

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1322

vom 23. August 2005

Gemeinde Therwil, Quartierplanvorschriften "Löwen Teilgebiet C1" und "Löwen Teilgebiet C2"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Therwil hat am 15. September 2004 die Quartierplanvorschriften "Löwen Teilgebiet C1" und "Löwen Teilgebiet C2" beschlossen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 28. Oktober bis 26. November 2004 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 44 vom 28. Oktober 2004 und im Birsigtal-Bote vom 13. Mai 2004 bekanntgegeben. Auswärtige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer waren keine betroffen.

Während der Auflagefrist hat [REDACTED] eine Einsprache gegen den Quartierplan "Löwen Teilgebiet C1" eingereicht. Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zu keiner Einigung.

C. Mit Schreiben vom 6. und 14. Dezember 2004 sowie vom 13. Juli 2005 (Quartierplanvertrag "Löwen Teilgebiet C2") 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 12. Januar 2004 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

1.3 Zufahrt zu Einstellhallen (Rampen) im Bereich der Kantonsstrasse

Den Rampen zu den Einstellhallen im Bereich der Kantonsstrasse (Oberwilerstrasse) kann nur unter folgenden Randbedingungen zugestimmt werden:

Bei einer quartierplanmässigen Überbauung der Parzellen Nr. ■■■ oder der Parzelle Nr. ■■ muss die Erschliessung an den Hinterweg sichergestellt werden. Zudem muss bei einem Baugesuch für eine quartierplanmässige Überbauung der Parzellen Nr. ■■ und ■■ die Zweckmässigkeit eines Linksabbiegers ab der Oberwilerstrasse in die Einstellhalle geprüft und dieser falls notwendig verboten werden.

Der Rampe zur Einstellhalle auf Parzelle Nr. ■■ kann nur als Provisorium zugestimmt werden. Nach einer quartierplanmässigen Überbauung der Parzelle Nr. ■■ ist die Parzelle Nr. ■■ zwingend über erstere zu erschliessen.

1.4 Längsparkierung entlang Kantonsstrassen

Die Parkplätze entlang der Kantonsstrasse liegen zum grössten Teil ausserhalb des Quartierplanperimeters und haben dementsprechend nur orientierenden Charakter.

1.5 Redaktionelle Korrekturen/Bemerkungen

Im Teilplan 1 im Teilgebiet C2 ist in der Legende eine Arkadenbaulinie aufgeführt, im Plan wird jedoch keine solche ausgedeutet.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der Unterhalt der im Quartierplan enthaltenen Bäume und Grünflächen entlang der Kantonsstrassen durch die Gemeinde zu erfolgen hat.

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 geltend 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 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 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]

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen den Quartierplan "Löwen Teilgebiet C1".

Zur Begründung wird angeführt, dass durch Teilung der Bausubstanz auf Parzelle Nr. [REDACTED] ein Minderwert entstehe und die Seite "Oberwilerstrasse" wegen dem vorhandenen Gebäude nicht überbaut werden könne.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Auf der Parzelle Nr. [REDACTED] steht heute ein Hauptgebäude mit einer Grundfläche von ca. 230 m². Im Quartierplan sind dreigeschossige Bauten mit einer Bruttogeschossfläche von 1516 m² zugelassen. Gegenüber dem heutigen Besitzstand wird die Nutzung somit erhöht. Letztere muss allerdings in zwei Baukörpern realisiert werden. Dadurch entsteht jedoch kein Minderwert.

An der Oberwilerstrasse kann aufgrund der heutigen Parzellenstruktur die vorgesehene Überbauung nicht realisiert werden. Deshalb ist dort eine Grenzregulierung oder eine Grenzmutation durchzuführen. Zusätzlich müssen Gebäude abgerissen werden. Die Quar-

tierplanung bietet Instrumente an, um solche Probleme zu lösen. Die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten können nach den Bestimmungen über die Durchführung der Baulandumlegung festgelegt werden, sofern dem Quartierplan eine Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zustimmt, die zusammen über mindestens 2/3 der Quartierplanfläche verfügt. Im vorliegenden Fall sind diese Bedingungen erfüllt.

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 werden die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung Therwil vom 15. September 2004 betreffend die Quartierplanvorschriften "Löwen Teilgebiet C1" und "Löwen Teilgebiet C2" im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 65/QP/10/0, 65/TZPS/6/3 (Quartierplan "Löwen Teilgebiet C1") und 65/QR/10/0 (Quartierplanreglement "Löwen Teilgebiet C1") sowie 65/QP/11/0, 65/TZPS/6/3 (Quartierplan "Löwen Teilgebiet C2") und 65/QR/11/0 (Quartierplanreglement "Löwen Teilgebiet C2") versehenen Exemplare der Pläne und der Reglemente.
 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
- Landeskanzlei (Publikation)
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (8)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:
W. Mundschin