

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. Die materiell-rechtlichen Aspekte werden in den folgenden Erwägungen abgehandelt.

1.2 Beim Strassenlinienplan wird die Legende zum verbindlichen Inhalt dahingehend verstanden, dass einzig die beiden Strassenlinien den rechtsverbindlichen Inhalt darstellen. Bei der inneren Aufteilung der Strasse in Fahrbahn, Gehweg und Mauer (Steinkörbe) handelt es sich um orientierenden Inhalt.

1.3 Für die Genehmigung des Strassennetzplans wurden quantitative Angaben eingefordert, welche bis heute nicht vorliegen. Es fehlt ein Erschliessungskonzept mit einem Nachweis, wie die erwarteten Verkehrsmengen auf der Langegasse hergeleitet werden. Die entsprechenden Grundlagen sind innerhalb von sechs Monaten nach Beschluss des Regierungsrates dem Tiefbauamt zur Prüfung einzureichen.

1.4 Für die Genehmigung der Einmündung in die Kantonsstrasse im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Verkehrsgutachten vorzulegen. Dieses muss u. a. folgende Inhalte enthalten: Verkehrsqualitätsstufen, Schleppkurven, Knotensichtweiten, Sichtweiten für Fussgängerstreifen gemäss SN 640 241, Prüfung der zu erwartende Fussgängerströme, Bedarf für Fussgänger-Querungen auf der Therwilerstrasse, Prüfung einer Markierung oder eines Mehrzweckstreifens (vgl. SN 640 214) sowie entsprechend genügend Aufstellfläche für Linksabbieger auf der Kantonsstrasse.

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 der [REDACTED], v. d. [REDACTED] ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Strasse an der Südgrenze der Parzelle Nr. [REDACTED]. Im Wesentlichen wird folgendes Begehren gestellt: Es sei der Bau- und Strassenlinienplan nicht zu genehmigen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

a) Die Planung verstosse gegen den Planungsgrundsatz für eine angemessene Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2 Bst. a^{bis} RPG). Der Quartierplan "Langegasse" auf der Parzelle der Einsprecherin basiere auf dem Umstand, dass keine Erschliessungsstrasse südlich des Quartierplans vorgesehen war. Die Verbindung von der bisherigen Langegasse zur Thervilerstrasse mache zur Erschliessung des Wohngebiets keinen Sinn und führe zu Umgehungsverkehr. Die Wohnungen und Gartenanlagen verlören gegen die Strasse hin an Wohnqualität, auch aufgrund der neuen Böschung zur Strasse hin.

b) Die Planung verstosse gegen den Planungsgrundsatz für den Schutz vor Einwirkungen wie Lärm (Art. 3 Abs. 3 Bst. b RPG). In der Quartierplanung wurden die Bauten insbesondere aufgrund der Lärmbelastung durch die Therwilerstrasse ausgerichtet und im Süden nahe an den Baugebietsperimeter gestellt. Es wird vermutet, dass die neue Strasse die Lärmgrenzwerte überschreiten werde (die Parzelle Nr. ■■■ ist der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet).

c) Die neue Strasse sei zonenwidrig, da sie primär der Erschliessung von Wohngebieten diene. Die betroffene Parzelle Nr. ■■■ sei jedoch einer Spezialzone Gärtnerei und damit einer Zone ausserhalb des Baugebiets (Landwirtschaftsgebiet) zugewiesen. Die Gärtnerei sei bereits genügend erschlossen. Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG komme auch nicht in Frage, da die Strasse nicht standortgebunden sei.

d) Der Bau- und Strassenlinienplan verstosse gegen das Gewässerschutzgesetz (GSchG). Auf der Parzelle befinde sich ein eingedoltes Gewässer, der Kanton habe für die Revitalisierung (Art. 38a GSchG) zu sorgen, der Gewässerraum (Art. 41a GSchG) sei aktuell planerisch nicht sichergestellt.

e) Die Einmündung in die Kantonsstrasse widerspreche den Vorschriften über die Sicherheit. Der Kanton habe zur Baupiste an der gleichen Stelle, welche für die Realisierung des Quartierplans benötigt wurde, Einwände gehabt und diese nur akzeptiert, weil es sich um ein Provisorium handle. Das Projekt widerspreche zudem weiteren Planungsgrundsätzen des Raumplanungsrechts, insbesondere der Koordinationspflicht. Es sei bekannt, dass der Kanton an dieser Stelle eine kantonale Verbindung plane.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

a) In einem Vertrag von 1972 wurde zwischen der Gemeinde und der ■■■ geregelt, dass die ■■■ die Parzelle Nr. ■■■ zwecks Realisierung der Langmattstrasse an die Gemeinde abtritt. Die Realisierung einer Strasse war demnach bereits seit langem geplant. Mit der nun geplanten Umsetzung wird das Gebiet besser erschlossen und vom motorisierten Individualverkehr entlastet, indem es neu zwei mögliche Ausfahrten auf die Kantonsstrasse geben soll. Die Regierung stützt die Ansicht der Gemeinde, dass gerade die Bewohner des Quartierplans "Langesasse" von der neuen Strasse profitieren, weil die neue Ausfahrt ihnen in Richtung Therwil und Reinach einen rund 1,2 km langen Umweg via Bottmingerstrasse erspart.

b) Der Lärmschutznachweis vom 29. September 2015 zeigt auf, dass die Planungswerte problemlos eingehalten werden, auch gegenüber der Parzelle der Einsprecherin. Um die Planungswerte zu überschreiten, wären weit über 1'000 Fahrten gegenüber den heute prognostizierten 300 Fahrten nötig, was nicht realistisch erscheint.

c) Bei der Spezialzone Gärtnerei handelt es sich nicht um eine Landwirtschaftszone. Gemäss Zonenreglement Landschaft ist es eine Nutzungszone für gewerblich-industrielle Landwirtschaft und ist damit mit einer Gewerbezone vergleichbar. Art. 16a und 24 RPG sind daher nicht anwendbar. Im Übrigen entspricht der Strassenlinienplan der Mutation des Strassennetzplanes und dem entsprechenden Eintrag im kommunalen Richtplan der Gemeinde Oberwil.

d) Die Strassenparzelle Nr. ■■■ befindet sich in rund 75 m Entfernung vom eingedolten Schneggenbergbächli und damit ausserhalb eines allfälligen Gewässerraums. Eine allfällige Ausdolung ist, wie von der Gemeinde im Mitwirkungsbericht dargelegt, südlich der aktuell geplanten Strasse möglich.

e) Die Fragen der Sicherheit und der Koordination mit einer allfällig geplanten kantonalen Verbindungsstrasse wurden im Genehmigungsverfahren geprüft und sind im Rahmen des Erschliessungskonzepts und des Verkehrsgutachtens abschliessend zu beurteilen (vgl. Ziffer 1.3 und 1.4 der Erwägungen). Sie stellen gemäss Besprechung der Gemeinde mit dem Tiefbauamt vom 23. März 2015 kein Hinderungsgrund für die Realisierung der Strasse dar.

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 der [REDACTED] v. d. [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Die von der Gemeindeversammlung Oberwil am 24. September 2014 beschlossene Mutation des Strassennetzplans Siedlung im Bereich "Langeasse" und der vom Gemeinderat Oberwil am 10. November 2014 beschlossene Strassenlinienplan "Langeasse" werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 48/SPSL/1/1 (Mutation Strassennetzplan Siedlung im Bereich "Langeasse") und 48/BSP/93/1 (Strassenlinienplan "Langeasse") versehenen Exemplare der Pläne.
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 (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:

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

Der Landschreiber:

Peter Vetter