

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr.1007

vom 11. Juni 2013

Gemeinde Seltisberg, Mutation "Perimeter Zonenplan Siedlung" zum Zonenplan Siedlung und Landschaft

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Seltisberg hat am 14. Dezember 2012 die Mutation "Perimeter Zonenplan Siedlung" zum Zonenplan Siedlung beschlossen. Es handelt sich dabei um die Anpassung der Abgrenzung zwischen Bau- und Nichtbauzonen in einzelnen Teilabschnitten.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 25. Januar 2013 bis 25. Februar 2013 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 3 vom 17. Januar 2013 und Nr. 4 vom 24. Januar 2013 sowie in der Januar Ausgabe des Gemeindeanzeigers Seltisberg bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 22. Januar 2013) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprache von [REDACTED]. Mit [REDACTED] konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 26. März 2013 unterbreitet der Gemeinderat Seltisberg den oben genannten Planungsbeschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprache. 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. 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.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

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

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

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 Parteientuschädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

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 baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

5. Zu allfälligen Begehren auf Änderung ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften 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.

6. Zur unerledigten Einsprache ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1 Einsprache von [REDACTED]

Gemäss §31 Abs. 2 Bst. a. des Raumplanungs- und Baugesetzes können gegen Zonenvorschriften die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch den angefochtenen Plan berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung haben, Einsprache erheben. Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] von der Planungsmassnahme nicht betroffen. Er legt auch nicht dar, inwiefern er von der eindeutigen Abgrenzung zwischen der Bau- und Nichtbauzone berührt sein soll und worin sein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung der Festsetzung des Baugebietsperimeters liegen würde. Damit liegen die Voraussetzungen, um auf die unerledigte Einsprache eintreten zu können, nicht vor. Auf die Einsprache ist somit nicht einzutreten.

Selbst wenn auf die Einsprache einzutreten wäre, steht für den Regierungsrat ausser Frage, dass die angesprochene zwei Millimeter breite Bandierung der Bauzonen (im ursprünglichen Plan von 1972) bei einem Massstab von 1:2'000 eine Interpretation von vier Metern in natura erlaubt. Es kann deshalb durchaus herausfordernd sein nachzuvollziehen, wie sich die Auslegung der Bauzonenabgrenzung aufgrund von Mutationen, des Planverzugs, bei Parzellierungen u. dgl. in den vergangenen vierzig Jahren entwickelt hat. Diese Ungewissheit hat die Gemeinde Seltisberg versucht, nach bestimmten im Planungsbericht ausgeführten Grundsätzen, abzubauen. Dafür hat sie die Abgrenzung zwischen Bau- und Nichtbauzonen nun eindeutig festgelegt. Der Regierungsrat sieht darin den Wunsch der Gemeinde, für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Rechtssicherheit herbeizuführen, was bei der Raumplanung ein bedeutendes Thema ist.

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://: 1. Auf die Einsprache von [REDACTED] wird nicht eingetreten.
2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Seltisberg am 14. Dezember 2012 beschlossene Mutation "Perimeter Zonenplan Siedlung" zum Zonenplan Siedlung und Landschaft wird genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 61/ZPS/0/19 und 61/ZPL/1/5 (Zonenplan Siedlung und Landschaft) versehenen Exemplare der Pläne.
4. Für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist, gilt das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB). Ferner gilt dieses Gesetz auch für Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 lit. c BGBB).
5. 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 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]
- (eingeschrieben)
- Gemeinderat Seltisberg, 4411 Seltisberg
- Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG
- Landeskanzlei (Publikation)
- Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung (6)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

