

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2305

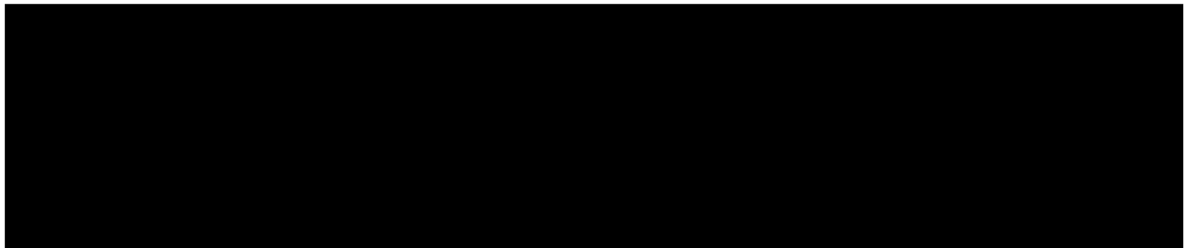
vom 19. August 1980

Gemeinde Oberwil, Zonenvorschriften Landschaft

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Oberwil hat am 26. April 1979 Zonenvorschriften Landschaft beschlossen, bestehend aus dem Zonenplan, den kantonalen Zonenreglements-Normalien Landschaft ZRL/78, den Ergänzungsbestimmungen 1 bis 10 sowie einer Ergänzung zu den Bauzonenvorschriften.

B. Die öffentliche Planaufgabe hat vom 7. Juni bis 6. Juli 1979 stattgefunden. Sie wurde durch Publikation im Amtsblatt Nr. 22 vom 31. Mai 1979 sowie im "Birsigtal-Boten" gleichen Datums bekanntgegeben. Die betroffenen auswärtigen Grundeigentümer wurden überdies mit eingeschriebenem Brief vom 29. Mai 1979 benachrichtigt (Postquittung). Innert der Auflagefrist haben Einsprache erhoben:

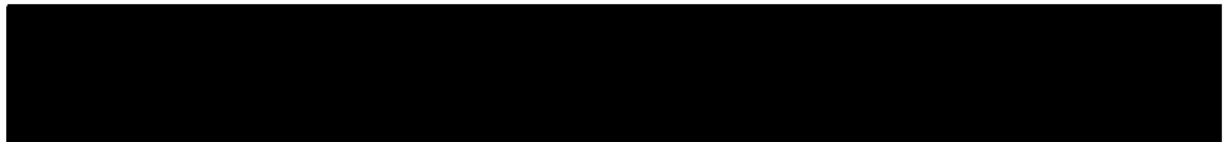
1.



2.



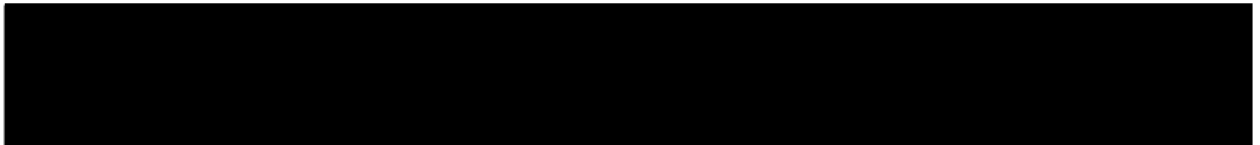
3.

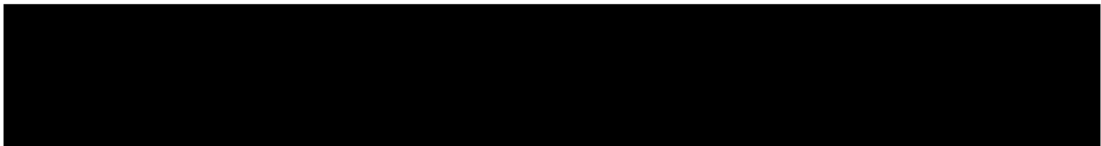


4.



5.



6. 

7. 

C. Der Gemeinderat Oberwil führte in der Folge des Verständigungsverfahrens im Sinne von § 6 des kantonalen Baugesetzes durch. Es wurden durch Rückzug erledigt:

Einsprache 1, mit Schreiben vom 30. Juli 1980;

Einsprache 3, mit Schreiben vom 26. September 1979;

Einsprache 4, mit Schreiben vom 15. Oktober 1979 und

Einsprache 7, mit Schreiben vom 29. November 1979.

D. Mit Eingabe vom 30. Januar, bzw. 3. Juli 1980 unterbreitet der Gemeinderat Oberwil den Erlass zur regierungsrätlichen Genehmigung und die drei unerledigten Einsprachen zum Entscheid. Für Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss §§ 3 und 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese Pläne und Reglemente erwachsen erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Die der Genehmigung vorausgehende Ueberprüfung beschränkt sich laut § 3 Absatz 2 Baugesetz auf die Rechtmässigkeit und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung. Der Regierungsrat hat demzufolge vor allem darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen übergeordnetes kantonales und eidgenössisches Recht verstösst. Dabei sind folgende Hauptaspekte zu beachten:

1. Die Einhaltung der Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen;

2. Die Beachtung der kantonalen und eidgenössischen materiellrechtlichen Schranken. Zentrale Bedeutung kommt dabei der Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, etc.) zu.

II.

Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide und der Entscheid über solche Gemeindeversammlungsbeschlüsse 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.

III.

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 Zonenvorschriften - die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Rechts- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

IV.

In Berücksichtigung der vorstehenden Kriterien hat die Prüfung des Beschlusses und der unerledigten Einsprachen folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

1.2 Materiell-rechtliche Prüfung

Der Verweis in der Planlegende auf den rechtskräftigen "Regionalen Detailplan Gymnasium" wird im Sinne einer redaktionellen Aenderung wie folgt richtiggestellt: "rechtskräftige OeW-Zone Gymnasium (LRB Nr. 2582/1.4.71)".

Die in ZRL 5/78 Ziffer 5 Buchstabe a) mitbeschlossenen Schutz-zonenvorschriften für schutzwürdige und schutzbedürftige Objek-te haben nur Praeventivcharakter. Um die Schutzobjekte nach-haltig zu schützen, sind deren Schutzziele und die zu ihrer Ver-folgung erforderlichen Schutzmassnahmen festzulegen. Die Gemeinde wird deshalb eingeladen, alle Schutzobjekte, welche nicht be-reits in ein kantonales oder eidgenössischen Inventar aufgenommen worden sind, in einem kommunalen Inventar festzuhalten und deren Schutzziele und Schutzmassnahmen mit den zuständigen Fachstellen der Baudirektion abzusprechen.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Keine Bemerkungen

3. Unerledigte Einsprachen

3.1 Einsprache [REDACTED]

Der Einsprecher rügt die Einteilung seines Betriebes in die Landschaftsschutzzone und verlangt die Einordnung in eine Spezial-zone für Gärtnereien. Er begründet sein Rechtsbegehren damit, sein Grundstück sei seit längerer Zeit von der landwirtschaft-lichen Belehnungsgrenze befreit, verweist auf die Ungleichbe-handlung gegenüber einem anderen Betrieb und macht eine sehr starke materielle Entwertung geltend.

Die Parzelle des Einsprechers liegt am Rande einer ausgedehnten Landschaftsschutzzone, welche zum Ziele hat, die Allmend und ins-besondere die reizvolle Gegend vor der Allmend genügend abzu-sichern. Die Auffassung der Gemeinde, die zu schützende Land-schaft bedürfe zur vollen Wirkung der getroffenen Schutzmass-nahme eines genügend tief geschützten Vorgeländes, stützt sich somit auf ernsthafte sachliche Gründe, weshalb die Abgrenzung

der Landschaftsschutzzone nicht als willkürlich bezeichnet werden kann.

Was das Begehren um Einteilung des Betriebes in eine Spezialzone für Gärtnereien betrifft, so stände eine solche materiell im Widerspruch zu den Vorschriften über die Landschaftsschutzzone und damit zu den landschaftsplanerischen Absichten. Ausserdem ist der bestehende Erdmischbetrieb - wofür der Gemeinderat die Besitzstandsgarantie gewährleistet - für den objektiven Betrachter nicht als Gärtnerei zu erkennen, vielmehr erhält er den Eindruck eines mit Pflanzen dürftig kaschierten Fabrikations- und Speditionsbetriebes, welcher durch die relativ harte Konfrontation mit der umgebenden landwirtschaftlichen Kulturlandschaft noch gesteigert wird. Da ihm somit wesentliche Merkmale einer Gärtnerei abgehen, müsste er auch in einer Zone für Gärtnereien als zonenfremd bezeichnet werden. Deshalb geht auch ein Vergleich mit einem bestehenden Gärtnereibetrieb fehl.

Auf Einwände, welche sich auf Minderwerte, etc. beziehen, kann in diesem Verfahren nicht eingetreten werden. Der Einsprecher wird in diesem Punkt auf die Bestimmungen der §§ 75 und 76 des Baugesetzes und auf § 97 des Enteignungsgesetzes verwiesen. Dabei ist auch die in der zuletzt genannten Bestimmung festgelegte Verwirkungsfrist von sechs Monaten zu beachten.

Mit dem Nichtunterstellungsentscheid der Landwirtschaftsdirektion wird über die Zonenzugehörigkeit einer Parzelle überhaupt nichts ausgesagt. Das wäre auch gar nicht möglich, da ein Nichtunterstellungsentscheid in Anwendung von Bundesrecht ergeht, während die Festlegung der Zonenzugehörigkeit Aufgabe des kantonalen und kommunalen Gesetzgebers ist.

Aus all diesen Gründen kann die Einsprache - soweit darauf einzutreten ist - nicht geschützt werden.

3.2 Einsprachen [REDACTED]

Die Parzellen [REDACTED] auf welche sich die beiden Einsprachen beziehen, liegen im Baugebiet und sind somit nicht Gegenstand des Einwohnergemeindeversammlungs-Beschlusses betreffend die Zonenvorschriften Landschaft, sondern der Mutationen zu den Zonenvorschriften Baugebiet. Da auch kein innerer Zusammenhang festzustellen ist, kann auf die beiden Einsprachen in diesem Verfahren nicht eingetreten werden. Sie sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der revidierten Bauzonenvorschriften zu behandeln.

- ://: 1. Auf die Einsprachen [REDACTED] und [REDACTED] wird nicht eingetreten.
2. Die Einsprache [REDACTED] wird - soweit darauf einzutreten ist - als unbegründet abgewiesen.
3. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Oberwil am 26. April 1979 beschlossenen "Zonenvorschriften Landschaft" werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 48/ZPL/1/0 und 48/ZRL/1/0 versehenen Planexemplare.
5. Die Gemeinde wird ersucht, die Inventarisierung der Schutzobjekte im Sinne der Erwägungen unverzüglich einzuleiten.
6. Der Gemeinderat Oberwil wird eingeladen die Subventionsabrechnung zu erstellen und dem kantonalen Arbeitsamt einzureichen.
7. Die Ziffern 3 und 4 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an [REDACTED]

(eingeschrieben)

[REDACTED]
für sich und zu Händen seiner Mandanten (4)
(eingeschrieben)

Gemeinderat Oberwil, 4104 Oberwil

Marc Bütler, dipl. Arch. BSA, Hauptstrasse 16
4411 Seltisberg

Kantonales Arbeitsamt Baselland, Bahnhofstrasse 32,
4133 Pratteln

Landeskanzlei (Amtsblatt)

Landwirtschaftsdirektion (3)

Kantonsforstamt

Regionalplanungsstelle beider Basel

Amt für Naturschutz und Denkmalpflege

Rechtsabteilung/Baudirektion

Tiefbauamt

Wasserwirtschaftsamt

Planungsamt (4)

Baudirektion (2)

der Landschreiber:

