

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 2550

vom 20. August 1991

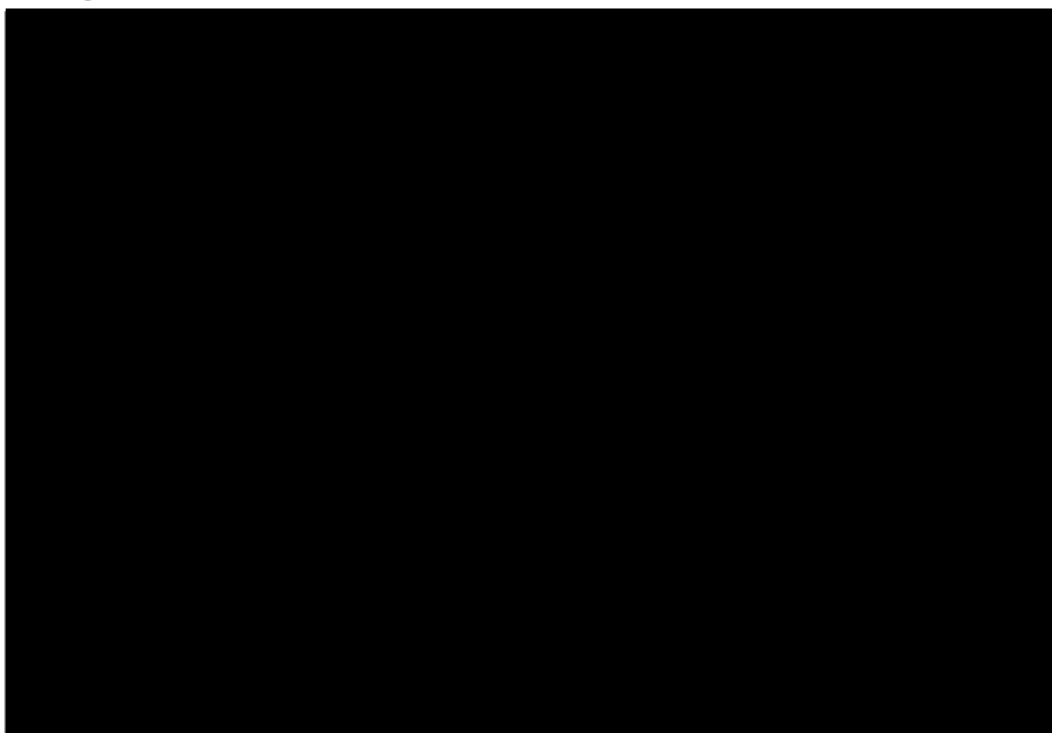
Gemeinde Seltisberg, Zonenvorschriften "Landschaft"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Seltisberg hat am 27. Oktober 1989 u.a. die Zonenvorschriften "Landschaft", bestehend aus dem Zonenplan (Nutzungsplan) Massstab 1:5000 sowie dem Zonenreglement "Landschaft" mit dem Anhang E beschlossen.

B. Die öffentliche Auflage fand vom 26. Februar bis 28. März 1990 statt. Sie wurde durch Publikation im Amtsblatt Nr. 8 vom 22. Februar 1990 sowie im Amtsanzeiger der Gemeinde Seltisberg vom 24. Februar 1990 den Einwohnern bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 8. resp. 14. Februar 1990 (Postquittung) benachrichtigt.

Innert der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingegangen:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.



9.

Das im Sinne von § 6 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes durchgeführte Verständigungsverfahren der Gemeinde Seltisberg führte bei der Einsprache 9 zu einer Einigung bzw. einem Einspracherückzug. Hingegen kam in bezug auf die Einsprachen 1 - 8 keine Einigung zustande.

C. Mit den Schreiben vom 10. Juli 1990 und 13. August 1990 unterbreitet der Gemeinderat Seltisberg u.a. die beschlossenen Zonenvorschriften "Landschaft" und die unerledigten Einsprachen, zur regierungsrätlichen Entscheid. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 3 Absatz 1 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 Ueber-

wachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentums-garantie, 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;
- d) die übergeordneten kantonalen Zielsetzungen, im vorliegenden Fall insbesondere diejenigen des Regionalplanes Landschaft, nicht durch die kommunale Nutzungsplanung beeinträchtigt werden.

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

In Berücksichtigung der vorstehenden Kriterien hat die Prüfung des Beschlusses und der unerledigten Einsprachen folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt.

Die kantonale Vorprüfung des Reglementes erfolgte durch das Amt für Orts- und Regionalplanung mit dem Bericht vom 21. Januar 1988. Darin ist abschliessend festgehalten, eine entsprechende Vorprüfung für den Zonenplan Landschaft erst nach erfolgter Ueberarbeitung gemäss der Besprechung vom 15. Mai 1987 durchzuführen. In der Folge verzichtete

die Gemeinde jedoch auf eine Vorprüfung des Zonenplanes Landschaft.

1.2 Materiell-rechtlich sind zu den Zonenvorschriften "Landschaft" folgende Bemerkungen anzubringen:

Die Ueberprüfung der Genehmigungsunterlagen ergab, dass darstellerische Korrekturen sowie ergänzende Angaben unumgänglich sind, um die Vorschriften korrekt interpretieren zu können. In Berücksichtigung dieser Gegebenheit kann der Regierungsrat die Zonenvorschriften Landschaft deshalb nur unter Beachtung der nachstehend festgehaltenen Erwägungen genehmigen:

a) Zonenplan/Legende

Spezialzone für Obstkulturen, Artikel 9: Schon im Vorprüfungsbericht wurde auf die Problematik für die Ausscheidung dieser Zone hingewiesen. Auch die erneute Ueberprüfung der überarbeiteten und zur Genehmigung vorliegende Fassung durch die kantonale Fachstelle ergab die Ablehnung einer Spezialzone für Obstkulturen. Ihres Erachtens schränkt sie die Flexibilität der Landwirte unnötig ein. Insbesondere ist es schwierig, die im Rahmen der Bautätigkeit abgehenden Bestände zwingend in der Spezialzone zu ersetzen. Die Besitzverhältnisse lassen dies eventuell gar nicht zu, sodass als Folge kein Ersatz möglich ist. Eine Durchsicht der Zonenvorschriften Siedlung ergab zudem, dass keine Regelung über den Ersatz für abgehende Bestände von Obstkulturen vorliegt. Auch wenn in Artikel 9, Absatz 1 das Baugebiet nicht ausdrücklich erwähnt ist, wird mit der Formulierung "im Rahmen der Bautätigkeit" doch der Bezug dazu abgeleitet. Der zwingende Ersatz für abgehende Bestände von Obstkulturen könnte demnach nur im Rahmen der Bautätigkeit ausserhalb des Baugebietes erfolgen, was wiederum unrealistisch ist. Aus den hier angeführten Gründen ist der Regierungsrat nicht in der Lage, die Spezialzone

für Obstkulturen gemäss Artikel 9 genehmigen zu können. Bis zur definitiven Regelung die mittels Mutation zu den Zonenvorschriften Landschaft innert nützlicher Frist erfolgen soll, gelten für die entsprechenden Areale die Bestimmungen der Landwirtschaftszone mit den Schutzfaktoren im Sinne des Regionalplanes Landschaft.

Zone für öffentliche Werke und Anlagen, (OeW) Artikel 10: Gemäss Reglementstext und gängiger Darstellungspraxis ist die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen im Plan einzutragen um die Rechtfertigung für einen Standort ausserhalb der Bauzone beurteilen zu können. Im gleichen Verfahren ist der Zonenabschnitt gemäss Einwohnergemeindeversammlungsbeschluss 4.3 im Gebiet Krummenleimen (Nichtgenehmigung der Umzonung von der OeW-Zone in die Landwirtschaftszone) entsprechend den übrigen OeW-Zonen darzustellen. Die Gemeinde wird angehalten, diese Ergänzungen im Zuge einer Mutation zu den Zonenvorschriften Landschaft im Plan vorzunehmen.

Naturschutzzonen, Naturschutz- und archäologische Einzelobjekte sowie Denkmalschutzobjekte, Artikel 12, 17, 18: In den Naturschutzzonen B und D fehlt der Eintrag einer Grundzone. Im weiteren sind die verschiedenen Arten von Einzelobjekten nicht differenziert dargestellt, sondern in beliebiger Reihenfolge numeriert. Die flächigen Objekte, z.B. Magerwiesen sind ebenfalls als Einzelobjekte bezeichnet. Der Regierungsrat ersucht daher die Gemeinde, die Darstellung in der Weise zu überarbeiten, dass die verschiedenartigen Einzelobjekte (Naturschutz-einzelobjekte, archäologische Einzelobjekte, Denkmalschutzobjekte) im Plan zum Ausdruck kommen (siehe Beispiel Normalreglement), die flächigen Objekte als Zone ausgeschieden und den Naturschutzzonen B und D die Grundzonen zugeordnet werden. Des weiteren ist der Standort der Magerwiese mit der Be-

zeichnung Schutz-Einzelobjekt Nr. 17 unbefriedigend, sowohl hinsichtlich Bewirtschaftung der betroffenen Parzellen als auch bezüglich ihrer Bestandessicherung. Gemäss Beurteilung der kantonalen Fachstellen erweist sich die von einem betroffenen Grundeigentümer vorgeschlagene Lage in jeder Beziehung (Bewirtschaftung und Existenz) als die bessere Lösung. Die Magerwiese mit der Bezeichnung Schutz-Einzelobjekt Nr. 17 wird daher von der Genehmigung ausgenommen.

Uferschutzzone, Artikel 15: Die Ausscheidung einer Uferschutzzone wird grundsätzlich begrüsst. Die gewählte Darstellung erlaubt jedoch keine flächenmässige Abgrenzung des Schutzgeländes. Auch im Reglement fehlen entsprechende Massangaben. Dazu ist festzuhalten, dass die beiden Kantone Basel-Landschaft und Solothurn zur Zeit gemeinsam ein Konzept für den Uferschutz des Orisbaches ausarbeiten. Nach Abschluss dieser Arbeiten wird es möglich sein, einen geeigneten Schutzperimeter festzulegen. Für den Uferschutz der Frenke ist eine koordinierte Lösung mit den beiden Gemeinden Liestal und Bubendorf anzustreben. Der Regierungsrat ersucht daher die Gemeinde in einer nächsten Mutation zu den Zonenvorschriften Landschaft den Uferschutz in den genannten Bereichen entsprechend zu präzisieren und sicherzustellen.

b. Reglement

Aufgrund der Erwägungen zum Zonenplan Landschaft sind entsprechende Anpassungen auch für das Zonenreglement erforderlich. Es sind dies:

Artikel 9, Spezialzone für Obstkulturen: Streichen infolge Nichtgenehmigung.

Artikel 12, Naturschutzzone, Artikel 17, Schutzeinzelobjekte, Artikel 18, Vorschriften für Naturschutzzonen und Schutzeinzelobjekte: Bezüglich der vorzunehmenden Auftei-

lung in die verschiedenen Arten von Schutzobjekten ist auch das Reglement in seinem Aufbau entsprechend anzupassen unter Berücksichtigung der im Normalreglement verwendeten Terminologie.

Artikel 23, Vollzug der Zonenvorschriften: In Absatz 2 ist auch die Zweckmässigkeitskontrolle festzuhalten.

c. Anhang

Analog der vorzunehmenden Aufteilung in die verschiedenen Arten von Schutzobjekten im Reglement, ist auch die Form und der Aufbau des Anhanges, wie dies bereits im Vorprüfungsbericht zum Ausdruck gebracht wurde, entsprechend zu überarbeiten.

Der Regierungsrat ersucht die Gemeinde innerhalb einer angemessenen Frist die unter b. und c. aufgeführten Punkte ebenfalls in einer nächsten Mutation der Zonenvorschriften Landschaft zu bereinigen.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

2.1 Fruchtfolgeflächen

Nach den Bestimmungen der Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 (RPV) sind Fruchtfolgeflächen (FFF) ackerfähiges Kulturland (Artikel 16, Absätze 1 und 2). FFF sind allgemein zu sichern und - mit Blick auf Zeiten gestörter Nahrungsmittelzufuhr - ein Mindestumfang davon dauernd zu erhalten. Gesichert sind diese Flächen, wenn sie durch einen allgemeinverbindlichen Nutzungsplan in einem solchen Zustand bewahrt werden, dass sie bei Bedarf innert nützlicher Frist und ohne aufwendige Vorarbeit unter den Pflug genommen werden können (Artikel 16, Absatz 3 und Artikel 20, Absatz 2 RPV).

Die Gemeinde Seltisberg hat auf eine verbindliche Darstellung und Reglementierung der FFF in den Zonenvorschriften Landschaft verzichtet.

Aufgrund der vorhandenen kantonalen Erhebungen sollen mit einer Flächensicherung Präjudizien verhindert werden. Dadurch wird die standortbedingte Landwirtschaft nicht eingeschränkt. Bei abweichenden Erhebungsergebnissen zu einem späteren Zeitpunkt können die betreffenden Areale als FFF wieder entlassen werden.

Gemäss Artikel 20 Absatz 4 der Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 haben die Kantone die Aufgabe, die Veränderungen bei Lage, Umfang und Qualität der Fruchtfolgeflächen zu verfolgen und diese dem Bundesamt für Raumplanung mindestens alle vier Jahre mitzuteilen. Diese Aufgaben kann der Kanton nur erfüllen, wenn die Fruchtfolgeflächen in den Nutzungsplanungen ausgewiesen werden.

Im übrigen hat der Bundesrat den Entwurf Sachplan Fruchtfolgeflächen dem Kanton zur Anhörung zugestellt. Der Regierungsrat hat mit Schreiben an den Bundesrat vom 11. Dezember 1990 positiv dazu Stellung genommen, so dass demnächst mit der Genehmigung des Sachplanes Fruchtfolgeflächen durch den Bundesrat gerechnet werden kann.

Aus den hier aufgeführten Gründen fordert der Regierungsrat die Gemeinde auf, die verbindliche Darstellung der FFF mit gleichzeitiger Anpassung des Zonenreglementes Landschaft gemäss dem kantonalen Normalreglement als Mutation der Zonenvorschriften Landschaft innert nützlicher Frist vorzunehmen.

In bezug auf mögliche Differenzen zwischen den FFF gemäss eventuellen kommunalen Erhebungen und denjenigen nach kantonalem Inventar wird die Gemeinde gebeten, die Abweichungen zu begründen, zwecks allfälliger Anpassungen der kantonalen Unterlagen.

2.2 Ausbildungsplätze im Oristal, vermerkt im Objektblatt OB.6 sowie Schiessplatz Seltisberg-Bubendorf, vermerkt im Objektblatt OB.8 des Koordinationsplanes resp. des Richtplanes gemäss RPG.

Zu den beiden im Koordinationsplan aufgeführten Objekten sind in den Zonenvorschriften Landschaft keine Angaben enthalten. Im Grundlagenbericht des Koordinationsplanes auf den Seiten 108 und 109 unter Punkt 3.6.4, "Bundesbauten/Militärische Bauten und Anlagen," (Allgemein) wird im ersten Abschnitt die zwingend erforderliche Abstimmung der bestehenden und geplanten militärischen Anlagen mit den zivilen Ansprüchen an den Raum im Interesse der Raumplanung geltend gemacht. Der Regierungsrat ersucht die Gemeinde, in Absprache mit der Eidg. Liegenschaftsverwaltung und den kantonalen Fachstellen die Nutzung der entsprechenden Geländeabschnitte in den Zonenvorschriften zu regeln. Die Koordination mit den betreffenden Nachbargemeinden ist sicherzustellen.

3. Unerledigte Einsprachen

3.1 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, die unerledigten Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

3.2 Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten - darunter fallen auch die Zonenpläne bzw. deren Aenderungen - die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigter Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3.3 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.

3.4 Unter Berücksichtigung dieser Erwägungen ist grundsätzlich zu den unerledigten Einsprachen folgendes zu bemerken:

3.4.a Einsprachelegitimation

Alle Einsprecher sind von der Nutzungsplanung Landschaft betroffene Grundeigentümer und daher zur Einsprache legitimiert.

3.4.b Keine Festlegung positiver Vorschriften

Zu den Begehren auf Aenderung bzw. Belassung der Zoneneinteilung ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Aenderungen

der Zoneneinteilung 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 nicht standhalten.

3.4.1 [REDACTED] [REDACTED]

Die Einsprecher machen geltend, dass die von ihnen vorgesehene Nutzung als Baumschule und Pflanzenkultur inkl. Anhebung des Terrains auf den Parzellen [REDACTED] und [REDACTED] von zusammen 11'843 m² mit den beschlossenen Zonenvorschriften Landschaft nicht mehr möglich ist. Ausserdem sei die Uferschutzzone zu wenig definiert.

Hierzu nimmt der Regierungsrat wie folgt Stellung:

Zunächst wird auf Ziffer 3.3 dieses Abschnitts verwiesen. Laut den Erwägungen in Abschnitt II Ziffer 1.2.a kommt der Regierungsrat ebenfalls zum Schluss, dass die Vorschriften der Uferschutzzone präzisiert werden müssen um u.a. auch die Auswirkungen auf die angrenzenden Parzellen beurteilen zu können. Das in Bearbeitung stehende Konzept für den Uferschutz des Orisbaches der beiden Kantone Solothurn und Basel-Landschaft wird die entsprechenden Angaben enthalten. Somit kann die Einsprache in dieser Frage zum jetzigen Zeitpunkt als gegenstandslos abgeschrieben werden. Zur Verunmöglichung der Vorhaben der Einsprecher ist festzuhalten, dass aus der generell am 10.8.1972 erhaltenen Zusage des Kantons für eine Terrainauffüllung kein Anspruch abgeleitet werden kann, wonach die für ihre Parzellen bestandene, während 18 Jahren unausgenützt gebliebene Zusage dauernden Bestand haben muss. Es verstösst auch nicht gegen das Gebot der Rechtssicherheit und liegt im Ermessensspielraum der Gemeinde, wenn sie den Landschaftsschutz im Vergleich zum Regionalplan Landschaft im Rahmen der Nutzungsplanung Landschaft erweitert und somit den neuen

Zielsetzungen anpasst. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt mit der Ueberlagerung einer Landschaftsschutzzone weiterhin gewährleistet. Die Einsprache ist demzufolge als unbegründet abzuweisen.

3.4.2

Die Einsprecher sind dagegen, dass ihre Parzelle den neuen Zonenvorschriften Landschaft unterstellt wird. In der Begründung wird auf eine Einschränkung der bis anhin bestandenen Nutzungsmöglichkeiten hingewiesen mit dem Begehren, die jetzige Einteilung in die Landwirtschaftszone ohne weitere Auflagen beizubehalten.

In Kenntnis der geführten Verständigungsverhandlungen zwischen den Einsprechern und der Gemeinde gemäss Protokoll nimmt der Regierungsrat wie folgt Stellung:

Zunächst wird auf Ziffer 3.4.b dieses Abschnittes hingewiesen. Im weiteren ist klarzustellen, dass die landwirtschaftliche Nutzung nach wie vor gewährleistet ist. Auch gemäss Regionalplan Landschaft wird das Landwirtschaftsgebiet in diesem Bereich mit Landschaftsschutz überlagert. Dies hätte somit schon vor Inkrafttreten der Landschaftsplanung bei Gesuchen von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone berücksichtigt werden müssen. Im übrigen sind zum Protokoll der Verständigungsverhandlung einige Klarstellungen erforderlich. In diesem wird der Begriff Vollerwerbsbetrieb verwendet. Vollerwerbsbetriebe haben kein Nebeneinkommen. Da dies jedoch selten der Fall ist, wird der übliche Begriff "Haupterwerbsbetrieb" verwendet, bei dem das hauptsächliche Einkommen der Familie aus der Landwirtschaft stammt. Im weiteren gibt es Nebenerwerbsbetriebe bei denen der kleinere Teil des Einkommens aus der Landwirtschaft stammt. Gemäss § 123 der kantonalen Verfassung sind sie zu fördern und zu unterstützen. Ihnen müssen so-

mit mindestens dieselben Nutzungsmöglichkeiten wie einem Haupterwerbsbetrieb eingeräumt werden können. Mit dem Passus aus Artikel 5 Absatz 1 "Eine landwirtschaftliche Nutzung ist dann gegeben, wenn sie durch einen Betrieb erfolgt, für den der Boden als erzeugender Produktionsfaktor unentbehrlich ist" kann somit die kantonale Vorschrift nicht umgangen werden. In der Frage des "Pflanzblätzes" scheint uns die Haltung der Gemeindebehörden zu restriktiv. Hingegen müsste die Erstellung ganzer Familiengartenareale abgelehnt werden. In Sachen Baubewilligungen ist zu präzisieren, dass zonenkonforme Bauten und Anlagen ausserhalb den Bauzonen keine Ausnahmegewilligung benötigen. Im übrigen ist die Einsprache aus den eingangs erwähnten Gründen abzuweisen.

3.4.3 [REDACTED]

Die Einsprecherin begründet, dass das Areal des Schiessplatzes Bubendorf-Seltisberg für den Teil Seltisberg nicht Eingang in die Zonenvorschriften Landschaft der Gemeinde Seltisberg gefunden hat. Sie beantragt das Schiessplatzareal in irgend einer Form in die Zonenvorschriften Landschaft aufzunehmen.

Der Regierungsrat verweist in diesem Zusammenhang unter Gutheissung der Einsprache auf die in Ziffer 2.2 formulierten Erwägungen.

3.4.4 [REDACTED]

Der Einsprecher ist gegen die Ausscheidung einer Magerwiese an dem im Zonenplan und auf seiner Parzelle Nr. [REDACTED] eingetragenen Standort gemäss Schutzeinzelobjekt Nr. 17. Er stellt sich jedoch positiv zur Anlegung einer Magerwiese und schlägt vor, diese an die Hanglage seiner Parzelle zu verschieben. In der Verständigungsverhandlung weist er denn auf die unnötig erschwerte Bewirtschaftung

seiner Parzelle hin, verursacht durch die derzeitige Lage der Magerwiese. Eine Befahrung der Magerwiese mit Maschinen wäre nicht zu umgehen, wodurch deren Bestand in Frage gestellt würde. Die vorgeschlagene Hanglage würde bessere Voraussetzungen für die Existenz einer Magerwiese bieten. Die nachträglich durch den Einsprecher befragten und betroffenen Grundstückeigentümer sind mit seiner vorgeschlagenen Lösung ebenfalls einverstanden.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die Einwendungen des Einsprechers scheinen angebracht. Ihnen sollte daher entsprochen werden können. In Absprache mit der zuständigen Fachstelle, die in Kenntnis der Lage dem Vorschlag des Einsprechers ebenfalls zustimmen kann, entscheidet der Regierungsrat auf Gutheissung der Einsprache. Die Gemeinde wird angehalten, in einer Mutation zu den Zonenvorschriften Landschaft die Lage der Magerwiese entsprechend zu korrigieren. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der Schutz der vom Einsprecher vorgeschlagenen Magerwiese auf geeignete Weise durch die Gemeinde sicherzustellen.

3.4.5

Der Einsprecher ersucht um die Zusicherung, seinen Bienenwanderwagen weiterhin auch aufgrund der neuen Zonenvorschriften Landschaft aufstellen zu dürfen.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Wie die Gemeindebehörden in der Verständigungsverhandlung bereits darauf hinwiesen, ist die Abklärung dieser Frage Sache der Baubewilligungsbehörde und nicht Gegenstand des Genehmigungsverfahrens der Zonenvorschriften Landschaft. Auf die Einsprache kann daher nicht eingetreten werden.

3.4.6 [REDACTED]

Der Einsprecher ist gegen die Unterschutzstellung der auf seinem Grundstück befindlichen Feldhecke und möchte die Zusicherung, in den neben der Hecke verlaufenden Feldweg ein Steinbett einlegen zu können. Im Laufe der Verständigungsverhandlung mit der Gemeinde äusserte er den Wunsch, über die vom Kanton verlangten Pflegemassnahmen Angaben zu erhalten.

Der Regierungsrat weist bezüglich Unterschutzstellung der Feldhecke darauf hin, dass dieser Schutz bereits mit der Inkraftsetzung des Bundesgesetzes über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 besteht. In Artikel 18, Uebertretungen (Absatz 1 unter g.) ist festgehalten: "Mit Haft oder Busse bis zu 20'000 Franken wird bestraft, wer vorsätzlich und ohne Berechtigung Böschungen, Feldraine oder Weiden flächenhaft abbrennt oder Hecken beseitigt." In diesem Punkt der Einsprache ist der Kanton an die Bundesgesetzgebung gebunden. Aus den Akten kann entnommen werden, dass es sich um eine Hochhecke/Strauchhecke handelt. Für die Pflege von Hecken hat der Kanton Richtlinien ausgearbeitet. Als spezielle Pflegemassnahmen zu dieser Art Hecken ist erwähnt, dass sie auf den Stock zu setzen sind. Schnellwüchsige Arten sind abschnittsweise alle 5 - 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Für die Pflege der Hecken sind die Grundeigentümer verantwortlich. Im Rahmen der Pflegemassnahmen ist es dem Einsprecher als Grundeigentümer selbstverständlich erlaubt, die Hecke derart zu schneiden, dass sie nicht ins Offenland hineinwächst. Für das Einlegen eines Steinbettes in den bestehenden Feldweg zur Sicherstellung einer besseren Zufahrt mit den Bewirtschaftungsmaschinen in allen Wetterlagen sieht der Regierungsrat ebenfalls kein Hindernis, sofern die Hecke dadurch nicht beeinträchtigt wird. Mit

diesen Ausführungen scheinen die vermeintlichen Differenzen beseitigt zu sein, sodass die Einsprache im Sinne einer Orientierung erledigt abgeschrieben werden kann.

3.4.7

Der Einsprecher beantragt die Aufhebung der Landschaftsschutzzone für seine Parzelle [REDACTED] denn gemäss Regionalplan Landschaft befindet sie sich im Landschaftsschongebiet. Er ist nicht bereit, die Einschränkungen der Landschaftsschutzzone im Vergleich zur Landschaftsschonzone anzuerkennen.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Zunächst wird auf Ziffer 3.4.b dieses Abschnittes hingewiesen. Im weiteren ist festzuhalten, dass sich die Parzelle immer noch in der Landwirtschaftszone befindet, jedoch von der Landschaftsschutzzone überlagert ist. In der Landschaftsschutzzone ist die landwirtschaftliche Nutzung jedoch nach wie vor gewährleistet. Der Unterschied zur Landschaftsschonzone besteht u.a. darin, dass Bauten und Anlagen nur für standortbedingte, von der ordentlichen Bodenbewirtschaftung abhängige Betriebe errichtet werden dürfen, während in der Landschaftsschonzone unter Umständen weitere Bauten und Anlagen entweder mit der Ausscheidung einer Spezialzone mit entsprechender Zweckbestimmung oder mit einer Ausnahmegewilligung erstellt werden dürfen. Im übrigen wird von den beiden Kantonen Solothurn und Basel-Landschaft zur Zeit ein Konzept für den Uferschutz des Orisbaches ausgearbeitet. Zur besseren Sicherstellung des Uferschutzes erscheint daher die von der Gemeinde vorgenommene Erweiterung der Landschaftsschutzzone bis zum Bachufer eine sinnvolle Massnahme im öffentlichen Interesse. Gemäss dem Protokoll zur Verständigungsverhandlung möchte der Einsprecher die Möglichkeit haben, einen Fischweiher auf seiner Parzelle [REDACTED] erstellen zu können. Der

Regierungsrat weist darauf hin, dass diese Abklärung Sache der Baubewilligungsbehörde ist und nicht Gegenstand des Genehmigungsverfahrens der Zonenvorschriften Landschaft darstellt. Zum Ausdruck "Vollerwerbs-Landwirt" verweisen wir auf die Klarstellungen in der Einsprache 3.4.2 bezüglich den Erwerbsabstufungen von landwirtschaftlichen Betrieben. Aus allen diesen Ausführungen ist die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

3.4.8 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], vertreten durch [REDACTED].

Die Einsprache enthält das Rechtsbegehren, es sei auf einen Einbezug der Parzellen Nr. [REDACTED] und [REDACTED] in den Zonenplan Landschaft zu verzichten, unter o/e-Kostenfolge. Im wesentlichen wird die Einsprache damit begründet, dass mindestens bis zum rechtsgültigen Abschluss des hängigen Entschädigungsverfahrens keine neue Zonenzuweisung vorgenommen werden sollte. Im weiteren wird bestritten, dass für die vorgenannten Parzellen die Voraussetzungen für eine spezielle Landschaftsschutzzone bestünden. Die in Artikel 13 des Reglementes genannten Planungsziele "Schutz der Landschaftsteile in ihrem räumlichen Zusammenhang" wären nicht mehr realisierbar, weil das benachbarte Siedlungsgebiet seit Jahren diesen Landschaftsteil beherrsche.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Zunächst wird auf die Ziffern 3.3 und 3.4.b dieses Abschnittes verwiesen. Ganz allgemein ist zu bemerken, dass der Regionalplan Landschaft als Grundlage zur Nutzungsplanung Landschaft dient. Die beiden Grundnutzungen Landwirtschaftsgebiet und Wald werden denn mit der Nutzungsplanung Landschaft als Landwirtschaftszone und Waldareal übernommen. Dasselbe gilt im Prinzip auch für die sie überlagernden Schutzgebiete resp. Schutzzonen. Mit dem Regierungs-

ratsbeschlusses Nr. 180 vom 17. Januar 1989 ist ein Anteil von 1320 m² der beiden Parzellen ■■■ und ■■■ rechtskräftig von der Wohnzone Wlb dem Landwirtschaftsgebiet zugeführt worden. In diesem Sinne handelt es sich somit nicht um eine neue Zonenzuweisung, wie dies in der Einsprache dargestellt wird. Betreffend den Voraussetzungen für eine spezielle Landschaftsschutzzone ist festzustellen, dass die beiden Parzellen mit derselben Landschaftsschutzzone überlagert sind wie die übrigen davon betroffenen Gebiete. Die Vorschriften von Artikel 13 entsprechen den Grundlagen-Normalien des Kantons. Zu den Aeusserungen, wonach die in Artikel 13 des Reglements genannten Planungsziele auf den beiden Parzellen nicht mehr realisierbar wären, ist festzuhalten, dass mit dem Ausdruck "Schutz der Landschaftsteile in ihrem räumlichen Zusammenhang" eben grössere zusammenhängende Landschaftsteile verstanden werden. Partiell kleine Flächen die diesen Anforderungen gegenwärtig nicht genügen, sind in diesem Zusammenhang von untergeordneter Bedeutung. Gemäss Absatz 2 von Artikel 13 können mit geeigneten fördernden Massnahmen solche Flächen auch den Schutzzielen nähergeführt werden. Das hängige Entschädigungsverfahren begründet keinen Verzicht auf die Zonenzuweisung, da der Baugebietsperimeter rechtsgültig und nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist.

Aufgrund dieser Ausführungen ist die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

://: 1. Die Einsprachen 1, 2, 7 und 8 werden - soweit darauf eingetreten werden kann - als unbegründet abgewiesen.

2. Die Einsprache 6 wird im Sinne einer Orientierung abgeschrieben.

3. Die Einsprachen 3 und 4 werden im Sinne der Erwägungen gutgeheissen.
4. Auf die Einsprache 5 kann materiell nicht eingetreten werden.
5. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die von der Einwohnergemeindeversammlung Seltisberg am 27. Oktober 1989 beschlossenen Zonenvorschriften Landschaft im Sinne der Erwägungen und mit den nachstehend genannten Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen

Von der Genehmigung im Sinne der Erwägungen ausgenommen sind:

- die Spezialzone für Obstkulturen mit entsprechender Annulierung von Artikel 9 im Reglement
- die Magerwiese mit der Bezeichnung Schutz-Einzelobjekt Nr. 17

6. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 61/ZPL/1/0 (Zonenplan Landschaft) und 61/ZRL/1/0 (Zonenreglement Landschaft) versehenen Exemplare der Pläne und der Reglemente.
7. Der Gemeinderat wird ersucht, die gemäss Abschnitt II, zu den Ziffern 1.2, 2.1, 2.2 und 3.4.4 angeführten Punkte im Sinne der Erwägungen und innert nützlicher Frist mit einer Mutation der Zonenvorschriften Landschaft zu bereinigen.

8. Die Ziffer 5 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

- Verteiler: - [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED]
 - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED]
 - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED]
 - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED]
 - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED]
 - [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED]
 - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED]
 - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED]
 - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] (3)
 (alle eingeschrieben)
 - Gemeinderat Seltisberg, 4411 Seltisberg (2)
 - Planergemeinschaft Marc Bütler und Hans
 Sutter, Hauptstr. 16, 4411 Seltisberg
 - Eidg. Liegenschaftsverwaltung
 c/o Militärverwaltung, Rosenstr. 25,
 4410 Liestal
 - Amt für Landwirtschaft, Parkstrasse 3,
 4402 Frenkendorf (2)
 - Landeskanzlei (Publikation)
 - Forstamt
 - Amt für Liegenschaftsverkehr
 - Bauinspektorat
 - Amt für Umweltschutz und Energie
 - Amt für Orts- und Regionalplanung (7)
 - Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

