

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1478

vom 24. April 1973

Gemeinde Frenkendorf, Bau- und Strassenlinienplan "Gartenstrasse"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Frenkendorf hat am 17. April 1970 folgenden Beschluss gefasst:

"Der Bau- und Strassenlinienplan "Gartenstrasse" wird genehmigt. Die Bau- und Strassenlinien der Gartenstrasse gemäss generellem Bau- und Strassenlinienplan Neufrenkendorf - Egg vom 18. Juni 1951 werden aufgehoben."

B. Die öffentliche Auflage fand vom 27. April bis 26. Mai 1970 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 16 vom 23. April 1970 und im Amtsanzeiger Nr. 9 gleichen Datums bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 24. April 1970 (Postquittung) benachrichtigt. Es haben Einsprache erhoben:

1. [REDACTED], Advokat, Bahnhofplatz, Pratteln, namens und im Auftrag von [REDACTED], Kapellenstrasse [REDACTED], Frenkendorf, mit Schreiben vom 25. Mai 1970,
2. [REDACTED], Architekt, Bahnhofstrasse [REDACTED], Frenkendorf, mit Schreiben vom 25. Mai 1970,
3. [REDACTED]
Frenkendorf - Füllinsdorf, mit Schreiben vom 22. Mai 1970,
4. [REDACTED], Gartenstrasse [REDACTED], Frenkendorf, mit Schreiben vom 21. Mai 1970,
5. [REDACTED], Bahnhofstrasse [REDACTED], Frenkendorf, mit Schreiben vom 22. Mai 1970,
6. Die Erbgemeinschaft [REDACTED], Gartenstrasse [REDACTED], Frenkendorf, mit Schreiben vom 26. Mai 1970 (Datum des Poststempels : 27. Mai 1970, 16, somit verspätet!).

Der Gemeinderat Frenkendorf hat in der Folge das gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverfahren durchgeführt. Dabei sind die in den Ziffern 1 bis 3 erwähnten Einsprachen schriftlich zurückgezogen worden.

C. Mit Schreiben vom 23. Juli 1971 unterbreitet der Gemeinderat Frenkendorf den Beschluss und die unerledigten Einsprachen zum regierungsrätlichen Entscheid. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Die Gemeinden sind gestützt auf § 4 in Verbindung mit den §§ 27, 85, 86, 92 und 94 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 befugt, Bau- und Strassenlinienpläne aufzustellen. Gemäss § 3 des gleichen Gesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden - und darunter fallen auch die Bau- und Strassenlinienpläne - der Genehmigung des Regierungsrates. Die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung ist dabei auf eine Rechtmässigkeitskontrolle und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung beschränkt.

II.

Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide und der Entscheid über einen solchen Gemeindeversammlungsbeschluss 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.

III.

Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Es muss daher angenommen werden, dass diese nicht weitergehen kann als für den kommunalen Erlass selbst. Somit steht auch hier dem Regierungsrat nur eine Kontrolle auf Rechtmässigkeit und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung zu. Vermag aber ein kommunaler Erlass diesen Anforderungen zu genügen, so können Einsprachen vom Regierungsrat nicht geschützt werden, es sei denn, es liege Willkür (Ermessensmissbrauch, Ermessensüberschreitung), ein offensichtlicher Verstoss gegen Treu und Glauben oder ein solcher gegen das Prinzip der Verhältnismässigkeit vor.

IV.

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 Termin der Ausführung machen diese Pläne hingegen keine Aussage. Deshalb kann auf Einwände, die sich mit der Landabtretung (incl. Minderwerte und Inkonvenienzen), der Beitragspflicht und der Höhe der Beiträge sowie allen andern Auswirkungen des Strassenbaues auseinandersetzen, in diesem Verfahren nicht eingetreten werden. Solche Einsprache-gründe 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 Bestimmungen von § 9 der Staatsverfassung jedermann verpflichtet ist, das für öffentliche Strassen, Wege und Plätze nötige Grundeigentum gegen volle Entschädigung abzutreten.

V.

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

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Das im Baugesetz festgelegte Verfahren ist formell ordnungsgemäss durchgeführt worden. Materiell stimmt der Bau- und Strassenlinienplan mit dem rechtskräftigen Strassennetzplan überein. Ein Widerspruch zum Strassenreglement der Gemeinde liegt auch nicht vor. Somit sind sowohl formell-rechtlich wie materiell-rechtlich die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Auch in dieser Beziehung ist der Beschluss nicht zu beanstanden.

3. Unerledigte Einsprachen

Zu den Einsprachen ist in Beachtung der eingeschränkten regierungsrätlichen Ueberprüfungsbefugnis folgendes zu sagen:

3.1 Die Einsprache von [REDACTED] richtet sich gegen zwei Massnahmen.

Erstens ist er mit der durch das Gebäude gezogenen Baulinie nicht einverstanden. Durch diese Massnahme könnten am Gebäude nur noch Unterhaltsarbeiten vorgenommen werden, was mit einem grossen Wertverlust verbunden sei. Deshalb verlangt er, dass die Baulinie den Aussenmauern des Hauses folge. Würde diese Forderung abgelehnt, dann müsse der Schaden durch einen neutralen Fachmann geschätzt werden.

Zweitens verlangt er, beim Ausbau der Gartenstrasse für das abzutretende Areal den in der Gegend bezahlten Baulandpreis. Durch die Verbreitung der Strasse gegen sein Haus würden die Bewohner stärker als bisher dem Verkehrslärm ausgesetzt. Auch dieser Nachteil müsse entschädigt werden.

An der Gartenstrasse vermögen weder denkmalpflegerische noch andere Ueberlegungen eine andere Disposition der Baulinien zu rechtfertigen als die beschlossene. Wichtig ist nun, dass durch das Gebäude nicht eine "allgemeine" sondern richtigerweise eine "provisorische" Baulinie gezogen wurde. Für die Wirkung einer solchen Linie ist § 92 des Baugesetzes massgebend. Er lautet:

"Durch bestehende Gebäude, deren Beseitigung für die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse nicht unbedingt notwendig ist, kann eine provisorische Baulinie gezogen werden, die bewirkt, dass im Falle der Beseitigung der betroffenen Bauten nicht mehr vor diese Linie gebaut werden darf.

Die gleiche Regelung gilt, wenn bei eingreifenden Veränderungen zwar die Umfassungswände beibehalten werden, das Innere aber vollständig neu ausgeführt wird."

Für die "allgemeine" Baulinie ist hingegen § 90 des Baugesetzes massgebend. Er lautet:

"An Gebäuden, die über die Baulinie hinausragen, dürfen Veränderungen, die über die gewöhnlichen Unterhaltsarbeiten hinausgehen, nur ausnahmsweise bewilligt werden. An die Ausnahmebewilligung kann die Bedingung geknüpft werden, dass der Grundeigentümer bei der Ausführung des in Betracht fallenden öffentlichen Werkes darauf verzichtet, den durch die Veränderung entstandenen Mehrwert geltend zu machen. Der Bauherr hat diesen Revers im Grundbuch anmerken zu lassen. Die Anmerkung erfolgt kostenlos.

Nach Ablauf von fünfundzwanzig Jahren werden die bei Umbauten ausgestellten Reverse wirkungslos."

Diese Gegenüberstellung zeigt den wesentlichen Unterschied zwischen einer "provisorischen" und einer "allgemeinen" Baulinie für den Betroffenen. Zudem entfällt bei der "provisorischen" Linie der Revers. Sollte der Einsprecher trotz dieser Aufklärung nicht befriedigt sein, dann steht es ihm frei, den Weg gemäss § 97 des Gesetzes über die Enteignung zu beschreiten.

Auf das Problem der Landabtretung kann hingegen nicht eingetreten werden. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in Abschnitt IV verwiesen.

3.2 [REDACTED] hält den geplanten Ausbau mit einer Fahrbahn von 6 m und einem Trottoir von 2 m für übertrieben. Er findet, ein Profil von 5 m für die Fahrbahn und 1 m für das Trottoir sei genügend. Die beschlossene Lösung entwerte das bestehende Wohn- und Geschäftshaus sehr stark, und der geplante Um- bzw. Erweiterungsbau werde verunmöglicht. Bei diesem Projekt handle es sich aber um eine lebensnotwendige Existenzfrage. Für den Fall der Verhinderung des Bauvorhabens verlangt er in jeder Hinsicht gleichwertigen Realersatz.

Das Hauptproblem ist wohl mit der Baubewilligung Nr. 192/1971 vom 7. Mai 1971 gelöst worden. Damit erhielt nämlich der Einsprecher für sein Bauvorhaben grünes Licht. Nicht gleicher Meinung ist hingegen der Regierungsrat hinsichtlich des Profils, denn das von der Gemeinde vorgelegte Ergebnis entspricht den heutigen Bedürfnissen. Zum gleichen Schluss führt ein Vergleich mit den einschlägigen Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (z.B. Normblatt SNV 40 243). In diesem Zusammenhang ist in Berücksichtigung der übergeordneten Gegebenheiten (SBB) der beim Grundstück Nr. [REDACTED] vorgesehene Eingriff nicht grösser als nötig. Aus diesem Grunde kann die Einsprache nicht geschützt werden. Im übrigen wird auf Abschnitt IV verwiesen.

3.3 Die Einsprache der [REDACTED] ist zwar vom 26. Mai 1970 datiert. Nach dem Poststempel ist sie aber erst am 27. Mai 1970, 16 h (Mittwoch) abgeschickt worden. Die zur Einreichung einer Einsprache massgebende Frist dauerte aber vom 27. April bis 26. Mai 1970. Somit wurde

die Einsprache verspätet eingereicht. Es wird festgehalten, dass keine Entschuldigung für das Versäumnis geltend gemacht wird. Deshalb ist eine allfällige Wiederherstellung gegen die Folgen der Versäumung einer Frist nicht zu untersuchen. Auf die Einsprache kann daher nicht eingetreten werden.

- ://: 1. Die Einsprachen von [REDACTED] und [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Auf die Einsprache der Erbgemeinschaft [REDACTED] wird nicht eingetreten.
3. Die Einwohnergemeindeversammlung Frenkendorf hat am 17. April 1970 folgenden Beschluss gefasst:
- "Der Bau- und Strassenlinienplan "Gartenstrasse" wird genehmigt. Die Bau- und Strassenlinien der Gartenstrasse gemäss generellem Bau- und Strassenlinienplan Neufrenkendorf - Egg vom 18. Juni 1951 werden aufgehoben."
- Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird dieser Beschluss genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
4. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 23/eBS/16/0 versehenen Situationspläne.
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], Gartenstrasse [REDACTED],
Frenkendorf

[REDACTED], Bahnhofstrasse [REDACTED],
Frenkendorf

Erbgemeinschaft [REDACTED], Garten-
strasse [REDACTED], Frenkendorf
(alle eingeschrieben)

Gemeinderat Frenkendorf (2)

Bauverwaltung Frenkendorf

Ingenieurbüro H.Gysin, Bahnhofstrasse,
Pratteln

Kreisgeometerbüro Liestal/Waldenburg,
Rheinstrasse 3, Liestal

Landeskanzlei
Baupolizeiamt
Vermessungsamt (2)
Planungsamt (4)
Baudirektion (2)

Der Landschreiber:

Lillemor