

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 868

vom 28. April 1998

Gemeinde Aesch, Quartierplanvorschriften „Austrasse“

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Aesch hat am 27. Oktober 1997 die Quartierplanvorschriften „Austrasse“ bestehend aus 3 Teilplänen und dem Quartierplanreglement sowie die daraus resultierende Mutation zum Zonenplan Siedlung beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Sondernutzungsplanung auf der Parzelle Nr. 1829.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 14. November bis 15. Dezember 1997 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 46 vom 13. November 1997 und im amtlichen Anzeiger der Gemeinde vom 14. November 1997 bekanntgegeben. Alle betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 10. November 1997) benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist folgende Einsprache eingereicht worden:

[REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung wurde am 9. Februar 1998 durchgeführt. Mit der Einsprecherin konnte keine Einigung erzielt werden. Die Einsprache wurde aufrecht erhalten.

C. Mit Schreiben vom 26. März 1998 unterbreitet der Gemeinderat Aesch die Quartierplanvorschriften „Austrasse“ 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 § 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;

3. 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 dem Grundeigentümer/ der Grundeigentümerin keinen Anspruch darauf, dass sein/ ihr Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Der Grundeigentümer/ die Grundeigentümerin hat keinen Anspruch darauf, dass die für seine/ ihre Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

4. Es ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat im Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Zoneneinteilung 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.

Zur unerledigten Einsprache ist folgendes zu bemerken:

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der gegenüberliegenden Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme tangiert. Eine Einsprachelegitimation ist somit gegeben. Die Einsprache richtet sich gegen die Quartierplanvorschriften „Austrasse“ zusammenfassend wie folgt: (Schreiben vom 14. 12. 1997)

Seit der Kommunikation des Bauvorhabens hätte [REDACTED] von den Mietern an der Austrasse 19-25 schon mehrere Kündigungen erhalten, welche ihre Ursache in der Erstellung der Wohnblöcke hätten. Die Leute seien sehr bekümmert, dass ein so hoher Wohnblock an die Austrasse gestellt werde.

Heute würden die Mieter einen herrlichen Rundblick von ihren Wohnungen auf Dornach und auf Arlesheim geniessen.

Die Höhe des zur Diskussion stehenden Neubaus werde diese Aussicht verbauen und den Wert der Liegenschaft [REDACTED] spürbar verringern; die Wiedervermietung von Wohnungen sei bereits heute erheblich schwieriger geworden.

Die Einsprecherin erhebe wegen der wertvermindernden Folgen für ihre Liegenschaft, auf Grund der geplanten Höhe des Block B auf Parzelle Nr. 1829, Einsprache.

Da die Mieter sich vor allem auch wegen der Höhe des Blockes Sorgen machen würden, richte sich die Einsprache in erster Linie gegen die 3 ½ Geschosse.

Anlässlich der Einspracheverhandlung vom 9. Februar 1998 wurde von der Einsprecherin der Rückzug ihrer Einsprache in Aussicht gestellt.

Mit Schreiben vom 12. Februar 1998 - ausserhalb der Einsprachefrist - wurde jedoch von der Einsprecherin ein weiteres Argument nachgeschoben:

„Nach eingehender Studie des Planes, welchen Sie uns mitgegeben haben, und anschliessender Besprechung mit unserem Architekten, [REDACTED], sind wir zu folgendem Ergebnis gekommen:

Es scheint uns ungünstig und gefährlich, dass die Einfahrt/Ausfahrt in die Einstellgarage genau auf der Höhe der Einfahrt/Ausfahrt der Einstellhallen unserer Liegenschaft zu stehen kommen. Dies könnte leicht zu Kollisionen führen.

Es wäre sicherer und daher besser, die Einfahrt an der Grenze zu Parzelle [REDACTED] (vgl. Kreuzchen auf dem Plan) anzubringen."

Der Gemeinderat hat mit Schreiben vom 16. Februar 1998 [REDACTED] eine Frist bis 25.2.1998 zum Rückzug der Einsprache vom 14.12.1997 eingeräumt; auf die neuen Einsprachepunkte wurde dabei nicht eingetreten. Dieses Schreiben blieb jedoch unbeantwortet.

Der Regierungsrat nimmt in Kenntnis der Sachlage zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die vorliegenden Quartierplanvorschriften „Austrasse“ legen Art und Mass der Nutzung im entsprechenden Areal der Parzelle Nr. 1829 neu fest. Diese neue Nutzungsmöglichkeit entspricht grundsätzlich dem im Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979 geforderten haushälterischen Umgang mit dem Boden. Diese Forderung stösst dort an Grenzen, wo u.a. die städtebaulich-architektonischen Vorgaben stärker zu gewichten sind.

Im vorliegenden Fall wurden die Quartierplanvorschriften anlässlich der Sitzung der Kantonalen Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen am 19. August 1997 jedoch gutgeheissen.

Die Einsprache vom 14.12.1997 richtet sich gegen den „Block“ B der Quartierplanvorschriften wobei eine Geschoszahl von 3 ½ genannt wird.

Der Regierungsrat weist darauf hin, dass gemäss Quartierplanvorschriften „Austrasse“ für das Areal B maximal 3 Geschosse zulässig sind. Die rückversetzten Dachaufbauten mit einseitigem Tonnen-, Pult- oder Mansarddach erwecken dabei keine 3 ½ oder 4-Geschossigkeit. Die Nutzungsvorschriften der Quartierplanung „Austrasse“ entsprechen zudem dem ortsüblichen Mass. Es sei darauf hingewiesen, dass gemäss Quartierplanvorschriften „In der Au“, genehmigt mit Beschluss des Regierungsrates Nr. 56 vom 4. Januar 1972, der Liegenschaft der Einsprecherin (Parzelle Nr. [REDACTED]) ebenfalls 3 Geschosse zugestanden werden. Zudem beinhaltet die an die Parzelle Nr. 1829 angrenzende Quartierplanung „Herdfabrik-Ziegelbündten“ ebenfalls 3-geschossige Bauten.

Eine Wertverminderung aufgrund der Einschränkung des „herrlichen Rundblicks“ kann allenfall beim Enteignungsgericht geltend gemacht werden. Im vorliegenden Verfahren kann darauf nicht eingetreten werden.

Obwohl das Argument einer gefährlichen Einfahrt/Ausfahrt erst nach der Einsprachefrist nachgeschoben wurde, nimmt der Regierungsrat - im Sinne der Verfahrensökonomie - trotzdem dazu Stellung.

Den Gemeinden kommt im Rahmen ihrer Nutzungs- und Sondernutzungsplanungen ein grosser Ermessensspielraum zu. Dies insbesondere wenn es um die Grob- und Feinerschliessung von Bauzonen handelt. Im vorliegenden Fall wurde die Einfahrt/Ausfahrt zur Tiefgarage mit 16 Parkplätzen, die ursprünglich in den Ziegelbündtenweg mündete, aus Gründen der Verkehrssicherheit (Kindergarten, „Spielstrasse“) neu auf die Austrasse orientiert. Daraus ergibt sich eine Optimierung der verkehrsmässigen Erschliessung. Der Regierungsrat kann dem Argument der Gefährlichkeit nicht folgen. Zudem würde mit der Versetzung der Einfahrt/Ausfahrt um ca. 20 m die Situation nicht grundsätzlich verändert. Im weiteren wird auf Ziffer 4 des vorliegenden Beschlusses hingewiesen.

Die Einsprache wird - soweit darauf eingetreten werden kann - abgewiesen.

: // : 1. Die Einsprache [REDACTED]
[REDACTED] wird - soweit darauf eingetreten werden kann - abgewiesen.

2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Aesch vom 27. Oktober 1997 betreffend die Quartierplanvorschriften „Austrasse“ genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 01/QP/19/0 (Quartierplan „Austrasse“ -3 Teilpläne-) 01/QR/19/0 (Quartierplanreglement „Austrasse“) und 01/ZPS/1/33 (Mutation zum Zonenplan Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- [REDACTED]
(eingeschrieben)
- [REDACTED]
- Gemeinderat Aesch, 4147 Aesch
- Bauverwaltung Aesch, 4147 Aesch
- Kreisgeometerbüro Arlesheim, Domplatz 9, 4144 Arlesheim
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Orts- und Regionalplanung (12)
(2 Archiv, ZD, OP, OK)
- 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:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. A. A. A.', written in a cursive style.