

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2017-1334

vom 26. September 2017

Gemeinde Oberwil , Quartierplanvorschriften "Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen"

1. Erläuterungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Oberwil hat am 27. Oktober 2016 die Quartierplanvorschriften "Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen" beschlossen. Es handelt sich dabei um ein Wohnhaus mit ca. 24 Mietwohnungen für betreutes Wohnen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 5. Januar bis 10. Februar 2017 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 2 vom 12. Januar 2017 und im Birsigtalbote vom 5. Januar 2017 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 3. Januar 2017) benachrichtigt. Während der Auflagefrist hat [REDACTED] eine Einsprache eingereicht. Mit dem Einsprecher konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 15. Mai 2017 unterbreitet der Gemeinderat Oberwil den oben genannten Planungsbeschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht auf die unerledigte Einsprache nicht einzutreten. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat macht darauf aufmerksam, dass das Baubewilligungswesen im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 und in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 abschliessend geregelt ist. Der Gemeinde steht diesbezüglich keine zusätzliche Regelungskompetenz zu. Insbesondere regelt das kantonale Recht in § 87 RBV abschliessend, welche Unterlagen zusammen mit dem Baugesuch einzureichen sind. Die Gemeinden sind jedoch befugt, im Rahmen ihrer Einsprachemöglichkeit den Antrag zu stellen, dass die Baubewilligungsbehörde zusätzliche Unterlagen einverlangt.

Im Übrigen gilt es zu beachten, dass die gesetzlichen Grenzabstände gemäss § 52 RBV gegenüber den umliegenden Parzellen eingehalten werden müssen. Allfällig notwendige Dienstbarkeiten sind im Baugesuchsverfahren zu regeln.

D. Unerledigte Einsprache:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindebeschlüssen 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 berechtigt

und 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 Vorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziffer 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

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 Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Zur unerledigten Einsprache ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher wohnt am [REDACTED] und ist nicht Grundeigentümer der Parzellen innerhalb des Quartierplanes. Er ist somit von der Planungsmassnahme nicht als Grundeigentümer betroffen. Sein Wohnort liegt mehr als 730 m vom Quartierplan "Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen" entfernt. Der Einsprecher ist daher auch nicht durch den angefochtenen Plan berührt und kann kein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung geltend machen. Das Rechtsbegehren in der Einsprache ist lediglich grundsätzlicher Art. Im Wesentlichen wird verlangt, dass der Quartierplan aufzuheben oder zu sistieren sei, bis die noch fehlende Änderung des Nutzungsplanes aufgrund der kommunalen Richtplanung rechtskräftig sei. Auf die Einsprache ist somit wegen fehlender Legitimation nicht einzutreten. Dies beantragt im Übrigen auch der Gemeinderat Oberwil in seinem Brief vom 15. Mai 2017.

2. Beschluss / Beschlüsse

- ://:
1. Auf die Einsprache von [REDACTED] kann wegen fehlender Legitimation nicht eingetreten werden.
 2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Oberwil am 27. Oktober 2016 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen" werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 48/QP/18/0 und 48/ZPS/2/14 (Quartierplan "Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen", Teilplan A, B und C) sowie 48/QR/18/0 und 48/LES/1/6 (Quartierplanreglement "Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen") versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
 4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 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:

- 
(eingeschrieben)
- Gemeinderat Oberwil, 4104 Oberwil
- Planteam S AG, Zeughausgasse 33, 4410 Liestal
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

Peter Vetter