieser Zielsetzung dient und damit im öffentlichen Interesse liegt, muss mittels planerischer Ueberlegungen überprüft werden. Nach planerischen Gesichtspunkten ist auch die Verhältnismässigkeit eines Eingriffes in das Privateigentum zu prüfen. Endlich sei auch auf die Forderung nach rechtsgleicher Behandlung hingewiesen, deren Einhaltung beim Plan nur durch die Ueberprüfung der planerischen Zweckmässigkeit nachgewiesen werden kann.

Die Beantwortung all dieser Fragen ist nach bundesgerichtlicher Praxis mitentscheidend, ob ein planerischer Eingriff in das Privateigentum vor den verfassungsmässigen Grundrechten stand hält.

II.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses folgendes ergeben:

1. In formell-rechtlicher Hinsicht sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

2. Materiell-rechtlich ist zu den beschlossenen Plänen und Reglementsbestimmungen folgendes zu bemerken:

Zonenvorschriften

In den Zonen W 1a, W 2, WG 2 und G 1 ist eine Dachneigung von mindestens 15° vorgeschrieben. Für diese Beschränkung der Baufreiheit kann kein echtes öffentliches Interesse geltend gemacht werden. Wohl wäre es sinnvoll, wenn in einer ländlichen Gemeinde wie Seltisberg die Neigung der Dächer der herkömmlichen Bauweise angepasst würde. Sind aber Dachneigungen von nur 15° zugelassen, so kann dieses Ziel nicht erreicht werden. Die Bestimmung über die minimale Neigung der Dächer wird damit sinnlos. Besteht aber kein öffentliches Interesse an der umstrittenen Planungsmassnahme, so hält sie der materiell-rechtlichen Kontrolle nicht stand. Der Vorschrift betreffend die minimale Dachneigung in den Zonen W 1a, W 2, WG 2 und G 1 ist deshalb die Genehmigung zu verweigern. Die Gemeinde wird aufgefordert, die Frage der Dachneigung erneut zu prüfen. Es gilt dabei zu prüfen, ob die Dachform entweder freizugeben ist, oder der herkömmlichen Dachform vermehrt angepasst werden soll. Insbesondere ist auch zu berücksichtigen, ob im Rahmen von Quartierplanungen die Dachform freigegeben werden soll.

Die im Zonenplan vorgesehne Rodung bedarf einer speziellen Bewilligung, wobei das ordentliche Verfahren gemäss Vollziehungsverordnung zum Eidgenössischen Forstpolizeigesetz vorzugehen hat. Der Zonenplan kann daher im Bereich der geplanten Rodung erst in Rechtskraft erwachsen, wenn die hierfür notwendige Bewilligung vorliegt.

Strassennetzplan und Reglementsbestimmungen

Der in den Reglementsbestimmungen zum Strassennetzplan enthaltene Kostenverteiler deckt sich zwar inhaltlich, nicht aber in bezug auf die Formulierung mit dem rechtskräftigen Baureglement der Gemeinde Seltisberg. Um Missverständnisse

zu vermeiden, ist der Kostenverteiler, wie er auf dem Strassennetzplan enthalten ist, zu streichen.

3. Die Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung hat folgendes ergeben:

3.1 Baugebietsabgrenzung

Der Baugebietsperimeter des Zonenplanes weicht vom "Provisorischen Regionalplan Siedlung" stark ab. Das Baugebiet ist neu wesentlich grösser vorgesehen. Da es sich in Soltisberg um den ersten Gesamtzonenplan handelt, ist eine solche Vergrösserung gemäss Ziffer 2.1 des Landratsbeschlusses Nr. 2052 vom 15. Juni 1970 grundsätzlich möglich. Voraussetzung ist allerdings, dass der Landrat der neuen Gebietsausscheidung zustimmt.

In regionalplanerischer Hinsicht sind gegen die neue Baugebietsabgrenzung keine Einwendungen zu erheben. Sie ergibt sich auf Grund einer sinnvollen Ortsplanung. Auf die Belange des Landschaftsschutzes und der Landwirtschaft wird Rücksicht genommen. Auch ist ein unerwünschtes Zusammenwachsen der Baugebiete verschiedener Gemeinden nicht zu erwarten.

3.2 Zonenvorschriften und Strassennetzplan

Gegen die Zonenvorschriften und den Strassennetzplan ist vom regionalplanerischen Standpunkt nichts einzuwenden.

III.

Zu den Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Vorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheidungen und der Entscheid über die Genehmigung eines solchen Gemeindeversammlungsbeschlusses zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, die Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Einsprachen



██████████ wenden sich gegen geplante Strassen und damit gegen den Strassennetzplan. Gemäss § 5 Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 ist dieser Plan ausdrücklich vom Auflageverfahren ausgenommen. Es kann folglich nicht auf Einsprachen eingetreten werden, die sich gegen die Linienführung einzelner Strassen wenden. Gegen Strassen kann seitens Privater erst Einsprache erhoben werden, wenn der entsprechende Bau- und Strassenlinienplan aufliegt.

Aus den angeführten Gründen ist auf die vorliegenden Einsprachen nicht einzutreten.

██████████ beide vertreten durch ██████████ Advokat, stellen das Begehren, es seien die im Gebiet "Kettiger" gelegenen Parzellen Nr. ██████████ in die Wohnzone W 1b einzubeziehen.

Als Begründung wird im wesentlichen folgendes geltend gemacht:

Gemäss Zonenplanentwurf vom 17. April 1970 sei das ganze Gebiet "Kettiger" in die Wohnzone einbezogen. Der entsprechende Entwurf des Strassennetzplanes sehe die Erschliessung des fraglichen Gebietes vor. Die Gemeindeversammlung vom 2. Juli 1970 habe das Gebiet "Kettiger" aus der Wohnzone herausgenommen und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Hintergründe für diese Rückzonung seien nicht näher bekannt, doch müsse man vermuten, dass rein persönliche Interessen einiger Hausbesitzer des Rebhaldengebietes dabei im Vordergrund gestanden seien. Aus dem Bericht des Ortsplaners gehe nämlich hervor, dass das Gebiet "Kettiger" für die Erstellung von Wohnbauten geradezu ideal sei. Im weitern müsse berücksichtigt werden, so führen die Einsprecher weiter aus, dass das fragliche Gebiet mit geringen Aufwendungen erschlossen werden könne. Wasser und Kanalisation befinde sich in unmittelbarer Nähe. Als sehr wesentlich betrachten die Einsprecher den Umstand, dass die Parzellen Nr. ██████████ und ██████████ seit 1955 nicht mehr im Landwirtschaftsgebiet liegen. In jenem Jahr sei nämlich das generelle Kanalisationsprojekt rechtskräftig geworden. Die fraglichen Parzellen liegen innerhalb dieses Perimeters. Nach altem Baugesetz habe die GKP-Grenze zu-

gleich die Abgrenzung des Baugebietes bedeutet. Dies sei der Grund, weshalb das fragliche Land seinerzeit als Bauland erworben worden sei. Die Rückzonung bewirke heute einen ausserordentlich grossen Verlust in finanzieller Hinsicht.

Aus den Akten der Verständigungsverhandlungen ist noch zu entnehmen, dass gemäss dem vom Regierungsrat am 21. August 1959 genehmigten GKP die anfallenden Abwässer der Parzellen Nr. [REDACTED] in den bestehenden Sammelkanal abgeleitet werden könnten. Die Gemeinde weist jedoch darauf hin, dass das GKP 1959 nie die Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung erhalten habe. Für die Gemeinde sei noch immer das GKP aus dem Jahre 1956 massgebend.

Zu all diesen Einwänden und den gegenteiligen Behauptungen inbezug auf das GKP ist folgendes zu bemerken :

Es trifft zu, dass gemäss Zonen- und Strassennetzplan-Entwurf 1970 das gesamte Gebiet "Kettiger" in die Wohnzone einbezogen war. Diese Pläne wurden jedoch von der Gemeindeversammlung nicht in ihrer ursprünglichen Form beschlossen. Ob dabei auch persönliche Gründe mitspielten, kann hier nicht geprüft werden. Tatsache ist, dass eine Mehrheit der Stimmbürger nach reichlicher Diskussion u.a. den Einbezug des unteren Teils des Gebietes "Kettiger" in das Baugebiet ablehnte. Zu diesem Schritt war die Gemeindeversammlung grundsätzlich befugt, werden die Gemeinden doch in den §§ 4 und 9 des kantonalen Baugesetzes ermächtigt, die Unterteilung des Gemeindebannes in Baugebiet und Land- und Forstwirtschaftsgebiet vorzunehmen. Dem Regierungsrat steht bei der Ueberprüfung der Gemeindeversammlungsbeschlüsse bekanntlich nur die Rechtskontrolle und die Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung zu. Regionalplanerische Ueberlegungen sprechen im Gebiet "Kettiger" nicht gegen die reduzierte Form des Baugebietes. In rechtlicher Hinsicht gilt es vor allem zu prüfen, ob die umstrittene Bauzonenabgrenzung als willkürlich bezeichnet werden kann. Diese Frage muss verneint werden. Die neue Baugebietsabgrenzung stimmt in den Gebieten "Mülleracker" und "Kettiger" bis auf eine sehr geringfügige Abweichung im Bereich der Parzelle Nr. [REDACTED] mit der Abgrenzung

des Teilzonenplanes "Rebhalde" überein. Die Erschliessung des Baugebietes ist damit weitgehend von den bestehenden Strassen aus möglich. Der beschlossene Grenzverlauf der Bauzone kann von der Topographie her zwar nicht als zwingend bezeichnet werden. Er ist aber unter Berücksichtigung der Erschliessungsprobleme und der bisherigen rechtlichen Situation (Teilzonenplan) nicht als willkürlich zu bezeichnen. Eine willkürliche Baugebietsabgrenzung ergäbe sich im Gegenteil dann, wenn dem Begehren dieser Einsprache stattgegeben würde. Die vollständige Herausnahme der Parzelle Nr. [REDACTED] aus dem Baugebiet erfolgte seitens der Gemeinde aus der Ueberlegung, dass das fragliche Grundstück wegen seiner Form ohnehin nicht überbaubar wäre. Eine Baulandumlegung kommt aber nach Ansicht der Gemeinde nicht mehr in Frage, da die Nachbarparzellen alle arrondiert und überbaut sind. Die Prüfung dieser Frage zeigt, dass tatsächlich eine Umlegung nicht mehr möglich ist. Immerhin wäre es den Eigentümern der Parzelle Nr. [REDACTED] auf Grund des Teilzonenplanes möglich, ihr Land in der Bauzone an die Eigentümer der Nachbarparzellen in der Bauzone zu verkaufen und diese hätten die Möglichkeit, es baulich zu nutzen. Von Seiten der Öffentlichkeit bestehen keine zwingenden Gründe, das Baugebiet enger zu fassen als der bisherige Teilzonenplan. Umgekehrt zeigen die vorerwähnten Ausführungen, dass den Eigentümern der Parzelle Nr. [REDACTED] durch die neue Baugebietsbegrenzung ein empfindlicher Verlust erwächst. In Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen muss somit der vollständige Ausschluss der Parzelle Nr. [REDACTED] aus dem Baugebiet als ein unbegründeter Eingriff in das Privateigentum bezeichnet werden. Diese Rückzonung hält damit der Rechtskontrolle nicht stand. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens konnte nicht mit Sicherheit festgestellt werden, welcher der verschiedenen CKP-Entwürfe 1955 und 1956 tatsächlich vom Regierungsrat genehmigt worden ist. Fest steht jedoch, dass im Jahre 1958 der Teilzonenplan "Rebhalde" in Kraft getreten ist. Dieser Plan enthält einen rechtskräftigen Perimeter des zu revidierenden generellen Kanalisationsprojektes. Gemäss diesem Plan

liegt ein Teil der Parzelle Nr. [REDACTED] im Baugebiet. Im Jahre 1959 hat der Regierungsrat ein neues GKP beschlossen, das sich jedoch weitgehend auf die Festlegung von Einzugsgebiete beschränkt und in erster Linie dazu diente, den Sammelkanal zu dimensionieren. Gemäss diesem Plan könnte das Abwasser der ganzen Parzellen Nr. [REDACTED] vom bestehenden Sammelkanal aufgenommen werden. Zu diesem zweiten Plan hat die Gemeinde ihre Zustimmung nicht gegeben. Auch hat der Regierungsrat in seinem Beschluss betreffend das GKP 1959 die genehmigte GKP-Abgrenzung gemäss Teilzonenplan 1958 nicht aufgehoben. Nach dem Gesagten ist es zumindest fraglich, ob die gesamte Fläche der Parzellen Nr. [REDACTED] je als Bauerwartungsland bezeichnet werden konnte. Der endgültige Entscheid über diese Frage ist jedoch erst dann notwendig, wenn es gilt, allfällige Entschädigungsansprüche zu überprüfen. Sind die Einsprecher der Ansicht, aus der Baugebietsabgrenzung gemäss neuem Zonenplan erwachse ihnen ein grosser Verlust, so können sie nach Inkrafttreten der Ortsplanung, gestützt auf die §§ 75 und 76 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967, Entschädigungsforderungen geltend machen.

Aus all den angeführten Gründen ist die vorliegende Einsprache soweit als unbegründet abzulehnen, als sie den vollständigen Einbezug der Parzellen Nr. [REDACTED] in das Baugebiet fordert. Die Parzelle Nr. [REDACTED] ist jedoch soweit im Baugebiet zu belassen, als sie bisher vom Bauzonen-Perimeter des Teilzonenplanes "Rebhelde" erfasst war.

[REDACTED] hat zwar im Rahmen der Verständigungsverhandlung die Bereitschaft zum Einspracherückzug bekundet. Seine damit verbundenen Forderungen können jedoch nicht gehört werden. Die Einsprache muss daher als unbegründet behandelt werden. Es wird darin im wesentlichen folgendes geltend gemacht:

Der diagonale Verlauf der Baugebietsgrenze auf Parzelle Nr. [REDACTED] erlaube eine vernünftige Parzellierung nicht. Es sei deshalb der Baugebietsperimeter parallel zur Grenze Reuttimann zu ziehen.

Gemäss Zonenvorschriften seien in der Zone W 1b Pultdächer unzulässig. Das bestehende Haus auf Parzelle Nr. [REDACTED] habe jedoch ein solches Dach. Allfällige Anbauten mit anderer Dachform seien nicht denkbar.

Zum Verlauf des Baugebietsperimeters auf Parzelle Nr. [REDACTED] ist zu bemerken, dass schon der Teilzonenplan "Rebhalde" die gleiche Begrenzung der Bauzone vorsah. Eine Verlegung der Baugebietsgrenze im Sinne des Einsprechers aber hätte die Erweiterung der Bauzone zur Folge. Das ergäbe jedoch wiederum erschliessungstechnische und rechtliche Probleme. Kraft ihrer Autonomie inbezug auf die Gebietsausscheidung hat daher die Gemeinde das Begehren der vorliegenden Einsprache abgelehnt. In diesem Vorgehen der Gemeinde sieht der Regierungsrat keine Willkür.

Für das Verbot von Pultdächern in der Zone W 1b kann von der Gemeinde kein zwingendes öffentliches Interesse geltend gemacht werden. In dieser Zone ist die Dachform frei und somit ausser Pultdächern jegliche Dachgestaltung möglich. Von einer einheitlichen Quartiergestaltung kann daher nicht die Rede sein. Kann aber für eine Einschränkung der Baufreiheit kein öffentliches Interesse geltend gemacht werden, so hält diese der Rechtskontrolle nicht stand.

Die vorliegende Einsprache ist, soweit sie den Verlauf der Baugebietsgrenze auf Parzelle Nr. [REDACTED] betrifft, abzulehnen und soweit sie das Verbot von Pultdächern in der Zone W 1b betrifft, gutzuheissen. Dem Verbot von Pultdächern in der Zone W 1b ist die Genehmigung zu verweigern.

://: 1. Auf die Einsprachen der Erbgemeinschaft [REDACTED]

[REDACTED] und [REDACTED]

[REDACTED] wird nicht eingetreten. Die Einsprachen von [REDACTED]

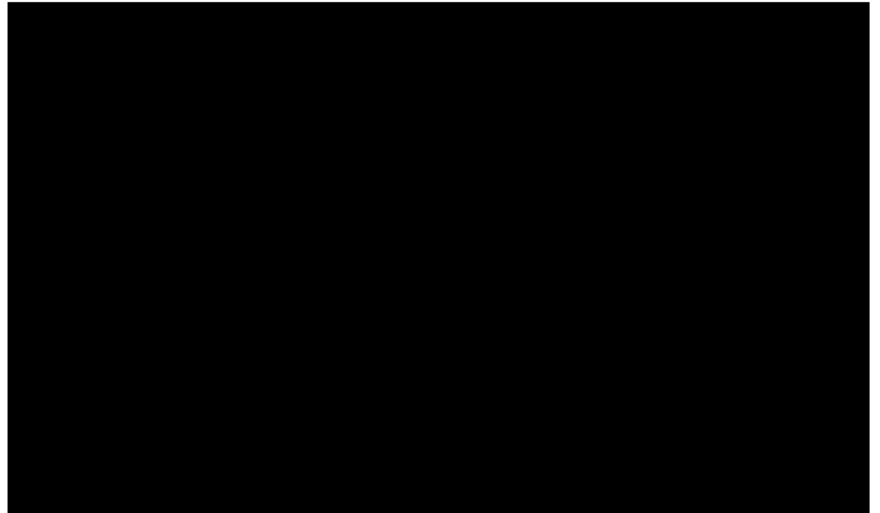
[REDACTED] sowie von [REDACTED] werden teilweise gutgeheissen.

2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss der

Einwohnergemeindeversammlung Seltisberg vom 2. Juli 1970 und vom 1. Oktober 1971 betreffend die Zonenvorschriften, bestehend aus Zonenplan, Legende, Ergänzungsbestimmungen und kantonalen Zonenreglements-Normalien ZR 1/63 - ZR 9/63 und betreffend den Strassennetzplan und die dazugehörenden Reglementsbestimmungen genehmigt. Diese Pläne und Reglemente treten jedoch erst in Rechtskraft, wenn der Landrat der neuen Baugebietsabgrenzung zugestimmt hat. Die Rodung bedarf ausserdem einer speziellen Bewilligung um rechtskräftig zu werden.

3. Von der Genehmigung ausgenommen sind folgende Teile:
 - die minimale Dachneigung von 15° in den Zonen W 1a, W 2, WG 2 und G 1
 - das Verbot von Pultdächern in der Zone W 1b
 - der Ausschluss der Parzelle Nr. 329 aus dem Baugebiet, soweit diese bisher der Bauzone angehörte
 - der Kostenverteiler wie er auf dem Strassennetzplan aufgeführt ist.
4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 61/ZP/O/O (Zonenplan), 61/ZR/O/O (Zonenreglements-Normalien), 61/SP/O/O und 61/SR/O/1 (Strassennetzplan und Reglement) versehenen Pläne und Reglemente.
5. Die Ziffern 2, 3 und 4 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.
6. Die Gemeinde wird aufgefordert, folgende Punkte der Ortsplanung möglichst umgehend zu bereinigen:
 - Dachneigung in den Zonen W 1a, W 2, WG 2 und G 1.
 - Ausdehnung der neuen Zonenvorschriften auf den im Baugebiet verbleibenden Teil der Parzelle Nr. 329.

Mitteilung an



(alle eingeschrieben)

Gemeinderat Seltisberg (3)

Bezirksschreiberei Liestal

Kantonales Arbeitsamt Basel-Landschaft, Pratteln (2, als fachtechnischen Bericht zum Subventionsgesuch)

Ingenieurbüro Itin + Kipfer, Schwieriweg 12, Liestal

Landwirtschaftsdirektion (3)

Bodenamt (3)

Meliorationsamt (3)

Landeskanzlei

Tiefbauamt (3)

Polizeikommando, Verkehrsabteilung (2)

Wasserwirtschaftsamt (3)

Baupolizeiamt (2)

Regionalplanungsstelle beider Basel (3)

Planungsamt (3)

Baudirektion (2)

Der Landschreiber:

Belting