

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 0021

vom 07. Januar 2014

Gemeinde Oberwil, Quartierplanvorschriften "Johanneshof"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Oberwil hat am 5. Dezember 2012 den Quartierplan und das Quartierplanreglement "Johanneshof" beschlossen. Die Quartierplanung umfasst eine Gesamtfläche von 6'261 m². Als zulässige Nutzung, die mehrheitlich für Wohnen vorgesehen ist, sind 4'570 m² BGF festgelegt. Die bisherige Grundnutzung des Quartierplan-Areals (Zone für Öffentliche Werke und Anlagen) wird aufgehoben.

B. Die öffentliche Planauflage fand vom 24. Januar bis 22. Februar 2013 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 4 vom 24. Januar 2013 und im Birsigtal-Bote vom 24. Januar 2013 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 22. Januar 2013) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

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

C. Mit Schreiben vom 14. Juni 2013 unterbreitet der Gemeinderat Oberwil 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 kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. 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. Der allseitig unterzeichnete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 RBG, wurde mit Schreiben vom 10. Dezember 2013 bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht.

1.2 Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

Beim Umgebungsplan handelt es sich nicht um ein Planungsinstrument, sondern um einen Nachweis, welcher die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften im Rahmen des Baugesuchsverfahrens darstellt.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 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 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.

5. Zu allfälligen Begehren auf Änderung 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.

6. Zur unerledigten Einsprache ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1 Einsprache von [REDACTED] und [REDACTED]

Die Einsprecher sind als [REDACTED] von der Planungsmassnahme berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Abweichungen zum bestehenden Zonenreglement und der Einpassung in das Quartier.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- Der Quartierplan und das laufende Baugesuch seien in dieser Form abzuweisen.
- Die Zulieferung von Baumaterialien sei via Therwilerstrasse durchzuführen.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

Das Bauprojekt als Kubus sei nicht quartierüblich und -verträglich. Ferner bestehe das Gebäude des Johannes-Hauses mit Satteldach. Zudem sei beim Bauprojekt an der Langegasse Nr. [REDACTED] im Baugesuch die Auflage gestellt worden, anstelle eines Flachdachs ein Satteldach zu bauen. Der Grundsatz "Gleiches Recht für alle" sei zu berücksichtigen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Im Rahmen einer Quartierplanung werden die bestehenden Zonenvorschriften aufgehoben und neu definiert. Die Baukörper und Dachformen können daher frei gewählt werden. Der Grundsatz "Gleiches Recht für alle" wurde somit nicht tangiert. Eine Fachjury hat aus einem Studienauftrag unter fünf Büros das Projekt "Venue" von [REDACTED] ausgewählt. Der Qualitätssicherung wurde aus Sicht des Regierungsrates somit genüge getan.

Im Rahmen des Baugesuchs ist ein Konzept zur Baustellenerschiessung einzureichen. Die Zulieferung von Baumaterialien ist nicht Gegenstand der Quartierplanung sondern des Baugesuchsverfahrens.

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

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://: 1. Die Einsprache von [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Oberwil am 5. Dezember 2012 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Johanneshof" werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 48/QP/17/0 und 48/ZPS/2/12 (Quartierplan "Johanneshof") und 48/QR/17/0 (Quartierplanreglement "Johanneshof") 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, 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:

- [REDACTED]
(eingeschrieben)
- Gemeinderat Oberwil, 4104 Oberwil
- Raumplanung Holzemer, Stallenmattstrasse 8, 4104 Oberwil
- Landeskanzlei
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die 2. Landschreiberin:

