

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1500

vom 17. Juni 1986

Gemeinde Oberdorf, Quartierplanung "Coop-Areal/Uli Schadweg"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Oberdorf hat am 26. August 1985 den Quartierplan "Coop-Areal/Uli Schadweg" bestehend aus dem Quartierplan-Reglement, den Plänen Nrn. 13, 14 und 15 beschlossen. Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften wurden für das Areal aufgehoben.

B. Die öffentliche Auflage fand vom 6. September bis 7. Oktober 1985 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 36 vom 5. September 1985 und im Waldenburger Bezirksblatt Nr. 36 vom 5. September 1985 bekanntgegeben. Die betroffenen, auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Innert der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen. Am 23. September 1985, d.h. innerhalb der Referendumsfrist, ist das Referendum gegen den Quartierplan Coop zustande gekommen. 308 Stimmberechtigte verlangten, dass der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 26. August 1985 der Urnenabstimmung unterstellt wird. Die Referendumsabstimmung wurde am 1. Dezember 1985 durchgeführt. Mit 624 JA-Stimmen zu 262 NEIN-Stimmen ist der zustimmende Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 26. August 1985 bestätigt worden. In der Folge dieser Urnenabstimmung sind dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft Einsprachen eingereicht worden von:

1.

2.

Mit Schreiben vom 7. März 1986 teilte das Amt für Orts- und Regionalplanung dem Gemeinderat Oberdorf mit, dass gemäss § 31 des Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 15. Juni 1967 Absatz 2 sämtliche betroffenen Grundeigentümer durch eingeschriebenen Brief zu benachrichtigen sind. In der Folge hat die Gemeinde Oberdorf vom 19. März 1986 bis 17. April 1986 eine beschränkte öffentliche Auflage, unter Benachrichtigung mit eingeschriebenem Brief der betroffenen, in Oberdorf wohnhaften Grundeigentümer, durchgeführt. Innert der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 21. Januar 1986 und 23. April 1986 ersucht der Gemeinderat Oberdorf um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanung "Coop-Areal/Uli Schadweg". Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Das kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 gibt den Gemeinden gemäss § 4 die Befugnis, Quartierpläne sowie die dazugehörenden Reglementsbestimmungen zu erlassen. Diese Quartierplan-Vorschriften erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft.

II.

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

III.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung der zur Genehmigung beantragten Quartierplanvorschriften folgendes ergeben:

- 1. Rechtmässigkeitskontrolle
 - 1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt.

Die vorliegende Quartierplanung ist von der Kantonalen Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen an ihrer Sitzung vom 17. April 1985 behandelt und mit Bedingungen grundsätzlich gutgeheissen worden.

Die Forderungen im Rahmen der Vorprüfung der Bau- und Landwirtschaftsdirektion konnten zu einem grossen Teil Berücksichtigung finden.

Gemäss Art. 21 des zu genehmigenden Quartierplanreglementes, muss vor der Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat, die Uebernahme von Parzelle Nr. 1364 vertraglich gesichert sein. Der Erwerb des Grundstückes erfolgte durch Coop Liestal und Umgebung am 9. April 1986 gemäss öffentlicher Urkunde (Kopie).

1.2 In materiell-rechtlicher Hinsicht ist folgendes zu bemerken:

Zum Quartierplan Nr. 13, Erschliessungsplan, ist festzuhalten.

- Der Zutrittsbereich für den Besucherverkehr ab Hauptstrasse muss im nördlichen Teil enger gefasst werden. Das nördlichste Dreieck der Zutrittsbereich-Markierung wird vom Regierungsrat nicht genehmigt (im Plan rot markiert). Die Zu- und Wegfahrt zu Veloabstellplätzen muss ebenfalls über die zu erstellende Ein- und Ausfahrt erfolgen, da diese bei einem späteren Ausbau der Waldenburgerbahn mit Eigentrassee wie ein Niveau-Uebergang ausgestattet werden wird.
- Unter der Bezeichnung "Zutrittsbeschränkung für den allgemeinen Fahrverkehr" versteht der Regierungsrat die Aufhebung von Zufahrt und Wegfahrt.

Zum Quartierplan Nr. 14, Bebauungsplan, ist festzuhalten, dass der Regierungsrat den im Plan festgelegten Text "Gesetzlicher Grenzabstand als "Gesetzlicher Gebäudeabstand" versteht.

Zum Quartierplan-Reglement ist festzuhalten:

- Bei Art. 4, Abs. 2 ist zu beachten, dass auch die Direktion der Waldenburgerbahn AG bei der Stellungnahme berücksichtigt werden muss, und dass die Zustimmung der Aufsichtsbehörde (Bundesamt für Verkehr) nach Durchführung des Plangenehmigungsverfahrens nach Eisenbahngesetz vorbehalten bleibt.
- Bei Art. 19, Abs. 4 kann im Sinne der vorhergehenden Festlegungen das Wort "beiden" vom Regierungsrat nicht genehmigt werden. Art. 19, Abs. 4 lautet somit: "Der Baustellenverkehr darf nur über die obgenannte Zufahrt erfolgen."

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Keine Bemerkungen.

IV.

Zu den Einsprachen:

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 von 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 Quartierpläne - die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei 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 im einzelnen zu den Einsprachen folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ersucht den Regierungsrat, das Quartierplan-Reglement erst zu genehmigen, wenn die Einwohnergemeindeversammlung über eine Erhöhung der Mindest-Parkplatzzahl von 55 auf 70 Plätze abstimmen konnte.

Es handelt sich bei dieser Einsprache um eine Aufsichtsbeschwerde. Der Beschwerdeführer hätte also sofort nach der Abstimmung verlangen müssen, dass eine neue Auflage zu erfolgen hat. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann die Bewilligungsbehörde aufgrund des Gutachtens der [REDACTED] vom 21. November 1985, eine grössere Anzahl Parkplätze verlangen, da im Quartierplan-Reglement lediglich eine Minimalzahl enthalten ist. Aus diesem Sachverhalt wird ersichtlich, dass es sich im jetzigen Zeitpunkt für den Regierungsrat nicht aufdrängt,

besondere Massnahmen zu ergreifen. Der Aufsichtsbeschwerde von [REDACTED] wird daher keine Folge geleistet.

4.2 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist in Oberdorf nicht stimmberechtigt. Auf diese Eingabe kann somit nicht eingetreten werden. Die Eingabe ist in der Form eines Beantwortungsschreibens des Tiefbauamtes vom 4. März 1986 behandelt worden.

:/// 1. Der Aufsichtsbeschwerde von [REDACTED] wird keine Folge gegeben.

2. Auf die Eingabe von [REDACTED] wird nicht eingetreten.

3. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des Kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird die von der Einwohnergemeindeversammlung Oberdorf am 26. August 1985 beschlossene Quartierplanung "Coop-Areal/Uli Schadweg" - bestehend aus dem Quartierplan (Pläne 13, 14 und 15) und dem Quartierplan-Reglement mit Vorbehalten beziehungsweise Ausnahmen beim Quartierplan Nr. 13 und beim Quartierplan-Reglement - im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 47/QP/1/0 (Quartierplan) sowie 47/QR/1/0 (Quartierplan-Reglement) versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.

5. 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

[REDACTED]
(beide eingeschrieben)

Gemeinderat Oberdorf, 4436 Oberdorf
[REDACTED]

Volkswirtschafts- und Sanitätsdirektion,
Rechtsabteilung

Landeskanzlei (Amtsblatt)

Abteilung Oeffentlicher Verkehr

Amt für Liegenschaftsverkehr

Bauinspektorat (2)

Tiefbauamt

Rechtsabteilung der Bau- und Landwirtschafts-
direktion

Amt für Orts- und Regionalplanung (8)

Bau- und Landwirtschaftsdirektion (2)

Der Landschreiber:

