

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2583

vom 26. August 1975

Gemeinde Sissach, Bau- und Strassenlinienplan "Hofmattweg, Rainweg (Teil), Fluhbergstrasse (Teil)", Mutationen zum Strassennetz- und zum Zonenplan

A. Bei der genaueren Untersuchung der Erschliessung des Baugebietes Böschacker / Obere Böschmatt / Mühlestätten zeigte es sich, dass gegenüber dem bisherigen Konzept vor allem inbezug auf die Längsneigungen zweckmässigere Lösungen möglich sind. In diesem Zusammenhang hat die Einwohnergemeindeversammlung Sissach am 30. April 1975 dem Bau- und Strassenlinienplan "Hofmattweg/Rainweg (Teil)/Fluhbergstrasse (Teil)" und den damit verbundenen Mutationen zum Strassennetz- und zum Zonenplan zugestimmt.

B. Die öffentliche Auflage für den Bau- und Strassenlinienplan und die Mutation zum Zonenplan fand vom 16. Mai bis 15. Juni 1975 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt vom 15. Mai 1975 und in der Volksstimme von Basel-Land gleichen Datums bekanntgegeben. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 15. Mai 1975 (Postquittung) benachrichtigt. Gegen den Bau- und Strassenlinienplan haben Einsprache erhoben:

1. [REDACTED], Buchenstrasse [REDACTED], Basel, mit Schreiben vom 15. Juni 1975 (Parzelle Nr. [REDACTED]),
2. [REDACTED], Schwarzmatt [REDACTED], Sissach, für Dettwiler-Schweizer Verena's Erben, mit Schreiben vom 13. Juni 1975 (Parzelle Nr. [REDACTED]),
3. [REDACTED], Hofacker, Sissach, mit Schreiben vom 11. Juni 1975 (Parzellen Nr. [REDACTED], [REDACTED]),
4. [REDACTED], Weiherweg [REDACTED], Sissach, und [REDACTED]-[REDACTED], Schönburgstrasse [REDACTED], Bern, gemeinsam mit Schreiben vom 3. Juni 1975 (Parzelle Nr. [REDACTED]),
5. [REDACTED], Ebenrainweg [REDACTED], Sissach, mit Schreiben vom 3. Juni 1975 (Parzelle Nr. [REDACTED]),
6. [REDACTED], [REDACTED], Sissach, mit Schreiben vom 30. Mai 1975 (Parzelle Nr. [REDACTED]).

Der Gemeinderat Sissach hat in der Folge das gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverfahren durchgeführt. Dabei sind die in den Ziffern 1 bis 3 erwähnten Einsprachen am 2. Juli 1975 schriftlich zurückgezogen worden.

████████████████████ teilte mit Schreiben vom 17. Juli 1975 mit, sie könne sich den Darlegungen des Gemeinderates Sissach im Brief vom 8. Juli 1975 anschliessen unter der Bedingung, dass für den Fall einer Ueberbauung alle Grundeigentümer die gegen den Plan Einsprache erhoben hätten, neuerdings zu einer Aussprache eingeladen würden. Es handelt sich somit in diesem Fall nicht um einen ordentlichen Rückzug.

C. Mit Schreiben vom 12. August 1975 unterbreitet der Gemeinderat Sissach die Beschlüsse 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 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 ermächtigt, Zonen-, 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 Geneh-

migungsentscheid 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. Es muss daher angenommen werden, dass diese nicht weitergehen kann als für die kommunalen Erlasse selbst. Somit steht auch hier dem Regierungsrat nur eine Kontrolle auf Rechtmässigkeit und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung zu. Vermögen aber kommunale Erlasse 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.

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 auseinanderzusetzen, in diesem Verfahren nicht eingetreten werden. Solche Einspruchegründe 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.

VI.

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

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Sowohl formell-rechtlich wie materiell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Beschlüsse erfüllt.

1.2 Mit der Mutation zum Zonenplan ist auch eine Aenderung der Baugebietsgrenze verbunden. Aus der Flächenbilanz geht hervor, dass das Baugebiet einerseits um ca. 1960 m² vergrössert und andererseits um ca. 1990 m² verkleinert worden ist. Im Endergebnis resultiert daraus eine Reduktion der Baugebietsfläche um ca. 30 m². Somit ist der Regierungsrat gestützt auf Ziffer 3 in Verbindung mit Ziffer 3.3 des Landratsbeschlusses betreffend den "Provisorischen Regionalplan Siedlung" vom 15. Juni 1970/13. März 1975 auch für die Genehmigung der neuen Baugebietsgrenze und der damit verbundenen Aenderung dieses Planes zuständig.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Auch in dieser Beziehung sind die Beschlüsse nicht zu beanstanden.

3. Unerledigte Einsprachen

In Berücksichtigung der eingeschränkten regierungsrätlichen Ueberprüfungsbefugnis ist zu den unerledigten Einsprachen gegen den Bau- und Strassenlinienplan folgendes zu sagen:

3.1 Inhaltlich sind die Einsprachen von [REDACTED] -
[REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] -
[REDACTED] praktisch gleich. Deshalb können diese beiden Eingaben gemeinsam behandelt werden. Es wird darin vorgetragen, die beiden Parzellen Nr. [REDACTED] und [REDACTED] stünden seit Generationen im gleichen Familienbesitz und es sei ihr ausdrücklicher Wunsch, dass diese der Landwirtschaft erhalten bleiben, wie dies bis anhin der Fall gewesen sei. Sie würden ihre Grundstücke nicht verkaufen, weder gesamthaft noch Teile davon. Das Land solle weiterhin im Familienbesitz bleiben. Deshalb sind sie mit den Bau- und Strassenlinien des Hofmattweges nicht einverstanden.

Inbezug auf das Problem, ob die beiden Grundstücke dem Bau- oder dem Landwirtschaftsgebiet zugeteilt werden sollen, sind die Weichen bereits im Rahmen der Revision des Zonenplanes gestellt worden. Nach dem revidierten, vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 3516 vom 24. Oktober 1967 genehmigten Zonenplan liegen beide Grundstücke im Baugebiet. Wie aus den dem Regierungsrat in diesem Zusammenhang zur Entscheidung vorgelegten Akten hervorgeht, haben die Einsprecher damals gegen diese Zuweisung keine Einwände erhoben. Der in Rechtskraft erwachsene Entscheid kann aus logischen Gründen im heutigen Verfahren nicht mehr angefochten werden.

Im Bereich der beiden Grundstücke ist der angefochtene Hofmattweg gegenüber dem bisherigen Konzept um ca. 4 m nordwärts verschoben worden. Im vorliegenden Fall ist dies aber nicht relevant. Vor allem aus der Mutation zum Strassennetzplan geht nämlich hervor, dass die heutige Form verschiedener Parzellen für eine Ueberbauung ohnehin ungeeignet ist. Deshalb sollten im Bezugsgebiet die noch fehlenden Bau- und Strassenlinien möglichst bald festgelegt und nachher eine Baulandumlegung eingeleitet werden. In einem solchen Verfahren könnten nicht nur die Parzellen in eine für die spätere Ueberbauung geeignete Form umgelegt werden, sondern es wäre auch möglich, gleichzeitig das für die Verkehrsflächen nötige Areal über den prozentualen Abzug auszuscheiden. Selbst-

verständlich können die neuen Grundstücke weiterhin im Familienbesitz verbleiben. Auch der landwirtschaftlichen Nutzung steht an sich nichts entgegen.

Aus diesen Gründen ist der Regierungsrat nicht in der Lage, die beiden Einsprachen gutzuheissen.

3.2 [REDACTED] macht geltend, seine Parzelle Nr. [REDACTED] sei schon bei der Zonenplanung als ein zu einem erhaltenswerten Landwirtschaftsbetrieb gehörendes Grundstück bewertet und deshalb nicht in die Bauzone aufgenommen worden. Das Areal benötige er weiterhin für die Bewirtschaftung. Aus diesem Grunde ist er nicht gewillt, davon Land abzutreten.

Wie aus Abschnitt V hervorgeht, steht die Landabtretung in diesem Verfahren nicht zur Diskussion. Ganz abgesehen davon ist im massgebenden Bereich, wie aus der Flächenbilanz hervorgeht, das Baugebiet ohnehin um ca. 1340 m² reduziert worden. Wäre das ursprüngliche Strassenkonzept im Bau- und Strassenlinienplan übernommen worden, dann hätte dies zu einer wesentlich grösseren Belastung der Parzelle Nr. [REDACTED] geführt. Das neue Konzept wirkt sich somit günstiger aus.

Für eine Genehmigung kommen heute nur die kolorierten Bau- und Strassenlinien in Frage. Es ist nun zu beachten, dass der Betrieb des Einsprechers immerhin 1512 Aren umfasst. Davon entfallen ca. 1360 Aren auf das Kulturland. Von der Strassenlinie werden ca. 55 m² des Grundstückes oder ca. 0,04% des Kulturlandes beansprucht. Dieses Opfer ist sicher nicht unzumutbar, denn die Existenz des Betriebes wird dadurch nicht gefährdet. Wenn allerdings in einem künftigen Verfahren die Strassenlinien in der im Plan orientierungshalber dargestellten Lage festgesetzt werden sollten, dann werden bis in den Bereich des übernächsten Grenzpunktes in nördlicher Richtung nochmals ca. 95 m² oder weitere 0,07% des Kulturlandes betroffen. Es darf hingegen angenommen werden, dass im Rahmen einer Baulandumlegung auch die Eigentums-grenzen im Kontaktbereich Baugebiet / Landwirtschaftsgebiet korrigiert werden. Dann erscheint wenigstens ein gewisser Realersatz möglich zu sein. Deshalb sollte der Gemeinderat

Sissach dafür sorgen, dass ein solches Verfahren zustande kommt.

Gestützt auf diese Ueberlegungen kann der Regierungsrat auch diese Einsprache nicht schützen.

- ://: 1. Die Einsprachen werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Die Einwohnergemeindeversammlung Sissach hat am 30. April 1975 dem Bau- und Strassenlinienplan "Hofmattweg, Rainweg (Teil), Fluhbergstrasse (Teil)" und den damit verbundenen Mutationen zum Strassennetz- und zum Zonenplan zugestimmt. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 und die Ziffern 3 und 3.3 des Landratsbeschlusses betreffend den "Provisorischen Regionalplan Siedlung" vom 15. Juni 1970/13. März 1975 werden diese Beschlüsse und die dadurch nötig gewordene Aenderung des "Provisorischen Regionalplanes Siedlung" genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 62/eBS/19/0 (Bau- und Strassenlinienplan), 62/SP/1/5 (Mutation zum Strassennetzplan) und 62/ZP/1/8, 62/RPS/0/2 (Mutation zum Zonenplan und zum "Provisorischen Regionalplan Siedlung") versehenen Pläne.
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], Weiherweg [REDACTED], Sissach
[REDACTED], Schönburgstrasse [REDACTED], Bern

██████████, Ebenrainweg ████████,
Sissach

██████████, ██████████, Sissach

(alle eingeschrieben)

Gemeinderat Sissach (2)

Ingenieurbüro Blattner & Altermatt,
Bischofsteinweg 15, Sissach

Kreisgeometerbüro, Wuhrweg 28, Sissach

Landeskanzlei

Baupolizeiamt

Vermessungsamt

Regionalplanungsstelle beider Basel

Wasserwirtschaftsamt

Planungsamt (10)

Baudirektion (2)

Der Landschreiber:

G-11-1