

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 290

vom 8. Februar 2000

Gemeinde Arlesheim, Bau- und Strassenlinienplan "Wanngartenweg - Hollenweg - Obere Holle", Mutation Nr. 2 (Verbindung Obere Holle in den Hollenweg)

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 21. Juni 1999 die Mutation Nr. 2 zum Bau- und Strassenlinienplan "Wanngartenweg - Hollenweg - Obere Holle" beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Korrektur der Verbindung zwischen dem "Hollenweg" und der "Oberen Holle" im generellen Bau- und Strassenlinienplan "Wanngartenweg - Hollenweg - Obere Hollen" in Rechtskraft erwachsen mit Genehmigung des Regierungsrates vom 3. Dezember 1957.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 5. August 1999 bis 3. September 1999 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 31 vom 5. August 1999 und im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck vom 5. August 1999 bekanntgegeben. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 3. August 1999 (Postquittung) benachrichtigt. Gegen die Mutation Nr. 2 zum Bau- und Strassenlinienplan "Wanngartenweg - Hollenweg - Obere Holle" ist folgende Einsprache eingereicht worden:

[REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung wurde am 1. November 1999 durchgeführt. Mit dem Einsprecher konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 10. November 1999 unterbreitet der Gemeinderat Arlesheim den oben genannten Planungsbeschluss 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 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 und materiell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Mutation Nr. 2 zum Bau- und Strassenlinienplan "Wanngartenweg - Hollenweg - Obere Holle" Stellung zu nehmen. Diesbezüglich wird auf den Vorprüfungsbericht vom 2. Juli 1998 verwiesen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 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 Ziff. 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

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.

Zur unerledigten Einsprache ist im Einzelnen folgendes zu bemerken:

Der Einsprecher wird als Eigentümer der [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

In der Einsprache wird folgendes Rechtsbegehren formuliert:

1. Es sei der Bau- und Strassenlinienplan Wanggartenweg, Hollenweg, Obere Holle, Mutation Nr. 2, im Bereiche der Oberen Holle aufzuheben.
2. Unter o/a-Kostenfolge.

Begründet wird die Einsprache zusammenfassend wie folgt.

Das öffentliche Strassennetz werde in groben Zügen vom kommunalen Strassennetzplan festgelegt; die Strassennetzpläne seien massgebend für die kommunalen Bau- und Strassenlinienpläne (§ 24 Abs. 1 RBG). Der kommunale Strassennetzplan sei derzeit jedoch erst in Beratung; er liege noch nicht vor.

Die kommunale Strassenplanung sei dreistufig konzipiert. Die Strassennetzpläne würden die Bau- und Strassenlinienpläne konkretisieren. Dies sei hier nicht der Fall, denn der Strassennetzplan liege noch gar nicht vor. Solange das öffentliche Strassennetz nicht generell festgelegt sei, könne eine Strassenlinienplanung nicht erfolgen. Andernfalls würde die Planung allenfalls dadurch präjudiziert, als durch einzelne Strassenlinienpläne oder Strassenprojekte fait accomplis geschaffen würden, die eine andere, geeignetere Strassenführung verunmöglichen würden.

Die Einsprache sei schon deshalb gutzuheissen. Die Strassenlinienplanung sei bis zum Vorliegen des Strassennetzplanes zurückzustellen.

Im Weiteren wird angeführt, dass kein raumplanerisches Interesse vorliegen würde. Das von der Mutation Nr. 2 betroffene Gebiet sei schon heute vollständig erschlossen. Der Verbindung zwischen Oberer Holle und Hollenweg bedürfe es nicht.

Zudem wird argumentiert, dass überwiegend private Interessen die angefochtene Mutation nicht rechtfertigen vermögen. Bis anhin sei die Ausführung des Verbindungsstücks nie zur Debatte gestanden. Bemerkenswerterweise werde just in dem Zeitpunkt, in dem die Erbgemeinschaft Stalder eine Überbauung realisieren wolle, die Erstellung der Verbindung als wichtig und im überwiegenden öffentlichen Interesse liegend erachtet. Es werde vermutet, dass überwiegend private Interessen im Vordergrund stünden.

Zudem wird angeführt, dass keine realistische Begebenheit denkbar sei, bei der das für den Zugang notwendige untere Teilstück des Gempenweges während Tagen unpassierbar sei. Es liesse sich ein öffentliches Interesse nicht begründen.

Die Rechtsvertreterin kommt zum Schluss, dass die angefochtene Mutation Nr. 2 weder raumplanerische noch verkehrstechnische und somit keine überwiegenden öffentlichen Interessen verfolge. Die Einsprache sei somit unter o/a-Kostenfolge gutzuheissen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Einwohnergemeinde Arlesheim hat mit Beschluss vom 21. Juni 1999 die Mutation Nr. 2 zum Bau- und Strassenlinienplan "Wanngartenweg - Hollenweg - Obere Holle" beschlossen. Die Gemeinde als Planungsbehörde hat bezüglich der kommunalen Erschliessungsplanung einen grossen Ermessensspielraum. Sie ist weitestgehend für die Erschliessung ihrer Bauzonen verantwortlich, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Erschliessung u.a. bezüglich der Benutzbarkeit durch die öffentlichen Dienste 'hinreichend' sein soll.

Die angefochtene Mutation korrigiert marginal eine Linienführung, die mit Regierungsratsbeschluss vom 3. Dezember 1957 im generellen Bau- und Strassenlinienplan "Wanngartenweg - Hollenweg - Obere Holle" schon längst in Rechtskraft erwachsen ist.

Das Gebiet "Auf der Hollen", "Ziegelacker", "Mühleboden" und "Wanngarten" muss somit als planerisch erschlossen gelten. Es besteht grundsätzlich keine Verpflichtung für bereits planerisch erschlossene Gebiete nachträglich eine konzeptionelle Erschliessungsplanung zu erarbeiten, zumal im vorliegenden Fall nur eine geringfügige Änderung vorgesehen ist und die o.e. Gebiete weitgehend überbaut sind.

Die Rechtsvertreterin beschreibt korrekt die Dreistufigkeit der kommunalen Erschliessungsplanung im Kanton Basel-Landschaft. Es ist im vorliegenden Fall jedoch zu beachten, dass bereits mittels eines bestehenden Bau- und Strassenlinienplanes eine grundeigentümerverbindliche Planung vorliegt. Diese bereits seit langem rechtskräftige Erschliessungsplanung wird lediglich in einem Teilbereich korrigiert. Das Erschliessungskonzept bleibt dasselbe. Es macht deshalb keinen Sinn, die Verbindung Hollenweg - Obere Holle (z.B. in einem Teilstrassennetzplan) nachträglich zu abstrahieren.

Eine gesetzliche Verpflichtung zur Strassennetzplanung im Vorfeld einer marginalen Mutation zu einem seit langem rechtskräftigen Bau- und Strassenlinienplan besteht nicht. Zudem kann die konzeptionelle Erschliessungsplanung mittels Strassennetzplan nicht im gleichen Massstab erfolgen wie der Bau- und Strassenlinienplan. Aufgrund des Abstraktionsgrades des Strassennetzplanes wäre sowohl die alte als auch die neue Linienführung der Verbindung "Hollenweg" - "Obere Holle" als Umsetzung zulässig.

Der Gempenweg vermag zudem den Vorgaben der 'hinreichenden' Erschliessung gemäss Art. 19 Ziff. 1 RPG nicht zu genügen (u.a. ist den öffentlichen Rettungsdiensten <Sanität, Feuerwehr> und den Diensten der Abfallbeseitigung) ungehinderte Zufahrt zu gewährleisten zumal nun offensichtlich weitere Parzellen überbaut werden sollen. Eine Verbindung "Hollenweg" - "Obere Hollen" im Bereich der Parzelle Nr. 505 drängt sich somit auf. Der Regierungsrat kann der Argumentation des Gemeinderates folgen, dass es nicht verantwortbar ist, das ganze Gebiet nur über eine einzige schmale Strasse zu erschliessen.

Mit der vorliegenden korrigierten Verbindung "Hollenweg" - "Obere Holle" werden u.a. raumplanerische Ziele verfolgt. Die im generellen Bau- und Strassenlinienplan "Wanngartenweg - Hollenweg - Obere Hollen" festgelegte Strassenbreite im Bereich der Parzellen Nrn. 521 und 505 wird von 6.00 m auf 4.50 m reduziert. Der haushälterische Umgang mit dem Boden und der besseren Überbaubarkeit der Grundstücke tritt dabei in den Vordergrund. Zudem wird die aufgrund von Bauvorhaben nun nötig werdende Optimierung der Erschliessung ange-

strebt. Es sei darauf hingewiesen, dass gemäss § 33 RBG die Erschliessungsplanung u.a. dafür zu sorgen hat, dass die einzelnen Bauparzellen zweckmässig und haushälterisch genutzt werden können.

Der Regierungsrat stellt fest, dass die Mutation Nr. 2 zum Bau- und Strassenlinienplan "Wanngartenweg - Hollenweg - Obere Holle" sowohl recht- und zweckmässig ist, als auch im öffentlichen Interesse liegt.

Bezüglich der von der Rechtsvertreterin angemerkten Kostenfolge sei auf Absatz III Ziffer 3 dieses Beschlusses hingewiesen.

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

- : // : 1. [REDACTED] wird, 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 der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim vom 21. Juni 1999 betreffend die Mutation Nr. 2 zum Bau- und Strassenlinienplan "Wanngartenweg - Hollenweg - Obere Holle" genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 3. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 6/gBS/9/2 (Mutation Nr. 2 zum Bau- und Strassenlinienplan "Wanngartenweg - Hollenweg - Obere Holle") versehenen Exemplare des Planes.
 4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

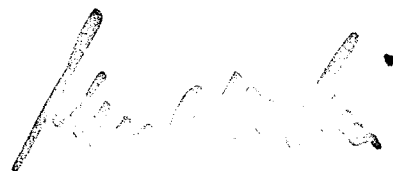
Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verwaltungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift 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]
(eingeschrieben)
- Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
- Jermann Ingenieure + Geometer AG, Reichensteinerstrasse 3, 4144 Arlesheim
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Vermessungs- und Meliorationsamt

- Amt für Raumplanung (6)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'H. G. ...', written in a cursive style.