

DSF 28

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1943

vom 1. Juli 1980

Gemeinde Frenkendorf, Bau- und Strassenlinienplan "Ortskern", Strassen-
netz- und Zonenplan "Ortskern", Reglement über die Ortskernplanung

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Frenkendorf hat am 17. Oktober 1979 die Ortskernplanung, bestehend aus den obgenannten Plänen sowie dem zugehörigen Reglement, beschlossen.

B. Die öffentliche Planaufgabe für den Bau- und Strassenlinienplan und den Zonenplan fand vom 29. November bis 28. Dezember 1979 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 46 vom 22. November 1979 und im Anzeiger der Gemeinde Frenkendorf Nr. 23 vom 22. November 1979 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Innert der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingegangen:

1. [REDACTED], Adlergasse [REDACTED] Frenkendorf, mit Schreiben vom 7. Dezember 1979
2. [REDACTED], Schauenburgerstr. [REDACTED], Frenkendorf, mit Schreiben vom 20. Dezember 1979
3. [REDACTED], Prattlerstr. [REDACTED] Frenkendorf, mit Schreiben vom 27. Dezember 1979
4. [REDACTED], Adlerfeldstr. [REDACTED], Frenkendorf, mit Schreiben vom 27. Dezember 1979
5. [REDACTED], Prattlerstr. [REDACTED], Frenkendorf, mit Schreiben vom 28. Dezember 1979.

Aufgrund der vom Gemeinderat gemäss § 6 Absatz 2 Baugesetz durchgeführten Verständigungsverhandlung haben die Einsprecher 1, 3, 4 und 5 ihre Einsprache zurückgezogen. Mit [REDACTED] konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 19. Mai 1980 ersucht der Gemeinderat Frenkendorf um die regierungsrätliche Genehmigung der Ortskernplanung und beantragt die Abweisung der unerledigten Einsprache. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Die Gemeinden sind gestützt auf § 4 in Verbindung mit den §§ 26, 27, 85, 86, 92 und 94 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 ermächtigt, Zonenpläne inkl. dazugehörige Reglemente, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne zu erlassen. Gemäss § 3 dieses Gesetzes 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. Der Regierungsrat hat demzufolge vor allem darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht verstösst. Dabei sind folgende Hauptaspekte zu beachten:

1. Die Einhaltung der Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen.
2. Die Beachtung der kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken. Zentrale Bedeutung kommt dabei der Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, etc.) zu.

II.

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.

III.

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 sowohl der vorliegende Zonenplan als auch der Bau- und Strassenlinienplan -

die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Rechts- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

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 Zeitpunkt der Ausführung machen diese Pläne hingegen keine Aussage. Deshalb kann auf Einwände, die sich mit der Landabtretung, 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 Bestimmungen von § 9 der Staatsverfassung jedermann verpflichtet ist, das für öffentliche Strassen, Wege und Plätze nötige Grundeigentum gegen volle Entschädigung abzutreten.

V.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der Beschlüsse und der unerledigten Einsprache folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Sowohl formell-rechtlich als auch materiell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Beschlüsse erfüllt. Es sei lediglich darauf hingewiesen, dass in der Legende zum Bau- und Strassenlinienplan bei den Gemeindestrassen die "vom Regierungsrat früher genehmigte, jetzt aufzuhebende Baulinien", sowie die "vom Regierungsrat später zu genehmigende Baulinien" genau gleich gekennzeichnet sind. Die erstgenannten Baulinien kommen jedoch bei der vorliegenden Planung nicht vor. Um allfällige Missverständnisse über die Interpretation des Planes zu vermeiden, werden diese daher in der Legende zum Bau- und Strassenlinienplan rot durchgestrichen.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

In dieser Beziehung sind keine Einwände zu erheben.

3. Unerledigte Einsprache

Als Grundeigentümer der Parzellen Nr. ■■■ und ■■■ erhebt ■■■■■■■■■■
■■■■■ Einsprache gegen das Reglement und die dazugehörigen Pläne.

a) Reglement: Zu den Nutzungsarten, welche nicht erlaubt sind, fordert der Einsprecher die Aufnahme zusätzlicher Verbotsbestimmungen, nämlich das Anschlagen von Reklameschriften etc., sowie das Parkieren von Fremdautos auf Privatareal. Ferner verlangt er gesetzliche Ausnahmemöglichkeiten zur besseren Ausnutzung von Dachgeschossen. Im weiteren hält ■■■■■■ fest, die zulässige Sockelgeschosshöhe bei seiner unter Denkmalschutz stehenden Liegenschaft könne nicht zur Anwendung gelangen, ein verbindliches Mitspracherecht stehe im Übrigen dem kantonalen Denkmalschutz bei Bauvorhaben zu. Der Einsprecher möchte ferner die Bestimmung über private Vorgartenbepflanzung näher definiert haben und beanstandet die auf seinem Grundstück vorgesehene Schutzbepflanzung aus Gründen der Schatteneinwirkung und der jetzigen Gartennutzung. Er wendet sich auch gegen das vorgesehene Einfriedigungsverbot bzw. die Vorplatzgestaltung (Zutrittsrecht für die Öffentlichkeit) und weist darauf hin, dass die bestehenden Niveaus bei der Strassenplanung zu übernehmen seien.

b) Strassennetz- bzw. Bau- und Strassenlinienplan: Bezüglich seiner Parzelle Nr. ■■■ macht ■■■■■■ geltend, durch die geplante Zurücklegung der Baulinie entstehe eine verminderte bauliche Nutzung. Im weiteren verlange er genauere Angaben betreffs Verlauf und Ausführung von Strasse und Trottoir entlang seiner Parzelle. Auch seien die Trottoirbreiten auf ein Normalmass zu reduzieren.

Der Einsprecher beanstandet ferner die geplante Verlegung der Baulinie hinter die gesamte Parzelle Nr. ■■■, wodurch ein Bauen auf der ganzen Fläche (Mist- und Jauchegrube) verunmöglicht werde. Die ursprüngliche Nutzungsmöglichkeit müsse gewahrt bleiben und die Sanierungsarbeiten ermöglicht werden. Im weiteren sei die Trottoirführung dem bestehenden Grenzverlauf anzupassen, ohne Anstösserbelastung an allfällige Erstellungskosten.

c) Zonenplan, Strassennetz- und Bau- und Strassenlinienplan: Zum Fussweg "Kübligässli" bemerkt der Einsprecher, dass er ein vorhandenes öffentliches Gehrecht, wie es in den Plänen dargestellt ist, bestreite. Es sei hingegen in den Plänen nicht ersichtlich, ob im Falle des "Kübligässlis" ein öffentliches Gehrecht vorhanden oder nur erwünscht sei. Dies sei unzulässig, insbesondere wegen der Unklarheit, für welche Gehrechte das Enteignungsrecht beansprucht werden müsse. Der Nachweis, dass ein altes Wegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit existiere, müsse erbracht werden. Gleichzeitig ersucht der Einsprecher um Rechtsmittelbelehrung, falls seine Einsprache vom Regierungsrat abgewiesen werde.

Gegen ein öffentliches Gehrecht sprächen auch die Tatsachen, dass der Bedarf an Fusswegen durch bestehende und neu geplante Wege und Trottoirs gedeckt sei und der Hauptteil der benötigten Wegfläche auf seinem Grundstück liege. Ausserdem sei auch von den übrigen Eigentümern des Kübligässlis kein Benutzungsbedarf vorhanden. Der Zugang von der Schauenburgerstrasse her sei im übrigen sein Hauseingang sowie der Gartenzugang. Ferner sei der Durchgang durch Laubenanbau und Treppenanlage der Parzelle Nr. [REDACTED] und seiner Eingangstreppe stark verengt. Beschädigungen und Brandgefahr seien nicht auszuschliessen.

Schlussendlich glaubt [REDACTED] verlangen zu können, dass die Erstellungskosten für Strasse und Trottoir nicht gemäss Strassenreglement erhoben werden könnten, sondern auch den Nutzniessern auferlegt werden müssten.

Zu den vorgebrachten Einwänden ist folgendes zu erwähnen:

a) Zum Reglement: Die Aufnahme weiterer Bestimmungen erübrigt sich, da das Anbringen von Reklamen im Reglement betreffend das Plakat- und Reklamewesen der Gemeinde vom 23. Mai 1950 sowie im kantonalen Reglement über Reklamen und Signale vom 18. Februar 1969 und zusätzlich in den kantonalen Zonenreglements-Normalien (3/63, Abs.1) geregelt ist. Vorschriften über das Parkieren von Fremdautos auf privaten Grundstücken und Vorplätzen können im Rahmen des Ortskernreglementes nicht erlassen werden, dies ist eine zivilrechtliche Angelegenheit. Die Bestimmung über Dachaufbauten stellt primär eine ästhetische Vorschrift dar, welche die sinnvolle Einfügung der Dachlandschaft ins Orts- und Strassenbild bezweckt. Eine vernünftige Nutzung der Dachgeschossflächen ist auch ohne Dachaufbauten oder Einschnitte möglich, da Dachfenster und Lukarnen

zulässig sind. Die generelle Ausnahmeregelung besteht im Übrigen bereits in den kantonalen Zonenreglements-Normalien (9/63, Abs.1), welche als Bestandteil des Ortskernreglementes gelten. Dass die zulässige Sockelgeschosshöhe bei der Liegenschaft des Einsprechers nicht zur Anwendung gelangt, ist unbestritten, da Veränderungen nicht vorgenommen werden dürfen. Ebenso ist auch das Mitspracherecht der kantonalen Instanzen gemäss Ziffer 13 und 14 des Reglementes gewahrt. Bei der Bepflanzung der Vorgärten ist der Grundeigentümer weitgehend frei. Nach Ansicht der Gemeinde bezweckt die Formulierung in erster Linie, das Umfunktionieren von bepflanzten Vorgärten in Park- oder Lagerplätze zu verhindern. Die Befürchtungen des Einsprechers sind somit hinfällig. Dasselbe gilt für die von ihm vorgesehene Abschränkung des Vorplatzes, welche nicht als Einfriedigung im Sinne des Reglementes bezeichnet werden kann. Auch ist das Zutrittsrecht für die Öffentlichkeit weder zwingend vorgeschrieben, noch kann es aus der Bestimmung gemäss Ziffer 11 abgeleitet werden. Was die Gestaltung des Strassenniveaus betrifft, kann in diesem Verfahren nicht darauf eingetreten werden. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf Abschnitt IV der Erwägungen.

b) Zum Strassennetz- bzw. Bau- und Strassenlinienplan: Vorerst sei darauf hingewiesen, dass auf die Einsprache, soweit sie die Belange des Strassennetzplanes tangiert, nicht eingetreten werden kann, da dieser gemäss § 5 Absatz 1 Baugesetz vom Auflageverfahren ausgenommen wird.

Die geplante Baulinie auf der Parzellenostseite benachteiligt den Eigentümer in keiner Weise, da eine zusätzliche bauliche Nutzung infolge bestehender Ueberschreitung ohnehin nicht möglich ist. Der Einsprecher wird lediglich verpflichtet, das bestehende Gebäude im jetzigen Umfang zu erhalten.

Betreffend den Verlauf und die Ausführung von Strasse und Trottoir im Bereich Hauptstrasse/Schauenburgerstrasse gibt im Detail das Strassenprojekt Auskunft (siehe Abschnitt IV der Erwägungen). Was die Beanstandungen der Trottoirbreiten betrifft, so sind diese - sofern nicht als Trottoir zur Hauptstrasse gehörend und daher im Kompetenzbereich des Kantons - für Quartierstrassen gemäss Strassenreglement je nach der zu erwartenden Frequenz der Strasse durch Fahrzeuge und Fussgänger zu dimensionieren. Im fraglichen Bereich ist die geplante Trottoirbreite von ca. 2 m daher nicht unvernünftig.

Die Parzelle Nr. ■■■ beinhaltet 15 m². Die ursprüngliche Nutzungsmöglichkeit für Mist- und Jauchegrube wird bei einer allfälligen Wiederaufnahme des Landwirtschaftsbetriebes durch die Bau- und Strassenlinie nicht gefährdet. Bezüglich Trottoiranpassung wird auf die Planaufgabe des Bauprojektes verwiesen. Die Erhebung von Anwänderbeiträgen steht in diesem Verfahren nicht zur Diskussion.

c) Zum Fussweg Kübligässli: Vorerst ist auch hier festzuhalten, dass gegen den Strassennetzplan keine Einsprachemöglichkeit besteht. Ebenfalls wird der Zonenplan durch diese Einsprache nicht tangiert. Zur Einsprache gegen den Bau- und Strassenlinienplan ist folgendes zu bemerken: Ein Miteigentum des Einsprechers am Fussweg zwischen Mittelgasse und Schauenburgerstrasse besteht nicht, da der Weg nicht vermarktet ist und somit keine Korporationsparzelle bildet.

Die Gemeinde macht geltend, beim Fussweg handle es sich um ein seit Jahrzehnten bestehendes, ersessenes Recht, das bei einer späteren Grundbuchanlegung angemeldet und im Grundbuch eingetragen werden muss. Bis zur Anlegung des Grundbuches bleibe dieses Recht auch ohne Katasterbuch bestehen. Der Bau- und Strassenlinienplan ändere somit nichts an den bestehenden Verhältnissen. Eine spätere Ausscheidung durch Bildung einer neuen Parzelle für den Fussweg sei nicht vorgesehen.

Ob beim fraglichen Fussweg ein öffentliches Gehrecht vorhanden oder nur erwünscht ist, ist aus dem Plan nicht ersichtlich. Es stimmt zwar, dass gewisse Tatsachen, so z.B. dass wegen der bereits vorhandenen Wege und der geplanten Trottoirs kein dringender Benutzungsbedarf vorhanden und der Durchgang teilweise stark verengt ist, gegen ein öffentliches Gehrecht sprechen. Hingegen sind diese Gegebenheiten nicht von ausschlaggebender Bedeutung. Entscheidend ist lediglich die Frage, ob es sich dabei um ein ersessenes Recht handelt oder nicht. Dies wird aber zum gegebenen Zeitpunkt nicht der Regierungsrat, sondern der hierfür zuständige Richter entscheiden. Weitere diesbezügliche Ausführungen erübrigen sich deshalb. Was die Erstellungskosten für Strasse und Trottoir betreffen, so stehen diese Fragen im Rahmen des regierungsrätlichen Genehmigungsverfahrens nicht zur Diskussion.

Aus all diesen Gründen wird die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

Zum Ersuchen um Rechtsmittelbelehrung ist zu erwähnen, dass gegen diesen Entscheid nur das ausserordentliche Rechtsmittel, d.h. eine staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht, ergriffen werden kann. Eine solche Beschwerde wäre innert 30 Tagen ab Zustellung des Entscheides einzureichen.

- ://: 1. Die Einsprache von [REDACTED] wird - soweit darauf eingetreten werden kann - als unbegründet abgewiesen.
2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird die von der Einwohnergemeindeversammlung Frenkendorf am 17. Oktober 1979 beschlossene Ortskernplanung - bestehend aus dem Bau- und Strassenlinienplan, dem Strassennetz- und dem Zonenplan sowie dem dazugehörenden Reglement - im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt. Alle im Widerspruch zu diesen Vorschriften und Plänen stehenden bisherigen Beschlüsse innerhalb des Ortskernperimeters gelten als aufgehoben.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 23/eBS/28/O (Bau- und Strassenlinienplan), 23/TSP/1/O (Teilstrassennetzplan Ortskern), 23/TZP/1/O und 23/TZR/1/O (Teilzonenplan und Reglement Ortskern) versehenen Plan- und Reglementsexemplare.
4. 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 [REDACTED] Schauenburgerstrasse [REDACTED] 4402 Frenkendorf (eingeschrieben)

Gemeinderat Frenkendorf, 4402 Frenkendorf (2)

Bauverwaltung Frenkendorf, 4402 Frenkendorf

Kreisgeometerbüro, Frenkendorferstrasse 23, 4410 Liestal

Landeskanzlei (Amtsblatt)

Bodenamt

Amt für Naturschutz und Denkmalpflege

Tiefbauamt

Vermessungsamt

Planungsamt (10)

Baudirektion (2)

der Landschreiber:

