

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1137

vom 11. August 2009

Gemeinde Bretzwil, Revision Zonenplanung Siedlung, bestehend aus Zonenplan Siedlung und Zonenreglement Siedlung (mit Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen)

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Bretzwil hat am 5. Dezember 2007 den Zonenplan Siedlung und das Zonenreglement Siedlung beschlossen. Mit Schreiben vom 23. Mai 2008 hat der Gemeinderat die Planungsmassnahmen zur Genehmigung eingereicht. Mit Schreiben vom 9. September 2008 hat die Gemeinde Bretzwil jedoch beantragt, den Genehmigungsantrag vorläufig zurückzustellen, um Überarbeitungen an den Zonenvorschriften vorzunehmen. In der Folge hat die Einwohnergemeindeversammlung Bretzwil am 3. Dezember 2008 Anpassungen am Zonenreglement Siedlung beschlossen. Beim nun zur Genehmigung vorliegenden Zonenplan Siedlung und Zonenreglement Siedlung handelt es sich entsprechend um die Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung mit Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 7. Januar 2008 bis 5. Februar 2008 statt. Für die am 3. Dezember 2009 von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossenen Anpassungen am Zonenreglement Siedlung fand die öffentliche Planaufgabe vom 8. Januar 2009 bis 6. Februar 2009 statt. Die erste Planaufgabe (vom 7. Januar 2008 - 5. Februar 2008) wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 1 vom 4. Januar 2008 und im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nr. 87 vom Dezember 2007 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 3. Januar 2008) benachrichtigt. Während der ersten Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

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

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen von [REDACTED] und [REDACTED] sowie [REDACTED]. Mit der einsprechenden [REDACTED] konnte keine Einigung erzielt werden. Verbunden mit der vorläufigen Zurückstellung des Genehmigungsantrages wurde die Gemeinde Bretzwil vom Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 2. Oktober 2008 angewiesen, die einsprechende [REDACTED] über das weitere Vorgehen zu informieren. Dieser Vorgabe ist die Gemeinde Bretzwil mit Schreiben vom 9. Oktober 2008 nachgekommen.

Die zweite Planaufgabe (vom 8. Januar 2009 - 6. Februar 2009) wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 1/2 vom 8. Januar 2009 und im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nr. 91 vom Dezember 2009 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 29. Dezember 2008) benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist eine Einsprache eingereicht worden, auf die der Gemeinderat nicht eintreten konnte. Die Einsprache bezieht sich materiell nicht auf die aufgelegten Änderungen am Zonenreglement Siedlung, sondern auf den früheren, von der Einwohnergemeindeversammlung bereits am 3. Dezember 2008 beschlossenen und aufgelegten Sachverhalt. Der Regierungsrat kann entsprechend ebenfalls nicht auf die Einsprache eintreten.

C. Mit Schreiben vom 23. Mai 2008 unterbreitet der Gemeinderat Bretzwil den Zonenplan Siedlung und das Zonenreglement Siedlung zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprache [REDACTED]. Gleichzeitig stellt er im Sinne von § 31 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 Antrag auf folgende geringfügige Änderungen.

a) Auf Parzelle Nr. 1042 soll die Abgrenzung der "Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA mit Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K2" wieder dem ursprünglichen Zonenplan Siedlung (genehmigt mit RRB Nr. 1591 vom 21. Juni 1994) folgen. Die anschliessende Kernzone K2 wird sinngemäss nachgeführt. Diese geänderte Abgrenzung erfolgt im Einvernehmen mit dem betroffenen Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1042.

b) Auf Parzelle Nr. 1039 soll die Abgrenzung des Vorplatzbereiches angepasst werden. Die Anpassung erfolgt im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümern der Parzelle Nr. 1039.

Nach der vorläufigen Zurückstellung des Genehmigungsantrages unterbreitet der Gemeinderat Bretzwil mit Schreiben vom 19. Februar 2009 den Zonenplan Siedlung und das überarbeitete Zonenreglement Siedlung zur regierungsrätlichen Genehmigung.

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. des RPG - Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit 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 15. Dezember 2006 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

1.3 Einfriedigungen

Gemäss Artikel 16 Abs. 6 des Zonenreglements Siedlung ist für Einfriedigungen entlang von Verkehrsanlagen die Bewilligung des Gemeinderates einzuholen. Die dazugehörige Fussnote verweist auf § 120 RBG. Der Regierungsrat hält fest, dass gemäss § 92 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 auch die Zustimmung des jeweiligen Strasseneigentümers notwendig ist.

1.4 Naturgefahren

Das Zonenreglement Siedlung weist in Artikel 21 "Naturgefahren" darauf hin, dass in Gebieten mit Eintragungen in der Gefahrenhinweiskarte Basel-Landschaft eine mögliche Gefährdung durch Naturgefahren besteht. Der Regierungsrat stellt klar, dass dieser Artikel lediglich informativen Charakter hat und nicht von der Pflicht einer vertieften Naturgefahrenbeurteilung im Detaillierungsgrad einer Gefahrenkarte entbindet. Zudem weist der Regierungsrat

darauf hin, dass allfällige Resultate und Erkenntnisse einer detaillierten Naturgefahrenbeurteilung zwingend mittels grundeigentümergebundener Vorschriften in den Zonenvorschriften Siedlung sicherzustellen sind. Für die Gemeinde Bretzwil ist ein Entwurf der Gefahrenkarte für das Frühjahr 2010 vorgesehen.

1.5 Näherbaurecht

In Artikel 32 des Zonenreglements Siedlung legt die Gemeinde fest, dass für Ersatz-Neubauten oder An- und Ergänzungsbauten entlang von Grenzen das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt gilt. Der Regierungsrat hält fest, dass diese Bestimmung nur im Rahmen von § 94 Abs. 4 RBV zu verstehen ist. Massgebend für die Regelung von Näher- und Grenzbaurechten ist § 94 RBV.

1.6 Umgebungsgestaltungsplan

Mit Artikel 38 Abs. 1 des Zonenreglements Siedlung wird verlangt, den Baugesuchsunterlagen einen Umgebungsgestaltungsplan beizulegen. Als Umgebungsgestaltungsplan gelten die in § 87 RBV aufgeführten Unterlagen für die Baueingabe. Weitere Unterlagen können von der Baubewilligungsbehörde verlangt werden, sofern dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig ist (§ 87 Abs. 4 lit. a RBV).

1.7 Uferschutzzonen

Entlang des Rennenbachs wurden die Parzellen Nrn. 1244 und 1189 als Uferschutzzone festgelegt. Bei der Ausscheidung von Uferschutzzonen richtet sich der fachtechnische Standard nach den Empfehlungen des Bundesamtes für Umwelt und der in den Dokumenten beschriebenen Schlüsselkurve (siehe auch BAFU 2000. Raum den Fließgewässern). Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass dieser Empfehlung nur bedingt nachgelebt wurde und hält die Gemeinde an, die Breite der festgelegten Uferschutzzonen zu überprüfen. Gemäss Artikel 21 der Verordnung über den Wasserbau (Wasserbauverordnung, WBV) vom 2. November 1994 ist der Raumbedarf der Gewässer bei der Richt- und Nutzungsplanung sowie bei den übrigen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen.

Der Regierungsrat stellt zudem fest, dass für das Pfarrmattbächli keine Uferschutzzonen ausgeschieden wurden. Gestützt auf die Wasserbauverordnung wird die Gemeinde angehalten, entlang des Pfarrmattbächli Uferschutzzonen innerhalb der nächsten fünf Jahre auszuscheiden.

1.8 Büelbächli

Der Regierungsrat weist darauf hin, dass durch die Parzellen Nummern 1439, 1190, 1191 und 1192 das eingedolte öffentliche Gewässer "Büelbächli" fliesst.

1.9 Naturschutzobjekte auf Kantonsstrassenareal

Gemäss § 8 des Strassengesetzes vom 24. März 1986 stehen die Kantonsstrassen unter der Hoheit des Kantons. Für Bäume und Trockenmauern auf Kantonsstrassenareal sind deshalb keine kommunalen Auflagen (im Sinne von "schützenswert" oder ähnlich) möglich. Die im Zonenplan Siedlung auf dem Kantonsstrassenareal festgelegten Bäume und Trockenmauern werden von der regierungsrätlichen Genehmigung ausgenommen.

1.10 Anpassung Zonenplan Landschaft

Aufgrund der Revision des Zonenplanes Siedlung werden auch Festlegungen im Zonenplan Landschaft tangiert. Wo neu Bauzonen festgelegt sind, haben die Eintragungen im Zonenplan Landschaft keine Gültigkeit mehr. Wo Bauzonen ausgezont oder zweite Baugebiets-etappe in andere Nutzungszonen umgezont werden, sind die Anpassungen im Zonenplan Landschaft innerhalb eines Jahres anzugehen.

1.11 Strassennetzplan

Das Raumplanungs- und Baugesetz sieht vor, dass kommunale Strassennetzpläne gleichzeitig mit den Zonenvorschriften zu erlassen oder nötigenfalls anzupassen sind. Gemäss Planungsbericht vom 16. Mai 2008 ist vorgesehen, den Strassennetzplan, das Strassenreglement sowie die Baulinien zu einem späteren Zeitpunkt zu überarbeiten. Obwohl für die Einzonung entlang der Dentschenstrasse die Erschliessung bereits gegeben ist, wird die Gemeinde angehalten, den Strassennetzplan in den nächsten drei Jahren zu überarbeiten, Festlegungen für das gesamte Gemeindegebiet vorzusehen und die Fuss- und Wanderwege gemäss Regionalplan Fuss- und Wanderwege entsprechend nachzuführen.

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 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 Einsprachen [REDACTED], im Namen von und per Adresse [REDACTED] ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

Die Einsprechenden sind als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen den Umfang der Erweiterung des Baugebietes entlang der Dentschenstrasse, sowie gegen die vorgesehene Zuweisung des verbleibenden Teils der Parzelle in die Landwirtschaftszone.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Die Parzelle Nr. [REDACTED] im Gebiet "Dentschen" sei vollumfänglich der Wohnbauzone W1 oder allenfalls W2 zuzuordnen. Sollte aus Gründen der Dimensionierung der Bauzonen in Bretzwil nur ein Teil der Parzelle Nr. [REDACTED] der Wohnzone zugewiesen werden können, wie dies im Zonenplan vorgesehen ist, so sei eventualiter der südliche Teil der Parzelle der Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 zuzuweisen, bei welcher die Nutzung (Wohnbauzone) erst später, allenfalls in der nächsten Planungsperiode, zuzulassen sei. In jedem Fall sei die Verkehrserschliessung für das gesamte Gebiet zu studieren. Im Strassennetzplan sei insbesondere die Erschliessung an die Dentschenstrasse mit entsprechenden Planeinträgen sicherzustellen.

Zur Begründung wird folgendes angeführt:

Der Grundeigentümerschaft sei vor bald 15 Jahren von Seiten des Gemeinderates glaubhaft versichert worden, dass bei einer nächsten Zonenplanrevision in erster Priorität eine Wohnbauzonenerweiterung innerhalb der zweiten Baugebietsetappe vorgenommen werde. Die einsprechende [REDACTED] führt aus, dass nur diese Zusicherung die Grundeigentümerschaft bewog, bei der letzten im Jahr 1994 durchgeführten Revision der Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 1591 vom 21. Juni 1994) der Umzonung vom Areal für Quartierplanung bzw. von der Wohnzone W1 in die zweite Baugebietsetappe zuzustimmen bzw. dannzumal keine Einsprache zu erheben.

Das Gebiet "Dentschen" gelte im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 als geeignet für eine Wohnbauzone. Dies sei auch der Grund gewesen, weshalb in der letzten Zonenplanrevision das Gebiet nicht ausgezont, sondern lediglich in die zweite Baugebietsetappe zugewiesen worden sei. Auch sei mit der Dentschenstrasse die kommunale Basiserschliessung inkl. Werkleitungs-Infrastruktur vollumfänglich vorhanden. Es sei demzufolge von Seiten der Gemeinde mit wenig Erschliessungsaufwand eine kompakte Arrondierung der zukünftigen Wohnbauzone "Dentschen" möglich, was ebenfalls für die gute Eignung gemäss Art. 15 RPG spreche.

Die Wohnbauzone "Dentschen" weise im Übrigen eine sehr gute Lagequalität im Siedlungsgebiet auf, da sie sich unmittelbar westlich des Dorfkernes befindet und in kurzer Distanz über den Weg "In den Dentschen" vom Dorfzentrum direkt erreicht werden könne. Zudem seien die Exposition und die lagemässige Ausdehnung (Ost-West) für eine Wohnzone ideal. Im gesamten Gebiet des Siedlungsraumes Bretzwil befände sich in Zentrumsnähe keine adäquate Fläche für eine Wohnbauzonen-Erweiterung.

Sollte nur eine Bautiefe entlang der Dentschenstrasse eingezont und der südliche Teil der Landwirtschaft zugewiesen werden, wäre nach Ausführung der Einsprechenden diese Restfläche für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung denkbar schlecht geeignet. Insbesondere werden seitens der Einsprechenden Bedenken gegenüber der Erschliessung bzw. Erreichbarkeit für grössere landwirtschaftliche Fahrzeuge, der rationellen Bewirtschaftung sowie künftigen Nutzungskonflikten zwischen Wohnnutzung und Landwirtschaft im Sinne von Geruchsimmissionen, Kuhglockengeläut und Motorengeräusche bei der Bewirtschaftung geäussert.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Einleitend ist die rechtliche Bedeutung der zweiten Baugebietsetappe zu verdeutlichen: Flächen die in der Vergangenheit im Zonenplan Siedlung als zweite Baugebietsetappe festgelegt wurden, sind der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Sie sind keine Bauzonen. Zweite Baugebietsetappen sind generell nicht oder wie in diesem Fall nur bedingt erschlossen. Ein grundsätzliches Anrecht auf Einzonung oder Zuweisung in eine Nutzungszone nach § 19 Abs. 1 lit. f RBG besteht indes nicht.

In der Einsprache wird ein Verstoss gegen Treu und Glauben gerügt. Dabei wird geltend gemacht, dass Erweiterungen der Bauzone prioritär aus zweiter Baugebietsetappe zu erfolgen haben. Diesem Einwand ist grundsätzlich nichts entgegenzusetzen, zumal die Erweiterung der Wohnzone entlang der Dentschenstrasse aus zweiter Baugebietsetappe erfolgt. Es sei jedoch klaggestellt, dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von Flächen welche sich in der zweiten Baugebietsetappe befinden, grundsätzlich kein Anrecht auf Einzonung haben. Der Regierungsrat weist im Übrigen darauf hin, dass allfällige Zusicherungen oder Absprachen zwischen den Einsprechenden und dem Gemeinderat für die Beurteilung der Planungsmassnahme nicht relevant sind.

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 legt in Artikel 15 RPG grundlegende Anforderungen an Bauzonen fest. Danach umfassen Bauzonen Land, das sich für eine Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Ein wesentlicher Bestandteil dieser vorgenannten Anforderungen an Bauzonen ist der von der Gemeinde zu erbringende Nachweis über den zukünftigen Baulandbedarf. Ausgehend von den bestehenden Baulandreserven, der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und dem von der Gemeinde Bretzwil eingereichten Bedarfsnachweis, schöpft die vorliegende Bauzonenerweiterung den Ermessenspielraum der Planungsbehörde aus. Der Umfang der Erweiterung von einer Bautiefe schliesst die Lücke zu den bestehenden Wohnzonen W1 und kann aus raumplanerischen Überlegungen nachvollzogen werden. Die gewählte Abgrenzung des neuen Perimeters Zonenplan Siedlung ist somit auch als zweckmässig zu betrachten.

Der Regionalplan-Siedlung des Kantons Basel-Landschaft wurde vom Landrat am 25. Januar 2001 mit LRB Nr. 858 genehmigt. In Objektblatt S 2.1, Ziffer 4.1 "Richtungsweisende Festlegungen" werden Bestimmungen über den Umfang von Bauzonenerweiterungen ausgeführt. Dabei verlangt Buchstabe c), in vorgenanntem Objektblatt, dass Gemeinden mit einer RPG-konformen Planung den Umfang der unüberbauten Wohnbauzonen nicht wesentlich erweitern dürfen. Dabei sind unwesentliche Erweiterungen bis zu einer Gesamtfläche von weniger als ca. 1 ha möglich. Diese unterliegen einem Bedarfsnachweis im Sinne von Art. 15 RPG. Die Fläche der gesamten Parzelle Nr. [REDACTED] umfasst rund 1.98 ha. Die Einzonung dieser gesamten Fläche steht somit im Widerspruch zu den Bestimmungen des Regionalplans Siedlung. Ergänzend sei erwähnt, dass der vom Landrat am 26. März 2009 beschlossene Kantonale Richtplan eine Planungsanweisung enthält, welche die vorgenannte Bestimmung des Regionalplans-Siedlung in seinen wesentlichen Zügen übernimmt. Eine weitergehende

Erweiterung der Bauzone könnte aufgrund der übergeordneten gesetzlichen Vorgaben und dem eingereichten Bedarfsnachweis nicht genehmigt werden, selbst wenn dies von der Gemeinde beantragt würde. Zudem ist festzuhalten, dass eine zusätzliche Einzonung lediglich dem Partikularinteresse der Einsprechenden und nicht einem übergeordneten, öffentlichen Interesse entspricht. Der Regierungsrat verweist auch auf Ziffer IV. Abs. 5. dieses Beschlusses, wonach er Änderungen der Planungsbeschlüsse nicht selbst vornehmen darf. 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 Abs. 5 RBG nicht standhalten. Dem Hauptbegehren der Einsprechenden, die gesamte Parzelle Nr. [REDACTED] der Wohnzone W1 bzw. W2 zuzuweisen kann deswegen nicht stattgegeben werden.

Dem Einwand der Einsprechenden, dass das Gebiet „Dentschen“ eine gute Lagequalität aufweist, kann der Regierungsrat grundsätzlich zustimmen. Für die Beurteilung des Planungsbeschlusses ist dieser Einwand jedoch nicht relevant.

Die in der Einsprache vorgebrachte beschränkte Eignung für die Landwirtschaft der Restparzelle bei einer Einzonung von lediglich einer Bautiefe, stellt keinen Grund für eine weitergehende Einzonung dar. Auch hier sei darauf hingewiesen, dass diesem Umstand keine Bedeutung in der Beurteilung der Planungsmassnahme zugemessen werden kann. Zum Konflikt zwischen Landwirtschaft und Wohnnutzung ist Folgendes zu bemerken: Im Gebiet „Dentschen“ trifft die in der Einsprache beschriebene Situation bereits heute zu. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite der Dentschenstrasse befindet sich Wohnzone. Zudem grenzen in der Regel sämtliche Parzellen am Rande des Perimeters Zonenplan Siedlung an die Landwirtschaftszone. Ein Nutzungskonflikt kann bei keinen dieser Parzellen festgestellt werden. Der Begründung der Einsprechenden kann nicht gefolgt werden.

Die Einsprechenden stellen das Begehren, die Verkehrserschliessung für ihre Parzelle Nr. [REDACTED] zu studieren und eine Anbindung der restlichen Parzellenfläche an die Dentschenstrasse im Strassennetzplan sicherzustellen. Eine eigentliche Erschliessungsplanung, analog zu den Bauzonen vorzusehen, widerspricht dem Nutzungszweck einer zweiten Baugebietsetappe. Diese ist der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten und kann nicht mit Bauzonen gleichgesetzt werden. Die Erschliessung der Bauzonenerweiterung entlang der Dentschenstrasse ist bereits vorhanden. Der Verzicht der Gemeinde Bretzwil auf weitergehende Festlegungen im Zusammenhang mit der Einzonung ist sowohl recht- als auch zweckmässig.

Die Einwohnergemeindeversammlung hat für den in der zweiten Baugebietsetappe verbleibenden Teil der Parzelle Nr. [REDACTED] keine neuen Zonenvorschriften beschlossen. Entsprechend kann auf das Eventualbegehren, den südlichen Teil der Parzelle Nr. [REDACTED] einer Nutzungszone nach § 19 Abs. 1 lit. f RBG anstelle der Landwirtschaftszone zuzuweisen mit Hinweis auf Ziffer IV Abs. 5 dieses Beschlusses, nicht eingetreten werden.

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

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

- ://: 1. Die Einsprache [REDACTED], im Namen von [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen.
2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Bretzwil am 5. Dezember 2007 und 3. Dezember 2008 beschlossenen Zonenvorschriften Siedlung (mit Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen) werden im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden

Ausnahmen und mit nachstehenden Änderungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen

Von der Genehmigung ausgenommen werden (im Plan rot gestrichen) die unter Ziffer III. Abschnitt 1.9 bezeichneten Naturschutzeinzelobjekte auf Kantonsstrassenareal.

Änderungen

Gestützt auf § 31 Abs. 5 RBG werden folgende, vom Gemeinderat beantragte geringfügigen Änderungen genehmigt:

- a) Die Abgrenzung der Zone für öffentliche Werke und Anlagen bzw. Nachführung der Kernzone K2 auf Parzelle Nr. 1042.
- b) Die Anpassung des Vorplatzbereiches auf Parzelle Nr. 1039.

Auflagen

Die Gemeinde wird ersucht, die Breite der Uferschutzzonen entlang des Rennensbachs zu überprüfen und innerhalb der nächsten fünf Jahre für das Pfarrmattbächli Uferschutzzonen festzulegen.

Die notwendigen Anpassungen am Zonenplan Landschaft sind innerhalb eines Jahres nachzuvollziehen, von der Einwohnergemeindeversammlung beschliessen zu lassen und dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Der Strassennetzplan ist innerhalb von drei Jahren zu überarbeiten.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 15/ZPS/3/0 und 15/ZPL/1/2 (Zonenplan Siedlung und Mutation zum Zonenplan Landschaft), 15/ZRS/3/0 und 15/LES/2/0 (Zonenreglement Siedlung mit Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden folgende Pläne und folgendes Reglement inklusive aller Mutationen aufgehoben:
 - Zonenplan Siedlung (Inv.-Nr. 15/ZPS/2/0, RRB Nr. 1591 vom 21.6.1994)
 - Zonenreglement Siedlung (Inv.-Nr. 15/ZRS/2/0, RRB Nr. 1591 vom 21.6.1994)
 - Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan (Inv.-Nr. 15/LES/1/0, RRB Nr. 1591 vom 21.6.1994).
 Davon ausgenommen sind jene Bereiche (und den dazugehörenden Reglementsbestimmungen), die nicht innerhalb des neuen Perimeter Zonenplan Siedlung liegen.
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:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

(alle eingeschrieben)

- Gemeinderat Bretzwil, 4207 Bretzwil
- Ingenieur- und Planungsbüro Sutter AG, Hooland 10, 4424 Arboldswil
- Basellandschaftliche Gebäudeversicherung, Gräubernstrasse 18, 4410 Liestal
- Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain, Postfach, 4450 Sissach
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Geoinformation
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Wald
- Amt für Raumplanung (8)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

W. Mundschin