

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 3020

vom 26. November 1996

Gemeinde Rümlingen, Mutationen Zonenplan Siedlung und Landschaft, Mutation Bau- und Strassenlinienplan Hohenrain/Langmatt sowie Mutation Strassennetzplan

A. Die Einwohnergemeindeversammlung hat am 23. Mai 1996 folgende Planungen beschlossen:

- Mutationen Zonenplan Siedlung und Landschaft
- Mutation Bau- und Strassenlinienplan Hohenrain/Langmatt
- Mutation Strassennetzplan

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 31. Mai bis 30. Juni 1996 statt. Sie wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. 22 vom 30. Mai 1996 sowie am Anschlagbrett der Gemeinde allen Einwohnern bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer mit schweizerischem Zustelldomizil wurden schriftlich mit Brief vom 24. Mai 1996 benachrichtigt. Formell-rechtlich sind die auswärtigen Grundeigentümer jedoch mit eingeschriebenem Brief über die Auflage zu orientieren (BauG § 5, Abs. 3). Zur Erfüllung der o.e. Voraussetzung liess sich die Gemeinde den Empfang des erstmaligen Schreibens vom 24. April 1996 und die Kenntnis von der darin mitgeteilten Auflage durch die auswärtigen Grundeigentümer bestätigen (beigelegte unterzeichnete Bestätigungen). Während der Auflagefrist ist folgende Einsprache eingegangen:

- [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zu keiner Einigung mit dem Einsprecher. Somit wurde die Einsprache als unerledigt zum Entscheid an den Regierungsrat weitergeleitet.

C. Mit Schreiben vom 30. August 1996 unterbreitet der Gemeinderat Rümlingen die eingangs erwähnten Geschäfte zur regierungsrätlichen Genehmigung und beantragt die Abweisung der unerledigten Einsprache. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 3 Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes (BauG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 3, Absatz 2 BauG). Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kom-

munale 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 Ueberwachung 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 (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 Nachdem die Bestätigungen der auswärtigen Grundeigentümer über die Kenntnis des Schreibens von der Gemeinde vom 24. Mai 1996 vorliegen, sind die formell-rechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Vorprüfungsbericht des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom 20. September 1995 sowie auf die danach erfolgte Ueberarbeitung und Konfliktbereinigung verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Aenderungen wurden bei der Ueberarbeitung weitgehend berücksichtigt.

1.3 Mutationen Zonenplan Siedlung und Landschaft

Diese Mutationen wurden aufgrund der Waldgrenzenkarte mit den entsprechenden Anpassungen des Bauzonenperimeters (frühere Bezeichnung „Baugebietsperimeter“) und der Mutation des Bau- und Strassenlinienplanes Hohenrain/Langmatt im Zonenplan Siedlung vorgenommen. Die neuen Abgrenzungen am Bauzonenperimeter gelten somit auch für den Zonenplan Landschaft, da für dessen Bezugsgebiet immer der rechtskräftige Bauzonenperimeter im Zonenplan Siedlung massgebend ist. Einzig im Gebiet Ringlichen an der südöstlichen Ecke der Bauzone auf Parzelle Nr. 4 und 216 wurde die Anpassung des Bauzonenperimeters an die festgelegte Waldgrenze unterlassen. Der Regierungsrat ersucht die Gemeinde, diese Ergänzung im Zuge der angelaufenen Ortsplanungsrevision zu bereinigen, ansonsten ein bundesrechtswidriger Zustand bestände. Artikel 12 des Bundesgesetzes über den Wald schliesst eine Nutzungszone im Waldareal aus, wenn keine Rodungsbewilligung vorliegt

oder erteilt werden kann. Die erforderliche Korrektur wird im Mutationsplan Zonenplan Siedlung grün markiert.

Infolge der nunmehr angelaufenen Revision der Zonenvorschriften Siedlung weist der Regierungsrat darauf hin, dass die angepassten Bereiche bezüglich der Waldgrenzenkarte in keiner Weise einen präjudizierenden Einfluss auf diese Arbeiten bewirken dürfen. Optimale Lösungen für die Festlegung einer RPG-konformen Planung, die das Ziel dieser Revision Zonenvorschriften Siedlung bedeutet, dürfen nicht durch die vorgelegten Mutationen verhindert werden. Mit diesen wird lediglich beabsichtigt, die durch die Waldgrenzenkarte entstandenen Differenzen zum gegenwärtig bestehenden Bauzonenperimeter zu eliminieren. Raum für neue Lösungen im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung soll im grösstmöglichen Masse freigehalten werden.

1.4 Redaktionelle Aenderungen

In der Legende ist bei den Anpassungen 3 bis 6 lediglich die überlagernde Schutzzone aufgeführt. Die Bezeichnung der von den Schutzzonen überlagerten Grundzonen fehlt. Die Ergänzung der fehlenden Grundzonen wird in der Legende bei den Anpassungen 3 bis 6 in blauer Farbe nachgeführt.

1.5 Mutation Bau- und Strassenlinienplan Hohenrain/Langmatt

Anders als mit den Anpassungen zur Waldgrenzenkarte verhält es sich mit denen zum vorerwähnten Bau- und Strassenlinienplan. Diese werden zweifellos eine präjudizierende Wirkung ausüben. Für die Gebiete Hohenrain, Langmatt und Risiholden läuft bereits ein Parzellierungsgesuch. Der Regierungsrat macht die Gemeinde darauf aufmerksam, dass die Neuparzellierung resp. Landumlegung erst mit der Inkraftsetzung des Bau- und Strassenlinienplanes durchgeführt werden kann. Die Legung der Verkehrsflächen dazu entspricht nicht unbedingt den Vorstellungen des Regierungsrates. Die Möglichkeiten des haushälterischen Umganges mit dem Boden sowie die der Verkehrsberuhigung sind nicht zufriedenstellend ausgeschöpft. Die Abweichung der von der Gemeinde gewählten und beschlossenen Lösung liegt jedoch in ihrem Ermessen.

2. Unerledigte Einsprache

2.1 Allgemeine grundsätzliche Erwägungen

a) Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, welche sich gegen Nutzungspläne richten - und darunter fallen auch die unterbreiteten Pläne - die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

b) Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über Gemeindeversammlungsbeschlüsse zu erlassen sind. Aufgrund des sachlichen Zusammenhanges und in Anbetracht derselben Kognitionsbefugnis des Regierungsrates steht der Behandlung der unerledigten Einsprachen zusammen mit dem Genehmigungsentscheid im selben Beschluss nichts entgegen.

c) Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie dem Grundeigentümer keinen Anspruch darauf, dass sein Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Die verfassungsmässige Gewährleistung des Eigentums steht einer nachträglichen Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit nicht entgegen. Der Grundeigentümer hat keinen als wohlerworbenes Recht selbständig gesicherten Anspruch darauf, dass die für seine Parzelle einmal festgelegten Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

d) Zu dem Begehren auf Änderung bzw. Belassung der Zone ist zudem grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Zoneneinteilung oder der Zonenabgrenzung 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 nicht standhalten.

e) Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 75 und 76 des Baugesetzes sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung, erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in der letztgenannten Bestimmung festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

f) Der Einsprecher ist ein durch die Mutationen Zonenplan Siedlung und Landschaft betroffener Grundeigentümer und daher zur Einsprache legitimiert. Die Einsprache wurde fristgerecht eingereicht.

2.2 Im einzelnen ist zur Einsprache [REDACTED] folgendes zu bemerken:

Der Einsprecher stellte fest, dass auf seiner Parzelle Nr. [REDACTED] im Grundbuch Rümlingen [REDACTED] m2 Bauzone in die Landschaftsschutzzone umgezont wurden. Er hält ferner fest, dass diese Umzonung einer materiellen Enteignung entspreche, da diese [REDACTED] m2 bei der Festlegung der überbaubaren Fläche (Bebauungsziffer) und der Bruttogeschossfläche (Nutzungsziffer) nicht angerechnet werden könnten. Er ersucht die Gemeinde, ihm einen Vorschlag zu machen, wie diese Auswirkungen für ihn möglichst gering gehalten werden könnten oder ihm den Minderwert zu entschädigen.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Bei der Einsprache handelt es sich um den südlichen Teil der Anpassung [REDACTED] an den Bauzonenperimeter (Parzelle Nr. [REDACTED]) im Mutationsplan Zonenplan Siedlung. Grund der erforderlichen Änderung am Bauzonenperimeter bei der Parzelle Nr. [REDACTED] ist die gemäss RRB Nr. 2366 vom 27. September 1994 und in der Waldgrenzenkarte, GB Plan 3 festgelegte Waldgrenze. Für den von der Bauzone abgetrennten Teil handelt es sich somit um Waldareal, das nicht einer Nutzungszone zugewiesen werden darf, wenn keine Rodungsbewilligung vorliegt oder erteilt werden kann (Bundesgesetz über den Wald, Artikel 12).

Bezüglich der Forderung über Minderwertentschädigung infolge materieller Enteignung, falls eine solche geltend gemacht werden kann, verweist der Regierungsrat auf die Ziffern 2.1 c) und e), wonach im Rahmen dieses Verfahrens nicht eingetreten werden kann. Im weiteren ersucht der Einsprecher die Gemeinde um einen Vorschlag, wie die Auswirkungen der reduzierten Bauzonenfläche für ihn möglichst gering gehalten werden könnten. In diesem

Punkt verweist der Regierungsrat auf Ziffer 2.1 d) und den Umstand, dass die Gemeinde nunmehr eine Revision der Zonenvorschriften Siedlung durchführt, bei deren Gelegenheit die Möglichkeit besteht, im Mitwirkungsverfahren teilzunehmen.

Aufgrund dieser Feststellungen sieht sich der Regierungsrat veranlasst, die Einsprache abzuweisen soweit darauf eingetreten werden kann.

- ://:
1. Die Einsprache von [REDACTED] wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
 2. Gestützt auf § 3 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Rümlingen vom 23. Mai 1996 betreffend die Mutationen Zonenplan Siedlung und Landschaft, die Mutation Bau- und Strassenlinienplan Hohenrain/Langmatt, die Mutation Strassennetzplan im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 58/ZPS/0/8, 58/ZPL/1/1 (Mutationen Zonenplan Siedlung und Landschaft), 58/BSP/2/1, 58/eBS/2/0 (Mutation Bau- und Strassenlinienplan Hohenrain/Langmatt), 58/SPS/0/5 (Mutation Strassennetzplan Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne.
 4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

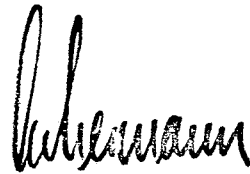
- [REDACTED]
(eingeschrieben)
- Gemeinderat Rümlingen, 4444 Rümlingen
- Geoprät AG, Rührbergweg 7, 4133 Pratteln
- Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain, Postfach 4450 Sissach
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Forstamt beider Basel
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Orts- und Regionalplanung (12)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Rechtsmittelbelehrungen:

1. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungs- und Verwaltungsgericht, 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. Die angefochtene Verfügung oder der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor Verfassungs- und Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.

2. Gegen diesen kommunalen Erlass oder Plan kann zur Überprüfung der Verfassungsmässigkeit innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vier Ausfertigungen 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. Beschwerdeberechtigt sind nur Personen, die sich bereits am Einsprache- oder Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat beteiligt haben.

Der 2. Landschreiber:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kühnemann', written in a cursive style.