

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 125

vom 25. Januar 2005

Gemeinde Oberdorf, Quartierplanung "z'Hof"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Oberdorf hat am 17. Februar 2004 die Quartierplanung "z'Hof" beschlossen. Es handelt sich dabei um die Erfüllung der Quartierplanpflicht für das Areal der heutigen Parzelle 1474, die früher in der Gewerbezone lag und schwierig zu erschliessen ist. Mit dem Quartierplan kann auf dem Areal von 3'722 m² eine Wohn-/Geschäfts-Nutzung von ca. 1'800 m² (ca. 14 Wohneinheiten) realisiert werden.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 12. März 2004 bis 12. April 2004 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 11 vom 11. März 2004 und im Waldenburger Anzeiger Nr. 11 vom 11. März 2004 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 8. März 2004 benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED], Uli-Schadweg [REDACTED], 4436 Oberdorf
2. [REDACTED], Steinlerweg [REDACTED], 4435 Niederdorf
3. [REDACTED], Uli-Schadweg [REDACTED], 4436 Oberdorf
4. [REDACTED] Zelgliweg [REDACTED] Postfach, 4452 Itingen

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprache der [REDACTED]. Mit den übrigen Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 5. Oktober 2004 unterbreitet der Gemeinderat Oberdorf die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Behandlung der unerledigten Einsprachen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 2 RBG). Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. 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 Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;

c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

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 folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Quartierplanreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 3. Oktober 2003 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt.

1.3 Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. An ihren Sitzungen vom 1. März 2000, 7. Juni 2001, 20. September 2001, 16. Dezember 2002, 13. März 2003 und 10. Juni 2003 hat diese Kommission die Quartierplanung "z'Hof" behandelt. Die angeregten Verbesserungen wurden mehrheitlich berücksichtigt.

1.4 In Teilplan 4 werden die Gebäudeprofile rechtsverbindlich festgelegt. Explizit gilt dies für die Oberkanten der Firstlinien und der Sockelgeschosse. Im Profil sind ebenfalls Koten für die einzelnen Stockwerke enthalten. Der Regierungsrat geht davon aus, dass nur die Höhenkoten für die Oberkante Firstlinie und die Oberkante Sockelgeschoss rechtsverbindlich sind und die übrigen Koten richtungsweisenden Charakter haben.

1.5 Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1500 vom 17. Juni 1986 ist der Quartierplan "Coop Oberdorf" in Kraft getreten. Darin werden sowohl die Bau- als auch die Strassenlinien für die Quartierstrasse Uli-Schad-Weg festgelegt. Der Einlenker Richtung Anmerkungsgrundstück Nr. 1396, bei welchem auch der jeweilige Eigentümer von Parzelle 1474 Miteigentümer ist und auf welchem seit 1. Januar 1919 ein Fahrrecht für diese Parzelle besteht, sieht eine den heutigen Bedürfnissen entsprechende Erschliessung vor. Im Strassennetzplan (Regierungsratsbeschluss Nr. 2854 vom 10. November 1987) ist diese Verkehrsführung bekräftigt worden. Die rechtskräftige Strassenlinie ist allerdings noch nicht baulich umgesetzt. Dies müsste

mit der Realisierung der Bebauung auf Parzelle 1474 von der Gemeinde Oberdorf eingeleitet werden. Der Perimeter des nun von der Gemeindeversammlung beschlossenen Quartierplanes "z'Hof" reicht bis an die Strassenparzelle Nr. 152 und würde damit in Widerspruch zur Strassenführung gemäss Quartierplanung "Coop" gelangen. Um diesen Widerspruch zu beseitigen, streicht der Regierungsrat den Quartierplanperimeter des Quartierplanes "z'Hof" mit roter Farbe soweit, als er den Perimeter des Quartierplanes "Coop" überlappt. In diesem Bereich behält der Quartierplan "Coop" seine Gültigkeit. Mit der Breite von 3,3 m und gemäss den vorgesehenen Einlenkern nach rechtsgültigem Strassenlinienplan ist die Zufahrt zum Quartierplanareal hinreichend im Sinne von Artikel 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung gesichert.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG
Keine Bemerkungen.

III.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindeversammlungsbeschlüssen 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 Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. 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 allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziff. 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Im weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteientschädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin/ der

Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Zu allfälligen Begehren auf Änderung bzw. Belassung der Bauzone ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprache von [REDACTED], Uli-Schadweg [REDACTED], 4436 Oberdorf

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Erschliessungsart des Quartierplanareals.

Es werden im wesentlichen folgende Begehren gestellt: Für die Anbindung des Quartierplanareals brauche es eine grössere Einmündung und eine breitere Zufahrt. Die Normbreite von 3 m sei einzuhalten. Es fehle ein Strassenlinienplan, der dies sicherstelle.

Zur Begründung wird folgendes angeführt: Die nötige Einmündung könne aus Platzgründen und wegen der topographischen Lage nicht gebaut werden, weshalb des öfteren andere Fahrzeuge über das Grundstück der Einsprechenden fahren werden. Zudem sei ihre Sicherheit und jene der Fussgänger wegen der engen Strassenverhältnisse nicht mehr gewährleistet. Die geplante Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle entspreche nicht der Normbreite gemäss § 45 der Verordnung zum RBG von mindestens 3 m.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Auf Parzelle [REDACTED] besteht seit 1. Januar 1919 als Last ein Fahrrecht zu Gunsten von Parzelle [REDACTED]. Auch ohne öffentlich-rechtliche Festlegung hat also der Eigentümer von Parzelle [REDACTED] Fahrten über sein Grundstück zu Parzelle [REDACTED] zu tolerieren. Wie oben unter Ziffer 1.5 erwähnt bestehen seit 1986 Strassenlinien für den Uli-Schad-Weg mit einem den heutigen Verkehrsmitteln angepassten Einlenker. Im Anschlussbereich an das Anmerkungsgrundstück beträgt die Breite 4,4 m. Wie vorstehend erwähnt streicht der Regierungsrat den Teil des Quartierplanperimeters, der im Widerspruch zu den Strassenlinien gemäss Quartierplan Coop steht. Ab dieser Grenze bis zur Einstellhalle und der oberirdischen Besucherparkierung beträgt die vorgesehene und rechtsverbindliche Zufahrtsbreite durchwegs 3,3 m und mehr. Mit der Umsetzung des Strassenlinienplanes gemäss Quartierplanung Coop und den rechtsverbindlichen Inhalten gemäss Quartierplanung z'Hof ist die Erschliessung des Quartierplanareals sichergestellt.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

4.2 Einsprache von [REDACTED], Steinlerweg [REDACTED], 4435 Niederdorf

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Erschliessungsart des Quartierplanareals und gegen die Beanspruchung von Parzelle [REDACTED].

Klare Rechtsbegehren sind in der Einspracheschrift nicht formuliert. Der Regierungsrat vermutet, dass die Einsprechenden eine Verbreiterung der Erschliessungsstrasse zum Quartierplanareal fordern.

Zur Begründung werden ähnliche Argumente wie bei der Einsprache [REDACTED] angeführt (s. oben). Zusätzlich werden Bedenken geäussert, dass die auf Parzelle [REDACTED] stehende Garage der Belastung von Baumaschinen und Fahrzeugen jeglicher Art gar nicht Stand hält.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Ausführungen des Regierungsrates unter Ziffer 4.1 treffen auch für die Einsprache [REDACTED] zu. Auch Parzelle [REDACTED] ist seit 1. Januar 1919 mit einem Fahrrecht zu Gunsten von Parzelle [REDACTED] belastet. Die festgelegten Strassenlinien gemäss Quartierplan Coop ermöglichen den Ausbau des Einmündungsbereichs in den Uli-Schad-Weg. Die Stabilisierung der Strasse gegenüber Nachbarparzellen ist im Rahmen des Strassenbauprojektes sicherzustellen und ist nicht Gegenstand des Planungsbeschlusses.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

4.3 Einsprache von [REDACTED], Uli-Schadweg [REDACTED], Oberdorf

Die Einsprechenden sind als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Beanspruchung von Parzelle [REDACTED] für die Zufahrt zum Quartierplanareal.

Klare Rechtsbegehren sind in der Einspracheschrift nicht formuliert. Der Regierungsrat vermutet, dass die Einsprechenden eine Verbreiterung der Erschliessungsstrasse zum Quartierplanareal fordern.

Zur Begründung wird folgendes angeführt: Da die Zufahrt zu schmal sei, würden alle Fahrzeuge über das Land der Einsprechenden fahren.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Ausführungen des Regierungsrates unter Ziffer 4.1 treffen auch für die Einsprache [REDACTED] zu. Die festgelegten Strassenlinien gemäss Quartierplan Coop ermöglichen den Ausbau eines verkehrstechnisch einwandfreien Einmündungsbereichs in den Uli-Schad-Weg. Für den vorgesehenen Ausbau der gemeindeeigenen Quartierstrasse bestehen die planerischen Voraussetzungen. Im Gegensatz zu den Parzellen [REDACTED] und [REDACTED] bestehen keine grundbuchlich gesicherten Fahrrechte zu Gunsten von Parzelle [REDACTED]. Da öffentlich-rechtliche Festlegungen für die Erschliessungsanlage bestehen, ist dies auch nicht nötig.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

://: 1. Die Einsprachen von [REDACTED], Uli-Schadweg [REDACTED] 4436 Oberdorf, [REDACTED], Steinlerweg [REDACTED], 4435 Niederdorf, [REDACTED], Uli-Schadweg [REDACTED], Oberdorf werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

2. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Oberdorf vom 17. Februar 2004 betreffend Erlass des Quartierplanes "z'Hof" im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahme

Von der Genehmigung ausgenommen werden (im Plan und Reglement rot gestrichen):

Bereich des Quartierplanperimeters, der mit dem Perimeter des Quartierplanes Coop in Widerspruch steht.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 47/QP/9/0, 47/TZPS/1/4 und 47/ZPS/2/14 (Quartierplan "z'Hof" und Mutation "z'Hof" zum Teilzonenplan Siedlung Ortskernplanung und zum Zonenplan Siedlung) versehenen Exemplare des Quartierplanes und die mit der Inventarnummer 47/QR/9/0 (Quartierplanreglement "z'Hof") versehenen Exemplare des Quartierplanreglements.
4. Der Gemeinderat wird ersucht, die von den Ausnahmen in Ziffer 2 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, sofern sie nicht gleichzeitig Einsprechende sind und diesen Entscheid ohnehin erhalten, mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen und ihnen die Rechtsmittelbelehrung zukommen zu lassen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 3 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Orts- und Regionalplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.
5. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED] Uli-Schadweg [REDACTED], 4436 Oberdorf
- [REDACTED], Steinlerweg [REDACTED], 4435 Niederdorf
- [REDACTED], Uli-Schadweg [REDACTED] 4436 Oberdorf
- [REDACTED], Zelgliweg [REDACTED], Postfach, 4452 Itingen
(alle eingeschrieben)
- Gemeinderat Oberdorf, 4436 Oberdorf
- Architekturbüro Widler & Partner AG, Liedertswilerstrasse 2, Postfach, 4436 Oberdorf

- Schneider-Hegi AG, z.H. von Herrn S. Juhasz, Hauptstrasse 38, 4436 Oberdorf
- Kreisgeometerbüro Liestal/Waldenburg, Rheinstrasse 27, 4410 Liestal
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (13)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)