

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1919

vom 12. Oktober 2004

Gemeinde Therwil, Quartierplanvorschriften "Gewerbe-Benkenstrasse"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Therwil hat am 31. März 2004 die Quartierplanvorschriften "Gewerbe-Benkenstrasse" beschlossen. Damit wird eine Überbauung mit gewerblicher Nutzung auf einer Fläche ermöglicht, die im Rahmen der Teilzonenplanung "Benkenstrasse-Birmmatten" mit Quartierplanpflicht belegt worden ist.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 13. Mai bis 11. Juni 2004 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 20 vom 13. Mai 2004 und im Birsigtal-Bote vom 13. Mai 2004 bekanntgegeben. Auswärtige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer waren keine betroffen.

Während der Auflagefrist haben [REDACTED] eine Einsprache eingereicht. Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zu keiner Einigung.

C. Mit Schreiben vom 14. Juli 2004 unterbreitet der Gemeinderat Therwil 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 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 Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 23. Juni 2003 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

1.3 § 2 des Quartierplanreglementes

Die Pläne mit den möglichen Bebauungsvarianten dienen nach § 2 des Quartierplanreglementes als Richtlinie und Grundlage für die Nutzungsverteilung und die kubische Gestaltung. Ausserdem gelten sie als begleitend im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens. Obwohl diese Pläne keinem Beschluss- und Genehmigungsverfahren unterliegen, werden sie im Reglement als behördenverbindlich bezeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Pläne mit den möglichen Bebauungsvarianten insbesondere für die Baubewilligungsbehörde keine Verbindlichkeit haben.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziffer 5 RBG

Keine Bemerkungen.

III.

Unerledigte Einsprache:

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 gel-

tend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziffer 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 Planungs-massnahme u.a. dann vor den Grund-rechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung er-folgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentums-garantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nach-trägliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungs-mässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin/ der Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Zur unerledigten Einsprache ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecher sind als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungs-massnahme be-troffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich insbesondere gegen die in den Quartierplanvorschriften festgelegten Gebäudemasse.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

Der Quartierplan mit seinen Gebäudehöhen sei inakzeptabel. Er sehe vor ihrem Grundstück einen langgestreckten Baukomplex ohne irgendwelche Unterbrechungen oder Baulücken vor. Diese "Einmauerung" werde ausgerechnet gegen Westen eine Hinterhofsituation bilden. Auf Jahrzehnte hinaus werde diese Quartierplanung zu einem massiven Verlust und einer Beeinträchtigung der Wohnqualität führen. Dieses Vorhaben mit Lärmschutz zu begründen sei geradezu paradox. Geeignete Lärmschutz-massnahmen sollten am Entstehungsort an der Strasse getroffen werden.

Es sei ausserdem davon auszugehen, dass die Gewerbeüberbauung mit dem Gebäudelayout und den noch nicht voll überschaubaren Immissionen eine signifikante Werteinbusse der angrenzenden Liegenschaften verursachen werde. Falls dies zutreffe, behalte man sich vor, entsprechende Ansprüche geltend zu machen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Im Rahmen der Teilzonenplanung von 1993 wurde für das Gebiet der vorliegenden Planung eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Unter anderem um eine bessere Einpassung und einen optimalen Immissionsschutz zu erreichen, wurde die Fläche mit einer Quartierplan-pflicht belegt. In einem Quartierplan werden an die Gestaltung von Bauten und Anlagen hö-herer Ansprüche gestellt. Explizit wird in § 3 Absatz 8 des Quartierplanreglementes erwähnt, dass Bauten für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten sind, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird. Im Weiteren wird dem Immissionsschutz in § 8 spezielle Aufmerksamkeit geschenkt. So gelten für Fassaden entlang der Wohnzonen erhöhte Lärmschutzanforderungen und störender Be-triebslärm ist durch dauernd verschlossene Fassadenöffnungen abzuhalten.

Ausserdem beträgt die zulässige Höhe des geplanten Gebäudes im Bereich der Parzelle der Einsprecher 4 bis 7 Meter. Würde das Gebiet nach den Vorschriften der Gewerbezone G1

überbaut, könnten Gebäude ohne Gestaltungsauflagen mit einer Höhe von 12 Meter erstellt werden. Zudem werden im Grünbereich, der an die der Parzelle Nr. [REDACTED] angrenzt, erweiterte Grenzabstände festgelegt, die nicht gewerblich genutzt werden dürfen, und so den Gartenraum erweitern.

Die oben genannten Ausführungen zeigen, dass mit der vorliegenden Quartierplanung den Anliegen der Anwohner bezüglich Immissionsschutz und Gestaltung gebührend Rechnung getragen wird. Die Einsprache von [REDACTED] muss daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

- :/// 1. Die Einsprache von [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Gestützt auf § 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Therwil vom 31. März 2004 betreffend die Quartierplanvorschriften "Gewerbe-Benkenstrasse" im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 65/QP/8/0 und 65/ZPS/4/1 (Quartierplan "Gewerbe-Benkenstrasse") sowie 65/QR/8/0 (Quartierplanreglement "Gewerbe-Benkenstrasse") versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.
4. 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 Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Poststrasse 3, Postfach 635, 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:

- [REDACTED] (eingeschrieben)
- Gemeinderat Therwil, 4106 Therwil
- Nicolas Goetz, Architekt und Raumplaner, Güterstrasse 141, 4002 Basel
- Landeskanzlei (Publikation)
- + Amt für Raumplanung (6)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

