



## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Siedlung

Nr. 2018-1792

vom 27. November 2018

### Gemeinde Thürnen, Zonenvorschriften Siedlung und Mutation Zonenplan Landschaft

#### 1. Erläuterungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Thürnen hat am 13. Juni 2017 den Zonenplan und das Zonenreglement Siedlung sowie Änderungen des Zonenplanes Landschaft beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 2. Oktober bis 1. November 2017 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 39 vom 28. September 2017 und im Gemeindeanzeiger vom 29. September 2017 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 27. September 2017) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. Hans-Ruedi Schafroth-Müller im Namen der Erbgemeinschaft Schafroth-Sutter, Hauptstrasse 7b, 4441 Thürnen
2. Karl Ramseyer vertreten durch Dr. Rita Jedelhauser, Advokatin, Wartenbergstrasse 40, 4052 Basel

Mit den Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 9. Februar 2018 unterbreitet der Gemeinderat Thürnen die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Mit Brief vom 23. Oktober 2018 beantragt der Gemeinderat zudem im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümerge eine geringfügige Änderung im Sinne von § 31 Absatz 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998. Es handelt sich dabei um folgende Ergänzung in § 33 (Zone mit Quartierplanpflicht) des Zonenreglementes Siedlung, der im Rahmen der Genehmigungsprüfung in ursprünglicher Form beanstandet worden ist:

- b) Areal ohne Wohnnutzung mind. 30 % (wenig bis mässig störende Betriebe zugelassen, Wohnnutzung im Sinne der Gewerbezone gemäss RBG § 23 zulässig).
- c) Pufferzone zwischen Areal mit Wohnnutzung und Areal ohne Wohnnutzung mind. 1'300 m<sup>2</sup> im Sinne des ökologischen Ausgleichs. Bepflanzung naturnah und mit standortgerechten Arten.
- d) Erschliessung Areal mit Wohnnutzung ab Weierackerweg.

Der Regierungsrat kann diesen Änderungen zustimmen. Diese sind im zur Genehmigung vorliegenden Zonenreglement Siedlung bereits enthalten.

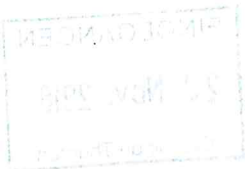
Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 RBG sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. 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 (RPG) vom 22. Juni 1979 (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. Die materiell-rechtlichen Aspekte werden in den folgenden Erwägungen abgehandelt.

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zum Plan und zum Reglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 17. November 2014 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt. Mit Schreiben vom 3. Juli 2018 wurde der Gemeinderat Thürnen über die bevorstehende Genehmigung mit Ausnahmen informiert und ihm zudem das rechtliche Gehör gewährt. Mit Brief vom 23. Oktober 2018 hat er im zustimmenden Sinne dazu Stellung genommen. Im Weiteren wird auf die Erwägungen in Kapitel II Ziffer 1.4 verwiesen.

### 1.3 Grundsätzliches zum Baubewilligungswesen

Das Baubewilligungswesen ist im RBG und in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 abschliessend geregelt. Der Gemeinde steht diesbezüglich keine zusätzliche Regelungskompetenz zu. Insbesondere können die Verfahren und Zuständigkeiten nicht geändert und auch keine neuen eingeführt werden. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Das heisst, dass auch Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, weder eine Bewilligung noch eine Zustimmung des Gemeinderates erfordern. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderates liegen lediglich die Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV. Zudem regelt das kantonale Recht in § 87 RBV abschliessend, welche Unterlagen zusammen mit dem Baugesuch einzureichen sind. Die Gemeinden verfügen diesbezüglich über keine Autonomie. Sie sind jedoch befugt, im Rahmen ihrer Einsprachemöglichkeit den Antrag zu stellen, dass die Baubewilligungsbehörde zusätzliche Unterlagen einverlangt.

### 1.4 Gewässerraum und Umzonung von Uferschutz- in Gewerbezone

Gemäss dem Kantonsgerichtsentscheid vom 22. März 2017 betreff Baugesuch der Psychiatrie Baselland für Neubau Kinder- und Jugendpsychiatrie ist der Gewässerraum im Rahmen eines Planungsverfahrens festzulegen. Dies ist in der Gemeinde Thürnen noch nicht erfolgt. Der Gewässerraum muss daher noch mittels Schutzzonen für alle Gewässer gemäss den Vorgaben von Artikel 41a der Ge-



wässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 ausgeschieden werden. Daher gelten weiterhin die Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011. Zudem weist der KRIP praktisch auf der ganzen Länge des Homburgerbaches <Aufwertung Fliessgewässer> (Objektblatt L 1.1) aus. In solchen Gewässerabschnitten ist die Sicherung genügend breiter Uferbereiche zwecks Aufwertungsmöglichkeit besonders vordringlich.

Im Weiteren gilt es zu beachten, dass entlang des Homburgerbaches Gefahrenzonen <Überschwemmung, erhebliche Gefährdung> festgelegt werden, welche stellenweise Bauzonen überlagern. Die Freihaltung dieser Gefahrengebiete von nicht standortgebundenen Bauten und Anlagen ist sowohl aus Gründen des Hochwasserschutzes als auch aufgrund ihrer fehlenden Eignung zur Bebauung zwingend. Aktuell enthalten die Zonenvorschriften Siedlung jedoch keine spezifischen Bestimmungen zu diesen Gefahrenzonen und nur teilweise Einschränkungen (z. B. ausreichend breite Uferschutzzone), welche neue Bauten und Anlagen in den Gefahrengebieten erheblicher Gefährdung verhindern. Die Freihaltung der erheblich gefährdeten Gebiete entlang des Homburgerbaches ist daher mit der gesetzeskonformen Ausscheidung des Gewässerraums sicherzustellen.

Im Bereich der Parzelle Nr. 189 wurde entlang des Homburgerbaches ein Streifen Uferschutzzone der Gewerbezone zugewiesen. Diese Fläche liegt jedoch im Gewässerraum nach den Übergangsbestimmungen der GSchV und die Uferschutzzone muss entsprechend den Vorgaben der GSchV noch grundsätzlich verbreitert werden. Zudem weist der KRIP im nordwestlichen Teil der Parzelle Nr. 189 <Aufwertung Fliessgewässer> (Objektblatt L 1.1) aus. In solchen Gewässerabschnitten ist die Sicherung genügend breiter Uferbereiche zwecks Aufwertungsmöglichkeit besonders vordringlich. Die Umzonung der Uferschutzzone in die Gewerbezone G 16 im Bereich der Parzelle Nr. 189 kann daher nicht genehmigt werden.

## 2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziffer 5 RBG

### 2.1 Gewässerraum und Aufwertung Fliessgewässer

Es wird auf die Erwägungen unter der Ziffer 1.4 verwiesen.

## D. Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindebeschlüssen 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 berechtigt und 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 Vorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziffer 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

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 Beschrän-



kung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin/ der Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

#### 4.1 Einsprache von Hans-Ruedi Schafroth-Müller

Der Einsprecher ist Grundeigentümer der Parzelle Nr. 75, die in der Landwirtschaftszone im Zonenplan Landschaft liegt. Es wird Einsprache erhoben, dass das vorgenannte Grundstück nicht der Bauzone zugewiesen wurde. Dieses ist jedoch vom vorliegenden Planungsbeschluss nicht direkt betroffen. Gegen den Zonenplan Landschaft, der am 13. Oktober 2009 vom Regierungsrat genehmigt worden ist, wurden keine Einwände vorgebracht. Auf die vorliegende Einsprache kann somit nicht eingetreten werden.

Der Regierungsrat weist jedoch darauf hin, dass die Einsprache ohnehin nicht gutgeheissen werden könnte. Dagegen spricht Folgendes:

- Gemäss Artikel 15 RPG und gemäss der Technischen Richtlinie <Bauzonen> des Bundes vom März 2014 hat die Gemeinde Thürnen ein Überhang an Wohnbauzonen. Eine Vergrösserung könnte daher nicht genehmigt werden.
- Gemäss Artikel 38a Absatz 1 RPG haben die Kantone innert 5 Jahren nach Inkrafttreten der Änderung (1. Mai 2014) ihre Richtpläne (KRIP) an die neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden (Artikel 38a Absatz 2 RPG). Diese Bestimmung wird durch Artikel 52a Absatz 2 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 konkretisiert, welche besagt, dass während der Übergangsfrist nach Artikel 38a Absatz 2 RPG Einzonungen nur genehmigt werden dürfen, wenn im Kanton seit dem Inkrafttreten dieser Bestimmung mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt.
- Die Parzelle liegt gemäss Naturgefahrenkarte in einem Rutschgebiet mit mittlerer Gefährdung. Solche Grundstücke sind selbst bei einem Bedarf an Bauzonen und einer entsprechenden Kompensation nicht als Bauzone geeignet.
- Die in der Einsprache erwähnten Parzellen in schlechterer Lage liegen bereits gemäss rechtskräftigem Zonenplan Siedlung in einer Bauzone.

#### 4.2 Karl Ramseyer vertreten durch Dr. Rita Jedelhauser, Advokatin

Der Einsprecher ist Grundeigentümer der Parzelle Nr. 76, die in der Landwirtschaftszone im Zonenplan Landschaft liegt. Es wird Einsprache erhoben, dass das vorgenannte Grundstück nicht der Bauzone zugewiesen wurde. Als Gründe werden berechtigtes Vertrauen in die Einzonung, fehlende Baulandreserven, Verstoss gegen Eigentumsfreiheit und Ungleichbehandlung ohne sachliche Grundlage vorgebracht.

Die obgenannte Parzelle ist jedoch vom vorliegenden Planungsbeschluss nicht direkt betroffen. Gegen den Zonenplan Landschaft, der am 13. Oktober 2009 vom Regierungsrat genehmigt worden ist, wurden keine Einwände vorgebracht. Auf die vorliegende Einsprache kann somit nicht eingetreten werden.

Der Regierungsrat weist jedoch darauf hin, dass die Einsprache ohnehin nicht gutgeheissen werden könnte. Dagegen spricht Folgendes:

- Gemäss Artikel 15 RPG und gemäss der Technischen Richtlinie <Bauzonen> des Bundes vom März 2014 hat die Gemeinde Thürnen ein Überhang an Wohnbauzonen. Eine Vergrösserung könnte daher nicht genehmigt werden.
- Gemäss Artikel 38a Absatz 1 RPG haben die Kantone innert 5 Jahren nach Inkrafttreten der Änderung (1. Mai 2014) ihre Richtpläne (KRIP) an die neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden (Artikel 38a Ab-



satz 2 RPG). Diese Bestimmung wird durch Artikel 52a Absatz 2 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 konkretisiert, welche besagt, dass während der Übergangsfrist nach Artikel 38a Absatz 2 RPG Einzonungen nur genehmigt werden dürfen, wenn im Kanton seit dem Inkrafttreten dieser Bestimmung mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt.

- Die Parzelle liegt gemäss Naturgefahrenkarte in einem Rutschgebiet mit mittlerer Gefährdung. Solche Grundstücke sind selbst bei einem Bedarf an Bauzonen und einer entsprechenden Kompensation nicht als Bauzone geeignet.
- Die in der Einsprache erwähnten Nachbarparzelle Nr. 1002 liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan Siedlung in einer Bauzone.
- Bereits in dem von der Gemeindeversammlung 1993 beschlossenen Zonenplan Siedlung ist die Parzelle Nr. 76 nicht der Bauzone zugewiesen worden. Seither wurden auch auf anderen Grundstücken keine Einzonungen vorgenommen.

## 2. Beschluss

- ://
1. Auf die Einsprachen von Hans-Ruedi Schafroth-Müller sowie von Karl Ramseyer vertreten durch Dr. Rita Jedelhauser kann nicht eingetreten werden.
  2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Thürnen am 13. Juni 2017 beschlossenen Zonenvorschriften Siedlung und die Mutation des Zonenplanes Landschaft werden im Sinne der Erwägungen und mit nachstehender Ausnahme genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

### Ausnahme:

Von der Genehmigung ausgenommen wird (im Zonenplan Siedlung rot gestrichen):  
Die Umzonung der Uferschutzzone in die Gewerbezone G 16 im Bereich der Parzelle Nr. 189.

### Auflage:

Der Gemeinderat wird aufgefordert, durch die Gemeindeversammlung den Gewässer-  
raum gemäss den Vorgaben von Artikel 41a GSchV festzulegen.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 66/ZPS/3/0 (Zonenplan Siedlung, Teilplan 1 und 2), 66/ZRS/3/0 und 66/LES/1/5 (Zonenreglement Siedlung) und 66/ZPL/2/1 (Mutation Zonenplan Landschaft "Anpassungen aufgrund Revision ZVS") vorgesehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
5. Der Gemeinderat wird angehalten, die von der Ausnahme in Ziffer 2 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die entsprechende Nichtgenehmigung zu informieren und auf die untenstehende Rechtsmittelbelehrung aufmerksam zu machen.
6. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Nichtgenehmigungen) zu übernehmen.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 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 Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

#### Verteiler:

- Hans-Ruedi Schafroth-Müller, Hauptstrasse 7b, 4441 Thürnen (einschreiben)
- Dr. Rita Jedelhauser, Advokatin, Wartenbergstrasse 40, 4052 Basel (einschreiben)
- Gemeinderat Thürnen, 4441 Thürnen
- Stierli + Ruggli, Ingenieure und Raumplaner, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- VGD, Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain
- BUD, Bereich IFB
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

*E. Haas Diehrich*