

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2193

vom 20. Oktober 1981

Gemeinde Sissach, Waldbaulinienplan "Burgenrain"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Sissach hat am 17. März 1981 den Waldbaulinienplan "Burgenrain" beschlossen.

B. Die öffentliche Auflage fand vom 27. März bis 27. April 1981 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 12 vom 26. März 1981 und in der Volksstimme von Baselland Nr. 35 gleichen Datums bekanntgegeben. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 24. März 1981 (Postquittung) benachrichtigt. Es haben Einsprache erhoben:

1. [REDACTED], Burgenrainweg [REDACTED], Sissach, und 8 Mitunterzeichner, mit Schreiben vom 18. April 1981, und
2. [REDACTED], Linsenackerweg [REDACTED], Sissach, und 31 Mitunterzeichner, mit Schreiben vom 25. April 1981.

Der Gemeinderat Sissach hat in der Folge das gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverfahren durchgeführt. Den Verhandlungen war aber kein Erfolg beschieden.

C. Mit Schreiben vom 27. August 1981 unterbreitet der Gemeinderat Sissach den Plan 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, im Interesse der baulichen Entwicklung Bau- und

Strassenlinienpläne aufzustellen.

II.

Gemäss § 3 des Baugesetzes 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.

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

V.

In Berücksichtigung der vorstehenden Kriterien hat die Prü-

fung des Planes und der unerledigten Einsprachen folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

§ 85 des Baugesetzes bestimmt u. a. folgendes:

"Wo die Baulinien nichts anderes vorsehen, gelten folgende Minimalabstände für Bauten:

-
- an Waldrändern:
zwanzig Meter
-"

Gemäss § 94 Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 1 des gleichen Gesetzes erfolgt die Festlegung der Baulinien entlang von Waldrändern durch die Gemeinden. Das Bezugsgebiet des Waldbaulinienplanes "Burgenrain" liegt zweifelsfrei im Banne Sissach. Somit war die Gemeinde Sissach zum Erlass dieses Planes zuständig.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Keine Bemerkungen.

3. Unerledigte Einsprachen

3.1 [REDACTED] und die 8 Mitunterzeichner beantragen, der 2. Gemeindeversammlungsbeschluss, die Waldbaulinie von 20 m auf 15 m zu reduzieren, sei aufzuheben. Dieser Antrag wird damit begründet, dass alle betroffenen Parzellen an einem Nordhang und zudem am Waldrand gelegen seien. Deshalb erscheine die Sonne im Winter nur nachmittags zwischen ca. 13 - 16 Uhr. Eine Aenderung der Waldbaulinie ermögliche auf der Parzelle Nr. [REDACTED] einen Bau, der genau auf den Bestrahlungswinkel des Nachmittags zu stehen käme. Da die Bauhöhe nach dem Zonenreglement 11,50 m ab unterem Terrainrand betrage, bedeute das für die Liegenschaften Burgenrainweg [REDACTED] und [REDACTED] im Winter keine und für die Liegenschaften

Burgenrainweg ■ und ■ eine stark reduzierte Bescheinigung.

Diese schwere, mögliche Beeinträchtigung hätten sie schon beim Kauf der Liegenschaften in Erwägung gezogen. Von der Gemeindeverwaltung erhielten sie damals die Auskunft, dass auf fraglicher Parzelle nicht mehr gebaut werden könne, da die Waldbaulinie 20 m betrage und eine Aenderung von der Gemeindeversammlung abgelehnt worden sei.

Nun scheine es ihnen doch sehr befremdend, dass relativ kurze Zeit nach der von der Gemeindeversammlung beschlossenen Belassung auf 20 m derselbe Antragssteller erneut einen Antrag stellte, der vom Gemeinderat unterstützt worden sei, obwohl ein Beschluss der Gemeindeversammlung vorgelegen habe.

3.2 ■ und die 31 Mitunterzeichner beantragen ebenfalls, der 2. Gemeindeversammlungsbeschluss vom 17. März 1981, die Waldbaulinie von 20 m auf 15 m zu reduzieren, sei aufzuheben.

Zur Begründung wird vorgetragen, durch die Rückversetzung der Waldbaulinie werde auf der Parzelle Nr. ■ der Bau je einer Liegenschaft ermöglicht und zwar östlich der Parzelle Nr. ■ und östlich der Parzelle Nr. ■.

Es handle sich aber dabei um ein am Waldrand liegendes Landstück am Nordhang, das während der Wintermonate Dezember, Januar und Februar ohne jegliche Bodenbestrahlung durch die Sonne bleibe. Bauten auf der erwähnten Parzelle (WG 2-Zone) beeinträchtigten zudem die unterhalb stehenden Liegenschaften auf den Parzellen Nrn. ■ (Linsenackerweg ■) und ■ (Burgenrainweg ■) beträchtlich, indem sie diesen die Sonneneinstrahlung während des Winters in einem Fall ganz (Burgenrainweg ■ + ■) und in den beiden anderen Fällen (Burgenrainweg ■ + ■ und Linsenackerweg ■) sehr stark verwehre.

Eine Korrektur der Waldbaulinie von 20 m auf 15 m scheine ihnen deshalb im vorliegenden Fall nicht gerechtfertigt. Der

gesetzliche Mindestabstand der Waldbaulinie von 20 m sei auf dieser klassischen Schattenhangparzelle am Rande eines geschlossenen Waldes absolut zu respektieren. Auf eine Ausnahmeregelung sei deshalb auch aus grundsätzlichen Erwägungen generell zu verzichten. Ein Gesetz zur Regelung der Waldbaulinie verliere seine Wirkung, wenn es auch im krassesten Fall wie hier ohne weiteres von den einen umgangen werden könne, während die anderen - Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] - am selben Waldrand trotz Eingabe die 20 m hätten anerkennen müssen.

Es müsse zudem erwähnt werden, dass vor kurzer Zeit dasselbe Begehren mittels Gemeindeversammlungsbeschluss vom 5. Dezember 1978 deutlich abgelehnt worden sei (Stimmenverhältnis 43 : 18). Wenn der gleiche Antragssteller mit dem gleichen Anliegen nun eine Annahme erwirkt habe, sei ein solches Vorgehen befremdend.

[REDACTED] unterstützt in einem Nachtrag sowohl aus demokratischen wie aus sachlichen Gründen diese Einsprache aus voller Ueberzeugung. Es befremdet ihn, dass ein vor wenig mehr als zwei Jahren mit deutlichem Mehr gefasster Beschluss auf Begehren der gleichen, damals unterlegenen Gesuchstellerin über den Haufen geworfen werden soll. Mit einem solchen Vorgehen werde der Stimmbürger verunsichert und in seiner Staatsverdrossenheit bestärkt. Auch sachlich sei die nachträgliche Aenderung der 1978 rechtsgültig festgesetzten Waldabstandslinie nicht gerechtfertigt, da es sich hier ohnehin um die kälteste und sonnenärmste Lage von ganz Sissach handle.

4. Zu diesen Argumenten ist folgendes zu sagen:

4.1 Sofern hinsichtlich der Besonnung beziehungsweise der Beschattung im örtlichen Bereich die Verhältnisse wirklich derart schlecht sind, wie das in den beiden Einsprachen zum Ausdruck gebracht wird, dann muss man sich ernsthaft fragen, ob hier seinerzeit im Rahmen der Ortsplanungsrevision die

Baugebietsgrenze richtig gezogen worden ist oder nicht. Diese Frage ist hingegen im heutigen Verfahren nicht mehr zu entscheiden, denn der Regierungsrat hat den revidierten Zonenplan mit Beschluss Nr. 3516 vom 24. Oktober 1967 genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt. Seither hat dieser Plan im Bezugsgebiet zwischen der Reuslistrasse, dem Burgenrainweg (teilweise bestehend, teilweise erst geplant) und dem Waldrand keine Änderungen erfahren. Unter Umständen könnte dem "Uebel" mit einer entsprechenden Rückzonung begegnet werden, wobei allfällige finanzielle Konsequenzen von der Gemeinde oder eventuell von den Interessierten nach dem Verursacherprinzip zu tragen wären.

4.2 Unterschiedlich stark geneigte Bauzonen, die ebenfalls nordwärts orientiert sind, sind nicht nur in Sissach, sondern auch in anderen Gemeinden vorhanden. Wenn nun aber ein Baugesuch allen Vorschriften entspricht, muss es auch in einem solchen Gebiet bewilligt werden, selbst wenn damit für einen Eigentümer eines tiefer gelegenen Gebäudes eine gewisse Beeinträchtigung (z. B. Besonnung, Aussicht usw.) verbunden ist. Dieser Eigentümer verliert somit einen Vorteil, den sein Eigentum nicht umfasst. Einen weitergehenden Rechtsschutz bieten nämlich die gesetzlichen Grundlagen nicht. Von einem Betroffenen kann ein solcher Nachteil in der Regel nur mit dem Erwerb des den Störfaktor umfassenden Areals abgewehrt werden. Demgegenüber ist auch niemand verpflichtet, ein ungünstig gelegenes Grundstück zu erwerben.

4.3 Was die von der Gemeindeverwaltung gegenüber [REDACTED] erteilte Auskunft anbelangt, so war diese, soweit es sich um den Gemeindeversammlungsbeschluss handelte, sicher richtig. Als unpräzise muss sie hingegen bewertet werden, soweit diese die Ueberbaubarkeit der Parzelle Nr. [REDACTED] betraf. Auf diesem Grundstück wäre nämlich unmittelbar südlich der Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] unter Einhaltung eines Grenzabstandes von je 3 m gegenüber der Parzelle [REDACTED] und gegenüber der Grenze zu den Grundstücken Nrn.

■ und ■ in Beachtung des 20 m-Abstandes vom Grundriss her gesehen immerhin noch ein Gebäude möglich, wie solche zum Beispiel auf den Parzellen Nrn. 1656, 1959 und 1889 bereits vorhanden sind. Dieser Sachverhalt hätte für den Einsprecher erkennbar sein sollen.

4.4 Das Befremden der Einsprecher über das Vorgehen des Gesuchstellers ist an sich verständlich, doch gibt es keine rechtlichen Schranken, die in dieser Richtung Einhalt gebieten würden. Somit steht es einem Bürger, dessen Anliegen in einem ersten Anlauf abgelehnt worden ist, völlig frei, in einem späteren Zeitpunkt einen weiteren Anlauf zu nehmen und das gleiche oder ein ähnliches Gesuch zu unterbreiten. Interessant ist hingegen im vorliegenden Fall die Kehrtwendung der Einwohnergemeindeversammlung in der Entscheidung. In dieser Hinsicht ist nur zu bemerken, dass eben jeder Stimmberechtigte frei ist, einer Vorlage zuzustimmen oder diese abzulehnen. Immerhin hätten die nicht zufriedenen Stimmberechtigten gegen den positiven Entscheid noch das fakultative Referendum ergreifen können (§ 49 Gemeindegesetz). Vielleicht hätte eine solche Abstimmung ein anderes Resultat ergeben.

4.5 In der Einsprache von ■ und den 31 Mitunterzeichnern wird auch vorgebracht, die Eigentümer der Parzellen Nrn. ■ und ■ hätten trotz Eingabe den 20 m-Abstand anerkennen müssen. Auf eine entsprechende Anfrage hin teilte der Gemeinderat Sissach am 25. September 1981 schriftlich mit, dass seit der Eingabe der Eigentümerin der Parzelle Nr. ■ vom 22. September 1978 um Reduktion der Waldbaulinie, welche die Gemeindeversammlung am 5. Dezember 1978 mit 43 : 18 Stimmen abgelehnt habe, von anderer Seite keine weitere Eingabe an den Gemeinderat gemacht worden sei. Nach den Feststellungen sei erst wieder am 14. August 1980 von der Eigentümerin der Parzelle Nr. ■ und am 23. Januar 1981 von der Eigentümerin der Parzelle Nr. ■ ein Reduktionsbegehren gestellt worden.

4.6 Im Zusammenhang mit diesen Einsprachen ist auch von Interesse, wie die heutige Form der beiden Parzellen Nrn. ■■■ und ■■■ überhaupt entstanden ist. Für diesen Zweck wurde das von der Reuslistrasse, dem Burgenrainweg und dem Waldrand umschlossene Bezugsgebiet untersucht. Nicht berücksichtigt wurden dabei kleinere Grenzmutationen und die internen Erschliessungsflächen, soweit diese für die Entscheidung hier eine unbedeutende Rolle spielen. Die folgende Uebersicht stützt sich auf die Mutationstabellen des Kreisgeometerbüros Sissach.

	<u>Parz.-Nr.</u>	<u>Grenzmutationen</u>	<u>abgetrennt</u>
		<u>Nr.</u> <u>Datum:</u>	<u>v. Parz.-Nr.</u>
Baugesetz 1902	574	-- --	--
	(Fussweg entlang dem Waldrand)		
	623	-- --	--
	624	-- --	--
	1547	353 23.1.1932	623
	1548	353 23.1.1932	623
Baugesetz 1941	1656	750 2.6.1945	624
	1661	764 18.1.1946	624
	1784	1078 18.5.1953	624
	1889	1374 19.6.1959	624
	1891	1378 10.7.1959	623
	1898	1396 8.1.1960	624
	1923	1451 14.3.1961	623
	1930	1511 26.6.1961	624
	1932	1515 18.7.1961	624
	2308	2305 21.3.1979	624
Baugesetz 1967	2318	2317 22.6.1979	1923
	2319	2317 22.6.1979	1923
	2320	2317 22.6.1979	1923
	2335	2336 21.9.1979	1548
	2337	2337 21.9.1979	1932

Aus dieser Aufstellung (= Stammbaum) geht hervor, dass am

1. Januar 1925, als in Sissach das Grundbuch zur Anwendung kam, nur die Parzellen Nrn. 574 (= Fussweg entlang dem Waldrand), 623 und 624 vorhanden waren. Die beiden zuletzt genannten Grundstücke bedeckten nebeneinanderliegend die Fläche zwischen dem Fussweg und der Reuslistrasse. Anfangs 1932 sind dann die ersten Grundstücke von der Stammparzelle Nr. 623 abgetrennt worden. Nach einer längeren Pause erfolgten in den Jahren zwischen 1945 und 1961 weitere Aufteilungen, wobei auch die Stammparzelle Nr. 624 zum Zuge kam. Die letzten Mutationen wurden - wiederum nach einem langen Unterbruch - im Jahre 1979 vorgenommen. Ebenso ist ersichtlich, dass alle aufgeführten Grundstücke - selbst wenn sie durch Teilung von neueren Parzellen entstanden sind - ursprünglich vom Areal der beiden Parzellen Nrn. 623 und 624 stammten. Aus dem Originalplan Nr. 10 geht weiter hervor, dass sich die gröbere Aufteilung vorwiegend von der Reuslistrasse in Richtung Waldrand vollzogen hat. Weitere Feinparzellierungen sind örtlich gestreut.

In diesem Zusammenhang ist weiter zu beachten, dass die erwähnten Mutationen unter den Vorschriften dreier Baugesetze vorgenommen wurden. Es handelt sich um

- das Baugesetz vom 17. März 1902 (in Kraft vom 1. Juli 1902 bis 31. Mai 1942),
- das Baugesetz vom 15. Mai 1941 (in Kraft vom 1. Juni 1942 bis 31. Dezember 1968) und
- das Baugesetz vom 15. Juni 1967 (in Kraft seit 1. Januar 1969).

Die beiden zuerst genannten Erlasse kannten keinen Waldabstand. Ein solcher wurde erst mit dem heute gültigen Baugesetz eingeführt. Wie bereits an anderer Stelle erwähnt wurde, handelt es sich um den in § 85 festgelegten Abstand von 20 m, der allerdings von den Gemeinden mit einer Baulinie sowohl nach oben wie nach unten verändert werden kann.

Als auf den 1. Januar 1969 das Baugesetz vom 15. Juni 1967 in Kraft trat, war von der ursprünglichen Stammparzelle Nr.

624 noch eine Restfläche entlang dem Waldrand vorhanden. Diese weist im weitesten Sinne die Form eines Sägeblattes auf. Von der ursprünglichen Stammparzelle Nr. 623 verblieb noch ein keilförmiger Rest mit einer Fläche von 1569 m². Im Jahre 1979 ist schliesslich von der Parzelle Nr. 624 noch das inzwischen überbaute Grundstück Nr. 2308 abgetrennt worden. Die Parzelle Nr. 624 deren Form dadurch keine wesentliche Aenderung erfuhr, umfasst heute noch eine Fläche von 2473 m². Wie aus dem Zonenplan hervorgeht, liegen aber nicht die gesamten Flächen dieser beiden Grundstücke im Baugebiet. Entlang dem Fussweg ist nämlich ein parallel zu diesem verlaufendes Band von nicht genauegleicher Breite dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen.

Unter der Annahme von Grenzabständen zu je 3 m gegenüber den Nachbarparzellen und dem Waldabstand von 20 m ergeben sich anhand von Planabgriffen folgende, für eine Ueberbauung möglichen Flächen:

- in der Ecke zwischen den Parzellen Nrn. 1930 und 2308 ein nahezu rechtwinkliges Dreieck mit einer Höhe von ca. 5 m und einer Grundlinie von knapp 10 m (Fall 1),
- in der Ecke zwischen den Parzellen Nrn. 1930 und 1890 (Linsenackerweg) ebenfalls ein ungefähr rechtwinkliges Dreieck mit einer Höhe von ca. 6,5 m und einer Grundlinie von rund 13 m (Fall 2).

Bei gleichen Grenzabständen und dem auf 15 m reduzierten Abstand ergeben sich für die beiden erwähnten Dreiecke nach der gleichen Methode ungefähr folgende Masse:

Fall 1 Höhe = 10,0 m / Grundlinie = 20 m

Fall 2 Höhe = 11,5 m / Grundlinie = 23 m.

Wie bereits in Ziffer 4.3 erwähnt wurde, wäre die Fläche zwischen der Parzelle Nr. 1898 und der Grenze zu den Parzellen Nrn. 1923 und 2318 - 2320 auch mit einem Abstand von 20 m überbaubar. Hier wird mit dem Abstand von 15 m aber die Bewegungsfreiheit weniger eingeengt. Dasselbe trifft auch für die Parzelle Nr. 623 zu.

4.7 Aufgrund der geschilderten Sachverhalte ist der Regierungsrat auch im Hinblick auf eine einigermaßen haushälterische Nutzung der Bauzonen der Auffassung, dass im vorliegenden Fall die mit 15 m Abstand beschlossene Baulinie den noch vertretbaren Rahmen nicht sprengt. Deshalb kann dem Waldbaulinienplan "Burgenrain" die Genehmigung erteilt werden. Daraus folgt, dass die Einsprachen nicht geschützt werden können. An dieser Entscheidung vermag auch die separate Eingabe an den Regierungsrat vom 30. Juni 1981 nichts zu ändern.

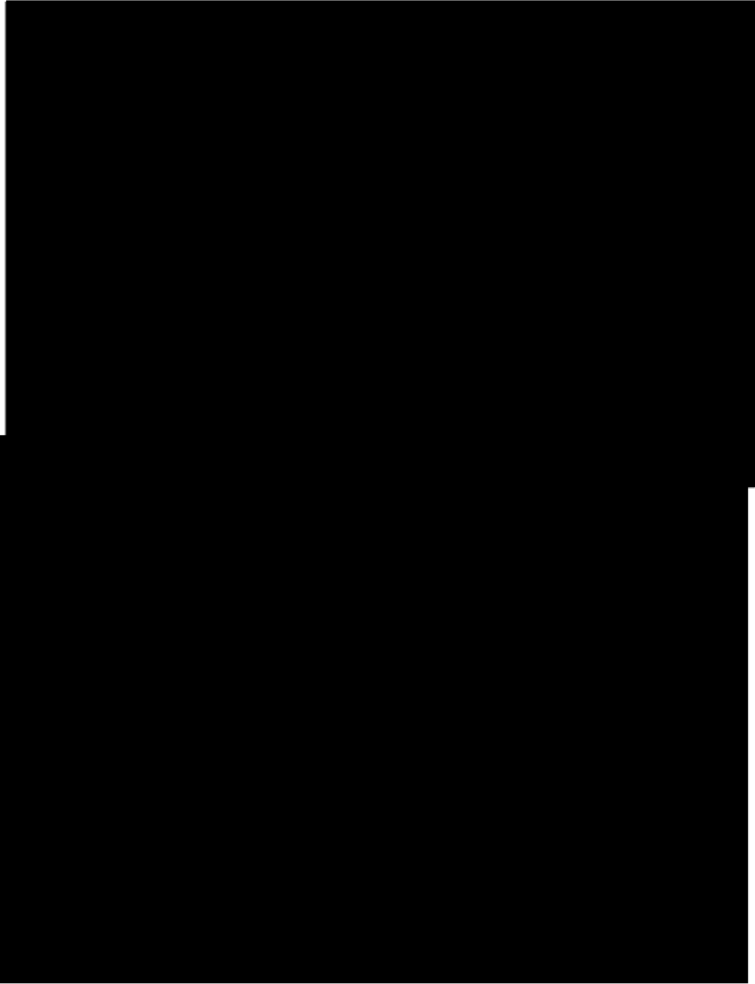
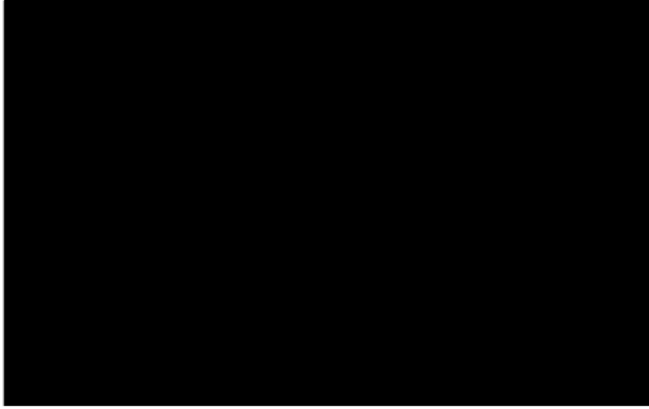
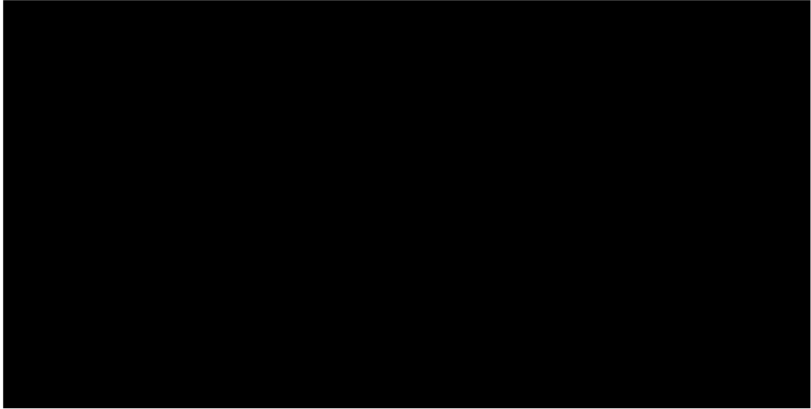
4.8 Der Regierungsrat sieht sich bei dieser Gelegenheit veranlasst, den Gemeinderat Sissach noch auf folgendes aufmerksam zu machen:

- Einer weiteren Reduktion des Abstandes müsste die Genehmigung versagt werden.
- Der ausserhalb des Baugebietes liegende, entlang dem Waldrand führende Fussweg könnte für die bauliche Erschliessung der Parzellen Nrn. 623 und 624 gestützt auf die konstante Praxis nicht anerkannt werden.

Es dürfte nützlich sein, wenn der Gemeinderat Sissach diese beiden Punkte den Eigentümern der Parzellen Nrn. 623 und 624 zur Kenntnis bringt.

- ://: 1. Die Einsprachen werden als unbegründet abgewiesen.
2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der von der Einwohnergemeindeversammlung Sissach am 17. März 1981 beschlossene Waldbaulinienplan "Burgenrain" im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 62/BSP/31/0 versehenen Exemplare des Planes.
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





(alle eingeschrieben)

Gemeinderat Sissach, 4450 Sissach (2)

Ingenieurbüro Blattner,
Bischofsteinweg 15, 4450 Sissach

Kreisgeometerbüro Sissach,
Hauptstrasse 115, 4450 Sissach

Landeskanzlei (Amtsblatt)

Baupolizeiamt (2)

Vermessungsamt

Kantonsforstamt (2)

Planungsamt (5)

Baudirektion (2)

Der 2. Landschreiber:

M. M. M. M.