

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2473

vom 8. Dezember 1998

Gemeinde Pratteln, Mutation zum Zonenplan Siedlung im Gebiet "Löli - Im Oos - Wirtslöli"

A. Der Einwohnerrat Pratteln hat am 26. August 1996 die Umzonung des Gebietes "Löli-Im Oos-Wirtslöli" von der Spezialzone bzw. Wohn-/ Geschäftszone gemäss Teilzonenplan und der Zone W2b in die Zone für öffentliche Anlage und Werke (OeAW) beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Teilzonenplan "Löli-Im Oos-Wirtslöli" sowie die generellen Bau- und Strassenlinien innerhalb der Grundwasserschutzzone "Löli-Remeli" aufzuheben. Die Referendumsfrist ist unbenutzt abgelaufen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 3. Februar bis 4. März 1997 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 5 vom 30. Januar 1997 und im Prattler Amtsanzeiger vom 31. Januar 1997 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer (im Umkreis von 100 m) wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 30. Januar 1997) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

- 1.
- 2.

Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zum Rückzug der Einsprache 1. Der 2. Einsprecher bzw. dessen Vertreter nahm an der Verständigungsverhandlung nicht teil.

C. Mit Schreiben vom 10. November 1998 unterbreitet der Gemeinderat Pratteln die Zonenplanmutation Siedlung zur regierungsrätlichen Genehmigung und die unerledigte Einsprache zum Entscheid. 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 vom 15. Juni 1967 (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 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.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Nach der Planauflage wurde der Umzonungssperimeter zum Erhalt der Wohnbaracke Nr. 40a auf der Parzelle 4731 leicht korrigiert. Diese Aenderung erfolgte im Rahmen des Enteignungsverfahrens aufgrund der genehmigten Ausscheidung einer Grundwasserschutzzone im betreffenden Gebiet. Die direkten Anstösser gaben ihr Einverständnis zur Aenderung der Zonenplanmutation Nr.5 mit der Unterzeichnung des korrigierten Planes. Materiell-rechtlich ist folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Zonenplanmutation Siedlung Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf die Prüfungsberichte des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom 18. Juli 1996 und 11. April 1997 verwiesen werden.

1.3 Im Gebiet "Löli-Remeli" wurden die kommunale Grundwasserschutzzone mittels Schutzzonenplan und die regionale Wasserschutzzone mit einem Regionalen Detailplan, inklusive den jeweiligen Nutzungsreglementen, mit RRB Nr. 2434 bzw. 2435 vom 24. Juli 1990 genehmigt. Die vorliegende Umzonung trägt diesen bestehenden Grundlagen Rechnung. Der Kanton hat für die Parzellen Nrn. 4708 und 4755 "Im Oos" - innerhalb des Regionalen Detailplanes liegend - die Enteignung eingeleitet. Die Eigentümer der genannten Grundstücke haben bereits 1991 beim kantonalen Enteignungsgericht Klage wegen materieller Enteignung gegen den Kanton erhoben. Das Verfahren ist gegenwärtig noch hängig.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Die vorliegende Umzonung entspricht grundsätzlich dem Regionalen Detailplan "Wasserschutzzone Löli/Pratteln" und tangiert die kantonalen Interessen nicht. Gemäss §16, Ziffer 4 der VVO zum Grundwassergesetz scheidet der Kanton für kantonale und regionale Wassergewinnungs- und Anreicherungsanlagen in den Regionalplänen und regionalen Detailplänen die Schutzzonen I und II aus.

III.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über einen solchen Einwohnerratsbeschluss zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, die unerledigten Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten - darunter fallen auch die Zonenpläne bzw. deren Änderungen - 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 Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 75 und 76 des Baugesetzes sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950, 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.

Im weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteient-schädigung zugesprochen werden kann, auch wenn diesbezügliche Forderungen in der Einsprache geltend gemacht werden.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungs-massnahme 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 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 baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Zu den 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 Zoneneinteilung 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 Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung nicht standhalten.

5. Zur unerledigten Einsprache ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

Der Einsprecher ist nach § 6a lit.b BauG zur Einsprache befugt. Diese erfolgte innert angesetzter Frist. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Es werden folgende Rechtsbegehren gestellt:

- Der Umzonungsbeschluss inklusive Aufhebung des Teilzonenplanes sei aufzuheben
- die Parzellen 4708 + 4755 seien in der bisherigen Zone zu belassen
- unter o/a Kostenfolge

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

- die strittigen Parzellen seien dem Einsprecher als Baulandersatz im Zuge der Güterregulierung zugewiesen worden. Es sei nach Treu und Glauben unstatthaft, das zugeteilt Land einer privaten Nutzung zu entziehen.
- Eine Zuweisung zur OeAW-Zone setze die Sicherstellung einer Zweckbestimmung voraus. Es sei im vorliegenden Fall nicht klar, in welchem Umfang die Parzellen des Einsprechers für öffentliche Zwecke benötigt würden.
- Nachdem die Gemeinde zur Ueberführung des zur OeAW-Zone zugewiesenen Landes in öffentliches Eigentum verpflichtet sei, müsse sie entscheiden, ob sie die Parzellen gegen volle Entschädigung übernehmen wolle. Mit dem Kanton sei bisher keine Einigung über deren Erwerb zustande gekommen.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Zunächst wird insbesondere auf die Erwägungen gemäss Abschnitt II, Ziffern 1.3 und 2, sowie Ziffern 3 und 4 dieses Abschnitts verwiesen.

Bezüglich des oben erwähnten Regierungsratsbeschlusses zum Regionalen Detailplan "Wasserschutzzone Löli/Pratteln" (vgl. Abschnitt II, Ziffer 1.3) ist festzuhalten, dass der Gemeinderat gemäss Ziffer 4 des Dispositivs ersucht worden ist, den Zonenplan Siedlung im fraglichen Gebiet mittels Umzonung in die OeAW-Zone an den Regionalen Detailplan anzupassen. Im erwähnten RRB wurde gleichzeitig auch die Einsprache von [REDACTED] gegen die Nutzungsänderung abgewiesen. Der betreffende Regionale Detailplan ist in Rechtskraft erwachsen. Die vorliegende Zonenplanänderung stützt sich auf diesen Beschluss und kann daher nicht mehr angefochten werden.

Im Gegensatz zur Auffassung des Einsprechers ist mit der Einweisung in die OeAW-Zone die Zweckbestimmung mit "Grundwasserförderung und Grundwasseranreicherung" klar definiert. Sie stützt sich im übrigen auf das entsprechende Nutzungsreglement der Wasserschutzzone zum Regionalen Detailplan. Dieses gilt als integrierender Bestandteil des kantonalen Nutzungsplanes. Die damaligen Abklärungen haben ergeben, dass eine private bauliche Nutzung neben der Wasserschutzzone nicht mehr möglich ist, da diese entgegenstehenden Nutzungsansprüche nicht verträglich sind. Die Nutzung des fraglichen Gebietes darf daher ausschliesslich der regionalen Wasserversorgung dienen. Den Rechtsbegehren des Einsprechers kann deshalb nicht stattgegeben werden.

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

://: 1. Die Einsprache von [REDACTED], vertreten durch [REDACTED], wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss des Einwohnerrates Pratteln vom 26. August 1996 betreffend die

Mutation des Zonenplanes Siedlung im Gebiet "Löli-Im Oos-Wirtslöli" genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

3. Mit dem vorliegenden Beschluss werden aufgehoben:

- der mit RRB Nr. 2837 vom 4.9.1973 genehmigte Teilzonenplan "Löli-Im Oos-Wirtslöli" (Inv. Nr. 52/TZP/6/0)
- die mit RRB Nr. 2278 vom 19.8.1969 genehmigten Bau- und Strassenlinien innerhalb des Grundwasserschutzperimeters "Löli-Remeli" gemäss generellem Bau- und Strassenlinienplan "Sandgruben-Wirtslöli" (Inv.Nr. 52/gBS/24/0)

4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 52/ZPS/2/14 (Mutation Nr.5 Zonenplan Siedlung) und 52/gBS/24/3 (Mutation genereller Bau- und Strassenlinienplan) versehenen Exemplare der Pläne.

5. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- [REDACTED] (2)
(eingeschrieben)
- Gemeinderat Pratteln, 4133 Pratteln
- Stierli + Ruggli, Ingenieure und Raumplaner, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Enteignungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Orts- und Regionalplanung (7) (4 Archiv, ZD, OP, ES)
- 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 Einspracheverfahren vor dem Regierungsrat beteiligt haben.

Kunze