

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1083

vom 5. Juli 2005

Gemeinde Sissach, Quartierplanvorschriften "Haldenweg"

A. Der Gemeinderat Sissach hat am 31. Januar 2005 die Quartierplanvorschriften "Haldenweg" beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Wohnüberbauung mit einer Nutzungsziffer von 50 %.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 3. Februar bis 4. März 2005 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 5 vom 3. Februar 2005 und in der Volksstimme vom 3. Februar 2005 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 1. Februar 2005 benachrichtigt.

Während der Auflagefrist hat [REDACTED], Haldenweg [REDACTED], 4450 Sissach eine Einsprache eingereicht. Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zu keiner Einigung.

C. Mit Schreiben vom 26. April 2005 unterbreitet der Gemeinderat Sissach den oben genannten Planungsbeschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprache. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des 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 Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 23. November 2004 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziffer 5 RBG

Keine Bemerkungen.

III.

Unerledigte Einsprache:

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 Ziffer 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteient-schädigung 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 er-

folgt. 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.

Zur unerledigten Einsprache ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Eigentümer der angrenzenden Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen den vorliegenden Quartierplan.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

In Anbetracht der schwierigen Hanglage mit der prekären geologischen Beschaffenheit und den vielen Wasseradern sei die geplante Überbauung auf Parzelle Nr. [REDACTED] sämtlichen Anwohnern gegenüber unverantwortlich. Bei angrenzenden Aushub-Vorkehrungen seien die Bauarbeiter buchstäblich im Wasser gestanden. Zudem sei nach einer Gartengestaltung das aufgefüllte Material nach einer gewissen Zeit gerutscht. Statisch gesehen werde durch die massiven baulichen Eingriffe in das schwierig beschaffene Gelände der gesamte Hang überbeansprucht, was katastrophale Konsequenzen nachziehen könnte.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Jahre 2003 ist die Parzelle Nr. [REDACTED] der Wohnzone zugewiesen worden. Mit diesem Beschluss wurde erneut festgestellt, dass sich dieses Grundstück im Sinne von Artikel 15 RPG grundsätzlich für eine Überbauung eignet. Da diese Fläche und die Umgebung jedoch bekannt sind für die unstabilen Verhältnisse, sind vom Geotechnik-Ingenieurbüro Kiefer & Studer AG detaillierte Baugrunduntersuchungen durchgeführt worden. Diese haben bestätigt, dass die Parzelle Nr. [REDACTED] sich zur Überbauung eignet. Es zirkuliert jedoch auf unterschiedlichen Niveaus Hangwasser. Damit insbesondere die Sicherheit beim Bau gewährleistet werden kann, werden verschiedene Massnahmen aufgezeigt (z. B. Betonsporen, Einbringen von Sickerbeton). Die Quartierplanung hält somit sowohl der Recht- als auch der Zweckmässigkeitskontrolle stand. Die Einsprache von [REDACTED] muss daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

- ://:
1. Die Einsprache von [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
 2. Gestützt auf § 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss des Gemeinderates Sissach vom 31. Januar 2005 betreffend die Quartierplanvorschriften "Haldenweg" genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 62/QP/10/0 und 62/ZPS/3/2 (Quartierplan "Haldenweg") sowie 62/QR/10/0 (Quartierplanreglement "Haldenweg") versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.

4. 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 Verwaltungsrecht, Poststrasse 3, Postfach 635, 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 Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED], Haldenweg [REDACTED], 4450 Sissach (eingeschrieben)
- Gemeinderat Sissach, 4450 Sissach
- Raumplanung Holzemer, Stallenmattstrasse 8, 4104 Oberwil
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Raumplanung (6)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:
W. Mundschin