

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen von [REDACTED]. Mit den übrigen Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 27. Januar 1999 unterbreitet der Gemeinderat Röschenz die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. 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 (§ 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:

Im Sinne der Verfahrenskoordination Waldgrenzenkarte-Ortsplanungsrevision ist die Rechtskraft der Waldgrenzenkarte abzuwarten, bevor die Änderungen der Areale im Waldbereich dem Regierungsrat zur Genehmigung beantragt werden können.

Die Planungsmassnahmen, die im Bereich des Waldes liegen, müssen deshalb von der Genehmigung ausgenommen werden. Diese Bereiche werden in den Plänen entsprechend rot gestrichen.

Im Weiteren ist festzustellen, dass zusätzliche Einzonungen vorgenommen wurden. Es sind dies:

- Der südwestliche Teil der Parzelle Nr. 1451 (von der Landwirtschaftszone/Wald in die Zone WG 2)
- Parzelle Nr. 38 („Hofgarten“) von der Landwirtschaftszone in die Zone ÖWA
- Die Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] ([REDACTED]) von der Landwirtschaftszone in die Zone W 2.

Die Gemeinde Röschenz kann aufgrund ihrer Wohnbaureserven keinen Anspruch auf zusätzliche Wohnbauzonen erheben. Wie verschiedentlich der Gemeinde mitgeteilt wurde, besitzt Röschenz eine Wohnbaureserve von ca. 15,6 ha (Wohnbauzone gesamt ca. 44 ha davon überbaut 28,4 ha -Stand 1995-). Der künftige Flächenverbrauch (in den nächsten 15 Jahren) wird auf 10 bis 12 ha (2,5 E/WE, 650 m<sup>2</sup>/WE, Wachstum linear ca. 26 E/Jahr -und spezielle Situation des Laufentals grosszügig mitberücksichtigt d.h. gesteigerte Attraktivität nach dem Kantonswechsel) geschätzt. Daraus resultiert ein theoretischer Wohnbauzonenüberhang von ca. 3,6 ha.

Die Übersicht über den Stand der Erschliessung und Baureife zeigt jedoch, dass in Röschenz keine grösseren zusammenhängende Wohnbaureserven mehr vorhanden sind. Bauzonenreduktionen sind deshalb von der Gemeinde nicht verlangt worden. Daraus lässt sich aber nicht ableiten, dass Einzonungen zugestanden werden können.

Bezüglich der Parzelle Nr. 1451 ist festzustellen, dass der von der Gemeinde eingezonte Teil einerseits im Waldbereich liegt und andererseits die Begründung für die Einzonung nicht genügt. Die Einzonung der Parzelle wird deshalb von der Genehmigung ausgenommen und die Gemeinde aufgefordert, bei Vorliegen der rechtskräftigen Waldgrenzenkarte die Planungsmassnahme mit hinreichender Begründung nochmals einzureichen. Der entsprechende Teil der Parzelle Nr. 1451 wird in den Plänen rot gestrichen.

Bezüglich der Parzelle Nr. 38 ist zu erwähnen, dass von der Gemeinde weder ein zusätzlicher Bedarf an ÖWA-Zonen nachgewiesen werden kann, noch eine von der Gemeindeversammlung beschlossene Zweckbestimmung für die Parzelle Nr. 38 vorliegt. Im Weiteren liegt die Parzelle an der Kantonsstrasse, sodass die Erschliessung resp. die Anschlussbereiche im Strassennetzplan festzulegen sind. Es sei diesbezüglich auf § 34 RBG hingewiesen. Die Einzonung der Parzelle Nr. 38 wird deshalb von der Genehmigung ausgenommen und in den Plänen rot gestrichen. Die Gemeinde wird angehalten die Planungsmassnahme zu überprüfen und allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt dem Kanton zur Vorprüfung einzureichen.

Im Weiteren wird festgestellt, dass die Gemeindeversammlung die Erweiterung der ÖWA-Zone Sport (Trainingsfeld) beschlossen hat. Für den Bereich gegenüber der Parzelle Nr. 1111 liegt jedoch keine Rodungsbewilligung vor. Es widerspricht Bundesrecht, eine Nutzungszone im Wald auszuscheiden. Die Erweiterung muss deshalb von der Genehmigung ausgenommen werden. Die in den Plänen dargestellte Zone im Wald wird entsprechend rot gestrichen.

Das vorliegende Zonenreglement Siedlung wurde gestützt auf das BauG erarbeitet. Am 1.1.1999 ist jedoch das RBG mit der entsprechenden Verordnung in Kraft getreten. Dadurch entsprechen diverse Reglementsbestimmungen nicht vollumfänglich dem RBG/ der RBV. Der Regierungsrat ist -im Sinne einer Übergangsregelung- dennoch bereit, das vorliegende Zonenreglement Siedlung zu genehmigen. Die Gemeinde wird angehalten, das Zonenreglement Siedlung im Rahmen der o.e. weiteren nötigen Planungsmassnahmen anzupassen.

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Planungsbeschlüssen Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 27. März 1998 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

Der Gemeinde wurde mit Schreiben vom 15. Februar 1999 über die Nichtgenehmigungen informiert und aufgefordert, die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu benachrichtigen. Im Sinne der Gewährung des rechtlichen Gehörs hatten diese die Möglichkeit sich zur bevorstehenden Nichtgenehmigung der oben erwähnten Beschlüsse schriftlich zu äussern. Auf die entsprechenden Eingaben konnte nicht eingetreten werden. Zudem wurde mit der Gemeinde am 20. April 1999 ein Differenzbereinigungsgespräch geführt und das weitere Vorgehen erörtert.

## 2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG

Die Planungsbeschlüsse wurden aufgrund des Entwurfs zum Regionalplan Siedlung geprüft. Die Gemeinde konnte, insbesondere die Lage der Zone ÖWA Sport/ Erholung betreffend, den Vorgaben des Kantons anpassen.

## 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.

Zu allfälligen Begehren auf Änderung bzw. Belassung der Bauzone 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.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

#### 4.1 Einsprache [REDACTED] (Schreiben vom 8. Oktober 1998)

Die Einsprache richtet sich gegen die Einzonung des Trainingsfeldes anschliessend an das bestehende Fussballfeld. Die Einsprache wird damit begründet, dass keine Rodungsbewilligung vorliegt.

Mit Hinweis auf die Nichtgenehmigung (Ziffer III. 1.1) dieses Beschlusses) wird die Einsprache gutgeheissen.

#### 4.2 Einsprache von [REDACTED] (Schreiben vom 19. Oktober 1998)

Die Einsprecherin ist als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Umzonung der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Landwirtschaftszone in eine Zone ÖWA Sport/ Erholung.

Die Einsprache wird wie folgt begründet:

'Gemäss Zonenplan wird die in meinem Eigentum stehende Parzelle Nr. [REDACTED] im Halte von 2225m<sup>2</sup> von der bisherigen Landwirtschaftszone in die „Grünzone“ und in die „Zone für öffentliche Werke und Anlagen“ umgezont. Damit erleidet die Parzelle selbstverständlich einen Wertverlust, da sie gemäss Ziff. 13 und Ziff. 15 des Zonenreglements auf Dauer nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden kann. Ohne Angebot von Realersatz und/oder Wertausgleich verletzt die Umzonung die Eigentumsgarantie. Bislang wurde keinerlei konkreter Ersatz angeboten. Es ist nicht klar, wie ein solcher aussehen soll.

Die teilweise Umzonung des Gebietes „Hinter Krämers Bünden“ in die „Grünzone“ und „Zone für öffentliche Werke und Anlagen“ widerspricht dem öffentlichen Interesse und ist unverhältnismässig. Die geplante Nutzung der Flächen als Sport- und Erholungsplätze, die vor-

aussichtlich v.a. durch Kinder und Jugendliche am Abend genutzt werden, verursacht bekanntermassen erhebliche Lärmemissionen. Dagegen ist selbstverständlich nichts einzuwenden. Wenn aber die Erholungs- und Sportgebiete, wie hier geplant, inmitten des Siedlungsgebietes liegen, führt der Lärm für die Anwohner zu übermässigen Immissionen und zu einer unerträglichen Beeinträchtigung der Wohnqualität. Dies haben Beispiele der jüngeren Vergangenheit bewiesen. (siehe z.B. die in Biel-Benken gemachten Erfahrungen).

Angesicht dieser Tatsache ist nicht verständlich, weshalb die geplante Sport- und Erholungsfläche nicht vis-à-vis des neu erstellten Wasserreservoirs geschaffen wird, wo keine Lärmimmissionen für die Bevölkerung zu erwarten sind. Die dortige Schaffung von Sport- und Erholungsflächen entspricht im Gegensatz zum beschlossenen Siedlungsplan einem öffentlichen Interesse und ist verhältnismässig.'

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Einsprecherin erhebt Einsprache gegen die Ausscheidung einer Zone ÖWA im Gebiet Hinter Krämers Bünden. Das heisst gegen den von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zonenplan Siedlung.

Das öffentliche Interesse an der Schaffung einer solchen Zone wird von der Einsprecherin nicht angezweifelt. Es wird die Standortwahl als nicht verhältnismässig gerügt und argumentiert aus der Schaffung der Zone ÖWA auf der Parzelle Nr. [REDACTED] resultiere ein Wertverlust.

Das Rechtsbegehren der Einsprecherin wird dahingehend interpretiert, dass der Standort beim Reservoir zu wählen sei.

Der Standort 'Hinter Krämers Bünden' wurde aufgrund einer Evaluation und mittels einer Umfrage von der Gemeinde festgelegt. Die Auswahlkriterien waren insbesondere die Lage im Dorf, Topographie, Erschliessung und Immissionen. Südlich an das Gebiet grenzt die Zone ÖWA Schule /Sport (Fluh). Es macht deshalb durchaus Sinn, die Erweiterung im selben Gebiet zu realisieren. Damit können u.a. Synergieeffekte genutzt werden. Entgegen der Meinung der Einsprecherin beurteilt der Regierungsrat den Standort 'Hinter Krämers Bünden' als optimiert und verhältnismässig. Zudem liegt die neu geschaffene Zone am Siedlungsrand. Die Zweckmässigkeit gemäss § 31 Ziff. 5 RBG ist zudem gegeben.

Bezüglich des Arguments, die Parzelle der Einsprecherin würde an Wert verlieren, sei auf Abschnitt IV. Ziffer 3. und 4. dieses Beschlusses hingewiesen.

Die Standortwahl der neu geschaffenen Zone ÖWA wird als im öffentlichen Interesse, verhältnismässig und optimiert beurteilt.

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

#### 4.3 Einsprache von [REDACTED] (Schreiben vom 17. November 1998)

Die Einsprecherin erhebt Einsprache aus folgenden Gründen:

- 'Das Gebiet dem Zielweg entlang wurde von der Zone W2 (2-geschossige Zone) in eine W1b (1-geschossige Zone) umgezont.
- Die Umzonung betrifft 6 Parzellen, welche alle überbaut sind.
- Durch die Umzonung entstehen uns Planungskosten, sowie eine Landverminderung.
- Am 25. Juli 1998 habe ich Pläne für eine Aufstockung eingereicht.
- In der Einsprachefrist wurde vom Gemeinderat am 28. August auf eine Bausperre verzichtet.
- Aus den oben erwähnten Gründen ist eine Umzonung für mich nicht annehmbar.
- ich mache Sie heute schon für die Planungskosten und Landwertverminderung verantwortlich.'

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Gemäss Planungsbericht der Gemeinde wurde die Wohnzone „Zielweg“ zum Schutz eines homogenen Siedlungsbildes oberhalb des Zielweges in eine Zone W1b eingeteilt. Dies entspricht einer Umfrage in der Bevölkerung. Damit wird der Grundsatz, dass die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen sind (Art. 3 Ziff. 3 RPG), umgesetzt.

Ein öffentliches Interesse ist somit grundsätzlich gegeben. Das Partikularinteresse der Aufstockung der Liegenschaft der Einsprecherin ist entsprechend geringer zu gewichten.

Der Regierungsrat beurteilt die Planungsmassnahme als verhältnismässig und im öffentlichen Interesse, zumal in der Zone W1b der Dachstock -gemäss Zonenreglement Siedlung der Gemeinde- ausgebaut werden kann.

Bezüglich der von der Einsprecherin angeführten Planungskosten und Landwertverminderung wird auf Abschnitt IV. Ziff. 3. verwiesen.

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

#### 4.4 Einsprache von [REDACTED] (Schreiben vom 12. Oktober 1998)

Der Einsprecher rügt die Erschliessungssituation für seine Parzelle Nr. [REDACTED]. Die Einsprache richtet sich somit gegen den Strassennetzplan Siedlung, nicht wie in der Einsprache formuliert gegen 'die geplante Zonenplanrevision -und Zonenreglement'.

Der Regierungsrat hält fest, dass das Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 keine Einsprachemöglichkeit gegen den Strassennetzplan vorsieht.

Wie der Einsprecher in seinem Schreiben formuliert, hat er im Rahmen der Orientierung und Mitwirkung sein Anliegen darlegen können. Die Planungsbehörde konnte indes nicht darauf eintreten. Die Gemeinde hat dem Einsprecher anlässlich der Einspracheverhandlung auf die Möglichkeit der Errichtung eines Anmerkungsgrundstückes hingewiesen.

Auf die Einsprache kann nicht eingetreten werden.

#### 4.5 Einsprache von [REDACTED] (Schreiben vom 14. Oktober 1998) und Einsprache von [REDACTED] (Schreiben vom 8. Oktober 1998), unterzeichnet von: [REDACTED]

Die Einsprache von [REDACTED] richtet sich gegen den Zonenplan Siedlung.

Zur Begründung wird folgendes angeführt:

'Einsprache gegen den Entscheid der Gemeindeversammlung vom 10.09.1998 im Zonenplan Siedlung nur die Parzellen [REDACTED] und [REDACTED] einzuzonen.

Auch meine Parzelle [REDACTED] wurde im Jahr 1977 durch die Gemeindeversammlung bereits einmal eingezont. Der Regierungsrat des Kanton Bern hat die Einzonung [REDACTED] jedoch nicht bewilligt, obwohl die Parzellen von der Steuerbehörde seit langem als Bauland veranlagt wurden.

Unter Berücksichtigung der damals gemachten Versprechen hat uns der amtierende Gemeinderat im Dezember 1996 schriftlich angefragt, ob er sich für die Erweiterung des Baugebietsperimeters einsetzen soll. Im Januar 1997 haben wir dem Gemeinderat einen schriftlichen Antrag gestellt, das Gebiet im [REDACTED] zwischen der alten Bauzonengrenze und dem [REDACTED] wieder einzuzonen. Eine Antwort haben wir bis heute nicht erhalten.

Nachträglich haben wir nun erfahren, dass während der Gemeindeversammlung vom 10. September 1998 die Herren [REDACTED] ebenfalls beantragt haben, die beiden Nachbar-Parzellen [REDACTED] und [REDACTED] einzuzonen. Herr [REDACTED] hat den Gemeinderat darauf aufmerksam gemacht, dass im Jahr 1979 nicht nur die beiden Parzellen [REDACTED] und [REDACTED] ausgezont wurden und noch weitere Grundbesitzer Interesse an einer Einzonung von Bauland haben.

Wie ich aus Ihrem Protokoll entnehmen kann, haben Sie in der folgenden Abstimmung meine Interessen nicht vertreten, obwohl wir termingerecht den schriftlichen Antrag an den Gemeinderat gestellt haben.

Ich erhebe hiermit Einspruch gegen Ihr Vorgehen wegen ungleicher Behandlung von auswärtigen Grundeigentümer.

Die Erschliessung [REDACTED] sollte vom Dorfzentrum aus erfolgen, d.h. von West nach Ost und nicht über Kulturland und den Landwirtschaftsweg „kurzer Zweig“. Es ist eine Verschwendung von Land allgemein, wenn die beiden Parzellen [REDACTED] und [REDACTED] durch einen weiteren Privatweg südlich meiner Parzelle [REDACTED] geplant wird.

Ich verlange, dass meine Parzelle [REDACTED] ebenfalls eingezont und der „[REDACTED]“ sinnvoll erschlossen wird.'

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Bezüglich der vom Einsprecher angeführten Einzonungen (Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] wird auf die Ausführungen in Abschnitt III. Ziffer 1.1 dieses Beschlusses verwiesen.

Im Rahmen der vorliegenden Revision hatte der Gemeinderat verschiedene Einzonungsanträge zu behandeln. Aufgrund des Vorprüfungsberichtes und verschiedener Abklärung mit der zuständigen Fachstelle (Amt für Raumplanung) wurden anlässlich der Gemeindeversammlung seitens des Gemeinderates keine Einzonungen zum Beschluss vorgelegt. Die Rüge des Einsprechers geht somit fehl, dass eine ungleiche Behandlung von auswärtigen Grundeigentümer stattgefunden habe.

Die von der Gemeindeversammlung auf Antrag der Grundeigentümerin und Grundeigentümer beschlossenen Einzonung der Parzellen [REDACTED] und [REDACTED] wird mit Hinweis auf Art. 15 RPG und den Ausführungen in Absatz III. dieses Beschlusses nicht genehmigt. Das Begehren des Einsprechers auf Einzonung der Parzelle Nr. [REDACTED] widerspricht folglich ebenfalls Art. 15 RPG.

Im Weiteren wird auf Absatz IV. Ziffer 4 hingewiesen, wonach der Regierungsrat keine positiven Vorschriften festlegen kann.

Bezüglich des Begehrens auf sinnvolle Erschliessung des [REDACTED] sei darauf hingewiesen, dass für die Erschliessung grundsätzlich die Gemeinde als Planungsbehörde zuständig ist und eine sinnvolle Erschliessung grundsätzlich von Gesetzeswegen verlangt wird.

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

Die Einsprache von [REDACTED] (Schreiben vom 8. Oktober 1998) beinhaltet dieselben Rechtsbegehren und Begründungen, sodass auf die oben dargelegte Einsprachebehandlung verwiesen wird.

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

#### 4.5 Einsprache [REDACTED] (Schreiben vom 16. Oktober 1998)

Die Einsprecherin ist als Miteigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] vom Planungsbeschluss der Gemeinde betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Die Einsprache richtet sich gegen den Zonenplan Siedlung. Sie wird wie folgt begründet:

'Mit obgenanntem Beschluss hat die Gemeinde Röschenz unsere Parzelle Nr. [REDACTED] [REDACTED] der „Zone für öffentliche Werke und Anlage“ zugeteilt.

Als Miteigentümerin an der vorgenannten Parzelle erhebe ich Einsprache gegen diese Zuteilung.

Aufgrund der erhaltenen Informationen kann im Kanton Baselland eine Gemeinde keine Landparzellen, welche privaten Grundeigentümern gehören - ohne deren ausdrückliches Einverständnis - mit der „Zone für öffentliche Werke und Anlagen“ belasten.'

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Röschenz kann ein Bedürfnisnachweis für die Schaffung einer Zone ÖWA (Sport/ Erholung) erbringen. Der Standort wurde aufgrund einer Evaluation ermittelt. Ein öffentliches Interesse ist somit grundsätzlich gegeben. Dies wird von der Einsprecherin denn auch nicht bestritten. Sie argumentiert, dass die Umwandlung einer in der Landwirtschaftszone gelegenen Parzelle in eine Zone für ÖWA nur möglich sei mit dem ausdrücklichen Einverständnis der Grundeigentümerin/ des Grundeigentümers.

Diesbezüglich sei auf § 77 Ziffer 1 RBG hingewiesen:

„Mit dem rechtskräftigen Erlass der Nutzungsplanung (inkl. kommunaler Strassennetzpläne) wird dem planenden Gemeinwesen auch das Enteignungsrecht für die darin vorgesehenen Werke gewährt.“

Mit Hinweis auf Absatz IV. Ziffer 4. dieses Beschlusses sei betont, dass eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten standhält, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und in Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

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

#### 4.6 Einsprache [REDACTED] (Schreiben ohne Datum)

Der Einsprecher ist als Grundeigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Die Einsprache lautet wie folgt:

'Hiermit erhebe ich Einsprache gegen den neuen Zonenplan und beantrage, es sei die Parzelle Grundbuch Röschenz Nr. [REDACTED] ([REDACTED]) wie bis anhin der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Seit dem 4. Mai 1998 bin ich Eigentümer der obgenannten Parzelle. Als nicht ortsansässiger Grundeigentümer habe ich von der Zonenplanänderung erst jetzt durch Zufall erfahren, da es unterlassen worden ist, mich anzuschreiben.'

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Einsprache richtet sich gegen die Umzonung der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Landwirtschaftszone in die Zone ÖWA und somit gegen den Zonenplan Siedlung.

Die Gemeinde Röschenz kann ein Bedürfnisnachweis für die Schaffung einer Zone ÖWA (Sport/ Erholung) erbringen. Der Standort wurde aufgrund einer Evaluation ermittelt. Ein öffentliches Interesse ist somit grundsätzlich gegeben. Dies wird vom Einsprecher auch nicht bestritten. Die Einsprache richtet sich lediglich gegen die Einzonung der Landwirtschaftsparzelle Nr. [REDACTED]. Diesbezüglich wird grundsätzlich auf Absatz IV. Ziffer 4 verwiesen. Im vorliegenden Fall kann von der Gemeinde die Umzonung der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Landwirtschaftszone in die Zone ÖWA auf das öffentliche Interesse abstützen.

Offensichtlich konnte der Einsprecher das rechtliche Gehör erstinstanzlich wahrnehmen und den Rechtsweg beschreiten. Auf die Rüge der Nichtbenachrichtigung wird deshalb nicht eingetreten, zumal der Verkäufer der Parzelle Nr. [REDACTED] den Käufer (Einsprecher) über die Planaufgabe informiert hat.

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

#### 4.7 Einsprache [REDACTED] (Schreiben vom 16. Oktober 1998)

Die Einsprache richtet sich gegen die Schaffung einer Zone ÖWA Sport/Erholung im Gebiet [REDACTED] und somit gegen den Zonenplan Siedlung wie folgt:

'Wir erheben Einsprache gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss Zonenplan Siedlung (ZPS).

Betrifft die Einzonung von Landwirtschaftsland zu [REDACTED].

Weil wir dadurch einen Teil unseres wertvollsten Landwirtschaftslandes verlieren würden.'

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Röschenz kann ein Bedürfnisnachweis für die Schaffung einer Zone ÖWA (Sport/ Erholung) erbringen. Der Standort wurde aufgrund einer Evaluation ermittelt. Ein öffentliches Interesse ist somit grundsätzlich gegeben. Dies wird von den Einsprechern auch nicht bestritten.

Die Einsprecher argumentieren, dass sie einen Teil des wertvollsten Landwirtschaftslandes verlieren würden.

Diesbezüglich sei darauf hingewiesen, dass sowohl die Erhaltung von wertvollen Landwirtschaftsflächen als auch die Sicherstellung von Zonen für öffentliche Werke und Anlagen im öffentlichen Interesse liegen. Es gilt somit für die Gemeinde als Planungsbehörde, mittels einer Abwägung die Interessen zu gewichten. Die Gemeinde kann einen klaren Bedürfnisnachweis für die Zone ÖWA am geplanten Standort erbringen. Das Interesse der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung muss indes zurückstehen, zumal der Verlust für den Landwirtschaftsbetrieb in keiner Weise existenzbedrohend ist.

Bezüglich allfälliger aus der Umzonung resultierender Entschädigungsforderungen sei auf Absatz IV, Ziffer 3. verwiesen.

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

#### 4.8 Einsprache [REDACTED] (Schreiben vom 16. Oktober 1998)

Der Einsprecher ist als Miteigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Diese richtet sich gegen den Zonenplan Siedlung wie folgt:

'Mit ogeanntem Beschluss hat die Gemeinde Röschenz unsere Parzelle Nr. [REDACTED] der „Zone für öffentliche Werke und Anlagen“ zugeteilt.

Als Miteigentümer an der vorgenannten Parzelle erhebe ich Einsprache gegen diese Zuteilung.

Aufgrund der erhaltenen Informationen kann im Kanton Baselland eine Gemeinde keine Landparzellen, welche privaten Grundeigentümern gehören - ohne deren ausdrückliches Einverständnis - mit der „Zone für öffentliche Werke und Anlagen“ belasten.'

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Röschenz kann ein Bedürfnisnachweis für die Schaffung einer Zone ÖWA (Sport/ Erholung) erbringen. Der Standort wurde aufgrund einer Evaluation ermittelt. Ein öffentliches Interesse ist somit grundsätzlich gegeben. Dies wird von der Einsprecherin denn auch nicht bestritten. Sie argumentiert, dass die Umwandlung eine in der Landwirtschaftszone gelegenen Parzelle in eine Zone für ÖWA nur möglich sei mit dem ausdrücklichen Einverständnis der Grundeigentümerin/ des Grundeigentümers.

Diesbezüglich sei auf § 77 Ziffer 1 RBG hingewiesen:

„Mit dem rechtskräftigen Erlass der Nutzungsplanung (inkl. kommunaler Strassennetzpläne) wird dem planenden Gemeinwesen auch das Enteignungsrecht für die darin vorgesehenen Werke gewährt.“

Mit Hinweis auf Absatz IV. Ziffer 4. dieses Beschlusses sei darauf hingewiesen, dass eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten standhält, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

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

#### 4.9 Einsprache [REDACTED] (Schreiben vom 20. Oktober 1998/ 9. Dezember 1998)

Der Einsprecher ist als Grundeigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme der Gemeinde betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Die Einsprache richtet sich gegen die Umzonung seiner Parzelle von der Zone W 2 in eine Zone W1b wie folgt:

‘Wir, die betroffenen Eigentümer erheben hiermit gemeinsam Einsprache gegen diese Planauflage.

Wegen Missverständnissen ist es uns nicht mehr möglich, gleichzeitig unsere Einsprache zu begründen. Wir werden dies unverzüglich nachholen und bitten um Ihr Verständnis.’

Dieses Schreiben wurde von weiteren zwei Betroffenen unterzeichnet.

Nach der Einspracheverhandlung mit [REDACTED] wurde folgende Begründung nachgeliefert:

‘Ich habe die Liegenschaft gekauft, als diese in der zu Recht bestandenen Wohnzone W2 lag. Dies war sogar eine Bedingung des Kaufes, weil ich schon damals eine Aufstockung der Liegenschaft vorsah. Dies wird mir mit der Umzonung in die Zone W 1b nicht mehr ohne weiteres ermöglicht. Daraus ergibt sich für mich eine eindeutige Wertverminderung die ich nicht hinzunehmen gewillt bin. Seit einiger Zeit bin ich in Verhandlungen betreffend zusätzlichem Land, damit ich mein Aufstockungsprojekt vollziehen kann.

Im Weiteren stimmt die Aussage im Protokoll nicht, dass alle bestehenden Häuser eingeschossig bebaut sind. Da ist das Haus meines verstorbenen Vaters das zweigeschossig ist. Ein weiteres Haus ist ebenfalls zweigeschossig. Nicht einsehbar ist auch die Umzonung, wenn wie bei meinem Bruder geschehen, er im Besitze eines Schreibens von Ihnen ist in dem ihm zugesichert wird, dass seine Liegenschaft in der Zone W2 verbleiben wird.

Die vorgesehene Umzonung ist ein bürokratischer Akt, der allen nur Nachteile und zusätzliche Kosten bringen wird. Aus diesem Grunde hoffe ich, dass der Regierungsrat die bisherige Einzonung W2 beibehalten wird.’

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Gemäss Planungsbericht der Gemeinde wurde die Wohnzone „Zielweg“ zum Schutz eines homogenen Siedlungsbildes oberhalb des Zielweges in eine Zone W1b eingeteilt. Dies entspricht einer Umfrage in der Bevölkerung. Damit wird der Grundsatz, dass die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen sind (Art. 3 Ziff. 3 RPG) umgesetzt.

Ein öffentliches Interesse ist somit grundsätzlich gegeben. Das Partikularinteresse der Aufstockung der Liegenschaft der Einsprecherin ist entsprechend geringer zu gewichten.

Der Regierungsrat beurteilt die Planungsmassnahme als verhältnismässig und im öffentlichen Interesse, zumal in der Zone W1b der Dachstock -gemäss Zonenreglement Siedlung der Gemeinde- ausgebaut werden kann.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gemäss den Vorschriften vor der Ortsplanungsrevision - aufgrund der Ausnutzungsziffer und des Grenzabstandes - nicht in jedem Fall eine Zweigeschossigkeit möglich war.

Nach der vorliegenden Reglementsbestimmung ist der Ausbau der Liegenschaft des Einsprechers weiterhin möglich.

Bezüglich der vom Einsprecher geltend gemachte Minderwert wird auf Abschnitt IV. Ziff. 3. verwiesen.

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

#### 4.10 Einsprache [REDACTED]

Der Einsprecher ist mit der Umzonung seiner Parzellen Nrn. [REDACTED] in die Zone W1b nicht einverstanden.

Die Einsprache richtet sich somit gegen den Zonenplan Siedlung. Die Einsprache wird jedoch nicht weiter begründet.

Der Einsprecher weist in der Einspracheverhandlung mit der Gemeinde darauf hin, dass er viel dazu beigetragen habe, damit die Erschliessung ins Gründli zustande kam. Er legt eine Vereinbarung vom 24. Januar 1992 mit der Umlegungsgenossenschaft vor, in welcher u.a. festgehalten wird, dass die Umlegungsgenossenschaft sich dafür einsetzen werde, dass das umgelegte Bauland (für die Realisierung der Erschliessungsstrasse im Gebiet Oberzielberg) in die Wohnzone W2 aufgezont werde.

Der Einsprecher weist darauf hin, dass bis heute in dieser Richtung nichts geschehen sei.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Gemäss Planungsbericht der Gemeinde wurde die Wohnzone „Zielweg“ zum Schutz eines homogenen Siedlungsbildes oberhalb des Zielweges in eine Zone W1b eingeteilt. Dies entspricht einer Umfrage in der Bevölkerung. Damit wird der Grundsatz, dass die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen sind (Art. 3 Ziff.3 RPG) umgesetzt.

Ein öffentliches Interesse ist somit grundsätzlich gegeben. Die vorliegende Vereinbarung ist für den Einspracheentscheid nicht massgebend, zumal eine Umlegungsgenossenschaft nicht als Planungsbehörde der Gemeinde gelten kann.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Ausbau des Dachgeschosses gemäss Zonenreglement Siedlung Zone W1b § 5.2 weiterhin möglich ist.

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

#### 4.11 Einsprache [REDACTED] (Schreiben vom 19. Oktober 1998)

Die Einsprecherin ist als Grundeigentümerin der Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Die Einsprache richtet sich gegen den Zonenplan Siedlung wie folgt:

'Hiermit erhebe ich gegen das am 17.9.98 zugestellte Schreiben betr. Gemeindeversammlung vom 10.9. zwecks Zonenplan Siedlung in der Gemeinde Röschenz Einsprache. Grund: Auf Grund der erhaltenen Information kann eine Gemeinde im Kanton Baselland eine Parzelle welche privaten Eigentümern gehören, ohne deren ausschliessliches Einverständnis nicht zugelassen werden'

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Röschenz kann ein Bedürfnisnachweis für die Schaffung einer Zone ÖWA (Sport/ Erholung) erbringen.

Der Standort 'Hinter Krämers Bünden' wurde aufgrund einer Evaluation und mittels einer Umfrage von der Gemeinde festgelegt. Die Auswahlkriterien waren insbesondere die Lage im Dorf, Topographie, Erschliessung und Immissionen. Südlich an das Gebiet grenzt die Zone ÖWA Schule /Sport (Fluh). Es macht deshalb durchaus Sinn, die Erweiterung im sel-



3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 85/ZPS/2/0 (Zonenplan Siedlung), 85/ZRS/2/0 (Zonenreglement Siedlung), 85/SPS/1/0 (Strassennetzplan Siedlung, 85/SR/1/0 (Strassenreglement), 85/LES/1/0 (Lärm-Empfindlichkeisstufen-Plan), 85/TZPL/1/0 (Teilzonenplan Landschaft) versehenen Exemplare der Pläne und der Reglemente.
4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden die unter bernischem Recht entstandenen Zonenvorschriften aufgehoben.
5. Der Gemeinderat wird ersucht, die von den Ausnahmen in Ziffer 2 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen und ihnen die Rechtsmittelbelehrung zukommen zu lassen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 3 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.
6. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

| Category            | Should take action | Should not take action |
|---------------------|--------------------|------------------------|
| All respondents     | 95%                | 5%                     |
| Age                 |                    |                        |
| 18-29               | 95%                | 5%                     |
| 30-49               | 95%                | 5%                     |
| 50-69               | 95%                | 5%                     |
| 70+                 | 95%                | 5%                     |
| Gender              |                    |                        |
| Male                | 95%                | 5%                     |
| Female              | 95%                | 5%                     |
| Education           |                    |                        |
| High school or less | 95%                | 5%                     |
| Some college        | 95%                | 5%                     |
| Bachelor's degree   | 95%                | 5%                     |
| Graduate degree     | 95%                | 5%                     |

(alle eingeschrieben)

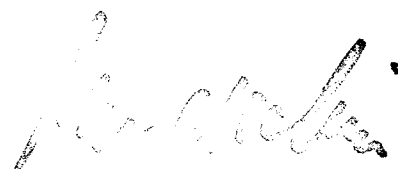
- Gemeinderat Röschenz, 4244 Röschenz
- Raumplanung Holzemer, Birsigstrasse 10, 4103 Bottmingen
- Markus Jermann, Architekt und Planer, 4243 Dittingen
- Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain, Postfach, 4450 Sissach
- Peter Jäckle, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Hinterfeldstrasse 62, 4242 Laufen
- Landeskantlei (Publikation)

- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat, Bauabteilung Laufen, 4242 Laufen
- Forstamt Laufental
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (16)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim 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. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.

Der Landschreiber:

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'H. H. H. H.', written in a cursive style.