

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 78

vom 9. Januar 1996

Gemeinde Therwil, Teilzonenplan Zentrum und Teilzonenreglement Zentrum mit Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufe; Mutationen zum Zonenplan Siedlung und zum Bau- und Strassenlinienplan „Hinterkirchweg“

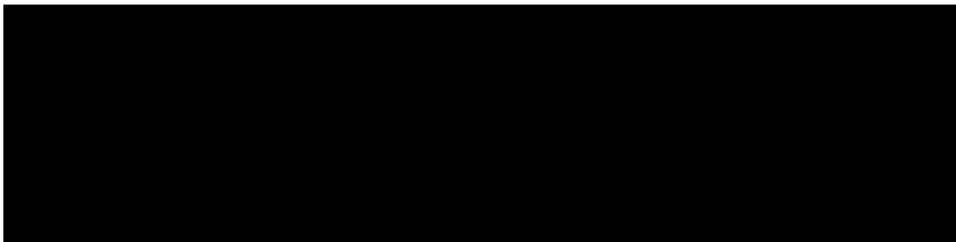
A. Die Einwohnergemeindeversammlung Therwil hat am 26. April 1995 folgende Planungsgrundlagen beschlossen:

- Teilzonenplan Zentrum
- Teilzonenreglement Zentrum
- Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufe

Damit verbunden sind Mutationen zum Zonenplan Siedlung und zum Bau- und Strassenlinienplan „Hinterkirchweg“ sowie die Aufhebung des Bau- und Strassenlinienplanes „Hinterweg“.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 12. Juni bis 11. Juli 1995 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 23 vom 8. Juni 1995 und im Gemeindeanzeiger vom 9. Juni 1995 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 2. Juni 1995) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingegangen:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.



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

C. Mit Schreiben vom 24. Oktober 1995 unterbreitet der Gemeinderat Therwil Plan und Reglement zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 3, Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 (BauG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 3, Absatz 2 BauG). Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung. 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 zum Zonenreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom 6. Januar 1995 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

1.3 In Artikel 18 Abs. 5 des Teilzonenreglementes wird festgehalten, dass, wo ein zusätzliches Attikageschoss aufgrund der Bestimmungen in den Artikeln 19 bis 23 nicht möglich ist, Dachaufbauten bis zu 20 % der Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Geschosses erstellt werden dürfen. In seinem Protokollauszug vom 12. Dezember 1995 präzisiert der Gemeinderat Therwil, dass der Sinn dieser Bestimmung ist, technisch notwendige und betrieblich sinnvolle Aufbauten in begrenztem Ausmass zu ermöglichen. Als Beispiele werden Lift- und Treppenaufbauten, Energiegewinnungsanlagen, Aufbauten, die der Nutzung der

Dachfläche dienen, und Gemeinschafts- oder Abstellräume für Dachgärten genannt. Selbstständige Wohnungen sind nicht zulässig.

1.4 Bezüglich der Kantonsstrasse „Bahnhofstrasse“ ist festzuhalten, dass deren Gestaltung Sache des Kantons ist und mit den zuständigen Amts- und Fachstellen zu koordinieren ist. Diese Rechtslage ist insbesondere bei der Rechtswirksamkeit des Gestaltungskonzeptes „Bahnhofstrasse“ (Art. 2 Teilzonenreglement „Zentrum“, TZR) und den Parkplatzvorschriften (Art. 12 ff. TZR) zu beachten.

1.5 Bezüglich der Rückerstattung der Ersatzabgabe für Parkplätze (Art. 15 Abs. 5 TZR) ist darauf hinzuweisen, dass rechtliche Fragen, welche sich daraus ergeben könnten, im Einzelfall der Ueberprüfung durch die verwaltungsgerichtlichen Instanzen unterliegen. Diese Instanzen müssten also im Falle eines Rechtsstreites abschliessend beurteilen, ob die Anwendung der Regeln nicht gegen höheres Recht oder Rechtsgrundsätze verstösst.

1.6 Bezüglich Art. 18 Abs 2 TZR ist festzuhalten, dass bezüglich Ueberschreitung der Bruttogeschossfläche der Gemeinde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Antragsrecht zusteht, der Entscheid jedoch in den Zuständigkeitsbereich der kantonalen Behörde fällt.

1.7 Grundsätzlich sind für den Erlass von Bau- und Strassenlinien die Gemeinden zuständig (§ 4 Baugesetz). Die Festlegung von Baulinien entlang von Kantonsstrassen fällt jedoch in den Kompetenzbereich des Regierungsrates. Hingegen sind die Gemeinden befugt, hinter den vom Kanton festgelegten Baulinien eigene Baulinien zu ziehen (siehe § 94 Baugesetz). Nachdem die zuständige kantonale Fachstelle in Aussicht gestellt hat, die Kantonsstrassenbaulinien wo nötig den Baulinien gemäss Teilzonenplan „Zentrum“ anzupassen, hat der Regierungsrat vorbehaltlich der Genehmigung der kantonalen Baulinien keine Einwendungen gegen die Bau- und Strassenlinien der Gemeinde vorzubringen.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Keine Bemerkungen.

IV.

Unerledigte 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, die unerledigten Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis 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 bzw. deren Änderungen - 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 Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 75 und 76 des Baugesetzes sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung vom 19 Juni 1950, 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 Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Im weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteientschädigung zugesprochen werden kann, auch wenn diesbezügliche Forderungen in der Einsprache geltend gemacht werden.

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

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. Dagegen wird erwiesenermassen nicht verstossen, wenn eine Ortsplanung nach mehr als 15 Jahren den neuen Zielsetzungen und Rechtsgrundlagen angepasst wird. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie dem Grundeigentümer keinen Anspruch darauf, dass sein Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Die verfassungsmässige Gewährleistung des Eigentums steht einer nachträglichen Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit nicht entgegen. Der Grundeigentümer hat keinen als wohlerworbenes Recht selbständig gesicherten Anspruch darauf, dass die für seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Zu den 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 Zoneneinteilung oder Baugebietserweiterungen 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 Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung nicht standhalten.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprache von [REDACTED] und [REDACTED], [REDACTED]
Die Einsprecher sind als Mieter der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen, gemäss Artikel 6a des Baugesetzes jedoch nicht zur Einsprache befugt. Auf die Einsprache ist somit nicht einzutreten.

Ungeachtet der Legitimationsfrage nimmt der Regierungsrat zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die von den Einsprechern beanstandeten Fusswegverbindungen gehören zum hinweisenden Planinhalt des Teilzonenplanes Zentrum und nicht zum rechtsverbindlichen Planinhalt.

Die Fusswegverbindungen waren somit nicht Gegenstand des Gemeindeversammlungsbeschlusses und können im vorliegenden Verfahren nicht angefochten werden. Die Rechtsgrundlage zur Erstellung der Fusswege muss erst noch im Rahmen des Strassennetzplanes, eines Bau- und Strassenlinienplanes sowie eines Bauprojektes geschaffen werden.

4.2 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Erstellung des Fussweges zwischen den Parzellen Nr. [REDACTED] und [REDACTED].

Es werden im wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Der projektierte Fussweg sei aus dem Teilzonenplan Zentrum zu streichen.

Zur Begründung wird folgendes angeführt:

Zum bestehenden Fussweg Richtung Süden würde der Abstand ca. 65 m betragen, sodass es mehr als unvernünftig wäre, einen zweiten Fussweg zu erstellen. Desweiteren könne die Teichstrasse auch als Fussweg benutzt werden.

Der Regierungsrat verweist dazu auf seine Stellungnahme in Kapitel 4.1.

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

4.3 Einsprache der [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Stockwerkeigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungs-massnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Beschränkung der Bebauungsmöglichkeit auf vier Geschosse.

Es werden im wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Die Beschränkung auf vier Geschosse sei nicht anzuwenden und die bestehende Geschosszahl sei beizubehalten.

Zur Begründung wird folgendes angeführt:

Die Beschränkung auf vier Geschosse bedeute eine Wertverminderung der Parzelle Nr. [REDACTED] und komme einer materiellen Enteignung gleich.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Gemäss Zonenplan Siedlung vom 25. August 1992 wurde Parzelle Nr. [REDACTED] der WG2b-Zone zugewiesen. In dieser Zone sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Die Bebauungsziffer beträgt 25 %, die Nutzungsziffer 50 %. Die Teilzonenplanung Zentrum lässt auf Parzelle Nr. [REDACTED] eine Nutzung von [REDACTED] m² zu, was bei einer Parzellenfläche von [REDACTED] einer Nutzungsziffer von 156 % entspricht. Dazu kommen die Flächen im Erdgeschoss im Perimeter für publikumsorientierte Nutzungen, die nur zur Hälfte an die Bruttogeschossfläche angerechnet werden müssen. Die neu beschlossene Nutzungsordnung sieht somit gegenüber der bisher geltenden eine bedeutende Nutzungserhöhung vor. Die bestehenden Bauten, die aufgrund der Planung 1961 erstellt worden sind, profitieren von der Besitzstandsgarantie.

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

4.4 Vorsorgliche Einsprache der [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Stockwerkeigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Sie stellt das Begehren, die vorhandenen Baukörper vollumfänglich in die Planung miteinzubeziehen. Die vorsorgliche Einsprache wurde nie näher begründet. Konkrete Anträge fehlen. Auf die vorsorgliche Einsprache ist deshalb nicht einzutreten. Im übrigen verweist der Regierungsrat auf seine Stellungnahme unter Kapitel 4.3. Daraus wird ersichtlich, dass die vorhandenen Baukörper dem Wunsch der Einsprecherin folgend in die Planung einbezogen worden sind.

:/// 1. Auf die Einsprache von [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] wird nicht eingetreten.

Die Einsprachen von

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Therwil vom 26. April 1995 betreffend den Erlass des Teilzonenplans „Zentrum“ und des Teilzonenreglements „Zentrum“ sowie die Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufe und die Mutationen zum Zonenplan Siedlung und zum Bau- und Strassenlinienplan „Hinterkirchweg“ im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Mit dem vorliegenden Beschluss wird der Bau- und Strassenlinienplan „Hinterweg“ (Inventarnummer 65/BSP/22/0) aufgehoben.
4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 65/TZPS/6/0, 65/ZPS/3/7, 65/LES/1/5 und 65/eBS/18/1 (Teilzonenplan „Zentrum“ und damit verbundene Mutationen des Zonenplanes Siedlung, Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufe und Mutation zum Bau- und Strassenlinienplan „Hinterkirchweg“) sowie 65/TZRS/6/0 (Teilzonenreglement „Zentrum“) versehenen Exemplare der Pläne und Reglemente.
5. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
(alle eingeschrieben)
- Gemeinderat Therwil, 4106 Therwil
- Atelier 5, Architekten und Planer, Sandrainstrasse 3, 3007 Bern
- Kreisgeometerbüro Binningen, Weihermattstrasse 2, 4102 Binningen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Abteilung öffentlicher Verkehr
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Forstamt beider Basel
- Kantonale Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Orts- und Regionalplanung (18)
(12 Archiv, ZD, LZ, NL, OK, OP, ES)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Rechtsmittelbelehrungen:

1. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungs- und 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. Die angefochtene Verfügung oder der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor Verfassungs- und Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.
2. Gegen diesen kommunalen Erlass oder Plan kann zur Überprüfung der Verfassungsmässigkeit innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vier Ausfertigungen 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.

Beschwerdeberechtigt sind nur Personen, die sich bereits am Einsprache- oder Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat beteiligt haben.

Der Landschreiber:

