

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1248

vom 18. August 2015

Gemeinde Aesch, Mutation Zonenreglement Siedlung und Mutation Neu-Aesch zum Zonenplan Siedlung

A. Die Gemeindeversammlung Aesch hat am 2. November 2014 die Mutation Zonenreglement Siedlung und Mutation Neu-Aesch zum Zonenplan Siedlung beschlossen. Die Mutation des Zonenreglements umfasst Anpassungen beim Gebäudeprofil von Wohn-, Wohn-/Geschäfts- und Gewerbezone sowie bei den Rahmenbedingungen für Quartierplanungen. Die Mutation des Zonenplans umfasst eine Anpassung im Gebiet Neu-Aesch (Gewerbezone neu G2).

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 8. Januar 2015 bis 13. Februar 2015 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 01/02 vom 8. Januar 2015 und im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck Nr. 2 vom 8. Januar 2015 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden im Rahmen einer separaten Planaufgabe vom 23. April 2015 bis 29. Mai 2015 mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 20. April 2015) benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist folgende Einsprache eingereicht worden:

Postadresse:

Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte nicht zum Rückzug der Einsprache.

C. Mit Schreiben vom 5. März 2015 unterbreitet der Gemeinderat Aesch die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht mit Schreiben vom 9. Juli 2015 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 (Eigentums-garantie, 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 und zum Zonenreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 31. Oktober 2014 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

1.3 Wie im Planungsbericht (Kapitel 9.1, Seite 15) von der Gemeinde erläutert, gelten durch die Mutation von § 20 des Zonenreglements Siedlung (ZRS) bezüglich der Fassaden- und Gebäudehöhe auch für Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan wieder die Werte der Zonentabelle von § 21 ZRS. Abweichende Masse sind bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan nur noch für die Bebauungsziffer, die Nutzungsziffer und die Gebäudelänge wie in § 20 ZRS weiterhin aufgeführt möglich.

1.4 Die Gemeinde hat in der Fussnote 8 zur Zonentabelle von § 20 ZRS eine eigene Definition für die Kniestockhöhe in Dachgeschossen festgelegt, die vom bisherigen Wert wie auch der neu nach IVHB geltenden Definition (§ 52h-IVHB RBV) mit einem Maximalmass von 1.2 m abweicht. Dies bedeutet, dass die Gemeinde ihr Mass wiederum anpassen muss, wenn sie für ihr Zonenreglement die neuen Definitionen gemäss IVHB übernimmt (vgl. § 1a RBV).

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

2.1 Im Rahmen der Bearbeitung des Projekts Zubringer Pfeffingerring sind für den Umweltbericht und die genaue Dimensionierung der Anlage die verkehrlichen Auswirkungen bzw. Verkehrszahlen zu berechnen. Hierbei wird auch eine aktuelle Prognose für das Areal Aesch Nord verwendet, welche auf dem aktuellen Kenntnisstand – sprich der geplanten Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe – basiert. Aus diesem Grund wird die Berechnung der verkehrlichen Auswirkungen durch die Mutation des Zonenreglements ausnahmsweise im Rahmen des Verkehrsinfrastrukturprojekts gemacht. In der Regel wäre es umgekehrt, dass aufgrund der verkehrlichen Auswirkungen des Areals entsprechende Massnahmen geplant werden.

Wie im Planungsbericht (Kapitel 5.3, Seite 9) festgehalten, wird die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe nicht zu einer massgeblichen Veränderung der Situation führen, was das gewählte Vorgehen stützt. Dies darf aber nicht der Regelfall sein.

III.

Unerledigte Einsprachen:

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 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 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 von [REDACTED] ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken: Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die neue Gebäudehöhe von 21 m in der Gewerbezone G1 im Gebiet Aesch Nord.

Es wird im Wesentlichen folgendes Begehren gestellt: Auf die Erhöhung der Gebäudehöhe auf 21 m sei zu verzichten, womit wieder die bisherige Vorgabe von 15 m für Gewerbebauten und 17 m für Verwaltungsbauten gelten würde. Das Begehren wird insbesondere für das Gebiet der Gewerbezone G1 zwischen der St. Jakobstrasse und der Hauptstrasse gestellt.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

(A) Eine Gebäudehöhe von 21 m mit einem geringen Abstand von nur 15 m (ab Zonengrenze der Gewerbezone) nehme den Mietern im Wohnhaus der Einsprecherin die Weitsicht und die Helligkeit. Da sich die Gewerbezone im Westen des Wohnhauses befinde, ergebe sich ein grösserer Schattenwurf, insbesondere im Winter, wo Licht und Sonne am Meisten gebraucht würden.

(B) Die zusätzliche Höhe und damit die zusätzlichen Arbeitsplätze würden mehr Verkehr bedeuten in einer Quartierstrasse mit Wohnhäusern.

(C) Die Erhöhung der Gebäudehöhe auf 21 m in der Gewerbezone G1 sei nicht verhältnismässig im Vergleich zur Gebäudehöhe in der betroffenen Wohnzone W3 mit 9 m, der Grenzabstand mit 15 m sei zu klein.

(D) Die Einsprecherin verstehe nicht, warum die Gebäudehöhe in der Gewerbezone zwischen der St. Jakobstrasse und der Hauptstrasse (welche nicht gross und auch relativ schmal sei) angrenzend an Wohngebiete im Osten und Süden erhöht werden müsse. Die Wohnzonen würden damit unattraktiv, die Liegenschaft der Einsprecherin würde aufgrund der schlechteren Vermietbarkeit vermutlich einen massiven Wertverlust erfahren. Die betroffenen Gebiete in der Gewerbezone würden dagegen durch die Erhöhung der Baumöglichkeiten eine Wertsteigerung erfahren.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

(A) Für den Anspruch auf Aussicht und Sonnenlicht besteht weder ein Gewohnheitsrecht, noch kann ein Rechtsanspruch darauf geltend gemacht werden. Bezüglich des Schattenwurfs verbessert die Mutation des Zonenreglements die Situation, indem die Höhenbeschränkung am Rand der Gewerbezone gegenüber Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen neu auch für das Gebiet der Einsprecherin gilt (gegenüber einer Quartierplanung bzw. wenn eine Strasse dazwischen liegt, vgl. § 10 Abs. 2 bzw. § 30 Abs. 2 ZRS).

(B) Der Mehrverkehr aufgrund der Erhöhung der Gebäudehöhe auf 21 m im Gebiet Aesch Nord dürfte sich gemäss Planungsbericht der Gemeinde eher in kleinem Rahmen bewegen. Für das Gewerbegebiet gegenüber der Einsprecherin an der St. Jakobstrasse ist ein Mehrverkehr vor allem dann zu erwarten, wenn die bisher nur zum Teil genutzten Parzellen voll ausgenutzt werden – sei es nach bisherigem oder nach neuem Recht.

(C) Der Abstand von 15 m ab Zonengrenze geht weiter als der gesetzlich geforderte Abstand gemäss § 54 bzw. § 64 RBV. Aufgrund der rechtsgültigen Baulinie kann ansonsten bis auf die Zonengrenze gebaut werden.

(D) Mit der Erhöhung der Gebäudehöhe im Gebiet Aesch Nord will die Gemeinde die Nutzungsmöglichkeiten im Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung verbessern. Die Mutation gilt dabei für die ganze Gewerbezone G1 im Gebiet Aesch Nord und damit auch östlich der Hauptstrasse. Auf das Wohngebiet wird mit der Höhenbeschränkung Rücksicht genommen, welche dank der Mutation neu auch für das Gebiet der Einsprecherin gilt (vgl. § 10 Abs. 2 bzw. § 30 Abs. 2 ZRS). Eine Wertverminderung ist nach Ansicht des Regierungsrates aus den vorstehend erläuterten Gründen nicht gegeben, kann aber im vorliegenden Verfahren

auch nicht geltend gemacht werden, dafür müsste im Nachgang zum Planungsverfahren eine Enteignungsentschädigung geltend gemacht werden, die nicht vom Regierungsrat, sondern vom Enteignungsgericht erstinstanzlich beurteilt wird. Dazu wird auch auf Ziffer 3. in Abschnitt III dieses Beschlusses verwiesen.

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 Gemeindeversammlung Aesch hat am 2. November 2014 beschlossenen Mutation Zonenreglement Siedlung und Mutation Neu-Aesch zum Zonenplan Siedlung werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 01/ZPS/1/46 (Zonenplan Siedlung) und 01/ZRS/2/3 (Zonenreglement Siedlung) 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.
 5. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen) zu übernehmen.

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:

- Gemeinderat Aesch, 4147 Aesch

- [REDACTED]

(eingeschrieben)

- Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstr. 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

Peter Vetter