

# Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1772

vom 18. August 1981

## Gemeinde Seltisberg, Bau- und Strassenlinienplan "Doktorgarten-Einschlag", Aenderung des Strassennetzplanes

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Seltisberg hat am 16. Dezember 1980 den Bau- und Strassenlinienplan "Doktorgarten-Einschlag" beschlossen. Gleichzeitig wurde die damit verbundene Aenderung des Strassennetzplanes gutgeheissen.

B. Die öffentliche Planaufgabe für den Bau- und Strassenlinienplan fand vom 19. Januar bis 21. Februar 1981 statt. Sie wurde durch Publikation im Amtsblatt Nr. 2 vom 15. Januar 1981 sowie mittels Rundschreiben vom 6. Januar bekanntgegeben. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 14. Januar 1981 benachrichtigt.

Es sind folgende Einsprachen eingegangen:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.

Der Gemeinderat Seltisberg hat in der Folge das gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverfahren durchgeführt. [REDACTED]

[REDACTED] vertreten durch  
[REDACTED] haben darauf mit Schreiben vom 18. April und 21. Mai

1981 bzw. vom 8. Mai 1981 ihre Einsprachen zurückgezogen. Mit den übrigen Einsprechern (3 - 7) konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Protokollauszug vom 12. Mai 1981 (Eingang 4. Juni 1981) unterbreitet der Gemeinderat Seltisberg den Bau- und Strassenlinienplan, die Strassennetzplanmutation sowie die unerledigten Einsprachen zum regierungsrätlichen Entscheid. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

#### I.

Die Gemeinden sind gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 ermächtigt, 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 jederzeit 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 1.1.1980) verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten - und darunter fallen auch die Bau- und Strassenlinienpläne - die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Rechts- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

### V.

Den Bau- und Strassenlinienplänen fällt lediglich die Aufgabe zu, das für den Bau oder Ausbau der Verkehrsflächen nötige Areal in genauer Lage sicherzustellen. Zudem wird darin der Abstand der neuen Bauten zu den Verkehrsflächen geordnet. Ueber den Zeitpunkt der Ausführung machen diese Pläne hingegen keine Aussage. Deshalb kann auf Einwände, die sich mit der Landabtretung (inkl. Minderwerte und Inkonvenienzen), der Beitragspflicht und der Höhe der Beiträge, sowie allen andern Auswirkungen des Strassenbaues auseinandersetzen, in diesem Verfahren nicht eingetreten werden. Solche Einsprachegründe sind vorzubringen wenn sie aktuell werden, d.h. in der Regel anlässlich der Auflage des Bauprojektes. Heute kann lediglich darauf hingewiesen werden, dass nach den Be-

stimmungen von § 9 der Staatsverfassung jedermann verpflichtet ist, das für öffentliche Strassen, Wege und Plätze nötige Grundeigentum gegen volle Entschädigung abzutreten.

## VI.

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

### 1. Rechtmässigkeitskontrolle

Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt. In materiell-rechtlicher Hinsicht ist folgendes zu bemerken:

Als Randbedingungen für die Planung gelten u.a.

- Anlage von wohnlichen Strassen
- Optimale Schonung bestehender Bauten
- Schutz der Fussgänger, speziell beim Einschlagweg Richtung Hauptstrasse etc.

Nach diversen Verhandlungen mit Anstössern bzw. Einsprechern ist im unteren Bereich des Einschlagweges (Teilstück Im Doktorgarten-Hauptstrasse) ein Konzept entstanden, das die obenerwähnten Bedingungen nur ungenügend erfüllt. Vor allem die Trottoirführung vermag planerisch nicht zu befriedigen, sind doch die äusseren kurzen Teilstücke des Trottoirs (ca. 12 bzw. 35 m) auf der südlichen, das längere Mittelstück (ca. 75 m) jedoch auf der nördlichen Strassenseite geplant. Damit wird der angestrebte Schutz der Fussgänger durch die zweimalige Unterbrechung des Trottoirs illusorisch, zumal eine Fortsetzung des Trottoirs nicht vorgesehen ist. Zudem muss die einseitig zu Lasten der Parzellen Nr. 228 und 229 gehende Strassenverbreiterung als eher unverhältnismässig angesehen werden. Die rechtsungleiche Behandlung rechtfertigt sich nicht, da für die erwähnten Anstösser mindestens zum Teil die gleichen Voraussetzungen (bestehende Baute etc.) gelten wie für die südlich der Strasse befindlichen Eigentümer. Im Übrigen ist es nachteilig, dass das Trottoir im Bereich des Fabrikbetriebes (Parzelle Nr. 29) zu nahe bei der Zufahrt zu den Fabrikations-

räumen, der Laderampe und der Garageausfahrt zu liegen kommt. Die vom Gemeinderat erwogene, dann aber infolge erneuter Opposition fallengelassene Projektänderung wäre bezüglich Trottoirführung angemessen gewesen und hätte auch für den Fabrikationsbetrieb eine annehmbare Lösung gebracht. Allerdings hätte das Trottoir dieses Projektes nur eine Breite von 1.50 m aufgewiesen, was aber ohne einschneidende Aenderungen hätte korrigiert werden können. Zudem beantragt der Gemeinderat dem Regierungsrat in seiner Vernehmlassung zu den Einsprachen, im Bereich der Parzelle Nr. 29 einem Aenderungsvorschlag zuzustimmen. Dieser dürfte jedoch nicht ohne Aenderung der Linienführung von Strasse und Trottoir, speziell im unteren Bereich der Parzelle Nr. 29, vonstatten gehen. Der Regierungsrat ist daher der Auffassung, dass das Teilstück des Einschlagweges zwischen Doktorgarten und Hauptstrasse aus den oben angeführten Gründen nochmals überarbeitet werden muss. Das entsprechende Teilstück wird daher von der Genehmigung ausgenommen und ist im Bau- und Strassenlinienplan rot durchgestrichen.

~~Den Genehmigungsunterlagen hat der Gemeinderat auch eine Aenderung zum Strassenreglement beigelegt, welche jedoch von der Gemeindeversammlung nicht beschlossen worden ist. Die Aenderung wird dem Regierungsrat denn auch nicht zur Genehmigung, sondern offenbar lediglich zur Kenntnisnahme vorgelegt. Sie beinhaltet eine Reduzierung des Strassenlinienabstandes für Nebenstrassen 1. Klasse von mindestens 6 m auf mindestens 5 m (gemäss § 7 Abs.c). Auch diese von der Gemeindeversammlung zu beschliessende Aenderung bedarf jedoch gestützt auf § 3 BauG der Genehmigung des Regierungsrates. Bis zum Inkrafttreten dieser Reglementsänderung widerspricht daher die Bündtenstrasse dem in der Legende zum Bau- und Strassenlinienplan angeführten Strassentyp.~~

S. Schr. PLA an GR  
v. 4.9.81

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung  
In dieser Beziehung ist nichts zu beanstanden.

### 3. Unerledigte Einsprachen

■ beanstandet die Landabtretung an die geplante Strasse und die Kostenanteile für den Strassenbau. Da er seine

Parzelle als Pflanz- und Baumgarten nutze und am Verkauf von Bauland nicht interessiert sei, habe er aus der geplanten Strasse keinen Nutzen. Er sei nur unter der Bedingung bereit, das für die Strasse benötigte Land abzugeben, wenn dieses von umliegenden Bauinteressenten unter Uebernahme aller Folgekosten erworben werde.

Die Landabtretung von rund 18 m<sup>2</sup> an die geplante Strasse kann nicht als unverhältnismässig bezeichnet werden. Im übrigen wird auf Abschnitt V der Erwägungen verwiesen. Auf die Einwände betreffend Landabtretung, Strassenbau-Kosten und Entschädigungen kann daher in diesem Verfahren nicht eingetreten werden. Diese Einsprachegründe sind anlässlich der Auflage des Bauprojektes vorzubringen. Die Einsprache muss daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

■■■■■ beantragt sind seiner Einsprache, auf den geplanten Kehr- oder Abstellplatz zu verzichten. Zur Begründung führt er an, dass er einen respektablen Teil seines Landes für die neue Strasse abtreten müsse.

Bei der fraglichen Fläche handelt es sich um eine öffentliche Anlage (Freifläche), welche einen wesentlichen Bestandteil von wohnlichen Strassen gemäss Zielsetzung der Gemeinde bildet. Die totale Abtretung von rund 100 m<sup>2</sup> kann nicht als unverhältnismässig bezeichnet werden. Ausserdem ist die heutige Parzelle praktisch nicht überbaubar und soll künftig neu umgelegt werden. Auf Wunsch von ■■■■■ ist die Freifläche ausserdem bereits zu Lasten der Parzelle Nr. ■■■ nach Westen verschoben worden. Im übrigen wird auf Abschnitt V der Erwägungen verwiesen. Daraus folgt, dass die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden muss.

■■■■■ bemängelt die einseitige Strassenverbreiterung im Bereich der Parzellen Nr. ■■■■■ sowie die vorgesehenen kurzen Trottoirs und deren unzweckmässige Anordnung. Er stellt fest, dass eine bessere Zwischenlösung möglich gewesen wäre,

welche eine gerechtere Belastung der Anstösser garantiert hätte.

Nachdem der Regierungsrat in seinen Erwägungen gemäss Abschnitt VI, Ziffer 1 festgestellt hat, dass sich eine Ueberarbeitung des fraglichen Teilstücks aufdrängt bzw. dieses von der Genehmigung ausgenommen wird, kann die Einsprache als gegenstandslos abgeschrieben werden.

■■■■■ macht geltend, dass das geplante Trottoir auf seiner Parzelle als Reststück nicht sinnvoll scheine, besonders da nirgends eine Fortsetzung geplant sei und das kurze Teilstück kaum benützt würde. Ferner wolle er eventuell noch ein weiteres Haus erstellen, weshalb die Bebauungsziffer durch das Trottoir wesentlich eingeschränkt würde.

Wie bereits oben ausgeführt, wird auf die Erwägungen gemäss Abschnitt VI, Ziffer 1 verwiesen.

Was die Einschränkung der Ueberbaubarkeit der Parzelle betrifft, ist festzuhalten, dass diese durch das fragliche Teilstück des Trottoirs kaum ins Gewicht fällt. Im übrigen hat der Gemeinderat die Zusicherung abgegeben, dass er den Einbezug für die abzutretende Landfläche gestützt auf die Zonenreglements-Normalien (ZR 5/63, Ziff. 2) bei der Nutzungsberechnung gestatten könne. Da das Teilstück des Einschlagweges wie erwähnt von der Genehmigung ausgenommen wird, kann die Einsprache bezüglich das westliche Reststück des Trottoirs als gegenstandslos abgeschrieben werden. Betreffend der Einschränkung der Ueberbaubarkeit muss die Einsprache als unbegründet abgewiesen werden.

■■■■■ weist darauf hin, dass die Zufahrt zu den Fabrikationsräumen tangiert werde und sie durch die Erstellung des kurzen Trottoirstückes sehr eingeschränkt sei. Zur Begründung wird angeführt, dass die Warenabladung durch die Erstellung des Trottoirs verunmöglicht werde. Zudem müsste die Treppe zur Laderampe verändert werden. Ferner werde durch das Anbringen des Trottoirs die Garageausfahrt zu steil.

Die bereits in den Erwägungen unter Abschnitt VI, Ziffer 1, erwähnte Projektänderung war für die Einsprecherin nicht annehmbar. Daraufhin hat sich der Gemeinderat bereit erklärt, das Trottoir entlang der Parzelle Nr. ■ so anzulegen, dass ein Ueberfahren des Trottoirs möglich werde. Damit sei die Zufahrt zur Rampe und zur Garagezufahrt gewährleistet. Hingegen müsse dem Schutz der Fussgänger Rechnung getragen werden. In diesem Sinne beantragt der Gemeinderat dem Regierungsrat, dem Vorschlag zuzustimmen.

Wie bereits erwähnt, kommt der Regierungsrat in seinen Erwägungen gemäss Abschnitt VI, Ziffer 1, zum Schluss, dass das gesamte Teilstück des Einschlagweges zwischen "Hauptstrasse" und "Im Doktorgarten" von der Genehmigung ausgenommen ist. Damit kann die Einsprache vorerst als gegenstandslos abgeschrieben werden.

://: 1. Die Einsprachen von ■ sowie teilweise diejenige von ■ werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

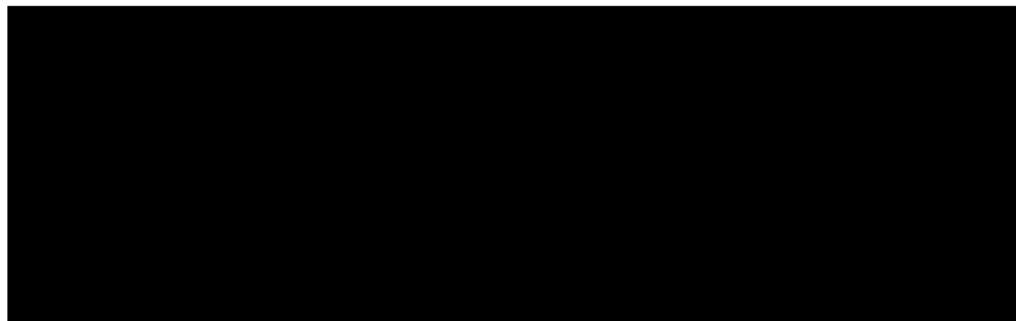
Die Einsprache von ■ der Firma ■ sowie teilweise von ■ werden als gegenstandslos abgeschrieben.

2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die Beschlüsse der Gemeindeversammlung Seltisberg vom 16. Dezember 1980 betreffend den Bau- und Strassenlinienplan "Doktorgarten-Einschlag" und die Mutation zum Strassennetzplan im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Von der Genehmigung ausgenommen wird das Teilstück "Einschlagweg" zwischen "Hauptstrasse" und "Im Doktorgarten" im Sinne der Erwägungen sowie der entsprechende Teil der Strassennetzplanmutation. Die von der Genehmigung ausgenommenen Teile sind in den jeweiligen Plänen rot durchgestrichen.

3. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 61/BSP/7/0 (Bau - und Strassenlinienplan) und 61/SP/O/6 (Mutation zum Strassennetzplan) versehenen Planexemplare.
4. Der Gemeinderat Seltisberg wird gebeten, die durch die Nichtgenehmigung nötig gewordenen Bereinigungen innert nützlicher Frist vorzunehmen. Ferner wird der Gemeinderat ersucht, die von der Nichtgenehmigung betroffenen Grundeigentümer, soweit sie nicht Einsprache erhoben haben, von diesem Beschluss in geeigneter Weise 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



(alle eingeschrieben)

Gemeinderat Seltisberg, 4411 Seltisberg (3)

Ingenieurbüro Sutter + Gudenrath, Im Hooland,  
4411 Arboldswil

Kreisgeometerbüro Liestal, Frenkendörferstrasse 23,  
4410 Liestal

Landeskanzlei (Amtsblatt)

Baupolizeiamt (2)

Vermessungsamt

Tiefbauamt

Planungsamt (6)

Baudirektion (2)

Der 2. Landeschreiber:

*[Handwritten signature]*