

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2617

vom 11. November 1997

Gemeinde Laufen, Bau- und Strassenlinienplan Bromberg - „In der Eich“, Mutation zum Zonenplan Siedlung „Bromberg/ In der Eich“

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Laufen hat am 5. Dezember 1996 den Bau- und Strassenlinienplan Bromberg - „In der Eich“ sowie die daraus resultierende Mutation zum Zonenplan Siedlung „Bromberg/ In der Eich“ beschlossen. Es handelt sich dabei um die Festlegung der Erschliessung im gleichnamigen Gebiet.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 28. Februar bis 1. April 1997 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 9 vom 27. Februar 1997 und im Gemeindeanschlagkasten bekanntgegeben. Auswärtswohnende Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 19. Februar 1997) benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist folgende Einsprache eingereicht worden:

[REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung wurde am 29. April 1997 durchgeführt. Mit dem Einsprecher konnte keine Einigung erzielt werden. Die Einsprache wurde aufrecht erhalten.

C. Mit Schreiben vom 15. Juli 1997 unterbreitet der Gemeinderat Laufen den Bau- und Strassenlinienplan Bromberg - „In der Eich“ und die Mutation zum Zonenplan Siedlung „Bromberg/ In der Eich“ 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;

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.

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zum Bau- und Strassenlinienplan Bromberg - „In der Eich“ und zur Mutation zum Zonenplan Siedlung „Bromberg/ In der Eich“ Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom 31. Oktober 1996 verwiesen werden. Es liegt nun eine gegenüber der vorgeprüften Version erweiterte Planungsmassnahme vor. Das Amt für Orts- und Regionalplanung hat deshalb eine zusätzliche Vernehmung bei der Gemeinde durchgeführt, die am 2. Oktober 1997 abgeschlossen wurde.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Keine Bemerkungen.

III.

Unerledigte Einsprachen:

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 Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten - darunter

fällt auch der vorliegende Bau- und Strassenlinienplan - die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, 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. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie dem Grundeigentümer keinen Anspruch darauf, dass sein 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 hat keinen Anspruch darauf, dass die für seine 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 oder Korrekturen der Strassenlinien 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:

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Er ist somit zur Einsprache legitimiert. Die Einsprache richtet sich gegen den Bau- und Strassenlinienplan Bromberg - „In der Eich“ zusammenfassend wie folgt:

Der Einsprecher stellt den Antrag, es sei der gesamte Plan betreffend das Baugebiet „Bromberg/ In der Eich“ gemäss nachstehender Begründung abzuändern. Er erkläre sich insbesondere nicht mit der vorgesehenen Strassenlinienführung einverstanden.

Zur Begründung wird angeführt:

1. Durch die geplante Strassenlinienführung entlang des Grundeigentums des Einsprechers (Parzelle [REDACTED]) hätte er einen Ertragsverlust zu gewärtigen, den er nicht bereit sei, hinzunehmen. Der Durchgangsverkehr würde auf sein Grundstück ausweichen und somit ca. 2 Meter in sein Land hinein Schäden ausrichten. Die einzige Ausweichmöglichkeit würde über sein Grundstück bestehen.
2. Der Einsprecher sei nicht bereit, Land zur Verfügung zu stellen für den geplanten Einlenker am Anfang seines Grundstückes. Es würde auch die Möglichkeit bestehen, den Einlenker südlich des Wohnhauses [REDACTED] zu erstellen und dementsprechend die Quartierstrasse unterhalb des Wohnhauses weiterzuführen.
3. Durch die beiden vorgenannten Beeinträchtigungen bzw. durch die offensichtliche Reduktion der Gesamtfläche seines Grundstückes, wäre er alleine als benachbarter Grundeigentümer der geplanten Strasse betroffen. Es gehe nicht an, dass er quasi im Rahmen eines Sonderopfers alleine Land zur Verfügung stelle für die Verwirklichung einer Strasse, aus der er keinerlei Nutzen ziehen könne.
4. Entlang seines Grundstückes (Parzelle [REDACTED]) und denjenigen von [REDACTED] und [REDACTED] verlaufe die Bauzonengrenze. Der Plan, dass die Strasse direkt entlang dieser Bauzonengrenze verlaufen soll (und damit auch entlang der Landwirtschaftsgrenze) entspreche

- nicht der gängigen Praxis. Nirgends auf Laufner Boden sei eine solche Strassenführung vorhanden, wonach Quartierstrassen entlang der Landwirtschaftszone verlaufen. Es entspräche auch ganz und gar nicht den Grundsätzen einer sinnvollen Nutzung des Bodens.
5. Für den Fall einer allfälligen späteren Bauzonenerweiterung sei die vorgesehene Strassenlinienführung falsch geplant. Es würde auch die Möglichkeit bestehen, bereits im jetzigen Zeitpunkt die bestehende Brombergstrasse geradeaus weiterzuziehen und wie weiter vorne auf dem Bromberg Stichstrassen nach unten (Grundstücke [REDACTED] und [REDACTED]) zu ziehen. Dadurch würde mehr Land zu denselben Kosten erschlossen.
 6. Insgesamt möchte der Einsprecher festhalten, dass er nicht bereit sei, finanzielle und insbesondere Einbussen betreffend die Grösse seines Grundstückes in Kauf zu nehmen für eine Privaterschliessung.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Einsprache richtet sich gegen den Bau- und Strassenlinienplan Bromberg - „In der Eich“ im Bereich der Parzelle Nr. [REDACTED] des Einsprechers. Die nördliche Erweiterung sowie die Mutation zum Zonenplan Siedlung „Bromberg/ In der Eich“ werden nicht bestritten.

Der vorliegende Bau- und Strassenlinienplan Bromberg - „In der Eich“ legt die Erschliessung für das bereits weitgehend überbaute Gebiet Bromberg - „In der Eich“ fest. Die unter bernischem Recht erstellten Strassen konnten bis anhin nicht genügen. Zudem sei darauf hingewiesen, dass gemäss Art. 19 RPG die Gemeinden zur Erschliessung ihrer Bauzonen verpflichtet sind. Die Gemeinde kommt mit dem Bau- und Strassenlinienplan Bromberg - „In der Eich“ ihrer Erschliessungspflicht nach. Die vorliegende Planungsmassnahme ist zweckmässig und im öffentlichen Interesse ausgearbeitet worden. Zudem sei darauf hingewiesen, dass die vom Einsprecher erwähnte private Erschliessungsstrasse nicht Genehmigungsgegenstand dieses vorliegenden Verfahrens ist.

Der Einsprecher argumentiert, dass er einen Ertragsverlust zu gewärtigen habe, den er nicht bereit sei, hinzunehmen.

Der Regierungsrat weist darauf hin, dass der Einsprecher für die Verbreiterung der bestehenden Strasse „Bromberg“ sowie für den Einlenker, der in die Privatstrasse münden soll, ca. 35 m² seiner Parzelle abtreten muss. In Anbetracht des öffentlichen Interesses an der Erschliessung der Bauzone im Gebiet Bromberg/ In der Eich erscheint ein solcher Flächenbeitrag an die öffentliche Erschliessung als verhältnismässig. Zudem dürfte sich der Ertragsverlust seiner Landwirtschaftsparzelle im bescheidenen Rahmen halten, zumal seine Parzelle Nr. [REDACTED] von der Verbreiterung der Erschliessungsstrasse von 3,00 m auf 4,20 ebenfalls profitiert (Zufahrt mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen). Allfällige Entschädigungsforderungen wären im Enteignungsverfahren zu beurteilen.

Wenn der Einsprecher argumentiert, dass der Durchgangsverkehr auf sein Grundstück ausweichen und bis 2m in sein Land hinein Schäden anrichten würde, so verkennt er, dass mit der Verbreiterung der Erschliessungsstrasse „Bromberg“ und dem Einlenker in die vorgesehene Privatstrasse eben dies verhindert werden soll.

Im weiteren argumentiert der Einsprecher, dass er alleine als benachbarter Grundeigentümer der geplanten Strasse betroffen sei und keinerlei Nutzen aus der Verwirklichung der Strasse ziehen könne. Zudem rügt er, die Linienführung der privaten Erschliessung.

Es sei nochmals erwähnt, dass es sich im vorliegenden Fall um eine Flächenabtretung in der Grössenordnung von ca. 35 m² handelt. Zudem sei darauf hingewiesen, dass die private Erschliessungsstrasse (als orientierender Inhalt in der Planungsmassnahme bezeichnet) nicht Genehmigungsgegenstand des vorliegenden Verfahrens ist. Der Regierungsrat kann

deshalb auf die Einspracheargumente der nicht sinnvollen Linienführung der privaten Erschliessung nicht eintreten zumal diese nicht verbindlich festgelegt wird.

Bezüglich der vom Einsprecher erwähnten Möglichkeit der Weiterführung der bestehenden Brombergstrasse sei erwähnt, dass diese Weiterführung gänzlich über die Landwirtschaftszone führen würde und der vom Einsprecher gerügte Ertragsverlust entsprechend viel grösser wäre. Zudem besteht keine Notwendigkeit die Landwirtschaftspartellen als Baupartellen zu erschliessen. Eine Einzonung und eine daraus abgeleitete Notwendigkeit zur Erschliessung im Sinne des Einsprechers steht nicht zur Diskussion.

Im weiteren sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Erschliessung von Bauzone über die Landwirtschaftszone grundsätzlich bundesrechtswidrig ist. Erweiterungen von bestehenden Erschliessungsstrassen, die der landwirtschaftlichen Nutzung ebenfalls dienen, können hingegen zu Lasten der Landwirtschaftszone realisiert werden, wenn der Flächenverbrauch als verhältnismässig erscheint.

Im vorliegenden Fall muss das öffentliche Interesse höher gewichtet werden als das private des Einsprechers.

Aus all diesen Gründen muss die Einsprache soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen werden.

- : // : 1. Die Einsprache [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 Laufen vom 5. Dezember 1996 den Bau- und Strassenlinienplan Bromberg - „In der Eich“ genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 81/BSP/6/0 (Bau- und Strassenlinienplan Bromberg - „In der Eich“), 81/ZPS/1/6 (Mutation zum Zonenplan Siedlung „Bromberg/ In der Eich“) versehenen Exemplare der Pläne.
4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

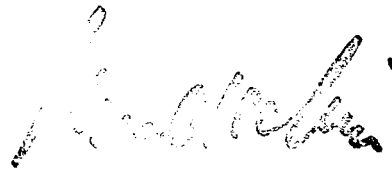
Verteiler:

- [REDACTED]
(eingeschrieben)
- Gemeinderat Laufen, 4242 Laufen
- Bauverwaltung Laufen, 4242 Laufen
- R. Schmidlin & Partner, Röschenzstrasse 42, 4242 Laufen
- Peter Jäckle, Hinterfeldstrasse 62, 4242 Laufen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat Laufental
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Orts- und Regionalplanung (6)
(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 dark ink, appearing to be 'H. Scheller', written in a cursive style.