

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1962

vom 16. Dezember 2014

Gemeinde Pfeffingen, Zonenvorschriften Landschaft, bestehend aus Zonenplan Landschaft, Zonenreglement Landschaft, Strassennetzplan Landschaft sowie Mutation Zonenplan Siedlung

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Pfeffingen hat am 20. Juni 2012 die Zonenvorschriften Landschaft, bestehend aus Zonenplan Landschaft, Zonenreglement Landschaft, Strassennetzplan sowie Mutation Zonenplan Siedlung, beschlossen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 2. August 2012 bis 3. September 2012 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 31 vom 3. August 2012 und im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck vom 2. August 2012 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postbordereau vom 31. Juli 2012) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen von [REDACTED] sowie der [REDACTED] bezüglich Parzelle Nr. [REDACTED]. Bezüglich Parzelle Nr. [REDACTED] bleibt die Einsprache hingegen aufrechterhalten. Inzwischen wurde dieses Grundstück von [REDACTED] käuflich erworben. Gemäss Schreiben vom 3. Oktober 2013 tritt dieser in die Einsprache

bezüglich seines Grundstückes vollumfänglich ein. Mit den übrigen Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 3. Mai 2013 unterbreitet der Gemeinderat Pfeffingen die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung / Behandlung der unerledigten Einsprachen. Im Bereich der neuen Spezialzone Waldschule gibt es in der kantonalen Gefahrenhinweiskarte Überschneidungen mit Gefahrenhinweisen (spontane Rutschungen, Steinschlag/Felssturz). Diese sind in der Gefahrenkarte nicht aufgeführt, da sich das fragliche Gebiet ausserhalb des Naturgefahrenkarten-Perimeters befindet. Der Gemeinde Pfeffingen wurde daher mitgeteilt, dass die Abklärung der genauen Gefahrensituation im Detaillierungsgrad einer Naturgefahrenkarte Voraussetzung für die Genehmigung der Spezialzone Waldschule sei. Die Gemeinde hat daraufhin diese Abklärungen vorgenommen und den Nachweis der Unbedenklichkeit in Form eines Gutachtens [REDACTED] am 28. Juli 2014 eingereicht. 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.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf die Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen - nach Artikel 14 ff. RPG - Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. So-

mit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Zonenreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

1.3 Spezialzone Waldschule

Auf Basis der vorliegenden Gefahrenbeurteilung der Pfrter, Nyfeler + Partner AG, Muttenz vom 28. Juli 2014 beurteilt der Regierungsrat die Revision der Zonenvorschriften Landschaft der Gemeinde Pfeffingen mit der Spezialzone Waldschule in Bezug auf Naturgefahrenprozesse als genehmigungsfähig. Es wird empfohlen, bei der Erarbeitung der Quartierplanvorschriften die Gebiete mit Restgefährdung infolge Steinschlags möglichst von Baubereichen freizuhalten.

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 Parteient-schädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grund-rechten 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 Ge-währleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin/ der Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten bauli-chen 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. irgend-welche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regie-rungsrat 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. Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprechenden sind als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen eine 12m breite Ufer-schutzzone, die Abtretung eines Pufferstreifens und den Bau eines Tosbeckens auf Parzelle Nr. [REDACTED]

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- a) Dem Bau eines Tosbeckens werde nicht zugestimmt.
- b) Auf die Ausscheidung einer 12 m breiten Uferschutzzone sei zu verzichten.
- c) Eine Landabtretung für einen Pufferstreifen werde abgelehnt.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Eine Begründung der Einsprache fehlt vollständig. Der Regierungsrat versucht dennoch, so-weit eine Begründung vermutet werden kann, dazu Stellung zu nehmen, da an Laieneinspra-chen keine allzu grossen Anforderungen gestellt werden dürfen.

a) Der Bau eines Tosbeckens ist weder im Zonenplan noch im Zonenreglement Landschaft geregelt und ist somit nicht Gegenstand des vorliegenden Planerlassverfahrens. Daher ist die-ser Einspruchepunkt gegenstandslos.

b) Der Leimattbach ist gegenwärtig im Bereich des Siedlungsgebietes und der daran angren-zenden Grundstücke eingedolt. Dennoch handelt es sich um ein Gewässer, welches im Rah-men des Erlasses der Zonenvorschriften Landschaft mit einer Uferschutzzone versehen wer-den soll, um den im Rahmen des Gewässerschutzgesetzes vorgesehenen Schutz zu gewähr-leisten. Der Bach soll möglichst weitgehend ausgedolt werden.

Der gesamte mit einer Uferschutzzone belegte Streifen wurde zusätzlich einer Zone für öffent-liche Werke und Anlagen zugeteilt, damit im Rahmen der vorgesehenen Ausdolung das dazu notwendige Land erworben werden kann, sofern mit dem Eigentümer keine einvernehmliche Lösung gefunden wird. Mit einer allfälligen Landübernahme ist auch die Unterhaltungspflicht ver-

bunden. Durch die Ausscheidung einer ÖWA-Zone unterstreicht die Gemeinde das Vorliegen eines öffentlichen Interesses an der Ausdolung.

Die Einsprache muss, soweit sie nicht gegenstandslos ist und soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.2 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Miteigentümerin der Parzelle Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Landwirtschaftsschutzzone (korrekt: Landschaftsschutzzone) und die Ausdolung des Leimattbaches im Bereich der Parzelle Nr. [REDACTED].

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Die Auszonung der Parzelle Nr. [REDACTED] und teilweise der Parzelle Nr. [REDACTED] aus der Landwirtschaftszone und Einteilung in die Landwirtschaftsschutzzone (gemeint ist „Landschaftsschutzzone“) solle rückgängig gemacht werden.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Die Umteilung in die Land(wirt)schaftsschutzzone mache keinen Sinn. Die Freilegung des Baches verursache ihr einen grossen Verlust von nutzbarer Landwirtschaftsfläche, den ihr Kleinbetrieb nicht einfach so verkraften könne. Die Betriebsführung werde zudem durch die Teilung durch den Bach umständlicher.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Entgegen der Ansicht der Einsprecherin bleibt die Parzelle Nr. [REDACTED] in der Landwirtschaftszone. Sie wird lediglich überlagert mit einer Landschaftsschutzzone. Dies bedeutet, dass die bisherige landwirtschaftliche Nutzung weiterhin zulässig ist. Lediglich Bauten und Anlagen, abgesehen von standortgebundenen technischen Einrichtungen und landwirtschaftlichen Kleinbauten, sind dort nicht zulässig. Parzelle Nr. [REDACTED] mit den Hofgebäuden ist hingegen nicht mit einer Landschaftsschutzzone überlagert, so dass dort auch die Erstellung von weiteren landwirtschaftlichen Bauten möglich ist. Eine Beeinträchtigung der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht auszumachen.

Die Ausdolung des Leimattbaches ist im Generellen Entwässerungsplan (GEP) aus dem Jahr 1998/1999 von der Gemeinde vorgesehen und festgelegt worden. Zudem ist sie aufgrund der Gesetzgebung erforderlich. Die Festlegung einer ÖWA-Zone dient als Absicherung. Für die Ausdolung wird aber nicht mehr Land erworben, als dies zur Freilegung des Baches notwendig ist. Eine landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Bestimmungen zur Uferschutzzone kann weiterhin möglich bleiben.

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

6.3 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher hat von der Erbgemeinschaft Schmidlin die Parzelle Nr. [REDACTED] erworben und ist in die Einsprache eingetreten, da mit der Gemeinde keine Einigung erzielt werden konnte. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Festlegung einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen (ÖWA) und einer Uferschutzzone.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Die beiden angefochtenen Zonen zerschnitten und verkleinerten die betroffene Parzelle in unzulässiger Weise, so dass eine Bewirtschaftung der Restparzelle stark erschwert werde sowie deren Wert sich vermindere.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Ausdolung des Leimattbaches ist bereits im Generellen Entwässerungsplan (GEP) aus dem Jahr 1998/1999 beschlossen worden. Zudem ist sie aufgrund der Gesetzgebung erforderlich. Die Festlegung einer ÖWA-Zone dient als Absicherung. Die öffentliche Hand hat dadurch die Möglichkeit, das entsprechende Land zu erwerben, um den Bach oberirdisch zu führen, sofern keine einvernehmliche Lösung gefunden werden kann. Es wird aber nicht mehr Land erworben, als dies zur Freilegung des Baches notwendig ist. Die beiden beanstandeten Zonen liegen am Rand des Grundstückes des Einsprechers, so dass dessen Zerschneidung vermieden werden kann. Ein wesentlicher Wertverlust ist durch die Ausdolung nicht ersichtlich, diesbezügliche Forderungen sind jedoch nicht im vorliegenden Verfahren geltend zu machen (siehe vorstehend unter IV. 3.)

Die Einsprache muss aufgrund der vorstehenden Erwägungen als unbegründet abgewiesen werden.

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

://: 1. Die Einsprachen von [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Pfeffingen am 20. Juni 2012 beschlossenen Zonenvorschriften Landschaft, bestehend aus Zonenplan Landschaft, Zonenreglement Landschaft, Strassennetzplan sowie Mutation Zonenplan Siedlung werden im Sinne der Erwägungen mit nachstehender Änderung genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Änderung

Gestützt auf § 31 Abs. 5 RBG wird folgende, vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderung genehmigt:

Geringfügige Reduktion der Landschaftsschutzzone, so dass die neu abparzellierte Hofparzelle Nr. [REDACTED] nicht von der Landschaftsschutzzone überlagert ist.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 51/ZPL/2/0 (Zonenplan Landschaft), 51/ZRL/2/0 (Zonenreglement Landschaft), 51/SPL/1/0 (Strassennetzplan Landschaft) und 51/ZPS/2/4 (Mutation zum Zonenplan Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.

4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden 51/ZPL/1/0 (Zonenplan Landschaft) und 51/ZRL/1/0 (Zonenreglement Landschaft) aufgehoben.

5. 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).

6. 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:

-
I
I



(alle eingeschrieben)

- Gemeinderat Pfeffingen, 4148 Pfeffingen
- Raumplanung Holzemer, Stallenmattstrasse 8, 4104 Oberwil
- Landeskanzlei (Publikation)
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
- BUD, Bereich Umwelt und Energie
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

Peter Vetter