

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 409

vom 15. März 2005

Gemeinde Muttenz, Bau- und Strassenlinienpläne "Quartier Donnerbaum"

A. Die Bau- und Planungskommission (BPK) Muttenz hat am 5. April bzw. 26. Juli 2004 gestützt auf § 35.3 RBG bzw. § 4 des BPK-Reglementes in Verbindung mit § 70 Abs.2 des Gemeindegesetzes die Bau- und Strassenlinienpläne "Quartier Donnerbaum" (Nord- und Südteil) beschlossen. Es handelt sich dabei im wesentlichen um den planerischen Nachvollzug bereits ausgebauter Strassen.

B. Die Information und Mitwirkung der Bevölkerung wurde im Juni/Juli 2004 durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen, Anträge oder Wünsche eingereicht worden. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 2. bis 31. August 2004 statt. Sie wurde durch Publikation im Amtsblatt Nr. 31 vom 29. Juli und im Muttenzer Anzeiger vom 30. Juli 2004 bekanntgegeben. Alle betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit Schreiben vom 22. Juli 2004, die auswärts Wohnenden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 28. Juli 2004) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]

Die Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprache 6. Mit den übrigen Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 19. November 2004 (Eingang 26.11.04) mit Ergänzungen gemäss Schreiben vom 10. Dezember 2004 unterbreitet die Einwohnergemeinde Muttenz die oben genannten Pläne zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Entscheid der unerledigten Einsprachen. 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 (§ 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

Sowohl formell-rechtlich als auch materiell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung grundsätzlich erfüllt. Die kantonale Vorprüfung erfolgte mit Bericht des Amtes für Raumplanung vom 9. Juni 2004. Den gewünschten Änderungen zum Planinhalt wurde bei der Ueberarbeitung weitgehend Rechnung getragen. Die Empfehlungen der genannten Fachstelle hinsichtlich der Lage der Baulinien hat die Gemeinde MuttENZ allerdings nicht berücksichtigt. Der diesbezügliche Entscheid liegt jedoch im Ermessen der Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit, da kantonale Anliegen nicht tangiert sind und ein Verstoß gegen übergeordnete gesetzliche Bestimmungen nicht vorliegt.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG

Keine Bemerkungen.

III

Unerledigte Einsprachen:

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 verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. 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.

Zu den vorgebrachten Begehren auf Aenderung bzw. Belassung der Bau- und Strassenlinien ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Aenderungen 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 Ziffer 5 RBG nicht standhalten.

4. In Bezug auf die Erschliessungsplanung ist zunächst darauf hinzuweisen, dass der Gemeinde als Planungsbehörde ein relativ grosser Ermessensspielraum zusteht. Sie ist weitgehend für die Erschliessung ihrer Bauzonen bzw. das kommunale Strassenkonzept verantwortlich. Die Bau- und Strassenlinienpläne konkretisieren die konzeptionelle Erschliessungsplanung gemäss kommunalem Strassennetzplan.

Die Einsprachen gemäss Ziffern 1-3 sind inhaltlich identisch und werden deshalb zusammen behandelt. Im einzelnen ist folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprachen 1-3

Die Einsprecher sind als Eigentümer der Parzelle ■■■ von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprachen ist somit einzutreten. Sie richten sich primär gegen die Festsetzung von neuen Bau- und Strassenlinien. Es wird beantragt, den heutigen Zustand beizubehalten und die Baulinie an der Strassenecke rechtwinklig zu führen.

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

Die Einsprecher sehen den Zweck der neuen Bau- und Strassenlinien nicht ein. Die Donnerbaumstrasse sei wenig befahren und ein allfälliger Ausbau unnötig. Der heutige Strassenabstand der Häuser sei genügend. Die zur Genossenschaftssiedlung zugehörigen Häuser würden in absehbarer Zeit nicht verändert.

Im weiteren werde die Ausnutzung des Grundstücks infolge Abkröpfung der Baulinie an der Strassenecke Donnerbaumstrasse / Schanzweg bedeutend verschlechtert. Damit werde der nachträgliche Anbau einer Garage verunmöglicht. Die Garage müsste stark zurückversetzt werden und würde den Garten unverhältnismässig beeinträchtigen, wodurch eine Wertverminderung der Liegenschaft entstehe.

Der Regierungsrat nimmt zu den Einsprachen wie folgt Stellung:

Zunächst ist festzuhalten, dass die Donnerbaumstrasse bereits auf die projektierte und vorgesehene Strassenbreite ausgebaut ist. Die Parzellengrenzen zu den anstossenden Grundstücken entsprechen den Strassenlinien gemäss vorliegendem BSP. Ein Ausbau ist nicht erforderlich. Auch die Gemeinde geht davon aus, dass eine Veränderung der bestehenden Gebäudekomplexe nicht vorgesehen ist.

Allerdings ist zu erwähnen, dass die zuständige kantonale Fachstelle der Gemeinde empfohlen hat, die Baulinien hinsichtlich deren Lage zu differenzieren bzw. den spezifischen Gegebenheiten aufgrund des Situationswertes der Siedlung besser anzupassen. Darauf hat jedoch die Gemeinde aufgrund einer ihres Erachtens möglichen "Ungleichbehandlung der Eigentümer" verzichtet.

Mit der vorgesehenen provisorischen Baulinie sind Renovationen und Sanierungen an den bestehenden Bauten auch weiterhin erlaubt und die Besitzstandsgarantie bleibt gewahrt. Lediglich bei Um- und Neubauten müsste die Fassade auf die vorgesehenen 5 m ab Strassenlinie zurückversetzt werden.

Die abgekröpften Baulinien (Sichtdreiecke) in den Eckparzellen sind in den kommunalen Planungen üblich und in Muttenz zudem auch deutlich verkleinert worden. Von einer bedeutenden Verschlechterung der Ausnutzung kann ohnehin nicht gesprochen werden. Ein nachträglicher Anbau einer Garage wird nicht verunmöglicht, da diese lediglich ca. 1.5 m ostwärts verschoben werden müsste. Eine unverhältnismässige Beeinträchtigung liegt jedenfalls nicht vor. Zudem kann auf die Geltendmachung von Minderwerten (Entwertung der Liegenschaft) im Rahmen dieses Verfahrens nicht eingetreten werden.

Im übrigen wird auf die Erwägungen gemäss Ziffer 4 verwiesen. Der Regierungsrat sieht daher aus rechtlicher Sicht keine Möglichkeit, die von der Gemeinde beschlossenen Bau- und Strassenlinien von der Genehmigung auszunehmen. Die Einsprachen müssen daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

4.2 Einsprache [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Festsetzung von neuen Bau- und Strassenlinien. Es wird beantragt, den heutigen Zustand beizubehalten.

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

Die neue Baulinie bewirke eine deutliche Verschlechterung bezüglich der möglichen Ausnutzung des Grundstücks, vor allem bei einem eventuellen Anbau eines Wintergartens. Damit ergebe sich eine ungleiche Behandlung der Eigentümer. Durch die Planung würde auch die Liegenschaft entwertet. Zudem sei früher für den Strassenausbau Schanzweg bereits Land abgetreten worden.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Grundsätzlich wird auf die Ausführungen zur Einsprache gemäss Ziffer 4.1 verwiesen, welche - mit Ausnahme der Bemerkungen zur provisorischen Baulinie - auch für den Schanzweg und die Schweizeraustrasse gelten. Auch bei der vorliegenden Einsprache trifft der Einwand, wonach die Ausnutzung bedeutend verschlechtert werde, nicht zu, da ein allfälliger Anbau eines Wintergartens nicht verunmöglicht wird. Eine minimale Einschränkung (ca. 3 m²) ergibt sich lediglich infolge der an einer Eckparzelle üblichen Abkröpfung der Baulinien. Im übrigen wird auf die Erwägungen gemäss Ziffer 4 verwiesen. Die Einsprache muss daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

4.3 Einsprache [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Festsetzung der Bau- und Strassenlinien. Es wird beantragt, den heutigen Zustand beizubehalten.

Zur Begründung wird angeführt, die neuen Baulinien bewirkten eine bedeutende Verschlechterung der möglichen Ausnutzung der Grundstücke und würden den Wert der Liegenschaft vermindern.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Das Grundstück der Einsprecherin wird nicht durch abgekröpfte oder provisorische Baulinien an der Liegenschaft tangiert. Im übrigen gelten die Ausführungen gemäss Ziffer 4.1 bzw. 4.2 sinngemäss.

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

- : // : 1. Die Einsprachen 1 - 5 werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 werden die von der Einwohnergemeinde MuttENZ am 5. April bzw. 26. Juli 2004 beschlossenen Bau- und Strassenlinienpläne "Quartier Donnerbaum" (Nord- und Südteil) genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 44/BSP/85a/0 (Nordteil) und 44/BSP/85b/0 (Südteil) versehenen Plan-Exemplare.
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, 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]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- (alle eingeschrieben)
- Gemeinderat MuttENZ, 4132 MuttENZ
- Bauverwaltung MuttENZ, Kirchplatz 3, Postfach 332, 4132 MuttENZ 1
- Kreisgeometerbüro Arlesheim / Binningen, Hauptstrasse 47, 4153 Reinach
- Landeskantlei (Publikation)
- Bauinspektorat
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (7)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:
Unterschrift Mundschein