

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 3011

vom 17. Dezember 1985

Gemeinde Wittinsburg; Bau- und Strassenlinienpläne " Hinterhag / Tempel / Hinterholz ", " Oberdorf / Baumgarten / Unterdorf " und " Weihermatt / Schoren matt / Bolzacker "

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Wittinsburg hat am 6. Juni 1984 die Aufhebung aller bisher rechtskräftigen Bau- und Strassenlinienpläne (ausgenommen denjenigen für das Gebiet " Staatsmatten - Rosenau ") beschlossen. An deren Stelle hat die Gemeinde neu die nachstehend angeführten Bau- und Strassenlinienpläne (BSP) erlassen :

- BSP " Hinterhag / Tempel / Hinterholz "
- BSP " Oberdorf / Baumgarten / Unterdorf "
- BSP " Weihermatt / Schoren matt / Bolzacker ".

B. Die öffentliche Planauflage ist vom 21. Juni bis 30. Juli 1984 durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt sowie durch Aushang im Kasten beim Milchhüsli bekanntgemacht worden. Alle Grundeigentümer der Gemeinde sind zudem mit eingeschriebenem Brief auf die Planauflage hingewiesen worden. Fristgerecht haben Einsprache erhoben :

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Im Rahmen der Verständigungsverhandlungen konnten die unter Ziffer 1-3 angeführten Einsprachen durch Rückzug erledigt werden. Der Gemeinderat erklärte sich dabei bereit, den Begehren von [REDACTED] zu entsprechen und der Einwohnergemeindeversammlung die erforderlichen Aenderungen der Pläne Nr. 520/30 und 520/31 zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

C. Die einsprachebedingten Aenderungen, dargestellt in den Plänen Nr. 520/30a und 520/31a, sind am 30. Januar 1985 von der Einwohnergemeindeversammlung Wittinsburg beschlossen worden. Die öffentliche Planaufgabe dieser Mutation ist vom 8. Februar bis 9. März 1985 durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt sowie durch Aushang im Kasten beim Milchhüsli bekanntgemacht worden. Die betroffenen Grundeigentümer sind zudem durch persönliche Zustellung der Auflage-Anzeige informiert worden. Im Rahmen dieser Auflage sind keine Einsprachen eingegangen.

D. Mit Schreiben vom 25. April 1985 unterbreitet das kantonale Meliorationsamt im Auftrage des Gemeinderates Wittinsburg die gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 30. Januar 1985 bereinigten Bau- und Strassenlinienpläne zur Genehmigung. Im beiliegenden Bericht und Antrag ersucht der Gemeinderat um die Aufhebung der bis anhin geltenden Bau- und Strassenlinienpläne (Ausnahme : BSP " Staatsmatten / Rosenau "), um Genehmigung der neuen Bau- und Strassenlinienpläne sowie um Abschreibung der erledigten Einsprachen, bzw. Abweisung der unerledigten Einsprache. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung :

I.

Gemäss § 3 Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes (BauG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft (§ 3 Absatz 2 BauG). Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeit und 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 Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt ;
- c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den selbständig - d.h. auch ohne spezielles, ausführendes Recht der Kantone - anwendbaren Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, Artikel 1 und 3).

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 der zur Genehmigung beantragten Bau- und Strassenlinienpläne folgendes ergeben :

1. Rechtmässigkeitskontrolle

- 1.1 In formell-rechtlicher Hinsicht steht einer Genehmigung nichts entgegen.
- 1.2 Aus materiell-rechtlicher Sicht ergeben sich folgende Bemerkungen :

Die in Ausführung befindliche Gesamtmelioration Wittinsburg erforderte eine Revision der gesamten Ortsplanung " Dorf ". Diese konnte mit der Genehmigung durch den Regierungsrat (Regierungsratsbeschluss Nr. 108 vom 11. Januar 1983) abgeschlossen werden. Fast gleichzeitig fand seitens der Feldregulierung der Nutzungsantritt des neuen Besitzstandes per 1. Oktober 1982 statt. Dies bedeutete für die Einwohnergemeinde Wittinsburg die eigentumsmässige Uebernahme sämtlicher im Regulierungsperimeter befindlichen, neuen öffentlichen Verkehrsflächen gemäss Strassennetzplan. Als Folgearbeit drängte sich die Erstellung von neuen Bau- und Strassenlinienplänen, bzw. die Mutierung von bereits teilweise bestehenden Einzelplänen auf. Im Interesse einer Vereinfachung wurde jedoch auf Einzelmutation verzichtet und an deren Stelle die Schaffung von drei neuen Teilplänen für das gesamte Baugebiet " Dorf " beschlossen.

Mit der Bearbeitung der Plangrundlagen wurde das kantonale Meliorationsamt betraut. Die Entwürfe der neuen Bau- und Strassenlinienpläne wurden der zuständigen kantonalen Fachstelle (Amt für Orts- und Regionalplanung) zur Vorprüfung eingereicht. Das Ergebnis dieser Prüfung ist dem Meliorationsamt und dem Gemeinderat Wittinsburg mit Schreiben vom 15. März 1984 bekanntgegeben worden. Im wesentlichen beschränkten sich dabei die Ausführungen im Vorprüfungsbericht auf Probleme bezüglich der Baulinien.

1.3 •Baulinien am Wald

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Waldabstandsvorschriften sowohl gesundheits- und forstpolizeilichen als auch raumplanerischen Zielsetzungen dienen. Mit dem gesetzlichen Waldabstand soll einerseits vermieden werden, dass die Wohnhygiene unter einem allzustarken Schattenwurf leidet. Andererseits wird aber auch die Möglichkeit, dass Menschen und Bauten durch umstürzende Bäume gefährdet werden, weitgehend ausgeschlossen. Wesentlich reduziert werden kann zudem auch die gegenseitige Brandgefährdung. Im übrigen tragen aber die gesetzlichen Waldabstandsvorschriften auch dazu bei, die Waldränder als prägende Landschaftselemente zu erhalten (Artikel 3, Ziffer 2 RPG). Aufgrund dieser Ueberlegungen sollte der im Baugesetz stipulierte Waldabstand von 20 m nur unterschritten werden, wenn hiefür gute Gründe vorliegen. Diesbezüglich ergaben sich zu den zur Vorprüfung eingereichten Plänen verschiedene Vorbehalte. Leider fanden diese Anliegen seitens der Gemeinde keine Berücksichtigung. In diesem Zusammenhang ist zu den vorliegenden Plänen folgendes zu bemerken :

Im Plan Nr. 520/30 wird im Bereich der Parzellen 7.2, 34.1, 557 und teilweise 556 (Gebiet Tempel/Hinterholz) der gesetzliche Grenzabstand ohne zwingende Gründe reduziert. Auch bei einem Waldabstand von 20 m blieben diese Parzellen durchaus überbaubar. Gewisse Erschwernisse würden sich zwar daraus ergeben (z.B. ca. 13 m Bautiefe im engsten Bereich der Parzelle 7.2), doch ein unzumutbarer Härtefall wäre damit noch nicht gegeben. Vielmehr würde der gesetzliche Waldabstand zumindest bei den Parzellen 34.1 und 557 noch immer eine wesentliche Lockerung darstellen gegenüber den bis anhin geltenden Baulinien (vgl. Bau- und Strassenlinienplan "Hinterholz", Inventar-Nr. 71/gBS/2/0). Der Regierungsrat ist unter die-

sen Voraussetzungen nur unter grossen Bedenken bereit, die Waldbaulinien im Bereich der Parzellen 7.2, 34.1, 557 und teilweise 556 zu genehmigen.

In Bezug auf den Plan Nr. 520/31 ist darauf hinzuweisen, dass im Bereich zwischen Kantonsstrasse (Dorfumfahrung) und Unterdorfstrasse das Legen einer Waldbaulinie unerlässlich sein wird. Allerdings scheint es sinnvoll, damit zuzuwarten, bis grundbuchlich die Waldgrenze auch in diesem Gebiet definitiv festgelegt ist.

Im Gebiet Schoren matt/Schoren (Plan-Nr. 520/32) wäre in verschiedenen Bereichen durchaus ein noch etwas grösserer Waldabstand vertretbar. Unter Beachtung des bis anhin geltenden Bau- und Strassenlinienplanes " Schoren matt " (Inventar-Nr. 71/gBS/4/0) sowie unter Würdigung einer vernünftigen Ueberbauung der Parzelle Nr. 53.1 ist der Regierungsrat dennoch bereit, diese Waldbaulinien zu genehmigen.

1.4 Baulinien an Strassen und Wegen

Nach konstanter regierungsrätlicher Praxis können vorhandene Gebäude nur dann mit einer allgemeinen Baulinie (§ 86 Baugesetz) umfahren werden, wenn es sich um wertvolle Bauten im Sinne der Denkmalpflege (Eigenwert, erhaltenswerte Bausubstanz) oder um wertvolle Bauten mit Situationswert im Sinne des Ortsbildschutzes handelt oder wenn ein Grundstück in Beachtung der Grenzabstände und der Baulinien nicht mehr überbaubar wäre.

Diesen Anforderungen nicht zu genügen vermögen die Baulinien im Bereich der Parzellen 161 (Plan Nr. 520/30), 16.1 (Plan-Nr. 520/31) und 526 (Plan-Nr. 520/32) wo diese Baulinien bestehende Bauten umfahren. Gestützt auf die langjährige Praxis sieht sich der Regierungsrat nicht in der Lage, diese Baulinien zu genehmigen. Sie sind im Plan grün gestrichen.

Die Gemeinde hat im Bereich des Kehrplatzes der Tempelstrasse auf das Legen einer Baulinie verzichtet. Gemäss § 85 Baugesetz ist unter diesen Voraussetzungen ein Mindestabstand von 4 m, bzw. 5 m (für Garagen) ab

Strassenlinie einzuhalten. Damit diesbezüglich keine Missverständnisse entstehen können, werden die den gesetzlichen Abstand tangierenden Bereiche der Baulinien im Sinne einer redationellen Korrektur in den Planexemplaren grün durchgestrichen.

III.

Zur unerledigten Einsprache :

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über einen solchen Einwohnergemeindeversammlungsbeschluss 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 Ueberprüfungsbefugnis 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 fallen auch die Bau- und Strassenlinienpläne - die volle Ueberprüfung. 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 Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die § 75 und 76 des Baugesetzes sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung, erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in der letztgenannten Bestimmung festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.
4. Unter Berücksichtigung dieser Erwägungen ist zur unerledigten Einsprache von [REDACTED] folgendes zu bemerken :

Der Einsprecher hält fest, dass gemäss § 95 Absatz 2 Baugesetz Autogaragen mit direkter Ausfahrt gegen die Strasse mindestens 5 m von der Strassenlinie entfernt sein müssen. Mit der Verbreiterung des Schorenmatweges auf 6 m würden ihm lediglich noch 4 m verbleiben. Damit wäre der gesetzliche Abstand nicht mehr gegeben, was zu einer Schliessung der Garage führen würde. In diesem Falle werde er Entwertungsentschädigung oder Realersatz fordern.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung :

Es ist richtig, dass gemäss § 95 Absatz 2 Baugesetz Autogaragen mit direkter Ausfahrt gegen die Strasse mindestens 5 m von der Strassenlinie entfernt sein müssen, auch bei einer Baulinie von weniger als 5 m. Nicht zutreffend sind hingegen die Befürchtungen des Einsprechers im Hinblick auf eine Verbreiterung der Strasse. Auch wenn durch eine solche Massnahme der gesetzliche Abstand unterschritten würde, könnte die Garage dennoch weiterhin benützt werden. Die Gesetzesbestimmung (§ 95 Absatz 2), bzw. die Baulinien gemäss vorliegendem Bau- und Strassenlinienplan kämen erst zum Tragen, wenn die Garage abgebrochen, umgebaut oder eine neue Garage erstellt würde. Sich daraus allenfalls ergebende Entschädigungsforderungen können jedoch - wie unter Ziffer 3 dargelegt - im Rahmen dieses Verfahrens nicht geltend gemacht werden. Zusammenfassend ergibt sich, dass - soweit darauf eingetreten werden kann - die Einsprache von [REDACTED] als unbegründet abzuweisen ist.

- ://:
1. Soweit auf die Einsprache von [REDACTED] eingetreten werden kann, wird sie als unbegründet abgewiesen.
 2. Die Einwohnergemeindeversammlung Wittinsburg hat am 6. Juni 1984, bzw. 30. Januar 1985 folgende Beschlüsse gefasst :
 - a) Aufhebung aller bisher rechtskräftigen Bau- und Strassenlinienpläne der Gemeinde Wittinsburg (ausgenommen derjenige des Gebietes " Staatsmatten - Rosenau ") :

- BSP " Hympeirain " (Inventar-Nr. 71/gBS/1/0)
- BSP " Hinterholz " (Inventar-Nr. 71/gBS/2/0)
- BSP " Hinterhag " (Inventar-Nr. 71/gBS/3/0)
- BSP " Schoren matt " (Inventar-Nr. 71/gBS/4/0)
- Mutation zu BSP " Hympeirain " und " Hinterhag " (Inventar-Nr. 71/gBS/1/1 und 71/gBS/3/1)

b) Erlass neuer Bau- und Strassenlinienpläne für das Baugebiet " Dorf " :

- BSP " Hinterhag/Tempel/Hinterholz "
- BSP " Oberdorf/Baumgarten/Unterdorf "
- BSP " Weihermatt/Schoren matt/Bolzacker "

Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden diese Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung Wittinsburg mit der nachstehend angeführten Ausnahme sowie im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahme :

- Baulinien, soweit diese bestehende Bauten umfahren, im Bereich der Parzellen 161, 16.1 und 526.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 71/BSP/2/0 (BSP " Hinterhag/Tempel/Hinterholz "), 71/BSP/3/0 (BSP " Oberdorf/Baumgarten/Unterdorf ") und 71/BSP/4/0 (BSP " Weihermatt/Schoren matt/Bolzacker ") versehenen Exemplare der Pläne.
 4. Der Gemeinderat wird eingeladen, innert nützlicher Frist die durch die Nichtgenehmigung nötig gewordenen Bereinigungen vorzunehmen und die von der Nichtgenehmigung betroffenen Grundeigentümer in geeigneter Weise über den Regierungsratsbeschluss in Kenntnis zu setzen.

5. Die Ziffern 2 und 3 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an

- eingeschrieben -

Gemeinderat Wittinsburg, 4443 Wittinsburg

Kreisgeometerbüro Sissach, Hauptstrasse 115, 4450 Sissach

• Amt für Naturschutz und Denkmalpflege

Amt für Liegenschaftsverkehr

Bauinspektorat (2)

Forstamt

Meliorationsamt

Tiefbauamt

Vermessungsamt

Amt für Orts- und Regionalplanung (15)

Bau- und Landwirtschaftsdirektion (2)

Der Landschreiber:

