Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1646 vom 16. Oktober 2001

Gemeinde Arisdorf, Bau-und Strassenlinienplan Haldenweg

A. Der Gemeinderat Arisdorf hat am 20. Februar 2001 gestützt auf den Strassennetzplan den Bau- und Strassenlinienplan Haldenweg beschlossen. Es handelt sich dabei um die Festlegung einheitlicher Baulinienabstände bzw. die Sicherung erhaltens- und schützenswerter Bauten im Ortskern.

B. Die öffentliche Planauflage fand vom 16. März bis 16. April 2001 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 11 vom 15. März 2001 und im Bezirksanzeiger vom 16. März 2001 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 14. März 2001) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]

Anlässlich der gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen konnte mit den Einsprecherinnen und Einsprechern keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 4. Juli 2001 unterbreitet der Gemeinderat Arisdorf den oben genannten Planungsbeschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Ferner beantragt er im Einvernehmen mit der Grundeigentümerin, gestützt auf § 31.5 RBG eine geringfügige Aenderung der Baulinie auf Parzelle Nr. 4421 vorzunehmen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen 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 zum Bau- und Strassenlinienplan Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 2. Oktober 2000 verwiesen werden. Im August 2001 hat zudem eine Besprechung mit Vertretern der Gemeinde und des Planungsbüros stattgefunden.

1.3 Erwägungen:
Im Rahmen des erwähnten kantonalen Vorprüfungsverfahrens hat die zuständige Fachstelle darauf hingewiesen, dass die auf 2.50 m reduzierte Baulinie auf Parzelle Nr. 4365 ein unerwünschtes Präjudiz darstelle und rechtlich fragwürdig sei. Zudem wurde festgestellt, die Massnahme widerspreche den im Planungsbericht genannten Zielsetzungen. Die fragliche Baulinie berücksichtigt ein noch nicht bewilligtes Bauprojekt, indem der projektierte Bauteil (Wintergarten) mit dieser umfahren werden soll.

Der Regierungsrat hält dazu fest, dass es jeglichen Planungsgrundsätzen widerspricht, Bauteile, welche noch nicht einmal bewilligt sind bzw. gar nicht bestehen, mit Baulinien zu umfahren. Gemäss Praxis des Regierungsrates ist im übrigen das Umfahren von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit Baulinien nur bei schützens-oder erhaltenswerten Bauten oder bei solchen, deren Lage für das Ortsbild von Bedeutung sind, erlaubt.
An dieser Beurteilung ändert auch nichts, dass dem projektierten Anbau grundsätzlich von gewissen Fachstellen im Rahmen eines Augenscheins zugestimmt worden ist, da die Beurteilung offensichtlich nur das Bauprojekt als solches betraf. Der Regierungsrat ist daher nicht in der Lage, die fragliche Reduktion des Baulinienabstandes auf 2.50 m im Bereich des projektierten Anbaus zu genehmigen, da die Planungsmassnahme nicht legitim ist und damit als willkürlich bezeichnet werden muss.

Der Gemeinderat wird daher angewiesen, die Baulinie - wie im übrigen Bereich des Haldenweges - auf 3.0 m ab Strassenlinie festzusetzen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG
Der vom Gemeinderat beantragten geringfügigen Aenderung der Baulinie (Parz. Nr. 4421) kann stattgegeben werden, da sie den Zielsetzungen der Kernzone nicht widerspricht und im übrigen vertretbar erscheint.

III.

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 verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

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. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümer haben keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

4. Mit den vorliegenden Planungsmassnahmen bezweckt die Gemeinde einen möglichst weitgehenden Schutz der erhaltenswerten Gebäude und Vorplätze in der Kernzone. In den übrigen Bereichen und dort wo es vertretbar erscheint, sollen reduzierte und einheitliche Baulinienabstände von 3.0 m zur Anwendung gelangen. Damit soll der Erhaltung des Ortsbildes - im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als solches von nationaler Bedeutung eingestuft - Rechnung getragen werden.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

4.1 [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 Festlegung der Baulinie entlang der Fussweg-Parzelle Nr. 4369.

Zur Begründung wird im wesentlichen angeführt, der Regelabstand der Baulinie von 3.0 m ab Grenze sei nicht eingehalten. Der Hausplatz sei kein öffentlicher Kehr- und Abstellplatz. Eine darüber hinausgehende Baulinie sei nicht akzeptabel.

Der Regierungsrat hält dazu folgendes fest:
Es wird auf die allgemeinen Ausführungen gemäss Ziffer 4 verwiesen. Eine auf 3.0 m reduzierte Baulinie wäre allenfalls noch südöstlich des Gebäudes Nr. 6 möglich gewesen. Aus den oben erwähnten Gründen würde aber eine bauliche Erweiterung im fraglichen Bereich den genannten Zielsetzungen widersprechen. Gewisse bauliche Ergänzungen im Sinne des Zonenreglementes sind jedoch im nordwestlichen Bereich des genannten Gebäudes bzw. als Anbau südwestlich des Gebäudes Nr. 6a realisierbar.

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

4.2 [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 Festlegung neuer Baulinien entlang der Wegparzelle Nr. 4369.

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:
- Es sei kein Bedürfnis ersichtlich, den Korporationsweg (Parz. Nr. 4369) auf öffentlich-rechtlicher Ebene festzuschreiben, da die Erschliessung der betroffenen Parzellen privatrechtlich garantiert sei.
- Auf der genannten Wegparzelle sei kein Durchgangsverkehr möglich, da es sich um eine Sackgasse handle und sie aufgrund der baulichen Gegebenheiten für Fahrverkehr ungeeignet sei. Die Festlegung der Baulinien verletze die Eigentums- und Vermögensrechte der Betroffenen, ein öffentliches Interesse an der Einschränkung derselben sei nicht erkennbar.
- Die teilweise Ueberschreitung der Baulinien über den üblichen 3.0 m-Abstand sei in keiner Weise nachvollziehbar.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:
Die vorgesehene Erschliessung stützt sich grundsätzlich auf den kommunalen Strassennetzplan, indem die Wegparzelle Nr. 4369 als Fussweg mit möglichem beschränktem Fahrverkehr öffentlich-rechtlichen Charakter besitzt. Dabei hat der Gemeinderat offensichtlich gestützt auf § 45 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) entschieden, die Breite des Weges auf mindestens 3.0 m festzusetzen, wobei der untere Wegteil (Parz. Nr. 3246) bereits eine Breite von mindestens ca. 3.70 m aufweist. Die Bewilligungsbehörde kann gestützt auf § 45 RBV bzw. § 112 RBG auf Antrag des Gemeinderates allerdings auch Ausnahmen von den Erschliessungsvoraussetzungen eines Grundstücks gestatten, wenn besondere Verhältnisse dies rechtfertigen. Im vorliegenden Fall wäre dies zwar möglich gewesen, da die Zufahrt zu den Parzellen hinreichend gewährleistet und rechtlich genügend gesichert ist. Das Bestreben der Gemeinde, die Bedingungen für den beschränkten Fahrverkehr zu verbessern, kann jedoch anderseits nicht bemängelt werden. Im übrigen können Baulinien von der Gemeinde auch an Privatstrassen bzw. Korporationswegen - ob diese später von der Gemeinde übernommen werden sollen oder nicht - festgelegt werden. Infolgedessen kann auch ein öffentliches Interesse an deren Festlegung durchaus gegeben sein, zumal diese gerade in der Kernzone zum Schutz erhaltens- bzw. schützenswerter Bauten oder Anlagen und Vorplätzen üblich sind. Auch wenn die den üblichen Abstand von 3.0 m

teilweise überschreitende Baulinie aus gestalterischen Gründen nicht zwingend erscheint, kann von einer Verletzung der Eigentums- und Vermögensrechte der Betroffenen nicht die Rede sein.

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

4.3 [redacted]

Die Einsprecher sind als Eigentümer der Parzelle Nr. [redacted] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Festlegung der Baulinien.

Zur Begründung wird angeführt, es sei unverständlich, weshalb die neue Baulinie auf die Gebäudeflucht gelegt werde. An der Känelmattstrasse wäre eine Baulinienführung wie auf Parzelle Nr. 4367 wünschenswert. Ein verdichtetes Bauen sei gemäss Kernzonenplanung erwünscht. Eine spätere bauliche Erweiterung sei mit der vorliegenden Planung verunmöglicht. Für eventuelle Wohnraumerweiterungen sei jedoch ein Spielraum notwendig.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:
Zunächst wird auf die grundsätzlichen Ausführungen gemäss Ziffer 4 verwiesen. Eine teilweise Reduktion der Baulinie auf 3.0 m entlang der Fusswegparzelle Nr. 3246 wäre zwar aus kantonaler Sicht denkbar gewesen, ohne dass die Zielsetzungen gemäss Kernplanung in diesem Bereich wesentlich gefährdet worden wären. Allerdings erfolgt die vorliegende Festlegung der Baulinien auch unter dem Aspekt einer rechtsgleichen Behandlung. Zudem ist zu beachten, dass die von den Einsprechern gewünschten eventuell beabsichtigten baulichen Erweiterungen mindestens teilweise auch auf der Süd- bzw. Westseite des Winkelbaus realisiert werden könnten. Damit ist ein Widerspruch zu den Zonenvorschriften, welche solche Erweiterungen unter gewissen Voraussetzungen zulassen, nicht gegeben.
Die Baulinienführung an der Känelmattstrasse bzw. an der Südost-Ecke des Gebäudes (Haldenweg) ist im übrigen nicht Gegenstand dieses Verfahrens, da diese bereits im Jahre 1994 rechtsgültig festgelegt worden ist. Im weiteren ist zu bemerken, dass eine verdichtete Bauweise im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden muss, da eine solche die Substanz des erhaltenswerten Gebäudes gefährden würde und im Rahmen der gültigen Zonenvorschriften nur beschränkt realisierbar wäre.

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

4.4 [redacted]

Die Einsprecherin, vertreten durch [redacted], ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. [redacted] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.
Es wird das Rechtsbegehren gestellt, den vorliegenden Bau- und Strassenlinienplan so zu ändern, dass die Baulinie entlang der ganzen Anstosslänge durchgehend im Abstand von 3.0 m zum Haldenweg gezogen wird, eventuell sei der angefochtene Plan neu zu beschliessen und aufzulegen.
Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

- Die Baulinie auf dem Vorplatzareal stelle eine Gestaltungsbaulinie im Sinne von § 97.2 RBG dar. Diese bedürfe zwingend der Zustimmung der Gemeindeversammlung.
- Die Massnahme stelle einen empfindlichen Eingriff in die Baufreiheit der Einsprecherin dar, welche nur zulässig wäre, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Ortsbildes das private Interesse überwiege. Dies sei nicht der Fall, weshalb die Erhaltung des Vorplatzes in seiner heutigen Form nicht einsichtig sei.
- Die bauliche Nutzung sei zudem nicht ausgeschöpft, eine Erweiterung sei daher grundsätzlich möglich. Die einzig vernünftige Erweiterungsmöglichkeit bestehe aber auf der Strassenseite.
- Die angefochtene Gestaltungsbaulinie verstosse auch gegen das Gebot der Gleichbehandlung.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:
Im Rahmen der Verständigungsverhandlung wurde zwischen Einsprecherin und Gemeinde vereinbart, dass der Abstand der Baulinie beim erhaltenswerten Liegenschaftsteil (Nordostseite) neu 3.0 m ab Fassade betragen soll. Der Vertreter der Einsprecherin erklärt mit Schreiben vom 21.6.2001, dass im Falle einer regierungsrätlichen Genehmigung dieser Lösung kein Einwand gegen eine Abweisung (ohne nähere Begründung) der weiteren Anträge ihrer Einsprache bestehe. Im Nachtrag zum Planungsbericht wird seitens des Gemeinderates die erwähnte geringfügige Aenderung der Baulinie im Sinne von § 31.5 RBG beantragt.

Gestützt auf den Antrag des Gemeinderates wird der geringfügigen Aenderung der Baulinie gemäss bereinigtem Plan zugestimmt. Der Schutz des Vorplatzes wird auch mit der beantragten Lösung im Sinne der Kernplanung als ausreichend taxiert. Damit wird eine geringfügige bauliche Erweiterung auch im Sinne der Kernzonenvorschriften ermöglicht.
Im übrigen ist generell folgendes festzuhalten:

- Inbezug auf die erwähnte Gestaltungsbaulinie ist kein Gemeindeversammlungsbeschluss erforderlich, da das rechtliche Gehör bzw. die Rechtsmittel ausreichend ausgeschöpft sind und ein solcher Beschluss keine weiteren Erkenntnisse bringen könnte.
- Die entsprechenden Baulinien können im Sinne von § 35.3 RBG vom Gemeinderat erlassen werden, da die Zielsetzungen des kommunalen Strassennetzplanes durch die vorgesehenen Planungsmassnahmen erfüllt bzw. nicht tangiert werden. Zudem werden Baulinien im erwähnten Plan in der Regel ohnehin nicht festgelegt. Es geht dabei u.a. lediglich um eine grobe Festlegung des öffentlichen Strassen- und Wegnetzes und dessen Funktion.
- Gestützt auf die Kernplanung hat die Erhaltung des Ortsbildes gegenüber privaten Interessen Vorrang (vgl.a. einleitende Bemerkungen unter Ziffer 4).
- Das Gebot der Gleichbehandlung wird mit der Berücksichtigung des Aenderungsantrages im Sinne von § 31.5 RBG nicht verletzt. Im übrigen gilt das Prinzip der Rechtsgleichheit nur in dem Sinne, als Gleiches mit Gleichem verglichen werden kann.

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

: / / : 1. Die Einsprachen gemäss Abschnitt B, Ziffern 1-4 werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

2. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss des Gemeinderates Arisdorf vom 20. Februar 2001 betreffend den Bau- und Strassenlinienplan Haldenweg im Sinne der Erwägungen mit nachstehender Ausnahme genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

   Ausnahme

   Von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung zurückgewiesen wird die auf 2.50 m Abstand reduzierte Baulinie auf Parzelle Nr. 4365 am Haldenweg (im Plan rot gestrichen).

3. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 5/BSP/15/0 (Haldenweg) versehenen Exemplare der Pläne.

4. Der Gemeinderat wird ersucht, die von der Ausnahme in Ziffer 2 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen und ihnen die Rechtsmittelbelehrung zukommen zu lassen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 3 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.

5. 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 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. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

  (alle eingeschrieben)
- Gemeinderat Arisdorf, 4422 Arisdorf
- Sutter, Ingenieur- und Planungsbüro AG, Hooland 10, 4424 Arboldswil
- Kreisgeometerbüro Liestal/Waldenburg, Rheinstrasse 27, 4410 Liestal
- Landeskanzlei (Publikation)
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (6)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber: