

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 0539

vom 08. April 2014

Gemeinde Ormalingen, Mutation Zonenplan Siedlung im Bereich "ÖWA-Zone Turnhalle"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Ormalingen hat am 19. September 2013 eine Mutation des Zonenplanes Siedlung im Bereich "ÖWA-Zone Turnhalle" beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Umzonung von einer Wohn-/Geschäftszone in eine Zone für öffentliche Werke und Anlage mit der Zweckbestimmung "Turnhalle".

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 21. Oktober bis 20. November 2013 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 42 vom 17. Oktober 2013 und in der Oberbaselbieterzeitung vom 17. Oktober 2013 bekannt gegeben. Auswärtige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer waren keine betroffen. Während der Auflagefrist hat [REDACTED] vertreten durch [REDACTED] eine Einsprache eingereicht.

C. Mit Schreiben vom 18. Dezember 2013 unterbreitet der Gemeinderat Ormalingen 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

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

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

III.

Unerledigte Einsprache:

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 Parteientschädigung 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 [REDACTED] vertreten durch [REDACTED]

Die Einsprache richtet sich gegen das Belassen der Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] in der ÖWA-Zone "Alterswohnungen/Pfarrhaus". Es wird beantragt, die vorgenannten Grundstücke, die im Besitze der Einsprecherin sind, in die Wohn-/Geschäftszone WG2 umzuzonen (Parzelle Nr. [REDACTED] nur nördliche Teilhälfte).

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

Der Gemeinderat habe der Gemeindeversammlung vom 19. September 2013 - zusammen mit der beschlossenen Mutation - beantragt, die Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] (nördliche Teilhälfte) von der ÖWA-Zone "Alterswohnungen/Pfarrhaus" in die Wohn-/Geschäftszone WG2 umzuzonen. Auf Antrag eines Stimmberechtigten wurde über die beiden Mutationen separat abgestimmt und nur die Umzonung der Wohn-/Geschäftszone in die ÖWA-Zone "Turnhalle" gutgeheissen.

Die Parzellen der Grundeigentümerin hätten sich bisher in der ÖWA-Zone mit der Zweckbestimmung "Alterswohnungen/Pfarrhaus" befunden. Nach Ansicht des Gemeinderates sei der Bedarf an Alterswohnungen durch ein entsprechendes Angebot in den Überbauungen "Ribl" und "Baumgartenweg" weitgehend gedeckt. Somit hätten sich die Verhältnisse seit der letzten Festsetzung erheblich verändert und eine Überprüfung der Planfestsetzung könne verlangt werden. Da nach Einschätzung des Gemeinderates kein weiterer Bedarf an Alterswohnungen bestehe, rechtfertige es sich nicht mehr, die fraglichen Parzellen in der betreffenden ÖWA-Zone zu belassen. Damit sei ein Anspruch auf Zuweisung in die Wohn-/Geschäftszone gegeben. Die Grundstücke befänden sich mitten in der Bauzone und seien voll erschlossen, so dass auch kein übergeordnetes Interesse an deren Freihaltung bestehen würde. Das Anliegen, die auf der Parzelle Nr. [REDACTED] befindlichen Linden zu erhalten, könne im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt werden. Dieses Anliegen würde jedoch kein faktisches Bauverbot in Form einer ÖWA-Zone rechtfertigen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die zur Genehmigung vorliegende Mutation des Zonenplanes Siedlung und die von der Einsprecherin beantragte Umzonung ihrer Parzellen von ÖWA-Zone mit der Zweckbestimmung "Alterswohnungen/Pfarrhaus" in die Wohn-/Geschäftszone WG2 liegen ca. 250 Meter Luftlinie auseinander. Sie haben auch inhaltlich keinen Zusammenhang. Da sich die Einsprache nicht gegen die zur Genehmigung vorliegende Mutation des Zonenplanes Siedlung richtet, kann auf die Einsprache in diesem Verfahren nicht eingetreten werden. Über die Beschwerde der Einsprecherin vom 30. September 2013 gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 19. September 2013 in gleicher Angelegenheit wird separat entschieden.

- ://: 1. Auf die Einsprache [REDACTED] vertreten durch [REDACTED]
[REDACTED] kann nicht eingetreten werden.
2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Ormalingen am 19. September 2013 beschlossene Mutation des Zonenplanes Siedlung im Bereich "ÖWA-Zone Turnhalle" wird genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 50/ZPS/2/2 (Mutation Zonenplan Siedlung im Bereich "ÖWA-Zone Turnhalle") versehenen Exemplare des Planes.
4. 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 Ormalingen, 4466 Ormalingen
- Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, Hooland 10, 4424 Arboldswil
- Landeskanzlei
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

Peter Vetter