

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2023-1171

vom 5. September 2023

Gemeinde Füllinsdorf, Revision der Bau- und Strassenlinien sowie «Mutationen 2021 – I», «Mutationen 2021 – II» und «Mutationen 2021 – III» zum Zonenplan Siedlung

1. Erläuterungen

1.1. Die Einwohnergemeindeversammlung Füllinsdorf hat am 7. Dezember 2021 die Revision der Bau- und Strassenlinien sowie die «Mutationen 2021 – I», «Mutationen 2021 – II» und «Mutationen 2021 – III» zum Zonenplan Siedlung beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Gesamtüberarbeitung der Bau- und Strassenlinien innerhalb des Siedlungsgebiets sowie um daraus folgende Anpassungen des Zonenplans Siedlung.

1.2. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 17. März bis 15. April 2022 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 11 vom 17. März 2022 und im Amtsblatt Füllinsdorf Nr. 4 (März 2022) bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 11. März 2022) benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist folgende Einsprache eingereicht worden:

a.

Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte nicht zum Rückzug der Einsprache.

1.3. Mit Schreiben vom 13. Dezember 2022 und 13. Juli 2023 unterbreitet der Gemeinderat Füllinsdorf die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprache. Gestützt auf § 31 Absatz 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) beantragt der Gemeinderat mit Schreiben vom 11. Mai 2023 eine geringfügige Änderung auf der Parzelle Nr. 1393: Es geht um die geringfügige Anpassung der Waldbaulinie an die äusserste Fassadenlinie (Korrektur der falsch ausgeschiedenen Waldbaulinie). Dem Antrag auf geringfügige Änderung kann stattgegeben werden.
Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

1.4. Gemäss § 2 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 zu den Zielen und Planungsgrundsätzen gemäss Artikel 1 und 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) stehen, da diese Bestimmungen des RPG selbständig, das heisst 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.

2. Erwägungen

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Rechtmässigkeitskontrolle Folgendes ergeben:

2.1. Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

2.2. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken: Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Planungsmassnahmen Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amts für Raumplanung vom 4. November 2021 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung vorwiegend berücksichtigt.

2.3. Waldabstand

§ 97 Abs. 5 RBG lässt zu, dass bestehende Baulinien, die einen Mindestabstand von 10 m zum Wald nicht einhalten, nicht angepasst werden müssen, soweit sie ausserhalb des Walds liegen. Das bedeutet nicht nur, dass ein «alter Plan» bestehen bleiben kann, sondern auch, dass Baulinien in unveränderter Lage in einen neuen Plan übernommen werden können. In diesem Sinne hat die Gemeinde Füllinsdorf diverse Waldbaulinien, welche den Mindestabstand von 10 m nicht einhalten, unverändert übernommen und neu erlassen. Dies ermöglicht es, die «alten Pläne» aufzuheben, was grundsätzlich begrüsst wird.

Aufgrund der Tatsache, dass diverse Waldbaulinien auch zukünftig den Mindestabstand von 10 m nicht einhalten, wird aber auf Folgendes hingewiesen:

- Aufgrund der durch Waldbaulinien verkürzten Distanz zum Wald können Sicherheitsrisiken entstehen (z. B. abbrechende Äste und umstürzende Bäume). Für die Waldeigentümerschaft besteht grundsätzlich keine Bewirtschaftungspflicht. Kosten im Zusammenhang mit der Beseitigung von Sicherheitsrisiken gehen somit im Grundsatz vollumfänglich zu Lasten der jeweiligen Waldeigentümerschaft.
- Die Gemeinde Füllinsdorf hat im Rahmen ihrer Zuständigkeit die teils sehr geringen Waldabstände angemessen zu berücksichtigen, z. B. bei der Beurteilung der Waldbrandgefahr bzw. beim Erlass eines Feuerverbots.

2.4. Flächen ohne definierte Nutzung

Zur Vermeidung von Flächen ohne definierte Nutzung, welche im Rahmen der Überarbeitung der Strassenlinien zwischen diesen und den Grenzen der Nutzungszonen entstehen könnten, hat die Einwohnergemeindeversammlung den rechtsverbindlichen Satz, «die Flächen ohne definierte Nutzung werden den direkt angrenzenden Nutzungszonen zugeordnet», mitbeschlossen. Diese Zuordnung erfolgt jeweils senkrecht zur Strassenlinie. Um Unklarheiten zu beseitigen, ist bei der Parzelle Nr. 1293 (Wölferstrasse) zu präzisieren, dass die davon betroffenen Flächen im Bereich der Parzellen Nrn. 680 und 4122 damit der angrenzenden Gewerbezone G12 zugeordnet wurden (vgl. auch «Mutationen 2021 – I»), im Bereich der Parzelle Nr. 682 jedoch der angrenzenden Landwirtschaftszone.

2.5. Verkehrsfläche in den «Mutationen 2021 – II» und «Mutationen 2021 – III»

Mit den beiden «Mutationen 2021 – II» und «Mutationen 2021 – III» zum Zonenplan Siedlung werden an verschiedenen Stellen die jeweiligen Nutzungszonen rechtsverbindlich aufgehoben und im

verbindlichen Planinhalt neu als «Verkehrsfläche» bezeichnet. Dazu ist zu bemerken, dass Verkehrsflächen bzw. deren Strassenlinien mittels Bau- und Strassenlinienplänen konkretisiert werden (§ 35 Abs. 1 RBG). Strassenlinien begrenzen das Gebiet der bestehenden oder projektierten öffentlichen Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsflächen (§ 98 RBG). Die Darstellung von Verkehrsflächen im Zonenplan kann somit nur orientierender Natur sein. In den genannten Mutationen des Zonenplans Siedlung ist daher die Aufhebung der bestehenden Nutzungszonen eine rechtsverbindliche Festlegung, die «neu: Verkehrsfläche» zugewiesenen Flächen stellen jedoch lediglich einen orientierenden Planinhalt dar. Massgebend für die Abgrenzung von Verkehrsflächen sind in jedem Fall die im revidierten Bau- und Strassenlinienplan rechtsverbindlich festgelegten Strassenlinien.

Im Übrigen wird auf Folgendes hingewiesen: Mit dem rechtsverbindlichen Satz, «die Flächen ohne definierte Nutzung werden den direkt angrenzenden Nutzungszonen zugeordnet», werden diejenigen Flächen, welche aufgrund der Festlegung der Strassenlinien keine definierte Nutzung (mehr) aufweisen würden, gleichzeitig den angrenzenden Nutzungszonen zugeordnet (vgl. Ziffer 2.4.). Neben den mit den «Mutationen – I», «Mutationen – II» und «Mutationen – III» explizit behandelten Fällen ergeben sich aufgrund der vorliegenden Bau- und Strassenlinienplanung weitere Flächen ohne definierte Nutzung, bei denen somit der vorgenannte rechtsverbindliche Satz zur Anwendung kommt.

3. Unerledigte Einsprache

3.1. 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 Zusammenhangs sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem regierungsrätlichen Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

3.2. 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 Rechts- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3.3. 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 Gesetz über die Enteignung (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 Absatz 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von sechs Monaten zu beachten.

3.4. 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 Grundeigentümerschaft hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

3.5. 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 Absatz 5 RBG nicht standhalten.

3.6. Zur unerledigten Einsprache von [REDACTED]

[REDACTED] ist Folgendes zu bemerken:

Der Einsprecher [REDACTED] ist als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungs-massnahme betroffen. In Bezug auf dieses Grundstück, und soweit die Einsprache die kommunalen Baulinien betrifft, ist somit auf die Einsprache einzutreten. Sie richtet sich gegen die Festlegung neuer Baulinien.

Die von [REDACTED] erhobenen Einspruchepunkte betreffen nur die 2006 festgesetzte kantonale Baulinie. Gegenstand des vorliegenden Genehmigungsentscheids ist jedoch die Festsetzung der kommunalen Baulinien und nicht der kantonalen. Auf die Einspruchepunkte kann somit, soweit sie die kantonalen Baulinien von 2006 betreffen, nicht eingetreten werden.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- i. Die neue kommunale Baulinie entlang Unterer Rainweg bei der Parzelle [REDACTED] sei voll zurückzunehmen.
- ii. Eventualiter sei die Baulinie so zu legen, dass der bestehende Bau nicht durchschnitten werde und die Baulinie dem bestehenden Gebäudekörper entlang gelegt werde.
- iii. In Bezug auf die kantonale Baulinie sei für die Parzellen [REDACTED] und [REDACTED] – soweit der Nachweis der Eröffnung der Planauflage 2006 nicht erbracht werden könne – die Planauflage neu zu eröffnen und eventualiter bei der Neufestsetzung der kommunalen Baulinie gemäss aktueller Planauf-lage in diesen Bereichen von jenen Baulinien auszugehen. Auf der Parzelle [REDACTED] sei die kantonale Baulinie an die baulichen Tatsachen anzupassen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- a. Das Wohn- und Gewerbehäus liege im Spickel zwischen Giebenacherstrasse und Unterer Rainweg. Die grossflächige Parzelle [REDACTED] sei mit der kantonalen Strassenlinie linksseitig schon um 1970 um ca. 1,5 m und bei der Erneuerung des Unteren Rainwegs auch kommunal um ca. 35 m² abgeschnitten worden. Es werde nun ein einziges Gebäude durch die vorgesehene Baulinie massiv abgeschnitten, d. h. der ganze Spritzraum, das Beschläge-Lager und das Lager für Fertig-teile, obwohl dafür eine Baubewilligung vom 29. Dezember 1967 und vom 13. Januar 1995 vor-liege. Somit sei der Betrieb nicht mehr erweiterbar und das Grundstück könne nicht mehr sinnvoll überbaut resp. genutzt werden. Nur im Rahmen des Besitzstandes bestehe hier klar weniger resp. keine Entwicklungsmöglichkeit.
- b. Es sei mit keinem Planungsziel ersichtlich, wieso diese Parzelle auch auf der Seite Unterer Rainweg noch einmal so massiv abgeschnitten werde. Im Planungsbericht werde dieser Perimeter nicht näher definiert, vielmehr werde ausgeführt, dass in Füllinsdorf alle Strassen ausgebaut seien, keine neuen Strassen festgelegt würden und es in den nächsten Jahren auch keinen Ausbau von bestehenden Strassen bedürfe.
- c. Bei den Nachbarn oberhalb der Strasse (Parzellen [REDACTED] und [REDACTED]) werde die kommunale Baulinie bauchig vergrössert und es sei kein Gebäude betroffen. Die Parzelle [REDACTED] werde durch die Verlegung der kommunalen Baulinie klar am stärksten beeinträchtigt. Die Werkstatt auf Par-zelle [REDACTED] habe Baujahr 1947 und die Erweiterung – das Gebäude, wie es heute stehe – sei 1968 bis 1970 mit Baubewilligung vom 29. Dezember 1967 gebaut worden. Die Werkstatt, das Lager, der Spitzraum und das Haus seien eine Einheit und würden seit Jahrzehnten benutzt. Es wäre jetzt bei dieser Revision der Bau- und Strassenlinien der Zeitpunkt, die Baulinie im Bereich der Parzelle [REDACTED] zurückzunehmen resp. zu ändern und den baulichen Tatsachen entgegenzukom-men. Die Festsetzung der kommunalen Baulinie am Unteren Rainweg habe nichts mit einem «Ge-samtwerk» zu tun, sondern sei eben gerade in diesem Perimeter ein Stückwerk. Nicht ersichtlich sei, warum bei dieser Spickelsituation ein grosser Teil des Grundstücks nicht mehr überbaubar sein soll. Hierfür bräuchte es nachvollziehbare Gründe. Die Ziele 1.2 gemäss Planungsbericht seien hier in keiner Art und Weise anwendbar.

- d. Zuerst sei das Grundstück im Jahr 2006 durch die kantonale Baulinie von der Giebenacherstrasse her tangiert worden und das Gleiche geschehe nun von der oberen Seite her. Tranchenweise werde das grosse und seit Jahrzehnten benutzte Grundstück ohne ersichtlichen Grund in der Nutzung durch diese gestaffelte Baulinienfestsetzung durch zwei verschiedene Planungsträger festgesetzt. Dies habe nichts mit den Koordinationsregeln von Art. 25a RPG zu tun. Es habe weder eine gemeinsame Auflage noch eine inhaltliche Abstimmung und Eröffnung stattgefunden, vielmehr sei, was hier passiere, eher zufällig und planerisch nicht begründet. Es werde ersichtlich, dass die Parzelle ■■■ als eine Art «Sonderopfer» von der gesetzten Baulinie im bewilligten Gebäudebestand durchschnitten wird.
- e. Zusammengefasst sei die Frage gestellt, ob gemäss Seite 7 des Konzepts bei der Parzelle ■■■ die Sicherung von Raum für spätere Massnahmen im Strassenraum Grund dieser kommunalen Baulinie sei. Dies sei aber nirgends konkret dargelegt und im Planungsbericht werde ausgeführt, dass es in den nächsten Jahren keinen Ausbau von bestehenden Strassen bedürfe. Daher sei davon auszugehen, dass es gar kein konkretes Interesse gebe. Ohne konkretes und nachgewiesenes Interesse seien die privaten Interessen klar höher zu gewichten. Es sei zudem nicht davon auszugehen, dass der motorisierte Strassenverkehr an der Nebenstrasse Unterer Rainweg in den nächsten Jahrzehnten zunehmen werde. Oder sei eine neue Buslinie geplant?
- f. Zusammengefasst seien die planungswirksamen Massnahmen von diversen Planungsträgern zeitlich gestaffelt und unkoordiniert im Bereich der vorliegenden Bau- und Strassenlinienplanung vorgekehrt worden. Die Planungsgrundsätze von Art. 3 RPG seien nicht berücksichtigt worden. Es mache keinen Sinn, in der schon bebauten Bauzone die bauliche Entwicklung mit der Bau- und Strassenlinienplanung weiter einzudämmen. Hier liege ein Wohn- und Arbeitsgebiet vor. Durch diese Planungsmassnahme werde weder Grünraum geschaffen noch werde generell die Landschaft gemäss Art. 3 Abs. 2 RPG geschont. Vor allem werde durch diese Massnahme die Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG unkoordiniert eingeschränkt.
- g. Die beiden Gebäude Nr. ■ und ■ auf der Parzelle ■ würden seit mindestens 1916 zusammengehören und genutzt. Im Jahr 1999 sei wie bei der Parzelle ■ für die Erstellung eines Trottoirs Land an den Kanton abgetreten worden, mit der Bedingung, dass die kantonale Baulinie um das Gebäude Nr. ■ gezogen werde. Mit dem Bau- und Strassenlinienplan von 2006 sei diese kommunale Baulinie offensichtlich geändert worden. Entscheidend sei, dass ■■■ als damaliger Eigentümer der Parzelle ■ dieser eigentumsrelevante Planentscheid resp. Auflage nicht zugestellt worden sei. Der Nachweis der Eröffnung sei durch die Planungsträgerin (Kanton) zu erstellen.
- h. Auch die Parzelle ■ sei von der kantonalen Baulinie betroffen. Diese verlaufe entlang der Giebenacherstrasse um die Ecke parallel zur Mitteldorfstrasse. Dies spreche für eine unkoordinierte Festlegung der kommunalen Baulinie. An der Giebenacherstrasse sei bei der Festsetzung der Baulinie der bestehende Kellerabgang, welcher gegenüber dem Terrain erhöht sei, nicht einbezogen worden. Die Überdachung des Kellerabgangs sei mit dem Gebäude verbunden. Die baulichen Tatsachen seien einzubeziehen und die Baulinie sei daher um den Kellerabgang zu führen.
- i. Betreffend Nichteröffnung der kantonalen Baulinie gelte für die Parzelle ■ dasselbe wie für Parzelle ■.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

ad a. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Bestandesgarantie (§§ 109 und 110 RBG) auch in Zukunft eine entsprechende Nutzung der bewilligten und rechtmässig erstellten Bauten und Bauteile zwischen Strassen- und Baulinie zulässt. Im Weiteren ist festzuhalten, dass entlang der Parzelle Nr. ■■■ bereits seit dem 15. Oktober 1957 Strassen- und Baulinien rechtskräftig bestehen (Endgültiger Bau- und Strassenlinienplan «Strassenprojekt Unterer Rainweg», 24/eBS/1/0), welche die Nutzung der Parzelle entsprechend einschränken, eine Bebauung aber nicht verunmöglichen. Im Rahmen einer Mutation, rechtskräftig mit Beschluss Nr. 3320 vom 19. Dezember 1961 und bis heute gültig (Endgültiger Bau- und Strassenlinienplan «Unterer Rainweg», 24/eBS/1/1), wurde die Baulinie zugunsten der Parzelle Nr. ■■■ um einen Meter in Richtung (unveränderter) Strassenlinie verschoben. Mit vorliegend revidiertem Bau- und Strassenlinienplan wird die Baulinie

erneut um einen halben Meter in Richtung Strassenlinie verschoben. Mit Ausnahme des nördlichsten Teils der Parzelle Nr. [REDACTED] (dort, wo aufgrund der beiden zusammenlaufenden Baulinien bisher ohnehin nicht gebaut werden konnte; vgl. ad. b.) bleibt die Strassenlinie nach wie vor unverändert.

Gegenüber der ursprünglichen Baulinie von 1957 wird die neue Baulinie dadurch insgesamt 1,5 m näher bei der Strassenlinie liegen. Somit hat seit dem erstmaligen Erlass der Bau- und Strassenlinien mit jeder Änderung der Baulinie eine grundsätzliche Verbesserung der Bebaubarkeit der Parzelle stattgefunden. Im Übrigen ist zu bemerken, dass für eine allfällige zukünftige Erweiterung des Betriebs die Zonenvorschriften (Nutzungsziffer etc.) wohl einschränkender sind als die rechtskräftigen oder neuen Baulinien (vgl. ad. c.).

ad b. An der Abgrenzung der Parzelle Nr. [REDACTED] gegenüber der Strassenparzelle ändert sich mit vorliegender Planung nichts. Vielmehr wird der Bau- und Strassenlinienplan, der beim Einlenker des Unteren Rainwegs in die Giebenacherstrasse bisher nicht mit dem um 1969 erfolgten Ausbau der Strasse sowie deren Abgrenzung (Strassenparzelle) übereinstimmt, an diese angepasst, d. h. die planungsrechtlichen Grundlagen werden an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Insofern ist die Aussage im Planungsbericht, dass es keinen Ausbau von bestehenden Strassen bedürfe, nicht zu beanstanden. Wie bereits unter ad a. erläutert, wird mit vorliegender Anpassung auch der Abstand der Baulinie zur Strassenlinie erneut verkleinert und somit die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. [REDACTED] verbessert. Insofern ist nicht nachvollziehbar, was der Einsprecher mit seiner Aussage darlegen will, die Parzelle würde auf der Seite Unterer Rainweg noch einmal massiv abgeschnitten werden. Im Übrigen findet in der Wohnzone am Unteren Rainweg eine Gleichbehandlung der Grundeigentümerschaften statt (vgl. ad. c.).

ad c. Bei den beiden Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] ist ersichtlich, dass die vorliegende Anpassung des Bau- und Strassenlinienplans an die effektiv gebaute Strasse durchaus Konsequenzen hat – auch wenn diese, da die Strasse bereits bestehend ist, nicht tatsächlicher, sondern planungsrechtlicher Natur sind. Die beiden Parzellen Nr. [REDACTED] und [REDACTED] sind von der neuen Baulinie, welche unbestrittenermassen gerechtfertigt ist, in hohem Masse betroffen, wohingegen die Parzelle Nr. [REDACTED] aufgrund der neuen Baulinie keine negative, sondern sogar positive Auswirkungen erfährt.

In Bezug auf die Bebauung auf der Parzelle Nr. [REDACTED] ist zudem Folgendes festzuhalten: § 7 des Gesetzes betreffend das Bauwesen vom 15. Mai 1941 (GBw) besagte, dass an Gemeindestrassen der Mindestabstand der Baulinie von der bestehenden Strassenlinie 3,6 m zu betragen habe, bei neu projektierten Gemeindestrassen die Entfernung zwischen beiden Baulinien nicht unter 12 m betragen dürfe und bei Gebäuden und Gebäudeteilen im Innern von Ortschaften (womit gemäss § 10 GBw wohl der «alte, geschlossene» Ortskern gemeint ist) der Mindestabstand von der Strassenlinie 1,5 m zu betragen habe. Im Weiteren hielt § 8 GBw fest, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände einzuhalten sind, wenn keine Baulinien beschlossen würden. Insofern ist davon auszugehen, dass bereits bei der erstmaligen Bebauung der Parzelle (gemäss swisstopo-Luftbild war die Parzelle [REDACTED] unbebaut, die Strassen Unterer Rainweg und Giebenacherstrasse hingegen bestehend) ein Mindestabstand zur Strassenlinie des Unteren Rainwegs einzuhalten war.

Der Einsprecher macht weiter geltend, dass die Bauten, so wie sie sich heute präsentieren, mit Baubewilligung vom 29. Dezember 1967 gebaut worden seien. Unabhängig davon, ist festzuhalten, dass seit 1957, als der Endgültige Bau- und Strassenlinienplan «Strassenprojekt Unterer Rainweg» rechtskräftig wurde, etwa die Hälfte der Gesamtfläche der Parzelle Nr. [REDACTED] bebaubar war, während der Rest der Parzellenfläche zwischen den jeweiligen Strassen- und Baulinien der zusammenlaufenden Strassen lag und daher nicht bebaubar war. Diese Situation hat sich bis heute nur marginal verändert. Die Veränderung der kommunalen Baulinie am Unteren Rainweg von 1961 sowie die vorliegende Änderung erfolg(t)en – wie erwähnt – zugunsten der Bebaubarkeit.

Für die Beurteilung der heutigen Situation des Gebäudeteils Unterer Rainweg [REDACTED], der teilweise zwischen Baulinie und Strassenlinie liegt, ist es notwendig, die Baugeschichte der Parzelle Nr. [REDACTED] anhand der im Staatsarchiv vorhandenen Akten kurz aufzurollen:

- Die erstmalige Bebauung der Parzelle Nr. [REDACTED] erfolgte aufgrund der Baubewilligung vom 2. Juli 1946 für ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Sockelgeschoss. Betreffend Mindestab-

stand zur Gemeindestrasse war damals § 7 GBw massgebend (vgl. vorhergehende Ausführungen). Gemäss Situationsplan wies das Einfamilienhaus an der östlichen Gebäudeecke den grössten Abstand (3,5 m) zur bestehenden (nicht ausgebauten) Strassenparzelle auf. Auf dem swisstopo-Luftbild von 1949 ist nordseitig zum Wohnhaus gelegen ein zusätzliches Nebengebäude (Schopf) zu erahnen, welches nahe an der Strasse steht. Dieses ist im Situationsplan der Baubewilligung vom 2. Juli 1946 jedoch nicht enthalten und scheint gemäss swisstopo-Luftbild von 1946 (unbebaute Parzelle) vorher auch nicht existiert zu haben.

- Mit Baubewilligung vom 13. März 1958 wurde eine bereits Mitte 1957 ohne Bewilligung erstellte Garage («Autobox» mit Backsteinmauerwerk als Ersatz für den vorgenannten Schopf am selbigen Standort) nachträglich und mit Revers vom 7. März 1958 bewilligt. Von der Bewilligungsbehörde wurde damals festgehalten, dass die Garage, die den gesetzlichen Abstand zur Strassengrenze nicht einhält bzw. vollständig zwischen Bau- und Strassenlinie liegt¹, ausnahmsweise nachträglich bewilligt werden könne, sofern die Gemeinde ihre Zustimmung erteilt. Die Gemeinde hat sich ihrerseits mit der Garage einverstanden erklärt, sofern sich der Grundeigentümer verpflichtet, diese zurückzubauen, falls dies aufgrund der (geplanten) Strassenverbreiterung notwendig sein sollte. Dieser Revers ist nach wie vor als Anmerkung der Parzelle Nr. [REDACTED] im Grundbuch enthalten.
- Auf Grundlage der Baubewilligung vom 16. November 1963 wurde die Wohnfläche vergrössert. Obwohl in den Plänen und der Beschreibung nicht erwähnt, ist aufgrund der Fensterteilung des darunterliegenden Sockelgeschosses davon auszugehen, dass dieses als Werkstatt vorgesehen war.
- Aufgrund der Baubewilligung vom 29. Dezember 1967 ist ein Holz-, Platten- und Fertigteilager erstellt worden. Dabei ist auch die ursprüngliche Garage baulich verändert und etwa um das Anderthalbfache erweitert worden (beidseitige Verlängerung entlang der Strasse). Dieser Gebäudeteil diente fortan als Lager für Küchenbestandteile und als Büro (ehemalige Garage und Verlängerung nach Süden) und wies nordseitig neu ein (einseitig) offener Vorraum auf. Da nicht nur dieser Gebäudeteil vor der Baulinie lag, sondern das Bauprojekt allgemein den Bauvorschriften widersprach (Art der Nutzung in der Wohnzone W1, Überschreitung der Bebauungs- und Zonenziffern sowie der Gebäudelänge), konnte die Baubewilligung nur auf Grundlage eines kommunalen Ausnahmeantrags im Sinne der Zonenreglements-Normalien ZR 9/63 der Gemeinde Füllinsdorf erteilt werden.
- Die jüngste Baubewilligung datiert vom 13. Januar 1995, mit der beim genannten Vorraum ein Tor und im ehemaligen Lager für Küchenbestandteile ein Spritzraum-Einbau ermöglicht wurde. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens stellte die Gemeinde Füllinsdorf fest, dass damit der 1967 bewilligte offene Vorraum zu einem geschlossenen Raum werde und somit – zur bereits bestehenden – eine zusätzliche Überschreitung der zonenmässigen Ausnützung entstehe und dass der Spritzraum bereits seit einiger Zeit in Betrieb sei. Nichtsdestotrotz stellte die Gemeinde, gestützt auf Ziffer 5.5 des damaligen Zonenreglements, den Ausnahmeantrag, das Projekt zu bewilligen.

Aufgrund der Baugeschichte der Parzelle Nr. [REDACTED] ist somit ersichtlich, dass die vor der rechtskräftigen Baulinie liegenden Gebäudeteile rechtmässig bewilligt wurden und diese somit ohne Frage Bestandesgarantie geniessen. Allerdings ist auch festzuhalten, dass für die Bewilligung dieser Bauten ausnahmslos kommunale Ausnahmeanträge erforderlich waren. Insofern ist die Baubewilligungsbehörde bisher in hohem Masse und sehr wohlwollend auf die privaten Interessen des Grundeigentümers eingetreten. Dies mag im Baubewilligungsverfahren vertretbar gewesen sein, kann aber beim Erlass von Baulinien, die unbestrittenermassen eine öffentliche Aufgabe darstellen, nicht als Begründung und Rechtfertigung für das Umfahren einer Baute herangezogen werden. Vielmehr ist beim Erlass von Baulinien dem Sinn und Zweck von Baulinien (vgl. ad. e.), dem Gebot der rechtsgleichen Behandlung und dem Willkürverbot grosse Beachtung zu schenken. Nach konstanter regierungsrätlicher Genehmigungspraxis können deshalb bestehende Bauten nur in begründeten Fällen umfahren werden: Wenn ein Grundstück in Beachtung der Grenzabstände und der Baulinien nicht mehr überbaubar wäre oder wenn es sich um wertvolle Bauten im Sinne

¹ gemäss Endgültigem Bau- und Strassenlinienplan von 1957 (Beschluss Gemeindeversammlung: 7. November 1955, Rechtskraft: 15. Oktober 1957)

der Denkmalpflege (Eigenwert, erhaltenswerte Bausubstanz) oder um wertvolle Bauten mit Situationswert im Sinne des Ortsbildschutzes handelt. Ausserdem können verkehrsplanerische Gründe (z. B. Bildung von Toren) eine partielle Reduktion des Baulinienabstands rechtfertigen. Vorliegend sind die Voraussetzungen zur Umfahrung der Bauten indes nicht erfüllt: Die Parzelle ist weder «nicht überbaubar» (zumal sie offenbar ohnehin bereits übernutzt ist) noch sind die Bauten im Sinne der Denkmalpflege oder des Ortsbildschutzes wertvoll. Für eine Umfahrung der Bauten und ein Abweichen vom kommunalen Konzept sind somit keine Gründe ersichtlich, ansonsten würde der Willkürvorwurf drohen. Es besteht ein hohes öffentliches Interesse an der Raumsicherung, an einer einheitlichen Handhabung der Baulinien und an der rechtsgleichen Behandlung der verschiedenen Parzellen (z. B. auch im Vergleich mit den beiden Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED]). Das öffentliche überwiegt somit das private Interesse. Kommt hinzu, dass auf der Parzelle Nr. [REDACTED] die «Einschränkungen» (gesetzlicher Strassenabstand bzw. seit 1957 Baulinie) seit je bestanden haben (bereits vor der erstmaligen Bebauung der Parzelle mit dem Einfamilienhaus und dem Schopf) und die neu vorgesehene Baulinie in Bezug auf die Bebaubarkeit geradewegs zu einer erneuten Verbesserung führt.

ad d. Abgesehen davon, dass die kantonale Baulinie an der Giebenacherstrasse nicht Gegenstand dieses Verfahrens sein kann, ist zu bemerken, dass vor deren Rechtskraft (15. Mai 2006) der gesetzliche Strassenabstand gemäss § 95 Abs. 1 lit. a. RBG galt. Das heisst, für Bauten galt ein Mindestabstand von 5 m zur Strassenlinie, jedoch mindestens 10 m zur Strassenachse. Gerade aufgrund der zweiten Bedingung ist ersichtlich, dass mit der Legung der kantonalen Baulinie, die dem Mindestabstand von 10 m von der Strassenachse vorgeht (§ 96 Abs. 2 RBG), ebenfalls eine Verbesserung der Bebaubarkeit der Parzelle erfolgt ist. Entgegen der Annahme und den Ausführungen in der Einsprache ist somit festzustellen, dass «tranchenweise» geradezu Verbesserungen der Bebaubarkeit stattgefunden haben. Von einem Sonderopfer kann deshalb keineswegs die Rede sein.

Was die Koordinationspflicht gemäss Art. 25a RPG angeht, ist anzumerken, dass das Verfahren der kantonalen Nutzungsplanung in § 13 RBG sowie das Verfahren der kommunalen Nutzungsplanung in § 31 RBG klar vorgegeben sind. Die Festlegung von Strassen- und Baulinien erfordert keine Verfügungen mehrerer Behörden. Vielmehr ist die Koordinationspflicht darin zu sehen, dass die Planungen aufeinander abgestimmt sind (§ 6 RBG), was mit dem vorliegenden kommunalen Bau- und Strassenlinienplan durchaus erfolgt.

ad e. Gemäss § 96 Abs. 1 RBG begrenzen Baulinien die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen. Des Weiteren bezwecken sie die Sicherung von Flächen für Vorgärten und -plätze sowie die Wahrung der Verkehrssicherheit. Insofern besteht ein grundsätzliches öffentliches Interesse daran, die Baulinien mit dem gewählten (Standard-)Abstand legen zu können. Gemäss den Ausführungen unter ad c. überwiegt dieses öffentliche Interesse gegenüber dem privaten Interesse. Und gerade weil nicht bekannt ist, wie sich der motorisierte Strassenverkehr in Zukunft entwickeln wird oder wie Strassen zukünftig zu gestalten sind, ist es von grosser Bedeutung, die Freihaltung dieses Raums langfristig sicherzustellen, auch wenn kein konkreter Ausbau vorgesehen ist.

ad f. Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die vorgesehene Planungsmassnahme für die Parzelle Nr. [REDACTED] keine zusätzliche Einschränkung bedeutet, sondern sich gegenüber der rechtskräftigen Situation – die Bebaubarkeit geradezu verbessert. Es erübrigt sich daher, auf die Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG einzutreten.

ad g. bis i. Wie bereits unter ad d. ausgeführt, ist die rechtskräftige kantonale Baulinie an der Giebenacherstrasse nicht Gegenstand des Verfahrens zur Genehmigung der kommunalen Baulinien. Auf die Einsprachepunkte kann im Genehmigungsverfahren zu den kommunalen Baulinien nicht eingetreten werden.

Aufgrund dessen, dass die vorliegende Einsprache nicht nur an die Gemeinde Füllinsdorf, sondern zusätzlich (betreffend lit. g. bis i.) an das kantonale Tiefbauamt adressiert wurde, haben im Sommer / Herbst 2022 Gespräche zwischen [REDACTED] und dem Tiefbauamt bzw. der Rechtsabteilung der Bau- und Umweltschutzdirektion stattgefunden. Im Rahmen dieser Gespräche wurde den Einsprechenden empfohlen, bei allfälligen Bauvorhaben auf den fraglichen Grundstücken (Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED]) frühzeitig mit dem kantonalen Tiefbauamt

und der Baubewilligungsbehörde Kontakt aufzunehmen, damit – falls notwendig – die Möglichkeiten bezüglich der kantonalen Baulinie besprochen werden können. Im Übrigen gilt aber auch für diese Bauten und Bauteile die Bestandesgarantie gemäss §§ 109 und 110 RBG.
Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos ist, als unbegründet abgewiesen werden.

4. Kommunikation und Bulletintext

Angabe der Kommunikationsmassnahmen:

☐	Medienkonferenz	☐	Medienmitteilung	☒	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Dienstag (RB Di)	☐	keine Kommunikation gemäss IDG (mit Begründung)
				☐	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Mittwoch (RB Mi)		

Angabe des Textes für das Regierungsbulletin/Begründung keine Kommunikation gemäss IDG:

19 /BUD

Genehmigung Gemeindebeschluss

Der Regierungsrat hat die von der Einwohnergemeindeversammlung Füllinsdorf am 7. Dezember 2021 beschlossene Revision der Bau- und Strassenlinien sowie die «Mutationen 2021 – I», «Mutationen 2021 – II» und «Mutationen 2021 – III» zum Zonenplan Siedlung genehmigt.

5. Beschluss

- ://:
- Die Einsprache von [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos ist, als unbegründet abgewiesen.
 - Die von der Einwohnergemeindeversammlung Füllinsdorf am 7. Dezember 2021 beschlossene Revision der Bau- und Strassenlinien sowie die «Mutationen 2021 – I», «Mutationen 2021 – II» und «Mutationen 2021 – III» zum Zonenplan Siedlung werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen inkl. geringfügiger Änderung genehmigt und damit verbindlich erklärt.
 - Massgebend sind die mit den Inventarnummern 24/BSP/32/0, 24/ZPS/2/7, 24/ZPL/1/6, 24/LES/2/2, 24/gBS/9/5, 24/gBS/13/3 (Bau- und Strassenlinienplan [Teilpläne 1 – 12], Mutation zum Zonenplan Siedlung, zum Zonenplan Landschaft, zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan, zum generellen Bau- und Strassenlinienplan «Industriestrasse und Ortsverbindungsstrasse Ebene-Neumatt» [Teilpläne 5 + 6] sowie zum generellen Bau- und Strassenlinienplan «Grundacker» [Teilplan 10]), 24/ZPS/2/8 und 24/LES/2/3 («Mutationen 2021 – I», «Mutationen 2021 – II» und «Mutationen 2021 – III» zum Zonenplan Siedlung sowie zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) versehenen Exemplare der Pläne.
 - Mit dem vorliegenden Beschluss werden 24/gBS/1/0, 24/eBS/1/0, 24/eBS/2/0, 24/gBS/3/0, 24/eBS/3/0, 24/gBS/4/0, 24/eBS/4/0, 24/gBS/5/0, 24/eBS/5/0, 24/eBS/6/0, 24/gBS/7/0, 24/eBS/7/0, 24/gBS/8/0, 24/eBS/9/0, 24/gBS/10/0, 24/eBS/11/0, 24/gBS/12/0, 24/BSP/12/0, 24/BSP/13/0, 24/gBS/14/0, 24/BSP/14/0, 24/BSP/15/0, 24/BSP/16/0, 24/BSP/17/0, 24/BSP/18/0, 24/BSP/19/0, 24/BSP/20/0, 24/BSP/21/0, 24/BSP/22/0, 24/BSP/23/0, 24/BSP/24/0, 24/BSP/25/0, 24/BSP/26/0, 24/BSP/27/0, 24/BSP/28/0, 24/BSP/29/0, 24/BSP/30/0 und 24/BSP/31/0 inkl. aller Mutationen aufgehoben.
 - Die Ziffer 2. dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.

6. Die Gemeinde wird angewiesen, bei der Veröffentlichung der Pläne (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Erwägungen zu übernehmen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert zehn 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 per Einschreiben:

- [REDACTED]

Verteiler:

- Gemeinderat Füllinsdorf, 4414 Füllinsdorf
- Jermann Ingenieure + Geometer AG (info@jermann-ag.ch)
- Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG (info@stierli-ruggli.ch)
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Tiefbauamt (tiefbauamt@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Bauinspektorat (bauinspektorat@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Amt für Raumplanung (raumplanung@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Has Diehrich