

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1253

vom

7. Mai 1968

ha.

A. Die Einwohnergemeindeversammlung von Lausen hat am 28. November 1967 neue Zonenvorschriften - bestehend aus Zonenplan, Legende, Ergänzungsbestimmungen und kantonalen Zonenreglements-Normalien ZR 1/63 - 9/63 - sowie den Bebauungsplan mit den dazugehörenden Vorschriften beschlossen und die bisherigen Zonenvorschriften vom 20. Januar 1953 aufgehoben.

B. Die öffentliche Planaufgabe hat vom 4. Dezember 1967 bis 2. Januar 1968 stattgefunden. Sie ist durch Publikation im Amtsanzeiger Nr. 22 vom 30.11.1967 und durch eingeschriebenen Brief vom selben Datum an die auswärtigen Grundeigentümer hinreichend bekannt gemacht worden. Innert der Auflagefrist haben folgende Grundeigentümer Einsprache erhoben:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED],
3. [REDACTED],
4. [REDACTED],
5. [REDACTED],
6. [REDACTED],
7. [REDACTED],
8. [REDACTED],
9. [REDACTED],
10. [REDACTED].

C. In der Folge ist das Verständigungsverfahren im Sinne von § 69 Abs. 3 des kantonalen Baugesetzes durchgeführt worden, das aber nicht zu einem Erfolg geführt hat.

D. Mit Schreiben vom 19. Februar 1968 unterbreitet der Gemeinderat von Lausen den Beschluss der Gemeindeversammlung zur Genehmigung und die unerledigten Einsprachen zum Entscheid. Für die Einzelheiten wird auf die Akten und auf die folgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

1. Das kantonale Baugesetz gibt den Gemeinden in § 58 Abs. 1 die Befugnis, im Interesse der baulichen Entwicklung für ihr Gebiet Bebauungs- und Zonenpläne samt den entsprechenden Vorschriften aufzustellen. Diese Pläne und Vorschriften erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Nach konstanter und vom Bundesgericht wiederholt geschützter Praxis ist die dem Genehmigungsentcheid vorausgehende Prüfung sowohl formeller als auch materieller Natur, d.h. die Genehmigungsbehörde behält sich neben einer Rechtskontrolle auch eine Ermessenskontrolle vor (vgl. BGE vom 25. Januar 1956 i.S. Gemeinderat Binningen gegen den Regierungsrat Baselland). Wohl kann der Regierungsrat den Gemeinden keine positiven Vorschriften machen, er ist aber in seinem Entschluss, ob er die Genehmigung ganz, teilweise oder nicht erteilen will, im Rahmen seines pflichtgemässen Ermessens frei. Die gleiche freie Ueberprüfungsbe- fugnis steht ihm auch bei der Beurteilung von Einsprachen zu, die, wie im vorliegenden Fall, nicht privatrechtlicher Natur sind.

2. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide und der Entscheid über die Genehmigung eines solchen Gemeindeversammlungs-Beschlusses zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, die Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

3. Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung des Gemeindeversammlungs-Beschlusses und der unerledigten Einsprachen folgendes ergeben:

4. Die formellen Voraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

In materieller Hinsicht ist zu bemerken:

a. Zonenvorschriften

Im Bereich der Parzellen Nr. 418 und 492 verläuft der Baugebietsperimeter und die Grenze der Zone W 1 im Wald. Zwischen Wald und geplanter Strasse soll damit Areal für eine Ueberbauung geschaffen werden. Diese vom erschliessungstechnischen Standpunkt aus durchaus verständliche Massnahme kann der Regierungsrat jedoch nicht gutheissen, denn sie würde eine spätere Rodungsbewilligung präjudizieren, die nach Auffassung des Regierungsrates nicht erteilt werden kann. Im Prüfungsbericht der Baudirektion zur Ortsplanung vom 8. Februar 1966 wurde bereits auf diesen Punkt hingewiesen. Aus all den angeführten Gründen ist dem Baugebiet und der Zone W 1 im Bereich der Parzellen 418 und 492 die Genehmigung zu verweigern.

Zur geplanten Rodung im Bereich des Ausbeutungsgebietes ist zu bemerken, dass die Ausdehnung des Kanalisationsrayons und des Ausbeutungsgebietes auf Waldareal die spätere Rodungsbewilligung nicht präjudizieren kann. Wohl ist der Regierungsrat mit der vorgesehenen Ausbeutung einverstanden, weil für die Beschaffung des Rohmaterials der Zementindustrie ein erhebliches öffentliches Interesse besteht. Für die Erteilung einer Rodungsbewilligung als Voraussetzung für diese Ausbeutung ist jedoch im vorliegenden Fall der Bundesrat zuständig.

Wie der Gemeinderat mit Schreiben vom 19. Februar 1968 mitteilt, ist er bereit, nachträglich verschiedenen Begehren stattzugeben und der Gemeindeversammlung die Aenderung des Zonen- und Bebauungsplanes zu beantragen. Es handelt sich dabei um eine Erweiterung der Zone WG 2 im Bereich des Mütterheimes "Wolfbrunnen" und der Zone K 2 auf Parzelle 1032. Die am 28. November 1967 beschlossene Zoneneinteilung für die erwähnten Gebiete wird daher nicht genehmigt.

In der Ergänzungsbestimmung betreffend die Dachaufbauten

werden die Bauten mit Flachdächern eindeutig bevorzugt. Diese ungleiche Behandlung ergibt für die Bauinteressenten zwar keine Rechtsungleichheit, weil die Dachformen ausserhalb des Ortskernes frei sind. Sie ist jedoch planerisch wenig begründet und wird in der Praxis wohl kaum verstanden. Da die umstrittene Ergänzungsbestimmung, wie bereits erwähnt, nicht gegen die Rechtsgleichheit verstösst, wird, wenn auch mit gewissen Bedenken, von der Nichtgenehmigung abgesehen.

In rechtlicher Hinsicht äusserst fragwürdig ist die Ergänzungsbestimmung über die Gebäudehöhe bestehender Betriebe in den Industriezonen J 1 und J 2. Sie bevorzugt einen Teil der Grundeigentümer in den erwähnten Zonen ohne jegliche planerische Begründung und verstösst damit gegen Artikel 4 der Bundesverfassung. Dieser Ergänzungsbestimmung ist die Genehmigung zu verweigern.

b. Bebauungsplan

Vor allem in den Gebieten "Furlen" und "Sellenacker" wurde bei der Planung der Erschliessungsstrassen zu wenig auf die zukünftigen Ueberbaumungsmöglichkeiten geachtet. In vielen Fällen ist der Abstand zwischen den einzelnen Strassen zu gross, so dass die Grundeigentümer gezwungen werden ihr Areal mit Privatstrassen zu erschliessen. In der Regel werden solche Zufahrten nur auf das gesetzliche vorgeschriebene Minimalmass von 3 m Breite ausgebaut, was sich dann später sowohl für die Privaten als auch für die Oeffentlichkeit als sehr nachteilig erweisen wird. Bereits vorhandene und geplante Beispiele im Gebiet "Furlen" zeigen deutlich, welche Mängel derartige Erschliessungsanlagen ergeben. Der Gemeinde wird aus all diesen Gründen dringend empfohlen, in den erwähnten Gebieten das Strassennetz im Sinne dieser Erwägungen zu überprüfen.

Vom Bebauungsplan werden auf Antrag des Gemeinderates vom 24. April 1968 die Kanalstrasse westlich der Querverbindungsstrasse T 2 sowie die Unterdorfstrasse ab Liegenschaft Christen bis Hauptstrasse nicht genehmigt.

6. Bei der Beurteilung der unerledigten Einsprachen ist grundsätzlich zu beachten, dass Beschränkungen des Grundeigentums gemäss bundesgerichtlicher Praxis die Eigentumsgarantie nicht verletzen, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und, sofern sie einer Enteignung gleichkommen, gegen Entschädigung erfolgen. Die gesetzliche Grundlage für die Aufstellung von Bebauungs- und Zonenplänen bilden § 58 ff. des Kantonalen Baugesetzes. Das öffentliche Interesse an einer Planungsmassnahme ist dann gegeben, wenn sie dazu dient den Siedlungsraum sinnvoll zu ordnen. Angefochtene Beschränkungen des Grundeigentums können somit nur daraufhin überprüft werden, ob sie sich in den Rahmen der ordnenden planerischen Gesamtidee einfügen und damit zweckmässig sind.

Die Frage der Entschädigung stellt sich erst dann, wenn die sie bewirkende Beschränkung des Grundeigentumes rechtskräftig geworden ist. Auf Entschädigungsforderungen kann daher, sofern sie überhaupt berechtigt sind, frühestens eingetreten werden, wenn der Regierungsrat die Ortsplanung genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt hat. In diesem Genehmigungsverfahren kann somit auf Entschädigungsfragen nicht eingetreten werden.

Im einzelnen ist zu den unerledigten Einsprachen folgendes zu bemerken:

erhebt Einsprache dagegen, dass ihr südlich der Bahnlinie, zwischen Furlenstrasse und Rolleweg gelegenes Areal zum Teil in die Zone G 1, zum Teil in die Zone G 2 und nicht in die Industriezone eingeteilt worden ist. Sie stellt einen diesbezüglichen Antrag. Zur Begründung wird im wesentlichen angeführt, dass durch diese Einzonung ihre bauliche Expansion behindert sei.

Zum Begehren auf Umzonung ist zunächst zu bemerken, dass eine solche Änderung des Zonenplanes im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens nicht vorgenommen werden kann, weil, wie schon eingangs erwähnt, es grundsätzlich nicht möglich ist,

der Gemeinde positive Vorschriften zu machen. Es bestände lediglich die Möglichkeit einer Nichtgenehmigung. Ein derartiger Eingriff wird aber nach konstanter Praxis nur dann vorgenommen, wenn es sich bei der umstrittenen Zonenvorschrift um eine zu weitgehende Massnahme handelt. Dies trifft aber im vorliegenden Fall nicht zu.

Da das umstrittene Gebiet von Wohnzonen umgeben ist, wäre die Schaffung einer Industriezone nicht zu rechtfertigen. Der Wohnbevölkerung kann eine solche sich in ihrer unmittelbaren Nähe befindliche Zone nicht zugemutet werden, denn gemäss den von der Gemeinde mitbeschlossenen kantonalen Zonenreglements-Normalien dürfen von den Betrieben in der Industriezone starke Beeinträchtigungen ausgehen.

Mit Rücksicht auf das Nebeneinander von Wohn- und Gewerbezone ist es auch zweckmässig, entlang der Wohnzone eine Zone G 1 zu schaffen. Dadurch kann die Gebäudehöhe der gewerblichen Bauten der Umgebung angepasst werden.

Aus all den angeführten Gründen ist die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

■■■■■ wendet sich gegen die durch ihr Areal führenden Strassen. Nachdem der Gemeinderat sich bereit erklärt hat die Linienführung dieser Strassen neu zu überprüfen und zu diesem Zweck sowohl die Kanalstrasse als auch die Unterdorfstrasse von der Genehmigung ausgenommen werden, ist die vorliegende Einsprache als gegenstandslos abzuschreiben.

■■■■■ wendet sich gegen die Führung der Ringstrasse über seine Parzelle Nr. ■■■, mit dem Begehren, die Strasse auf die untere Parzellengrenze zu verlegen. Als Begründung macht er lediglich geltend, dass ihm durch diese Massnahme ein Schaden entstünde. Einwände gegen die Zweckmässigkeit der Strassenführung werden dagegen keine vorgebracht. Da von diesem für die Beur-

nicht befugt ist, kann auf die Einsprache nicht eingetreten werden. Es sei lediglich noch bemerkt, dass eine Erweiterung des GKP's, die Voraussetzung zur Ausdehnung des Baugebietes ist, der Gemeinde unverhältnismässig hohe Kosten verursachen würde.

Da diese Einsprache die im Banne Liestal gelegene Parzelle Nr. [REDACTED] betrifft, kann auf sie nicht eingetreten werden. Der Gemeinderat ist unter Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindeversammlung dagegen bereit, einem nachträglichen Begehren entsprechend die Zone WG 2 um einen Streifen von ca. 16 m Breite gegen die Bahnlinie zu erweitern.

[REDACTED], wendet sich gegen die Grünzone, die praktisch sein ganzes Grundstück beansprucht und stellt den Antrag, die Zone OW um ca. 15 m nordwärts zu verschieben. Da gemäss Antrag des Gemeinderates dieser Einsprache stattgegeben werden soll, sofern die Gemeindeversammlung der Zonenplanänderung zustimmt, wird die umstrittene Zonenabgrenzung von der Genehmigung ausgenommen. Unter Hinweis auf den regierungsrätlichen Genehmigungsentscheid kann die Einsprache somit als gegenstandslos abgeschrieben werden.

[REDACTED], wendet sich, wie [REDACTED] gegen die Strassenführung über seine Parzelle Nr. [REDACTED]. Die Einsprache muss als unbegründet abgewiesen werden. Da sie inhaltlich mit jener von [REDACTED] übereinstimmt, wird für die Begründung auf die dort gemachten Ausführungen verwiesen.

[REDACTED]. Soweit die Einsprache das südlich der SBB-Linie zwischen Furlenstrasse und Rolleweg gelegene Gebiet betrifft, wird sie unter Hinweis auf die zur Einsprache der [REDACTED] gemachten Ausführungen als unbegründet abgewiesen. Zum übrigen ist folgendes zu bemerken:

Entgegen der Ansicht der Einsprecherin ist für die Anwendung der Zonenvorschriften nicht der Gemeinderat, sondern die Baudirektion zuständig. Dies ergibt sich eindeutig aus ZR 9/63. Bezüglich der Ausnahmen ist der Gemeinderat demnach nur antrageberechtigt; die Entscheidungskompetenz liegt beim Kanton. Ob eine andere Kompetenzabgrenzung zugesichert worden ist oder nicht, ist unmassgeblich, denn der Gemeinderat ist zur Abgabe von solchen Zusicherungen gar nicht zuständig.

Der Regierungsrat kann lediglich aus Gründen der Rechts- oder Zweckmässigkeit einzelnen Bestimmungen oder Planungsmassnahmen oder dem Zonenplan als ganzes die Genehmigung verweigern. Er ist aber, wie schon eingangs erwähnt, nicht befugt, der Gemeinde positive Vorschriften zu machen. Deshalb kann auf das Begehren um Aufnahme eines Zusatzes in die Ergänzungsbestimmungen, wonach für Abweichungen von der zonengemässen Gebäudehöhe der Gemeinderat zuständig sei, gar nicht eingetreten werden.

Was die Einwände gegen die Zone für öffentliche Werke und Anlagen auf der der Einsprecherin gehörenden Parzelle am Sonnenweg betrifft, so können diese nicht durchdringen.

7. Nachdem feststeht, dass die formellen wie auch die materiellen Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt sind, und die unerledigten Einsprachen, soweit auf sie eingetreten werden kann, abgewiesen oder als gegenstandslos abgeschrieben werden, wird beschlossen:

://: 1. Auf die Einsprachen von

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

wird nicht eingetreten.

2. Die Einsprachen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

werden als gegenstandslos abgeschrieben.

3. Die Einsprachen von

[REDACTED]

werden, soweit auf sie eingetreten werden kann,
als unbegründet abgewiesen.

4. Gestützt auf § 58 Abs. 2 und § 69 des kantonalen Baugesetzes werden die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung von Lausen vom 28. November 1967 betreffend die neuen Zonenvorschriften - bestehend aus Zonenplan, Legende, Ergänzungsbestimmungen und kantonalen Zonenreglements-Normalien ZR 1/63 - 9/63 - und den Bebauungsplan mit den dazugehörenden Vorschriften im Sinne der Erwägungen teilweise genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
5. Davon ausgenommen sind das Baugebiet und die Zone W 1 im Bereich der Parzellen 418 und 492, ein Teil der Zone G 2 südlich des Mütterheimes "Wolfbrunnen", ein Teil der Zone "ÖW" auf Parzelle 1032, die Ergänzungsbestimmung betreffend die Gebäudehöhe bestehender Betriebe in den Zonen J 1 und J 2 und vom Bebauungsplan die Kanalstrasse westlich der Querverbindungsstrasse T 2 sowie die Unterdorfstrasse ab Liegenschaft Christen bis Hauptstrasse.
6. Massgebend sind die vom Regierungsrat unter dem heutigen Beschlussdatum unterzeichneten und mit den Inventarnummern 37/ZP/1/0 (Zonenplan), 37/ZR/1/0 (Zonenreglements-Normalien) und 37/BP/0/0 (Bebauungsplan) versehenen Pläne und Vorschriften.

7. Die Ziffern 4, 5 und 6 dieses Beschlusses sind im Amtsblatt zu veröffentlichen. Die Zonenvorschriften und der Bebauungsplan sind bei allen betroffenen Parzellen im Grundbuch anzumerken. Der Gemeinderat von Lausen hat dafür besorgt zu sein, dass die Anmerkung beim zuständigen Grundbuchamt rechtzeitig erfolgt (§ 69 Abs. 7 und 8 BauG; Wegleitung vom 10.12.1943, Amtsblatt Nr. 26 vom 23.12.1943).

Mitteilung an [REDACTED], Lausen,
an [REDACTED]
[REDACTED] Lausen,
an [REDACTED] Lausen,
an [REDACTED] Lausen,
an [REDACTED] Lausen,
an [REDACTED]
an [REDACTED]
an [REDACTED] Lausen,
an [REDACTED] Lausen,
an [REDACTED] Lausen,
(alle eingeschrieben)
an den Gemeinderat von Lausen (3),
an das Grundbuchamt Liestal,
an das kantonale Arbeitsamt Pratteln, als
fachtechnischen Bericht zur Subven-
tionsabrechnung (2),
an das Meliorationsamt (3),
an die Verkehrsabteilung d. Polizeikommandos,
an das Bodenamt (3),
an das Tiefbauamt (3),
an das Wasserwirtschaftsamt,
an die Landeskanzlei,
an das Baupolizeiamt,
-an das Planungsamt (4),
an die Baudirektion (2).

Der Landschreiber:

C. M. M. M. M.