

✓  
Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates  
des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 3403

2. Dezember 1980  
vom

Gemeinde Bottmingen; Teilzonenvorschriften " Ortskern "

9  
A. Die Einwohnergemeindeversammlung Bottmingen hat am 12. Dezember 1978 einer neuen Ortskernplanung zugestimmt, bestehend aus den Teilzonenvorschriften " Ortskern " (Teilzonenplan und -reglement) und dem Teilstrassennetzplan " Ortskern ". Gleichzeitig ist die Aufhebung des Richtplanes " Ortskern " aus dem Jahre 1966, sowie aller im Widerspruch zur neuen Kernplanung stehenden früheren Vorschriften beschlossen worden.

B. Die öffentliche Planaufgabe ist vom 8. Januar bis 7. Februar 1979 durchgeführt und mittels Publikation im kantonalen Amtsblatt sowie im Birsigtalboten bekanntgemacht worden. Die auswärtswohnenden Grundeigentümer sind zudem mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hingewiesen worden. Es sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]  
[REDACTED]

2. [REDACTED]

3. [REDACTED]

4. [REDACTED]

5. [REDACTED]

6. [REDACTED]  
[REDACTED]

Im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverfahrens haben [REDACTED] ihre Einsprache

vorbehaltslos zurückgezogen. Nur teilweise erledigt werden konnte die Einsprache [REDACTED].

In den Verhandlungen erklärte sich der Gemeinderat bereit, verschiedenen Begehren der Einsprecher Rechnung zu tragen und die daraus resultierenden Änderungen der Ortskernplanung nochmals der Gemeindeversammlung vorzulegen.

C. Am 20. November 1979 hat die Einwohnergemeindeversammlung Bottmingen den entsprechenden Änderungen des Teilzonen- und Teilstrassenplanes " Ortskern " zugestimmt. Die öffentliche Planaufgabe hierfür ist vom 3. Dezember 1979 bis 3. Januar 1980 durchgeführt worden. Weitere Einsprachen sind im Rahmen dieser Auflage nicht eingereicht worden. Hingegen hat aufgrund der geänderten Plangrundlagen auch die Familie Braunwalder ihre Einsprache zurückgezogen. Als unerledigt verbleiben somit nur noch die unter Ziffer 4 (teilweise), 5 und 6 angeführten Einsprachen.

D. Mit Schreiben vom 4. Juni 1980 unterbreitet der Gemeinderat Bottmingen die neue Ortskernplanung zur regierungsrätlichen Genehmigung und die unerledigten Einsprachen zum Entscheid. Ergänzende Unterlagen (Einsprachen, Stellungnahme zu den Einsprachen) sind mit Schreiben vom 30. September 1980 bzw. 22. Oktober 1980 nachgeliefert worden. Für Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

# I.

Das Kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 ermächtigt die Gemeinden, eigene Bauvorschriften aufzustellen. Diese erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Die der Genehmigung vorausgehende Prüfung beschränkt sich dabei gemäss § 3 Absatz 2 des Baugesetzes auf die Rechtmässigkeit und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regio-

nalplanung. Mit anderen Worten, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. Dabei sind folgende Hauptaspekte zu beachten:

1. Die Einhaltung der Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen.
2. Die Berücksichtigung der kantonalen und eidgenössischen materiall-rechtlichen Schranken. Zentrale Bedeutung kommt dabei der Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit etc.) zu.

Die unter Ziffer 2 erwähnte Kontrolle lässt sich nun aber, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen werden, nicht ohne materielle Begutachtung ausführen. Im Gegensatz zum klassischen Rechtsatz stellt der Plan und die dazugehörenden Vorschriften ein stark konkretisierendes Rechtsinstitut dar. Dabei darf es sich aber nicht um eine Summe zufällig aneinandergereihter Einzelverfügungen handeln, sondern es muss zwischen diesen ein sinnvoller Zusammenhang bestehen mit dem Ziel, die bauliche Entwicklung einer Gemeinde so zu lenken, dass für möglichst alle Bewohner ein angenehmer Lebensraum entsteht. Ob eine Restriktion der Ortsplanung dieser Zielsetzung dient und damit im öffentlichen Interesse liegt, muss mittels planerischer Ueberlegungen geprüft werden. Nach den gleichen Gesichtspunkten ist auch die Verhältnismässigkeit eines Eingriffes in das Privateigentum zu prüfen. Endlich sei auch auf die Forderung nach rechtsgleicher Behandlung hingewiesen, deren Einhaltung beim Plan nur durch die Ueberprüfung der planerischen Zweckmässigkeit nachgewiesen werden kann.

Die Beantwortung all dieser Fragen ist nach bundesgerichtlicher Praxis mitentscheidend, ob ein planerischer Eingriff in das Privateigentum vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält.

## II.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 12. Dezember 1978 und 20. November 1979 folgendes ergeben:

### 1. Rechtmässigkeitskontrolle

Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung der neuen Ortskernplanung erfüllt. Materiell-rechtlich ist folgendes zu bemerken:

#### 1.1 Teilzonenreglement / Nutzungsart, Immissionsschutz (§ 3)

Gemäss § 3 des Teilzonenreglementes sind im gesamten Bereich der Ortskernplanung nebst Wohn- und Geschäftsbauten etc. auch " .... wenig störende gewerbliche Betriebe .... " zugelassen. Im Interesse der Rechtssicherheit drängt sich hiezum eine Präzisierung auf.

Wie auch schon das Verwaltungsgericht wiederholt festgestellt hat, sind für die Beurteilung der zulässigen Immissionen in Kernzonen die Bestimmungen des Kantonalen Baugesetzes betreffend Wohn-/Geschäftszonen anwendbar. Der hierfür massgebende Gesetzestext von § 16 Absatz 2 lautet wie folgt:

" Wohn-/Geschäftszonen umfassen jene Teile des Baugebietes, die durch ihre Lage oder durch bestehende Verhältnisse zur Aufnahme von Wohnungen und wenig störenden Betrieben geeignet sind. "

Dabei gilt es zu beachten, dass WG- bzw. Kernzonen wie Wohnzonen primär ein ruhiges und gesundes Wohnen gewährleisten sollen. Dass in diesen Zonen dennoch " wenig störende Betriebe " zugelassen sind, bedeutet daher weniger einen Kompromiss zugunsten der Inhaber solcher Betriebe, als vielmehr ein Entgegenkommen gegenüber den Bewohnern der WG- und Kernzonen. Die Zulassung

bestimmter Betriebe in Wohnquartieren soll vor allem dazu dienen, dass die Bewohner tägliche Bedarfsgüter nahe bei der Hand haben. Entsprechend diesem Zweck der Ausscheidung von Wohngebieten sind jedoch in diesen Zonen nur Betriebe zugelassen, die den Charakter des Gebietes als Wohnquartier nicht verfälschen.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen muss demnach die vorerwähnte Reglementsbestimmung dahingehend präzisiert werden, dass " wenig störende gewerbliche Betriebe " nur zugelassen werden können, wenn sie die in WG-Zonen zulässigen Immissionen nicht überschreiten. Andererseits ergäbe sich zwangsläufig auch eine Mischung von Wohn-/Geschäftszonen mit Gewerbezone, was gemäss § 3 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz unzulässig ist. In diesem Sinne ist auch die Auflistung von zulässigen Nutzungsarten wie Schlosser-, Schreiner-, Maler-, Spengler-, Sanitär- und mechanischen Werkstätten zu relativieren, indem derartige Betriebe nur bewilligt werden können, wenn sie nach Grösse und Betriebsart den obenerwähnten Immissionsrahmen nicht sprengen.

### 1.2 Teilzonenreglement / Ausnahmen (§ 30)

Die kommunale Bewilligungskompetenz wird im Baugesetz, bzw. in der Vollziehungsverordnung des Baugesetzes abschliessend geregelt. Solange der Regierungsrat das Bewilligungs- und das Baupolizeiwesen nicht im Sinne von § 117 des Baugesetzes der Gemeinde übertragen hat, ist die Baudirektion, bzw. das Baupolizeiamt Bewilligungsbehörde. Unter diesen Voraussetzungen ist festzuhalten, dass die Bewilligungsbehörde auch Ausnahmen des Gemeinderates auf die Rechtmässigkeit hin (Willkür) zu überprüfen hat.

### 1.3 Teilzonenplan / Baulinie Kanton (Hinweisender Inhalt)

Die im Teilzonenplan orientierungshalber eingetragenen Kantonalen Baulinien stimmen zum Teil nicht mit der rechtskräftigen Plangrundlagen überein. Im Sinne einer redaktionellen Aenderung

wird der richtige Verlauf der Baulinien an den Kantonsstrassen rot eingetragen. Bedingt durch diese Korrekturen, können verschiedene kleinere, von der Gemeinde beschlossene Teilstücke der Baulinien nicht genehmigt werden. Sie sind rot gestrichen.

#### 1.4 Teilstrassennetzplan / Fusswegverbindung zum Schwimmbad

Eine Weiterführung des Fussweges zwischen der Therwilerstrasse und dem BLT-Trasse im Sinne einer allgemein benützbaeren Fusswegverbindung zum Schwimmbad ist nicht möglich. Die Querung der BLT-Linie 17 ist nur zulässig für unumgängliche Dienstfahrten wie z.B. im Zusammenhang mit dem Schwimmbadunterhalt. Es bleibt somit seitens der Gemeinde zu prüfen, ob unter solchen Voraussetzungen diese Fusswegdarstellung im Teilstrassennetzplan noch sinnvoll ist.

#### 1.5 Teilstrassennetzplan / Fusswegverbindung südlich der Bruderholzstrasse

Im Zusammenhang mit der Abänderung des Projektes für die Ortsverbindungsstrasse Bottmingen - Münchenstein wurde auf der Südseite der Strasse auf den Bau eines Trottoirs verzichtet in der Meinung, dass die Fusswegführung in diesem Bereich im Rahmen der Ortskernplanung, unabhängig von der Strassenlage, zu lösen sei. Beginnend von der Liegenschaft Bruderholzstrasse Nr. 9 bis zur Parzelle Nr. 2110 fanden diese Vorstellungen denn auch im Teilstrassennetzplan "Ortskern" ihren Niederschlag. Nicht sichergestellt worden ist hingegen die Wegverbindung im Bereich der Parzellen Nr. 516 - 518. Da gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 1706 vom 1. Juni 1976 die Gemeinde für die Realisierung dieses Fussweges verantwortlich ist, sollte baldmöglichst auch diese Fusswegverbindung öffentlich-rechtlich gesichert werden.

## 2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Die vorgesehene Fusswegverbindung zwischen der Parzelle Nr. 515 und der Bruderholzstrasse führt den Fussgänger an einen Punkt an der Querverbindungsstrasse, wo ein Weiterkommen nur noch auf dem schmalen Bankett möglich ist. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann der Regierungsrat einer derartigen Wegführung nicht zustimmen. Sie ist im Plan rot gestrichen. Die Sicherstellung und baldige Realisierung der unter Ziffer 1.5 erwähnten Fusswegverbindung drängt sich deshalb auch aus diesem Grunde auf.

### III.

Zu den unerledigten Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über einen solchen Gemeindeversammlungsbeschluss 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 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, die sich gegen Nutzungspläne richten - darunter fallen auch die Zonenpläne mit den dazugehörenden Reglementsbestimmungen - die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Rechts- 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, 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 Verwirklichungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

4. Unter Berücksichtigung dieser Erwägungen ist zu den unerledigten Einsprachen folgendes zu bemerken:

#### 4.1 Einsprache [REDACTED]

Wie schon erwähnt, konnte diese Einsprache im Rahmen des kommunalen Verständigungsverfahrens bereits weitgehend erledigt werden. Nur in bezug auf die Einwände gegen die Landabtretung für die Korrektur der Therwilerstrasse und die damit zusammenhängenden Entschädigungsfragen (Punkt 4 der Einsprache) konnte mit den Einsprechern keine Einigung erzielt werden. Wie jedoch die Ausführungen unter Ziffer 3 zeigen, kann im Rahmen dieses Verfahrens auf derartige Einsprachepunkte nicht eingetreten werden.

Den Akten kann entnommen werden, dass Punkt 2 der Einsprache aufgrund einer Zusicherung des Gemeinderates erfolgt ist. Aus dem Schreiben der Erbegemeinschaft vom 18. Juli 1979 geht hervor, dass seitens der Gemeinde erklärt worden sein soll, bei einem eventuellen späteren Neubau könnten Baulinien verändert werden, sofern ein ortskernkonformes Projekt vorliege. Dazu ist präzisierend festzustellen, dass Änderungen der Ortskernplanung wie z.B. das Verschieben von Baulinien nur vorgenommen werden können, wenn hierfür ein erhebliches öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann. Änderungen, die lediglich auf die Sanktionie-

rung von Einzelinteressen abzielen, könnten vom Regierungsrat nicht genehmigt werden. In formeller Hinsicht ist zudem zu beachten, dass für eine Aenderung auch das ordentliche Verfahren - Beschluss der Gemeindeversammlung, Genehmigung durch den Regierungsrat - durchgeführt werden müsste.

#### 4.2 Einsprache [REDACTED]

Im wesentlichen macht der Einsprecher geltend, dass ihm durch die neue Ortskernplanung ein erheblicher finanzieller Nachteil erwachse. Wie schon unter Ziffer 3 dargelegt, kann jedoch im Rahmen dieses Verfahrens nicht auf Entschädigungsfragen eingetreten werden.

Der [REDACTED] beantragten Aenderung der Firstrichtung für die Hintergebäude hat die Gemeindeversammlung vom 20. November 1979 entsprochen, so dass dieser Einsprachepunkt als gegenstandslos abgeschrieben werden kann.

#### 4.3 Einsprache [REDACTED]

Als Vertreter der [REDACTED] das Begehren, die Parzelle Nr. [REDACTED] aus dem Perimeter der Ortskernplanung zu entlassen oder zumindest das ganze Gebäude [REDACTED] lediglich als erhaltenswertes Bauvolumen im Sinne von § 17 des Teilzonenreglementes einzustufen. Gleichzeitig sei auch die Baulinie so zu ändern, dass ein allfälliges Neubauvolumen weiter von der lärmigen Bruderholzstrasse abgerückt werden könne.

Obwohl die Realisierung der Querverbindungsstrasse leider nicht möglich war, ohne z.T. auch den historischen Ortskern von Bottmingen zu beeinträchtigen, sind die Bemühungen der Gemeinde, die noch vorhandenen wertvollen Bauten so gut wie möglich zu schützen, durchaus unterstützenswert. Auch

für eine substanzielle Erhaltung der Liegenschaft [REDACTED] [REDACTED] ist deshalb ein hinreichendes öffentliches Interesse gegeben. Eine Entlassung der Parzelle Nr. [REDACTED] aus dem Ortskern-Perimeter hat deshalb der Gemeinderat zu Recht abgelehnt. Andererseits hat die Gemeindeversammlung vom 20. November 1979 den anderen Begehren der Einsprecherin Rechnung getragen und auch den Wohnteil der bestehenden Baute als "erhaltenswertes Bauvolumen" eingestuft sowie einer entsprechenden Aenderung der Baulinie an der Känelmattstrasse zugestimmt. Somit können diese Einspruchepunkte als gegenstandslos abgeschrieben werden. Die unter Ziffer 8 der Einspruchebegründung erwähnten Entschädigungsansprüche können hingegen, wie schon verschiedentlich erwähnt, im Rahmen dieses Verfahrens nicht behandelt werden.

Die Einsprache von [REDACTED] [REDACTED] ist - soweit darauf eingetreten werden kann - als unbegründet abzuweisen, bzw. als gegenstandslos abzuschreiben.

://: 1. Auf die Einsprache [REDACTED] [REDACTED] kann nicht eingetreten werden. Soweit auf die Einsprache von [REDACTED] [REDACTED] eingetreten werden kann, ist sie als gegenstandslos abzuschreiben. Soweit auf die Einsprache von [REDACTED] [REDACTED] eingetreten werden kann, ist sie als unbegründet abzuweisen, bzw. als gegenstandslos abzuschreiben.

2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung Bottmingen vom 12. Dezember 1978 und 20. November 1979 betreffend die neue Ortskernplanung, im Sinne der Erwägungen mit den nachstehend genannten Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt. Gleichzeitig werden der Richtplan Ortskern von 1966, sowie alle früheren Zonenvorschriften (Zonenplan, kantonale Normalien und Ergänzungsbestim-

mungen) innerhalb des Teilzonenplan-Perimeters aufgehoben. Ihre Rechtswirkung verlieren auch die Bestimmungen des Baureglementes von 1950, soweit sie dem Teilzonenreglement widersprechen. Als aufgehoben gelten zudem die kommunalen Bau- und Strassenlinienpläne, soweit sie mit den Baulinien des Teilzonenplanes in Widerspruch stehen.

3. Ausnahmen

Von der Genehmigung ausgenommen werden:

- a) Teilstücke der von der Gemeinde an Kantonsstrassen beschlossenen Baulinien,
- b) Fussweg zwischen der Parzelle Nr. 515 und der Bruderholzstrasse.

4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 14/TZP/2/0, 14/ZP/1/6, 14/gBS/9/1, 14/eBS/43/1, 14/eBS/46/1 (Teilzonenplan); 14/TSP/1/0 (Teilstrassennetzplan) und 14/TZR/1/0, 14/ZR/1/4, 14/BR/0/14 (Teilzonenreglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.

5. Der Gemeinderat Bottmingen hat den von den Nichtgenehmigungen betroffenen Grundeigentümern diesen Beschluss in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen.

6. Die Ziffern 2, 3 und 4 sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an

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

(alle eingeschrieben)

Gemeinderat Bottmingen, 4103 Bottmingen (2)  
Planungsbüro Fierz & Baader, Marktgasse 5,  
4053 Basel

Landeskanzlei (Amtsblatt)

Amt für Naturschutz und Denkmalpflege

Baupolizeiamt

Rechtsabteilung der Baudirektion

Tiefbauamt

Planungsamt (5)

Baudirektion (2)

der Landschreiber:

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'G' followed by a series of loops and a final vertical stroke.