

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 866

vom 4. Mai 1999

Gemeinde Schönenbuch, Zonenplan Siedlung, Zonenreglement Siedlung, Strassennetzplan und Strassenreglement

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Schönenbuch hat am 28. Oktober 1998 den Zonenplan Siedlung, das Zonenreglement Siedlung, den Strassennetzplan Siedlung sowie die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Revision der Zonenvorschriften Siedlung aus dem Jahre 1968 bzw. den Teilzonenvorschriften Ortskern von 1986. Bestandteil dieser Beschlüsse ist auch die Aufhebung des Vertragsplanes „Ueberbauung Baumgartenweg“ (RRB vom 20.1.1970).

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 5. November bis 3. Dezember 1998 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 45 vom 5. November 1998 und durch Rundschreiben an alle Haushaltungen bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 3. November 1998) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED]
[REDACTED]
2. [REDACTED]
[REDACTED] sowie [REDACTED]
[REDACTED]

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

C. Mit Schreiben vom 27. Januar 1999 unterbreitet der Gemeinderat Schönenbuch die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Ergänzende Unterlagen wurden am 23. März 1999 der instruierenden Dienststelle übergeben. 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:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den revidierten Planungsunterlagen Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf das Ergebnis der Vorprüfungskonferenz vom 12. August 1998 (Aktennotiz) verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

1.3 Zonenreglement Siedlung

Das vorliegende Zonenreglement Siedlung - beschlossen von der Gemeindeversammlung am 28. Oktober 1998 - stützt sich auf das Baugesetz vom 15. Juni 1967 (BauG). Einzelne Reglementsbestimmungen entsprechen deshalb nicht vollumfänglich dem neuen Raumpla-

nungs- und Baugesetz (RBG, in Kraft seit 1.1.1999), bzw. es weist Inhalte auf, die bereits auf Gesetzes- oder Verordnungsstufe geregelt werden. Im Sinne einer Uebergangsregelung ist der Regierungsrat bereit, das Zonenreglement Siedlung - vorbehältlich der nachstehend genannten Ausnahmen - dennoch zu genehmigen. Damit jedoch insbesondere bei der Beurteilung von Bauvorhaben Rechtsunsicherheiten vermieden werden können, wird die Gemeinde angehalten, das Zonenreglement Siedlung baldmöglichst den neuen Gesetzesgrundlagen anzupassen.

Unter Art. 24 (Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern) sollen u.a. auch Dacheinschnitte, unter Art. 25 (Garagen im Ortskern) in der K2a-Zone auch freistehende Garagen zugelassen werden. Aus Gründen des Denkmal- und Heimatschutzes ist der Regierungsrat nicht bereit, diese Regelung zu genehmigen. Ergänzend kann dazu auch auf den Beschluss der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission vom 18.11.1997 verwiesen werden.

1.4 Strassenreglement

Für das Strassenreglement gelten die Ausführungen im ersten Absatz von vorstehender Ziffer 1.3 sinngemäss. Ergänzend ist festzuhalten, dass die rechtlichen Fragen, welche sich bei der Erhebung von Vorteilsbeiträgen stellen, im Einzelfall der Ueberprüfung durch die verwaltungsgerichtlichen Instanzen unterliegen. Diese Instanzen werden also abschliessend beurteilen, ob die Anwendung der Regeln über den Vorteilsausgleich im Einzelfall gegen höheres Recht oder Gesetzesgrundsätze verstösst. Bezüglich § 36 Abs. 2 ist im weiteren festzuhalten, dass für Einfriedungen entlang von Kantonsstrassen das Einverständnis des Kantons einzuholen ist.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG

Keine Bemerkungen.

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 Parteient-schädigung 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 Entschä-digung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen An-spruch 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 Grund-eigentümerin/ 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 fest-zuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vor-schriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbstständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verwei-gern, 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 von [REDACTED] sowie [REDACTED]

Die Einsprecher bzw. Einsprecherinnen sind als Eigentümer der Parzellen Nrn. [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] und [REDACTED] [REDACTED] sowie [REDACTED] ([REDACTED] und [REDACTED] [REDACTED] von der Planungsmass-nahme betroffen und somit zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist einzutreten.

Es werden folgende Rechtsbegehren gestellt:

1. Der verbleibende nicht überbaute Teil der Parzelle 710 sei in die Zone W2 mit der re-glementarisch zulässigen Bebauungsziffer von 20% einzuteilen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

- Für den noch nicht überbauten Teil der Parzelle [REDACTED] sei gemäss Gesamtüberbauung Baumgartenweg lediglich noch eine Restüberbauung mit einem 2-geschossigen Rei-henhaus vorgesehen gewesen.
- Die Einweisung der Parzelle [REDACTED] in die neue Zone W3 käme einer faktischen Aufwer-tung dieses Grundstückes und der Bevorteilung eines einzelnen Grundeigentümers gleich. Aus Gründen der Rechtsgleichheit sei deshalb der noch nicht überbaute Teil der Parzelle [REDACTED] der Zone W2 zuzuweisen.
- Der Gemeinderat habe in seinen Erläuterungen zur Gemeindeversammlung dargelegt, die Einteilung in die Zone W3 würde grösstenteils der bisherigen Nutzung entsprechen. Möglicherweise stimme dies für den bereits überbauten Teil der Parzelle [REDACTED] Ihnen ge-he es jedoch um den noch nicht überbauten Teil dieses Grundstückes.

- Für alle umliegenden Grundstücke bedeute die Einstufung in die Zone W3 eine klare Entwertung.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Es kann nicht bestritten werden, dass die Parzellen Nrn. [REDACTED] [REDACTED] und [REDACTED] durch den Schattenwurf bzw. die Gebäudehöhe einer W3-Baute gegenüber dem bisanhin zulässigen 2-geschossigen Reihenhauses gemäss Gesamtüberbauung Baumgarten schlechtergestellt würden. Wie weit eine solche Beeinträchtigung als willkürlich und damit unzulässig zu qualifizieren ist, kann offenbleiben. Dies aus folgenden Gründen:

Die Parzelle [REDACTED] hat eine Fläche von 4'096 m². Nach Abtrennung des für die Friedhoferweiterung vorgesehenen Parzellenteils (598 m²) verbleibt eine Restfläche von 3'498 m² (Quelle: Grundbuchamt Binningen). Daraus ergibt sich aufgrund der gemäss Zone W3 massgebenden Bebauungsziffer insgesamt eine überbaubare Fläche von 874,50 m². Von diesem Flächenanspruch abzuziehen sind ca. 520 m² für die bereits realisierten Bauten auf der Parzelle [REDACTED] (2x 20mx13m). Damit verbleiben rund 354 m² Bebauungsfläche für eine Ueberbauung des heute noch nicht überbauten und nicht der Zone OeW zugewiesenen Parzellenteils. Nun zeigt sich allerdings, dass - unter Beachtung des gesetzlichen Bauabstandes zum Friedhof (20m) - voraussichtlich nur ein Teil dieser Restbebauungsfläche realisiert werden könnte.

Unter diesen Voraussetzungen erachtet es der Regierungsrat als sinnvoll, die Genehmigung der Zone W3 sowie die Behandlung der Einsprache vorerst auszustellen bis seitens der Gemeinde die erforderlichen Abklärungen abgeschlossen, bzw. allfällige Änderungen beschlossen worden sind.

- :/:/ 1. Die Behandlung der Einsprache von [REDACTED]
[REDACTED] wird ausgestellt.
2. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Schönenbuch vom 28. Oktober 1998 betreffend den Zonenplan Siedlung, das Zonenreglement Siedlung (mit Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen), den Strassennetzplan (Siedlung und Landschaft) und das Strassenreglement im Sinne der Erwägungen und mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen

Von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung zurückgewiesen werden (im Plan und Reglement rot gestrichen):

- a) "Dacheinschnitte" (Art. 24 ZRS)
- b) "Freistehende Garagen" (Art. 25 ZRS)

Die Genehmigung betreffend die Zone W3 wird bis zur Ueberprüfung und allfälligen Änderung im Sinne der Erwägungen unter Abschnitt IV. Ziffer 4.1 ausgestellt.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 60/ZPS/1/0 (Zonenplan Siedlung), 60/ZRS/1/0 (Zonenreglement Siedlung), 60/SPSL/1/0 (Strassennetzplan) sowie 60/SR/1/0 (Strassenreglement) versehenen Exemplare der Pläne und Reglemente.
4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden der Zonenplan Siedlung 1968 (Inv.-Nr. 60/ZP/0/0), das Zonenreglement Siedlung 1968 (60/ZR/0/0), der Bebauungsplan 1968 (60/BP/0/0), der Strassennetzplan Landschaft 1985 (60/SPL/0/0) und die Lärm-Empfindlichkeitsstufenzuweisung 1995 (60/LES/0/0) inkl. Mutationen 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 Gemeinde wird angehalten, die Nutzungsregelung der Parzellen [REDACTED] und [REDACTED] zu überprüfen und im Sinne der Erwägungen anzupassen. Das Amt für Raumplanung ist über den Verlauf der Abklärungen zu informieren.
7. Für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist, gilt das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB). Ferner gilt dieses Gesetz auch für Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 lit. c BGBB).
8. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- (alle eingeschrieben)
- Gemeinderat, 4124 Schönenbuch
 - Enteignungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal
 - Sutter, Ingenieur- und Planungsbüro, Hooland 10, 4424 Arboldswil
 - Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain, Postfach, 4450 Sissach
 - Kreisgeometerbüro Binningen, Amerikanerstrasse 12, 4102 Binningen
 - Landeskanzlei (Publikation)
 - Amt für Liegenschaftsverkehr
 - Amt für Umweltschutz und Energie

- Bauinspektorat
- Forstamt beider Basel
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (11)
- 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:

