

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1884

vom 20. August 1985

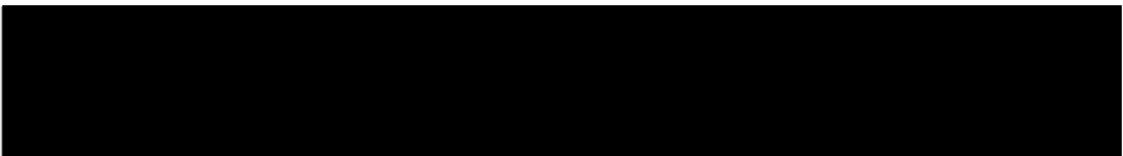
Gemeinde Wintersingen, Ortsplanung

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Wintersingen hat am 21. März 1985 folgende Planungsvorlagen beschlossen:

1. Ergänzung der Zonenvorschriften "Siedlung", Mutation Herbst 1984.
2. Ergänzung des Strassennetzplanes "Siedlung", Mutation Herbst 1984.
3. Bau- und Strassenlinienpläne "Oberdorf" (Blatt 1), "Mitteldorf" (Blatt 2) und "Unterdorf" (Blatt 3).

B. Die öffentliche Auflage für die Mutation zu den Zonenvorschriften und die Bau- und Strassenlinienpläne fand vom 29. April bis 28. Mai 1985 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 17 vom 25. April 1985, in der Volkstimme Sissach gleichen Datums und im Bezirksanzeiger für die Bezirke Rheinfelden, Laufenburg und das angrenzende Baselbiet vom 26. April 1985 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 23. April 1985 (Postquittung) benachrichtigt. Es haben Einsprache erhoben:

1.



2.



Der Gemeinderat Wintersingen hat in der Folge das gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverfahren durchgeführt. Dabei hat [REDACTED] seine Einsprache unter folgenden Bedingungen zurückgezogen:

- a) Die an sein Grundstück Nr. [REDACTED] anstossende Kulturlandparzelle Nr. [REDACTED] müsse in seinem Besitz bleiben, damit er an die Grenze bauen könne.
- b) Damit er die bestehende Brücke weiterhin benützen könne, sei er darauf angewiesen, dass der Gemeinderat ihm die Zufahrt von der neuen Strasse aus garantiere.

Da es sich bei der Bedingung gemäss Buchstabe a um eine Angelegenheit der Organe der Felderregulierung handelt, konnte der Gemeinderat aus logischen Gründen keine Zusicherungen abgeben. Diesen Sachverhalt teilte der Gemeinderat Wintersingen dem Einsprecher am 18. Juli 1985 schriftlich mit. Im gleichen Brief orientierte er den Einsprecher zur Bedingung gemäss Buchstabe b dahingehend, diese geplante Strasse sei auch im Hinblick auf die Erschliessung der Hinterhöfe für die vor dem Bach liegenden Liegenschaften (mit den bestehenden Brücken) in das Strassenkonzept aufgenommen worden. Damit sei nach Auffassung des Gemeinderates das Begehren betreffend zukünftiger Benützung der Brücke erfüllt. Aufgrund der fehlenden Zuständigkeit des Gemeinderates inbezug auf die Bedingung gemäss Buchstabe a handelt es sich somit nicht um einen ordnungsgemässen Rückzug der Einsprache. Daraus folgt, dass der Regierungsrat darüber zu entscheiden hat.

Die Verhandlungen mit [REDACTED] führten zu keiner Einigung.

C. Mit Schreiben vom 20. Juli 1985 unterbreitet der Gemeinderat Wintersingen die Beschlüsse und die beiden unerledigten Einsprachen zum regierungsrätlichen Entscheid. Für wei-

tere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Die Gemeinden sind gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 ermächtigt, Zonen-, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne aufzustellen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes erwachsen solche Pläne nicht in materielle Rechtskraft, sondern sie sind unter Beachtung gewisser Prinzipien grundsätzlich abänderbar (BGE 90 I 333). Besondere Verfahrensvorschriften, die bei den Änderungen zu beachten wären, sind im Baugesetz nicht enthalten. Deshalb gelten hiefür nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen die gleichen Regeln wie bei der erstmaligen Aufstellung.

II.

Gemäss § 3 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden - und darunter fallen auch die erwähnten Pläne - der Genehmigung des Regierungsrates. Die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung ist dabei auf eine Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung beschränkt.

III.

Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide und der Entscheid über solche Gemeindeversammlungsbeschlüsse 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.

IV.

Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (in Kraft seit 1. Januar 1980) verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten - und darunter fallen auch die Bau- und Strassenlinienpläne und die Zonenpläne - die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Rechts- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

V.

In Berücksichtigung der vorstehenden Kriterien hat die Prüfung der Beschlüsse und der unerledigten Einsprachen folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Sowohl formell-rechtlich wie materiell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung sind verschiedene Korrekturvorschläge gemacht worden. Erfreulicherweise sind davon bei der Weiterbearbeitung wesentliche Punkte berücksichtigt worden. Soweit dies nicht geschehen ist, sind folgende Bemerkungen anzubringen:

- a) In der Kernzone K wurden zwar die zulässige Fassadenhöhe von 6.50 m auf 6.00 m und die zulässige Gebäudehöhe von 14 m auf 13 m reduziert, doch wurde die Bebauungsziffer mit 50 % beibehalten. Diese 50 % werden in Beachtung der Grenz-, der Gebäude- und der Baulinienabstände nicht im-

mer erreichbar sein. Zudem muss berücksichtigt werden, dass auch die Parkierung auf privatem Grund zu lösen ist (§ 79 Baugesetz, § 7 Vollziehungsverordnung zum Baugesetz), es sei denn, die Gemeinde wäre in der Lage, solche Anlagen gegen eine Ersatzabgabe zur Verfügung zu stellen.

Auch der Strassenntzplan lässt in dieser Beziehung keine andere Beurteilung zu. Da den baurechtlichen Mitteln eine kumulative Wirkung zukommt, kann aus logischen Gründen kein Anspruch auf Erfüllung der Bebauungsziffer bestehen. Somit handelt es sich bei den 50 % um einen Maximalwert.

- b) Aufgrund der in § 85 des Baugesetzes gegenüber Gemeindestrassen und Waldrändern festgelegten Abstände ist das an der Winterhalde gelegene Grundstück Nr. 184 nicht überbaubar. Deshalb wäre eine Rückzonung vom Baugebiet in das Landwirtschaftsgebiet angebracht gewesen (vergleiche Bau- und Strassenlinienplan "Unterdorf", Blatt 3).
- c) Es ist kaum auszuschliessen, dass im Baugebiet noch landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind, deren Existenz mit Zonenvorschriften besser geschützt werden könnte. Denkbar ist die Ausscheidung einer sogenannten Bauernhofzone, die über Wohn- und Oekonomiegebäude gelegt werden kann und mit der in erster Linie angestrebt wird, einen Betrieb vor Zweckentfremdung im zonenrechtlichen Sinne zu schützen. Die Festlegung einer solchen Zone darf aber nur erfolgen, wenn vorher die einzelnen Betriebe einer sorgfältigen Analyse unterzogen worden sind. Schon im Hinblick auf die laufende Felderregulierung wird deshalb der Gemeinderat eingeladen, die nötigen Massnahmen vorzusehen.

- d) Der Gemeinderat wird ferner eingeladen, dafür zu sorgen, dass das generelle Kanalisationsprojekt - soweit nötig - den veränderten Verhältnissen angepasst wird.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Keine Bemerkungen.

3. Unerledigte Einsprachen

3.1 [REDACTED] bringt vor, nachdem der neue Weg erstellt sei, würden für eine Ueberbauung noch 7 m verbleiben, was viel zu schmal sei. Er schlägt deshalb vor, die Baulinie (gemeint ist hingegen die Baugebietsgrenze) um 5 m hangwärts zu verschieben, damit eine sinnvolle Ueberbauung möglich werde.

Wie aus dem vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1338 vom 8. Mai 1984 genehmigten "Gebietsausscheidungs- und Teilzonenplan Siedlung", Mutation Baugebietsperimeter mit Zonenmutation, hervorgeht, ist bereits im damaligen Verfahren die Baugebietsgrenze im Bereich der Parzelle Nr. [REDACTED] um mehrere Meter nach Westen verschoben worden. Diese Baugebietsgrenze ist rechtskräftig und sie steht im heutigen Verfahren nicht mehr zur Diskussion. Im massgebenden Bau- und Strassenlinienplan "Mitteldorf", Blatt 2, ist an der nördlichen Grenze der Parzelle Nr. [REDACTED] zwischen der Baulinie und der Grenze gegen das Grundstück Nr. [REDACTED] ein Mass von rund 13 m und an der südlichen Grenze ein solches von rund 10 m vorhanden. Diese Masse sind zwar nicht übertrieben, doch ist eine Ueberbauung auch unter Beachtung des Grenzabstandes gegen die Parzelle Nr. [REDACTED] nicht unmöglich oder gar ausgeschlossen. Deshalb ist der Regierungsrat nicht in der Lage, die Einsprache zu schützen. Dem Einsprecher kann nur empfohlen werden, seinen Zuteilungswunsch den Organen der Felderregulierung vorzutragen.

3.2 Die Einsprache von [REDACTED] richtet sich gegen das Zugeständnis einer Baulinie für eingeschossige Bau-

ten auf der Parzelle Nr. [REDACTED] des Bau- und Strassenlinienplanes "Oberdorf", Blatt 1. Zur Begründung trägt er vor, im Sinne einer klaren und einheitlichen Regelung für die ganze Kernzone sei von dieser Lösung abzusehen, da in Zukunft aus Gründen der Rechtsgleichheit jedem weiteren Begehren stattgegeben werden müsste, womit die Festlegung von Baulinien als rein theoretische Planung ohne sachlichen Wert betrachtet werden müsste.

Wie aus dem Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 21. März 1985 hervorgeht, hat der Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] beantragt, im Bereich seines Grundstückes zusätzlich eine Baulinie für eingeschossige Bauten im Abstand von 3.0 m ab Strassenachse festzulegen. Gleichzeitig solle auf der gegenüberliegenden Strassenseite entlang der Parzelle Nr. [REDACTED] der Baulinienabstand von 7.5 m auf 12.0 m ab Strassenachse erhöht werden. Die Versammlung stimmte diesem Antrag mit 31:20 Stimmen zu, obwohl der Gemeinderat und der Einsprecher anderer Auffassung waren. An der Einwohnergemeindeversammlung vom 12. Juni 1985 wurde das Votum des Einsprechers auf dessen Wunsch präzisiert, indem nun zusätzlich auch die Rechtssicherheit angesprochen wurde.

Der Regierungsrat stellt fest, dass nach der Mutation zu den Zonenvorschriften die vorhandenen Gebäude auf den Parzellen Nrn. [REDACTED] im Bereich der Buchgasse der Schutzkategorie B zugewiesen worden sind. Es handelt sich somit um schützenswerte Bauten innerhalb der Kernzone K. Aus diesem Grunde ist die allgemeine Baulinie zwischen den Bauten Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] zurückversetzt angeordnet worden. Damit wollte man erreichen, dass inbezug auf die Gebäudegrundrisse die heutige Struktur auch in Zukunft erhalten bleibt. Dieser Zielsetzung widerspricht nun die Baulinie für eingeschossige Bauten zwischen den Bauten Nrn. [REDACTED] ganz offensichtlich. Aus diesem Grunde sieht sich der Regierungsrat veranlasst, dieser Baulinie die Genehmigung zu versagen und die Einsprache in diesem Punkt gutzuheissen. Die Baulinie ist grün durchgestrichen.

Anders verhält es sich mit der Baulinie für eingeschossige Bauten westlich des Gebäudes Nr. [REDACTED]. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und im Hinblick darauf, dass die Parzelle Nr. [REDACTED] am Rande des Baugebietes liegt, ist in diesem Bereich eine Baulinie für eingeschossige Bauten vertretbar. Darin ist denn auch kein Verstoss gegen das Gebot der Rechtsgleichheit zu erblicken. Ganz abgesehen davon, kommt nach der konstanten Rechtsprechung des Bundesgerichtes der Rechtsgleichheit bei Planungsmassnahmen nur eine abgeschwächte Bedeutung zu. Das Problem der Rechtssicherheit stellt sich hingegen im vorliegenden Fall gar nicht, denn es steht ja nicht die Aenderung eines rechtskräftigen Planes zur Diskussion. Das Bundesgericht hat zu dieser Frage dargelegt, dass ein solcher Plan seinen Zweck nur erfüllen könne, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweise. Weiter hat das Bundesgericht dargelegt, dass, je neuer ein solcher Plan sei, um so mehr mit seiner Beständigkeit gerechnet werden müsse und um so gewichtiger die Gründe sein müssten, welche für eine Planänderung sprächen. Bei einer allfälligen Planänderung würde sich der Regierungsrat an die vom Bundesgericht aufgestellten Regeln halten. Daraus folgt, dass die Einsprache in diesem Punkt, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden muss.

- ://: 1. Die Einsprache von [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Die Einsprache von [REDACTED] wird, soweit sich diese gegen die Baulinie für eingeschossige Bauten zwischen den Bauten Nrn. [REDACTED] auf der Parzelle Nr. [REDACTED] richtet, gutgeheissen. Soweit sich die Einsprache gegen die Baulinie für eingeschossige Bauten westlich des Gebäudes auf der Parzelle Nr. [REDACTED] richtet, wird sie, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
3. Die Einwohnergemeindeversammlung Wintersingen hat

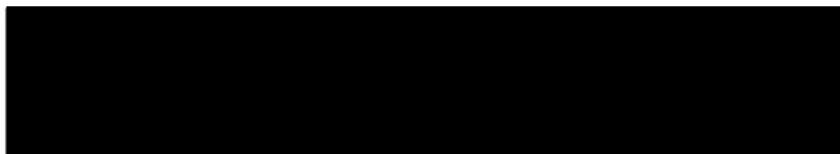
am 21. März 1985 folgende Planungsvorlagen beschlossen:

1. Ergänzung der Zonenvorschriften "Siedlung", Mutation Herbst 1984.
2. Ergänzung des Strassenntzplanes "Siedlung", Mutation Herbst 1984.
3. Bau- und Strassenlinienpläne "Oberdorf" (Blatt 1), "Mitteldorf" (Blatt 2) und "Unterdorf" (Blatt 3).

Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden diese Beschlüsse im Sinne der Erwägungen und mit Ausnahme der grün durchgestrichenen Baulinie für eingeschossige Bauten zwischen den Bauten Nr. 83 und 84 auf der Parzelle Nr. 129 genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 70/TZP/0/6, 70/ZR/0/2, (Zonenplan Siedlung, Mutation Herbst 1984), 70/TSP/0/4 (Strassennetzplan Siedlung, Mutation Herbst 1984), 70/BSP/5/0 (Bau- und Strassenlinienplan "Oberdorf", Blatt 1), 70/BSP/6/0 (Bau- und Strassenlinienplan "Mitteldorf", Blatt 2) und 70/BSP/7/0 (Bau- und Strassenlinienplan "Unterdorf", Blatt 3) versehenen Exemplare der Pläne.
5. Der Gemeinderat Wintersingen wird eingeladen, diesen Entscheid dem Eigentümer der Parzelle Nr. 129 zur Kenntnis zu bringen.
6. Die Ziffern 3 und 4 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an



(beide eingeschrieben)

Gemeinderat Wintersingen,
4451 Wintersingen (3)

Itin & Kipfer AG, Schwieriweg 12,
4410 Liestal

Ingenieurbüro Rohner,
Reichensteinerstrasse 3, 4144 Arlesheim

Grundbuchamt Sissach, Hauptstrasse 115,
4450 Sissach

Kreisgeometerbüro Sissach, Hauptstrasse 115,
4450 Sissach

Landeskanzlei (Amtsblatt)

Amt für Liegenschaftsverkehr

Vermessungsamt

Bauinspektorat (2)

Forstamt (2)

Amt für Naturschutz und Denkmalpflege

Meliorationsamt

Tiefbauamt (3)

Amt für Orts- und Regionalplanung (15)

Bau- und Landwirtschaftsdirektion (2)

Der Landschreiber:

