

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 955

vom 11. Juni 2002

Gemeinde Roggenburg, Ortsplanungsrevision

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Roggenburg hat am 19. Juni 2001 ihre Ortsplanungsrevision beschlossen. Es handelt sich dabei um die Weiterführung der am 10. Dezember 1998 von der Gemeindeversammlung beschlossenen und mit RRB Nr. 906 vom 18. Mai 1999 genehmigten Planung, das heisst neu, um die Festlegung von Art und Mass der Nutzung und der konzeptionellen Erschliessung mittels des Strassennetzplanes und des entsprechenden Reglementes.

Folgende Planungsinstrumente wurden beschlossen:

- Zonenplan Siedlung
- Zonenreglement Siedlung
- Strassennetzplan Siedlung
- Strassenreglement

Mit diesen Beschlüssen werden die unter bernischem Recht entstandenen Planungsinstrumente abgelöst. Entsprechend wird der Zonenplan (inkl. Nutzungsrichtplan und Änderungen) und das Baureglement, beide vom 14. Februar 1978, aufgehoben.

B. Die öffentliche Planauflage fand vom 16. August 2001 bis 14. September 2001 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 32 vom 9. August 2001 und als öffentlicher Anschlag vom 9. August 2001 in der Gemeinde bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 7.8. resp. 13.8.2001) benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist folgende Einsprache eingereicht worden:



Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung wurde am 14. November 2001 durchgeführt. Mit der Einsprecherin konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 5. Januar 2002 und vom 21. Mai 2002 unterbreitet der Gemeinderat Roggenburg die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprache.

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 (§ 2 RBG). 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.

Die Prüfung der Planungsbeschlüsse im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hat ergeben, dass das Zonenreglement nicht vollumfänglich genehmigt werden kann.

Die Gemeinde hat in Ziffer 5.2.2 Absatz 2 des Zonenreglementes festgelegt, dass für die Landwirtschaft und das Kleingewerbe zusätzlich zu den wenig störenden Betrieben in der ganzen Wohn-/Geschäftszone auch dem Ortsbild angepasste mässig störende Betriebe zugelassen sind. Dabei würden bezüglich der zugelassenen Betriebsarten und Emissionsbegrenzung die Bestimmungen der Kernzone gelten (LES III).

Eine solche Reglementsbestimmung widerspricht dem Grundsatz der Zonenfestlegung gemäss §§ 21, 22 RBG. Die Wohn- und Geschäftszone ist in § 21 RBG Ziff. 2 und 3 wie folgt definiert:

²Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.

³Die Gemeinden können im Rahmen der Nutzungsplanung innerhalb der Wohn- und Geschäftszonen Gebiete bezeichnen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind. Die Zonenvorschriften bestimmen Umfang und Art der Betriebe.

Die kommunale Festlegung sieht jedoch vor, dass in der ganzen Wohn-/Geschäftszone - mit Verweis auf die Bestimmungen bezüglich der Lärm-Empfindlichkeitsstufe der Kernzone - mässig störende Betriebe zugelassen sind.

Damit wird de facto aus einer Wohn- und Geschäftszone eine Gewerbezone gemacht. Es ist zudem nicht mehr nachvollziehbar welche Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) in welchen Gebieten massgebend sein soll (LES II oder LES III), zumal die Gemeinde keinen Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan erarbeitet hat, sondern die LES in einer Tabelle den einzelnen Zonen zuordnet.

Der Regierungsrat erachtet es als unzulässig - ohne klare Gebietsabgrenzung und Festlegung der entsprechenden LES - in der gesamten Wohn-Geschäftszone mässig störende Betriebe zuzulassen.

Die Gemeinde ist über die bevorstehende Nichtgenehmigung in Kenntnis gesetzt worden. Mit Schreiben vom 21. Mai 2002 beantragt der Gemeinderat Roggenburg die Genehmigung der ganzen Planung mit Ausnahme von Ziffer 5.2.2 Absatz 2 des Zonenreglementes und die Einräumung der Möglichkeit, über eine nachträgliche Mutation für die WG-Zone geeignete Teilgebiete mit erhöhter Immissionsstufe im Sinne von § 21 Ziffer 3 RBG ausscheiden zu können.

Der Regierungsrat kann diesen Antrag gutheissen. Ziffer 5.2.2 Absatz 2 des Zonenreglementes wird von der Genehmigung ausgenommen und entsprechend rot gestrichen. Der Gemeinde wird die Möglichkeit zur Überarbeitung der WG-Zonen im Sinne von § 21 Ziffer 3 RBG eingeräumt.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG
keine Bemerkungen

IV.

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 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 er-folgt. 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 nach-trägliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungs-mässigen 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.

Zu allfälligen Begehren auf Änderung bzw. Belassung der Nutzungsmöglichkeiten ist grund-sätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine po-sitiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zustän-digen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

Zur unerledigten Einsprache von [REDACTED]
[REDACTED] vertreten durch [REDACTED] ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

Es wird folgendes Rechtsbegehren gestellt:

Es sei in Bezug auf Parzelle [REDACTED] die teilweise Zuweisung zur Spezialzone Freiraum im oberen südlichen Bereich aufzuheben und stattdessen der fragliche Teil der Parzelle ebenfalls der Kernzone oder eventuell der Wohnzone zuzuordnen.

Die Einsprache wird zusammenfassend wie folgt begründet.

Gemäss dem aufgelegten Zonenreglement Siedlung werde die Spezialzone Freiraum so definiert, dass in dieser Zone topographisch schwierige Stellen und zum Schutz des Dorfbil-des wichtige Freiräume des Siedlungsgebietes vor der Überbauung freigehalten werden sollen. In dieser Zone seien nur Nutzungen in der Form von Grünflächen, Gartenanlagen, Erholungseinrichtungen sowie diesem Zweck dienende eingeschossige Kleinbauten bis zu einer Grundfläche von 5% der Grundstücksfläche zugelassen. Ein Augenschein zeige auf,

dass die Zuweisung des oberen Teiles zur Spezialzone Freiraum weder aus topographischen Gründen noch zum Schutz des Dorfbildes notwendig erscheine. Die ins Feld geführten Gründe des Ortsbildschutzes für die Zuweisung des oberen Bereichs der Parzelle zur Spezialzone Freiraum sei nicht haltbar und erscheine künstlich und in Anbetracht des damit verbundenen Eingriffs in das Eigentum klar nicht gerechtfertigt.

Als einzig angemessene Lösung erscheine die Zuweisung der ganzen Parzelle zur Kernzone. Als Eventuallösung käme allenfalls noch in Betracht, den südlichen Teil der Parzelle der Wohnzone zuzuweisen.

Die Zuweisung des südlichen Teils der Parzelle zur Spezialzone Freiraum erweise sich unter Verweis auf die nicht näher begründeten topographischen Verhältnisse als nicht gerechtfertigt und unverhältnismässig. Die Einsprecherin bestreite auch, dass Ziff. 5.3. des aufgelegten Reglementes, was den Verweis auf schwierige topographische Verhältnisse betreffe, auf die vorliegende Sachlage überhaupt anwendbar sei, ganz abgesehen davon, dass nicht klar sei, was mit dem Verweis auf schwierige topographische Verhältnisse im Bereich der Zonenplanung konkret gemeint sei. Vor diesem Hintergrund werde die Rechtmässigkeit der fraglichen Bestimmung generell in Frage gestellt.

Unbestritten sei schliesslich, dass die Eigentümerschaft vor noch nicht langer Zeit erhebliche Erbschaftssteuern hat leisten müssen, und zwar auf der Grundlage der Einschätzung der ganzen Parzelle als Bauland.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Die Einsprache richtet sich einerseits gegen den Zonenplan Siedlung und andererseits gegen Ziff. 5.3 des Zonenreglementes Siedlung, wobei ein Rechtsbegehren zur Streichung der Ziffer 5.3 nicht gestellt wird.

Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Roggenburg mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 10. Dezember 1998 die Festlegung der Bauzonenabgrenzung vorweggenommen hat. Diese Planungsmassnahme ist mit Regierungsratsbeschluss Nr. 906 vom 18. Mai 1999 bereits in Rechtskraft erwachsen. Mit diesem Beschluss wurde bereits damals ein grosser Teil der Parzelle Nr. [REDACTED] der Spezialzone 'Freiraum' zugewiesen. Der Rest der Parzelle verblieb in der Zone W2 resp. ein kleiner Teil in der Zone WG2. Die Nutzung gemäss Baureglement, das heisst die Ausnutzungsziffer von 0,3 resp. 0,4 wurde vorläufig beibehalten.

Auch wenn die Spezialzone 'Freiraum' bereits in Rechtskraft erwachsen ist, anerkennt der Regierungsrat die Betroffenheit der Einsprecherin, zumal im Rahmen der Weiterbearbeitung der Ortsplanung durch die Planungsbehörde eine Überprüfung dieser Zone stattgefunden und die Reduktion dieser Zone ausgelöst hat.

Die Fläche der Spezialzone 'Freiraum' auf der Parzelle Nr. [REDACTED] wurde nun neu um ca. 300 m² reduziert. Dieser Teil wurde der Kernzone K2i zugewiesen. Gleichzeitig wurde die Ausnutzungsziffer aufgehoben und die Bebauungsziffer auf der Restparzelle mit 45% (K2i) auf einem sehr hohen Mass festgelegt. Zudem wurde das zulässige Gebäudeprofil im Sinne einer Kernzone festgelegt.

Mit dieser neuen Zonenbestimmung wird die Nutzungseinbusse, die durch die Festlegung der Spezialzone 'Freiraum' auf der Parzelle Nr. [REDACTED] resultieren würde, weitgehendst kom-

pensiert. Zudem sind die Terrainverhältnisse auf dem südlichen Teil der Parzelle Nr. ■■■- aufgrund der steilen Böschung - für eine Überbauung resp. interne Erschliessung als nicht ideal zu bezeichnen.

Das öffentliche Interesse an der Ausscheidung der Spezialzone 'Freiraum' im Bereich der Parzelle Nr. ■■■ ist im vorliegenden Fall höher zu gewichten als die Ausnützung der gesamten Parzelle im Sinne der Kernzone K2i, zumal es sich bei der Spezialzone Freiraum um eine Zone handelt, die einen sinnvollen Übergang der Kernzone zur Landwirtschaftszone gewährleistet und damit das Ortsbild schützt.

Der Regierungsrat kann zudem dem Argument der Gemeinde folgen, dass die Böschungskante nicht von Gebäuden überragt werden sollte.

Im Weiteren wird auf Ziffer IV dieses Beschlusses verwiesen.

Die Einsprache wird, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen

: / / : 1. Die Einsprache ■■■ vertreten durch ■■■ wird soweit darauf eingetreten werden kann abgewiesen.

2. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 werden die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung Roggenburg vom 19. Juni 2001 betreffend die Ortsplanungsrevision genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahme:

Von der Genehmigung ausgenommen und in den Zonenreglementen rot gestrichen wird Ziffer 5.2.2 Absatz 2.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 84/ZPS/2/0 (Zonenplan Siedlung), 84/ZRS/2/0 (Zonenreglement Siedlung), 84/SPS/1/0 (Strassennetzplan Siedlung), 84/SR/1/0 (Strassenreglement) versehenen Exemplare der Pläne und der Reglemente.
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, Poststrasse 3, 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, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED] (2)

(eingeschrieben)

- Gemeinderat Roggenburg, 2814 Roggenburg
- Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, Hooland 10, 4424 Arboldswil
- Ingenieur- und Vermessungsbüro Peter Jäckle, Hinterfeldstrasse 62, 4242 Laufen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat, Bauabteilung Laufen
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (10)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

