

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 55

vom 4. Januar 2000

Gemeinde Ziefen, Zonenplan Siedlung, Strassennetzplan Siedlung, Mutation zum Zonenreglement Siedlung, Aufhebung der Planungszone im Gebiet Krummacker, Kächbrunnen, Hofmatt vom 1. Juli 1997

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Ziefen hat am 27. April 1999 folgende Planungsdokumente beschlossen:

- Zonenplan Siedlung
- Strassennetzplan Siedlung
- Mutation des Zonenreglementes Siedlung

Mit diesem Beschluss kann die Planungszone im Gebiet Krummacker, Kächbrunnen, Hofmatt vom 1. Juli 1997 aufgehoben werden. Es handelt sich dabei um die Revision der Ortsplanung und die erforderliche Anpassung an das Bundesgesetz über die Raumplanung.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 7. Juni 1999 bis 6. Juli 1999 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 22 vom 3. Juni 1999 und im Mitteilungsblatt 5/99 vom Mai 1999 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 4. Juni 1999) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. Heinrich Jörg Parzellen 1186 und 1190
2. Erbgemeinschaft H.J. Tschopp-Hug, Parzelle 1400

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten nicht zum Rückzug der Einsprachen. Mit Schreiben vom 12. Oktober 1999 hat jedoch Herr Heinrich Jörg die Einsprache zurückgezogen. Mit den Einsprecherinnen und Einsprechern der Erbgemeinschaft H.J. Tschopp-Hug konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 28. September 1999 unterbreitet der Gemeinderat Ziefen die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprache. 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.

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 Plänen und zur Mutation des Zonenreglementes Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 4. März 1999 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

1.3 Gemäss Objektblatt S 5. 1 des im Entwurf vorliegenden Regionalplanes Siedlung hat die Gemeinde Ziefen den Auftrag, ihre Vorschriften im Ortskern im Sinne der Ziele und Grundsätze zu überprüfen und zu ergänzen. Gemäss Auskunft der Gemeinde wird sie dies in einem nächsten Planungsschritt in Angriff nehmen. Die Gemeinde wird eingeladen dies baldmöglichst an die Hand zu nehmen.

1.4 Bedarf an Bauzonen nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG)

Im Interesse einer haushälterischen Nutzung des Bodens sind die Gemeinden verpflichtet, ihre Nutzungspläne so auszugestalten, dass die Bauzonen den Grundsätzen von Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes entsprechen. Dieser legt fest, dass Bauzonen nur Land umfassen dürfen, das sich für die Ueberbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Der kommunale Wohnbaubedarf kann mit verschiedenen Methoden abgeschätzt werden. Die gängigsten Ansätze basieren auf dem durchschnittlichen Wohnbaulandverbrauch pro

Einwohner, dem durchschnittlichen Baulandverbrauch pro Wohngebäude oder dem durchschnittlichen Baulandverbrauch pro Wohneinheit. Grundsätzlich kann dabei nach unterschiedlichen Methoden vorgegangen werden.

Die kantonalen Behörden gehen für die Ermittlung des Umfangs der Wohnbauzonen vom durchschnittlichen Baulandverbrauch pro Wohneinheit (WE) aus. Dieser lässt sich anhand der eingegangenen Baugesuche mit verhältnismässig geringem Aufwand ermitteln.

Bei der Festlegung des Baulandbedarfs pro Wohneinheit wird grundsätzlich zwischen Wohneinheiten in Einfamilienhäusern (EFH) und Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (MFH) unterschieden. Im Rahmen der Analyse sämtlicher Baugesuche von 1991-1993 wurde ermittelt, dass der durchschnittliche Verbrauch pro EFH bei 600 m², derjenige einer WE in einem MFH 200 m² beträgt. Für die Festlegung der jeweiligen Anteile an Einfamilienhäusern- bzw. Mehrfamilienhäusern wird vom Volkszählungsergebnis 1990 ausgegangen.

Ist der durchschnittliche Baulandverbrauch pro Wohneinheit bekannt, kann in einem weiteren Schritt die zukünftige Bautätigkeit abgeschätzt werden. Ausgangslage für die Abschätzung der zukünftigen Bautätigkeit ist die Statistik „Fertiggestellte Wohnungen und Einfamilienhäuser“, die vom Amt für Statistik im Statistischen Jahrbuch seit 1980 für jede Gemeinde jährlich veröffentlicht wird. Als Basis für die Abschätzung dient die effektive Bautätigkeit zwischen 1980 und 1995. Diese wird auf die nächsten 15 Jahre umgelegt.

Der so ermittelte Bedarf entspricht im Wesentlichen einer Fortschreibung der achtziger Jahre. Der vom Büro Wüest und Partner im Auftrag vom Amt für Orts- und Regionalplanung (jetzt Amt für Raumplanung) und der Regionalplanungsstelle beider Basel verfasste Bericht „Wohnungsperspektiven für die Region Nordwestschweiz“ zeigt für das Waldenburgertal/Reigoldswilertal eine hohe Entwicklungsdynamik auf. Die durch die Trendmethode ermittelten Werte geben somit einen vernünftigen Rahmen ab. Im kantonalen Schnitt dürfte der mittels Trendmethode geschätzte Wohnbaulandbedarf jedoch über der effektiven Bautätigkeit liegen.

Ende 1996 hat die Gemeinde Ziefen eine Baulandreserve von 17.1 ha ausgewiesen. Für die zukünftige Entwicklung geht die Gemeinde davon aus, dass durchschnittlich pro Jahr ca. 11.5 Wohneinheiten erstellt werden und diese je rund 600m² beanspruchen werden. Sowohl die Anzahl der Wohneinheiten als auch die durchschnittliche Parzellenfläche liegen dabei etwas über den zwischen 1980 und 1995 ermittelten Durchschnittswerten. Für die nächsten 15 Jahre prognostiziert die Gemeinde somit einen Baulandbedarf von rund 10.5 ha.

Von den am Hang liegenden, altrechtlichen Wohnbauzonen werden rund 2.4 ha nicht eingezont. Im Gebiet Hofmatt werden weitere 2.4 ha einer Nutzungszone zweiter Etappe zugewiesen. Diese Zone entspricht § 19 Absatz 1 lit f des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes. Es besteht somit weiterhin ein Überhang von rund 1.8 ha. Auch wenn die Annahmen der Prognosen nicht in allen Bereichen nachvollzogen werden können und in der Tendenz recht optimistisch sind, ist der Regierungsrat der Auffassung, dass der Gemeinde dieser Spielraum zugestanden werden kann.

1.5 Im Strassennetzplan ist die Zufahrt zum Ribigärtli als Fussweg vermerkt. Da die hinterliegenden Liegenschaften nicht rückwärtig erschlossen werden können, ist es erforderlich, dass zumindest die Einmündung in den Strassennetzplan aufgenommen wird. Die Gemeinde wird zudem darauf aufmerksam gemacht, dass es weitere Parzellen gibt, bei denen die Erschliessung unklar ist. Aufgrund der Festlegungen im Strassennetzplan, sind keine direkten Parzellenzufahrten auf die Kantonsstrassen zulässig. Die Gemeinde wird

angehalten, beim nächsten Planungsschritt die Zufahrten in die Kantonsstrassen zu überprüfen. Falls eine rückwärtige Erschliessung nicht möglich ist, müssten die entsprechenden Zufahrten in die Kantonsstrassen festgelegt werden. Dies gilt auch für Zufahrten, die bereits bestehend sind.

Es besteht zudem eine Unklarheit, inwiefern die Festlegungen ausserhalb des "*Perimeters Strassennetzplan*" zum Beschlussinhalt gehören. Namentlich die Verbindung zwischen Rebweg und Güfiweg. Da es sich dabei um Fusswege handelt, die Teile des Siedlungsgebietes miteinander verbinden, somit funktional eher dem Zonenplan Siedlung zuzurechnen sind, gehen wir davon aus, dass es in der Absicht der Gemeinde liegt, dass diese Festlegung ebenfalls Gegenstand des Beschlusses ist.

1.6 Zonenreglement Siedlung / ökologischer Ausgleich

Gemäss § 9 vom kantonalen Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991 haben Kanton und Einwohnergemeinden die Vernetzung isolierter Lebensräume mitsamt ihren Tier- und Pflanzenarten zu fördern und sorgen für den ökologischen Ausgleich mit Feldgehölzen, Hecken, Fliessgewässer, Uferbestockungen, Ackerrandstreifen oder mit anderer naturnaher und standortgemässer Vegetation innerhalb und ausserhalb von Siedlungen. Die Gemeinde wird eingeladen, bei der Revision des Zonenreglementes, Bestimmungen zum ökologischen Ausgleich aufzunehmen und zu überprüfen, inwiefern die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Gewässer etc. dabei eingebunden werden können.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG

Keine Bemerkungen.

III.

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 nichts 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 der unerledigten Einsprache der Erbgemeinschaft H.J. Tschopp-Hug ist im Einzelnen folgendes zu bemerken:

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen den Zonenverlauf auf der Parzelle Nr. 1400 und die dadurch geschmälernten Nutzungsmöglichkeiten.

Es wird im Wesentlichen folgendes Begehren gestellt:

Die Zonengrenze im Bereich der Parzelle Nr. 1400 soll nach Westen verschoben werden, so dass sie auf die Parzellengrenze zu liegen kommt.

Zur Begründung wird folgendes angeführt:

Die Ausnutzung der Parzelle werde verkleinert und eine Unterteilung der heutigen Parzelle verunmöglicht.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Meist ist es sinnvoll, auch im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren, die Zonengrenzen und Parzellengrenzen in Übereinstimmung zu bringen. Der Gemeinderat führt im vorliegenden Fall aus, dass die Zonenabgrenzung aufgrund der Topographie festgelegt worden ist. Mit der Anpassung an die Geländeform wird erreicht, dass die exponierte Geländekuppe nicht überbaut wird. Gemäss Artikel 3 Abs 2 lit b des Bundesgesetzes über die Raumplanung haben die mit den Planungsaufgaben betrauten Behörden u. a. auf den Grundsatz zu achten, dass die Landschaft zu schonen ist. Insbesondere haben sich Bauten und Anlagen in die Landschaft einzuordnen. Die verbleibende Parzellenfläche weist weiterhin eine Grösse auf, die eine Überbauung zulässt. Der Regierungsrat ist daher der Auffassung, dass die vorgeschlagene Abgrenzung zweckmässig ist.

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

- : / / :
1. Die Einsprache der Erbgemeinschaft H.J. Tschopp-Hug wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
 2. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Ziefen vom 27. April 1999 betreffend Zonenplan Siedlung, Strassennetzplan Siedlung, Mutation zum Zonenreglement Siedlung, im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 73/ZPS/2/0 (Zonenplan Siedlung) 73/SPS/2/0 (Strassennetzplan Siedlung) 73/ZRS/1/1 (Mutation Revision 99 Zonenreglement Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne und Reglemente.
 4. Mit diesem Beschluss wird gleichzeitig die Planungszone im Gebiet Krummacker, Kächbrunnen, Hofmatt vom 1. Juli 1997 (73/PZ/2/0) aufgehoben. Ebenfalls aufgehoben werden der altrechtliche Zonenplan Siedlung vom 2. April 1968 mit den zugehörigen Mutationen (Inventarnummer 73/ZP/1/0) sowie der Strassennetzplan Siedlung vom 8. März 1983 und die zugehörigen Mutationen (Inventarnummer 73/SP/1/0).
 5. 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).
 6. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

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.

Verteiler:

- Heinrich Jörg, Untere Burghalde 11, 4410 Liestal

- Erbgemeinschaft H.J. Tschopp-Hug, Parzelle 1400, 4417 Ziefen
(alle eingeschrieben)
- Gemeinderat Ziefen, 4417 Ziefen
- Ingenieurbüro Sutter AG, Hooland 10, 4424 Arboldswil
- Grundbuchgeometerbüro Geoprät AG, Rührbergweg 7, 4133 Pratteln
- Landeskantlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Forstamt beider Basel
- Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain, Postfach, 4450 Sissach
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (15)
(12 Archiv, ZD, OP, ES)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Tschopp', written in a cursive style.