Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates
des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1777 vom 5. Juli 1994

Gemeinde Arisdorf, Bau- und Strassenlinienplan "Mitteldorf-Känelmattstrasse" / Aufhebung des generellen Bau- und Strassenlinienplanes "Känelmatt" sowie Mutation des Strassennetzplanes [Aenderung der Strassenbreite]

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arisdorf hat am 28. Oktober 1993 den Bau- und Strassenlinienplan "Mitteldorf-Känelmattstrasse" beschlossen. Gleichzeitig wurde der generelle Bau- und Strassenlinienplan "Känelmatt" aufgehoben und der Strassennetzplan betreffend die Strassenbreite mutiert.

B. Die öffentliche Auflage des Bau- und Strassenlinienplanes fand vom 8. November 1993 bis zum 8. Dezember 1993 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 44 vom 4. November 1993 und im Bezirksanzeiger Nr. 44 vom 5. November 1993 bekanntgegeben. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mittels eingeschriebenem Brief benachrichtigt [Postquittung vom 5. November 1993]. Innerhalb der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingegangen:

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]
5. [redacted]

Im Sinne von § 6 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes [BauG] hat der Gemeinderat Arisdorf in der Folge das gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverfahren durchgeführt. Danach wurden die unter den Ziffern 1 und 2 aufgeführten Einsprachen zurückgezogen. Ein Rückzug der anderen Einspra-

18 3.80 140 000

chen, soweit darauf eingetreten werden kann, konnte nicht erreicht werden.

C. Mit Schreiben vom 10. Mai 1994 unterbreitet der Gemeinderat Arisdorf die Pläne zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Die Gemeinden sind gestützt auf § 4 in Verbindung mit den §§ 26, 27, 85, 86, 92 und 94 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 befugt, Bau- und Strassenlinienpläne aufzustellen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes erwachsen solche Pläne nicht in materielle Rechtskraft, sondern sie sind unter Beachtung bestimmter Prinzipien grundsätzlich abänderbar [BGE 90 I 333]. Besondere Verfahrensvorschriften, die dabei zu beachten wären, sind im Baugesetz nicht enthalten. Deshalb gelten hierfür nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen die gleichen Regeln wie bei der erstmaligen Aufstellung.

II.

Gemäss § 3 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden der Genehmigung des Regierungsrates. Die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung ist dabei auf eine Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung beschränkt.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle
1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Es bleibt zu erwähnen, dass der Erlass bzw. die Aenderung von Strassennetzplänen nicht dem öffentlichen Auflageverfahren unterstellt ist. Es wird in diesem Zusammenhang auf § 5, Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes [BauG] verwiesen.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Keine Bemerkungen.

IV.

Zur unerledigten Einsprache:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über einen solchen Gemeindeversammlungsbeschluss zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, die unerledigten Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten - darunter fallen auch die Bau- und Strassenlinienpläne bzw. deren Aenderungen - die

volle Ueberprüfung. 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 Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 75 und 76 des BauG in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung, erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in der letztgenannten Bestimmung festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

4. Unter Berücksichtigung dieser allgemeinen Erwägungen ist im einzelnen zu den unerledigten Einsprachen folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprache von [redacted] Känelmatt-[redacted]

Als Eigentümer der Parzelle Nr. [redacted] sind die Einsprecher von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Als Begründung wird von den Einsprechern geltend gemacht, dass

- eine Strassenbreite von 4.5 m genüge,
- mit einer Strassenbreite von 5.0 m eine "Schnellstrasse" entstehe und somit die Sicherheit der Anwohner nicht mehr gewährleistet wäre,
- bei einer Gesamtstrassenbreite [inkl. Trottoir] von 6.5 m bergseitig eine Stützmauer nötig werde und demzufolge die Wohnqualität durch den verursachten Lärm [Echo] stark beeinträchtigt würde und
- mit einer Strassenbreite von total 4.5 m - ohne Trottoir - das Quartier ca. um 1/3 günstiger erschlossen werden könnte.

Der Gemeinderat weist in seiner Stellungnahme zur Einsprache darauf hin, dass der an der Einwohnergemeindeversammlung gestellte Antrag auf eine Reduktion der Strassenbreite auf 4.5 m keine Mehrheit fand. Auch erachtet der Gemeinderat eine Breite von 5.0 m als ein unteres Minimum für Strassen mit Gegenverkehr.
Ob Stützmauern erforderlich werden, könne erst aufgrund des Detailprojektes beurteilt werden. Die Notwendigkeit eines Trottoirs hänge zudem weitgehend von der definitiven Ueberbauung des Quartieres ab und könne heute ebenfalls noch nicht beurteilt werden. Betreffend der Projektierung/dem Bau einer "Schnellstrasse" weist der Gemeinderat darauf hin, dass im Rahmen des noch auszuarbeitenden Bauprojektes durchaus verkehrsberuhigende Massnahmen vorgesehen werden könnten und ein entsprechendes Mitspracherecht bei der Ausarbeitung des Bauprojektes gemäss dem Strassen-Reglement gewährleistet sei.

Der Regierungsrat kann die vom Gemeinderat gemachten Ausführungen bestätigen und sich diesen grundsätzlich anschliessen. Dabei muss festgestellt werden, dass Anliegen welche das eigentliche Bauprojekt bzw. finanzielle Aspekte betreffen nicht Gegenstand dieses Verfahrens sind und somit auf diese Einwände nicht eingetreten werden kann [vgl. Ausführungen unter IV Ziffern 1 - 3]. Solche Anliegen können erst nach dem Vorliegen eines Detailprojektes beurteilt werden. Im übrigen bleibt festzustellen, dass der Bau- und Strassenlinienplan dem rechtskräftigen Strassennetzplan der Gemeinde Arisdorf nicht widerspricht. In diesem Konzeptplan ist die Känelmattstrasse als kommunale Sammelstrasse enthalten. Die Netzfunktion einer solchen Strasse ist denn auch primär das Sammeln des lokalen Verkehrs. Aufgrund der konzeptionellen Funktion der Känelmattstrasse im kommunalen Strassennetz, erachtet der Regierungsrat die Reduktion der Strassenbreite von 6.0 m [+ 1.5 m] auf 5.0 m [+ 1.5 m] ebenfalls als unteres Minimum. Es ist darauf hinzuweisen,

dass Nutzfahrzeuge heute in der Regel eine Breite von 2.0 m - 2.5 m aufweisen, was beim Kreuzen von derartigen Fahrzeugen bei zu geringen Strassenbreiten erfahrungsgemäss zu Problemen führt. Auch würde bei einer weiteren Reduktion der Strassenbreite die Sicherheit der "schwächeren" Verkehrsteilnehmer [Velo-/Mofafahrer bzw. wenn kein Trottoir: Fussgänger] gefährdet.
Aus diesen Gründen kommt der Regierungsrat zum Schluss, dass die Einsprache - soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann - als unbegründet abzuweisen ist.

4.2 Einsprache von [redacted]

Als Eigentümer der Parzelle Nr. [redacted] ist der Einsprecher von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.
In seiner Einsprache macht der Einsprecher unter der Ziffer 1a - e im wesentlichen die gleichen Punkte geltend, wie sie bereits in der unter Ziffer 4.1 abgehandelten Einsprache vorgebracht wurden. Diesbezüglich wird auf die unter Ziffer 4.1 gemachten Ausführungen verwiesen.
Weiter wird eingewendet,

- dass die Strasse teilweise über das Land des Einsprechers [Parz. Nr. [redacted]] geplant sei und somit 3 Kirschbäume gefällt werden müssten,
- die Strasse führe entlang dem Baugebietsperimeter wodurch 6 Parzellenanstösser genötigt seien, Land dazu zukaufen und
- dass wenn die Strasse lagemässig entlang den Parzellengrenzen gelegt würde, die Anstösser mehrere Tausend Franken sparen könnten und der Einsprecher kein kostbares Land opfern müsste.

Der Gemeinderat weist in seiner Stellungnahme zur Einsprache darauf hin, dass die Linienführung dem kommunalen

Strassennetzplan entspricht und dabei eine maximale, bauliche Ausnützung des Baulandes gewährleistet. Eine Aenderung der Linienführung bedinge zudem einen entsprechend neuen Einwohnergemeindeversammlungsbeschluss. Weiter wird festgestellt, dass der Einsprecher im Grunde genommen keinen Landverlust erleiden wird. Vielmehr wird im Rahmen der Detailprojektierung ein Landabtausch nötig, welcher per Saldo für den Einsprecher einen Landgewinn zur Folge haben wird.

Der Regierungsrat kann sich auch in diesem Falle den Ausführungen des Gemeinderates anschliessen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass der Bau- und Strassenlinienplan den kommunalen Vorgaben entspricht. Auf alle anderen Aspekte kann im Rahmen dieses Verfahrens nicht eingetreten werden weil sie nicht Gegenstand des vorliegenden Beschlusses sind [vgl. Ausführungen unter IV Ziffer 1 - 3].
Aus diesen Gründen kommt der Regierungsrat zum Schluss, dass die Einsprache - soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann - als unbegründet abzuweisen ist.

4.3 Einsprache von [redacted]

Als Eigentümer der Parzelle Nr. [redacted] ist der Einsprecher von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.
Der Einsprecher macht u.a. die gleichen Punkte geltend, wie sie bereits in den beiden vorangehend behandelten Einsprachen vorgebracht wurden. Diesbezüglich wird auf die unter Ziffer 4.1 und 4.2 gemachten Ausführungen verwiesen.
Weiter wird folgendes eingewendet:

- Bei einer durchgehenden Baulinie von 3.0 m würde der Baubereich aufgrund der speziellen Topographie in den Gefahrenbereich des Arisdörferbaches zu liegen kommen. Was dabei für Schäden durch Hochwasser entstehen können sei

allgemein bekannt. Nur um die Einhaltung eines durchgehend gleichen Baulinienabstandes von 3.0 m einhalten zu können sei das Hochwasserrisiko zu hoch. Dies um so mehr, als im Schadenfall die Kosten von der Allgemeinheit getragen werden müssten.

- Ferner sei die Liegenschaft mehrere hundert Jahre alt. Dies könne zwar nicht durch eine entsprechende Jahreszahl bewiesen werden, doch handle es sich offensichtlich um eine alte und erhaltenswerte Bausubstanz. Daher erscheine eine Regelung wie sie für Bauten in der Kernzone gehandhabt werde als vertretbar bzw. angebracht. Solche Regelungen seien auch bei neueren Häusern an derselben Strasse angewendet worden.

Der Gemeinderat weist in seiner Stellungnahme zur Einsprache darauf hin, dass eine Baulinie mit einem Abstand von 3.0 m besser sei als gar keine Baulinie, wie dies bisher der Fall gewesen sei. Im letzt genannten Falle würden die baugesetzlichen Abstände gelten [vgl. § 85 des kantonalen Baugesetzes], was gegenüber der neuen Situation eine Verschlechterung darstelle. Zudem habe es der Kanton abgelehnt, die Baulinie um das Gebäude herum zu legen, wie dies ursprünglich vorgesehen war.

Betreffend dem angeblichen Hochwasserrisiko ist dem Regierungsrat nichts bekannt, dass das fragliche Areal in einem besonders gefährdeten Gebiet liegen solle. Auch geht der Regierungsrat davon aus, dass die Parzelle genügend gross ist, um im Falle eines Neubaues entsprechende Massnahmen Vorzusehen. Dies ohne unzumutbare bzw. unverhältnismässige Einschränkungen/Kosten zu verursachen.
Betreffend den Baulinien ist darauf hinzuweisen, dass nach konstanter regierungsrätlicher Praxis bestehende Gebäude nur dann mit einer allgemeinen Baulinie gemäss § 86 des kantonalen Baugesetzes [BauG] zu umfahren sind,

a) wenn es sich um wertvolle Bauten im Sinne der Denkmalpflege [Eigenwert, erhaltenswerte Bausubstanz] oder
b) wenn es sich um wertvolle Bauten unter dem Gesichtswinkel der Erhaltung des Ortsbildes [Situationswert] handelt oder
c) wenn ein Grundstück in Beachtung der Grenzabstände und der Baulinie nicht mehr überbaubar wäre.

In der Regel sind die unter lit. a) und b) aufgelisteten Voraussetzungen nur in den Kernzonen gegeben. Aufgrund von Ueberprüfungen muss festgestellt werden, dass die vorgenannten Anforderungen für eine Umfahrung der Bauten mit einer Baulinie im Bereich der Parzelle Nr. [redacted] nicht gegeben sind. Die besagte Baute wird weder im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [ISOS] speziell erwähnt noch steht die Baute unter kantonalem/kommunalem Schutz. Aufgrund dieser Ausgangslage lassen sich keine zwingenden Gründe erkennen, welche eine Umfahrung des Gebäudes mit einer Baulinie rechtfertigen würden. Die Praxis stützt sich nicht zuletzt auch auf rechtliche Aspekte ab [Rechtsgleichheit, Willkürverbot, Rechtssicherheit], welche ebenfalls zwingend in die Ueberlegungen miteinzubeziehen sind. Daher geht der Regierungsrat davon aus, dass die fragliche Baute zurecht mit einer speziell dafür vorgesehenen provisorischen Baulinie gemäss § 92 BauG belegt wurde.
Die Einsprache muss daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

://: 1. Die Einsprachen von [redacted], [redacted] und [redacted] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Arisdorf vom 28. Oktober 1993 betreffend den Bau- und Stras-

senlinienplan "Mitteldorf-Känelmattstrasse" und die Mutation zum Strassennetzplan genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

3. Gleichzeitig wird mit vorliegendem Beschluss der generelle Bau- und Strassenlinienplan "Känelmatt" [5/gBS/2/0], aufgehoben.

4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 5/BSP/10/0 [Bau- und Strassenlinienplan "Mitteldorf-Känelmattstrasse"] und 5/SPS/1/3 [Mutation zum Strassennetzplan] versehenen Exemplare der Pläne.

5. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: - [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
[eingeschrieben]
- Gemeinderat Arisdorf, 4422 Arisdorf
- Ingenieur- und Planungsbüro Sutter, Hooland 10, 4424 Arboldswil
- Landeskanzlei [Publikation]
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Vermessungsamt
- Tiefbauamt
- Amt für Orts- und Regionalplanung [8]
[4 Archiv, ZD, OK, OP, ES]
- Bau- und Umweltschutzdirektion [2]

Der Landschreiber: