

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2025-356

vom 18. März 2025

Gemeinde Liesberg, Bau- und Strassenlinienplan «Schulgasse»

1. Erläuterungen

1.1. Der Gemeinderat Liesberg hat am 15. August 2023 den Bau- und Strassenlinienplan «Schulgasse» beschlossen. Es handelt sich dabei um die erstmalige Festlegung von Bau- und Strassenlinien für die Strasse.

1.2. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 31. August 2023 bis 2. Oktober 2023 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 69 vom 31. August 2023 und im Liesberg aktuell vom 31. August 2023 bekannt gegeben. Für die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurde die öffentliche Planaufgabe vom 5. August 2024 bis 4. September 2024 wiederholt. Sie wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 31. Juli 2024) benachrichtigt. Während der Auflagefristen sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

- a. [REDACTED] 4254 Liesberg Dorf
- b. [REDACTED] 4253 Liesberg; vertreten durch [REDACTED],
[REDACTED] 4052 Basel
- c. [REDACTED] 4254 Liesberg Dorf

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprache b. Mit den übrigen Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

1.3. Mit Schreiben vom 27. Juni 2024 und 17. September 2024 unterbreitet der Gemeinderat Liesberg den oben genannten Planungsbeschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

1.4. Gemäss § 2 Raumplanungs- und Baugesetz (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 17. April 2023 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt.

2.3. Anpassung des Gebäudegrundrisses im Teilzonenplan Dorfkern

Die Bestimmungen in § 4.3 Teilzonenreglement Dorfkern (TZRS) erlauben es, vom im Teilzonenplan Dorfkern festgelegten Grundriss einer Baute mit Situationswert abzuweichen. Durch das Abweichen und Erstellen eines Ersatzneubaus an neuer Lage entsteht jedoch ein Widerspruch zwischen der gebauten Situation und den Vorgaben im Teilzonenplan. Die Gemeinde ist daher gehalten, den Teilzonenplan Dorfkern im Rahmen einer anstehenden Überprüfung den geänderten Verhältnissen auf der Parzelle Nr. 252 anzupassen.

3. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

keine Bemerkungen.

4. Unerledigte Einsprachen

4.1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeinderatsbeschlüssen 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.

4.2. 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.

4.3. 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.

4.4. 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 Be-

schränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die/der Grundeigentümerin/Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

4.5. 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.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

4.6. Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Festlegung der Bau- und Strassenlinien entlang der Schulgasse. Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt: Eine Festlegung einer Bau- und Strassenlinie sei zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll. Wenn es dem Gemeinderat ernst sei mit einer Gleichbehandlung der Liegenschaftsbesitzer in der Kernzone, so müsse die Revision für die gesamte Kernzone durchgeführt werden.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- a. Auf dem Plan sei die Überganglinie bzgl. Baulinienzuständigkeit von Kanton zu Gemeindestrasse nicht eingezeichnet und definiert. Somit sei nicht klar ersichtlich, ab wo die Zuständigkeit der Baulinie beim Kanton bzw. bei der Gemeinde liegt.
- b. Die Parzelle 252 könne überbaut werden. Die Parzelle sei grundsätzlich gross genug, das neugeplante Gebäude so in der Parzelle zu platzieren, dass kein Bau direkt an die Strassenlinie erfolgen muss.
- c. Der Zonenplan von 2017 sei für 15 Jahre verbindlich. Die Gebäude Schulgasse 7 Niederdorf 11 seien kommunal geschützte Bauten. Bei einer Änderung der Beurteilung der Liegenschaften müsse der Teilzonenplan revidiert werden. Eine allfällige Mutation der Neubewertung müsse im TZR festgehalten werden. Die Angaben im vorliegenden Verfahren enthielten keinerlei Hinweise. Teilrevisionen müssten begründet werden. Sie seien nur zulässig, wenn grosse Veränderung der Verhältnisse seit der letzten Revision auftreten. Dies sei hier nicht der Fall.
- d. Die kantonale Baulinie des geplanten Bauvorhabens im Planungsbericht und im derzeit laufenden Auflageplan des Kantons seien nicht identisch. Im Auflageplan werde nun plötzlich die Baulinie gesamthaft durchgezogen, im bestehenden Bauprojekt seien nur die Gebäude eingezont. Eine solche Änderung sei nicht nachvollziehbar und es werde beabsichtigt, dagegen Einsprache zu erheben. Kommunale und kantonale Baulinien seien miteinander abzugleichen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

ad a. Bei den Strassen Niederdorf und Dorfstrasse handelt es sich gemäss kantonalem Richtplan (KRIP) um Kantonsstrassen. Sie stehen dementsprechend unter der Hoheit und im Eigentum des Kantons Basel-Landschaft (§ 8 Absatz 1 Strassengesetz), womit es Aufgabe des Kantons ist, für die Strassen Bau- und Strassenlinien festzulegen. Solange keine Baulinien festgelegt wurden, gelten entlang der beiden Strassen die gesetzlichen Minimalabstände für Bauten von mindestens 5 m ab Strassenlinie bzw. 10 m ab Strassenachse (§ 95 Absatz 1 Buchstabe a RBG).

Die Schulgasse liegt hingegen in der Hoheit der Gemeinde Liesberg und ist im kommunalen Strassennetzplan Siedlung als Erschliessungsweg klassiert. Mit vorliegendem Bau- und Strassenlinienplan hat der Gemeinderat Bau- und Strassenlinien für die Strasse festgelegt. Im orientierenden Inhalt des Plans werden die neu festzulegende kantonale Baulinie entlang der Strasse Niederdorf

sowie der gesetzliche Mindestabstand gemäss § 95 Absatz 1 Buchstabe a RBG entlang der Dorfstrasse orientierend dargestellt. Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass mit dieser Darstellung in Beachtung der übergeordneten Gesetzgebung eindeutig nachvollziehbar ist, wo die Zuständigkeitsbereiche des Kantons und der Gemeinde liegen.

ad b. Grundsätzlich haben Neubauten Minimalabstände gegenüber Strassen und Nachbarparzellen einzuhalten (§§ 90 und 95 RBG). Für die bauliche Gestaltung kann die Gemeinde allerdings Baulinien mit einem geringeren Abstand zur Strasse festlegen (§ 96 Absatz 1 RBG). Dabei steht der Gemeinde ein Ermessensspielraum zur Verfügung. Der neu geltende Abstand muss jedoch verhältnismässig sein.

Die Gemeinde begründet die vorliegende Baulinie mit der Lage des geplanten Ersatzneubaus auf der Parzelle Nr. 252, die gemäss Teilzonenplan Dorfkern Teil der Kernzone ist. Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen (§ 22 Absatz 1 RBG). Dementsprechend müssen sich Bauten, Anlagen und Aussenräume gemäss § 3 Absatz 1 TZRS in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Der Lage der Ersatzneubaute im Ortskern kommt folglich eine hohe Bedeutung in Bezug auf das Ortsbild zu.

Bei der bestehenden Baute Niederdorf 7 handelt es sich gemäss Teilzonenplan Dorfkern um eine Baute mit Situationswert. Bauten dieser Schutzkategorie haben eine raumbildende Funktion, die Bausubstanz steht jedoch nicht unter Schutz (§ 4.3 TZRS). Daher sind auch Ersatzneubauten zulässig. Mit einer Ersatzneubaute soll eine Verbesserung für das Ortsbild herbeigeführt werden und sie hat sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen. Die Gemeinde schreibt diesbezüglich in ihrer Stellungnahme, dass der Gemeinderat unter Einbezug der kantonalen Ortsbildpflege und des beratenden Raumplanungsfachmanns zum Schluss gekommen ist, dass der im Bau- und Strassenlinienplan orientierend dargestellte, geplante Ersatzneubau eine Verbesserung für das Ortsbild darstelle. Die Lage sei so gewählt, dass zum einen ein wohnhygienisch und brandschutztechnisch sinnvoller Abstand zum Gebäude Niederdorf 11 entstehe und zum anderen eine gute Durchgrünung zwischen den bestehenden Gebäuden hergestellt werde. Zudem wird geltend gemacht, dass ein grösserer Abstand des Neubaus von der Schulstrasse als vorgesehen dazu führen würde, dass der Ersatzneubau zu nahe an den bestehenden Gebäuden wäre und die Freifläche zwischen den bestehenden Gebäuden in Anspruch genommen würden. Dies wäre gemäss Gemeinde sowohl für die Wohnqualität als auch für das Ortsbild nachteilhaft.

Aus dieser Stellungnahme und den Ausführungen im Planungsbericht geht hervor, dass sich die Gemeinde intensiv und angemessen mit der Lage des Ersatzneubaus auseinandergesetzt hat. Der Gemeinderat hat plausibel dargelegt, weshalb die vorliegende Strassenbaulinie verhältnismässig ist. Das ihm zustehende Planungsermessen hat er bei deren Festlegung entsprechend korrekt ausgeübt.

ad c. Gemäss TZPS handelt es sich beim Gebäude Niederdorf 7 um eine Baute mit Situationswert. Bei dieser Schutzkategorie haben sich Ersatzneubauten möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen. Gebäudeabmessung, Geschosshöhe, Firstrichtung und Dachgestaltung des bestehenden Gebäudes sind für Ersatzneubauten richtungsweisend. Allerdings kann davon abgewichen werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt (§ 4.3 TZRS). Das Teilzonenreglement Dorfkern lässt somit bei Ersatzneubauten unter Bedingungen ein Abweichen von den Gebäudemerkmalen der bestehenden Baute zu.

Gilt es noch zu klären, ob dies auch für die Lage der Baute gilt. Aus § 4 Absatz 2 TZRS geht zwar hervor, dass Lage und Umriss der Bauten im Teilzonenplan Dorfkern verbindlich festgelegt sind. Geringfügige Abweichungen von der im Plan festgelegten Lage der Bauten sind gemäss Bestimmung dennoch zulässig. Somit ist auch ein Abweichen von der im Teilzonenplan Dorfkern eingezeichneten Lage grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Die Gemeinde verweist in ihrer Stellungnahme zu den Einsprachen zudem auf § 20.3 TZRS, gemäss dem der Gemeinderat in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen kann. Dies gilt u. a. insbesondere, wenn die Anwendung der Teilzonenvorschriften Dorfkern eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht.

Die Erstellung eines Ersatzneubaus für eine Baute mit Situationswert an einer anderen Lage als im

Teilzonenplan Dorfkern eingetragen steht somit nicht grundsätzlich im Widerspruch zu den Bestimmungen im Teilzonenreglement Dorfkern. Folglich ist auch eine Anpassung der Vorschriften nicht unmittelbar notwendig, um einen Ersatzneubau erstellen zu können. Die Gemeinde ist allerdings angehalten, ihre Nutzungspläne periodisch zu überprüfen. Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, sind sie gegebenenfalls anzupassen (Art. 21 Absatz 2 Raumplanungsgesetz [RPG]). Wie unter Ziffer 2.3. ausgeführt, ist die Gemeinde daher angehalten, den Teilzonenplan Dorfkern im Rahmen einer anstehenden Überprüfung den geänderten Verhältnissen auf der Parzelle Nr. 252 anzupassen.

ad d. Die Festlegung der kantonalen Baulinie entlang der Strasse Niederdorf ist nicht Gegenstand des Bau- und Strassenlinienplans «Schulgasse», weshalb auf diesen Punkt grundsätzlich nicht eingetreten werden kann.

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

4.7. Einsprache von [REDACTED]

Die Eingabe ist nicht als Einsprache formuliert. Entsprechend fehlen ein Begehren sowie eine dazugehörige Begründung. Auf die Einsprache kann somit nicht eingetreten werden, zumal sich ohnehin die Frage stellt, ob durch [REDACTED] überhaupt eine Berührtheit im Sinne des Gesetzes (§ 31 Abs. 2 RBG) geltend gemacht werden kann. Die Parzelle Nr. [REDACTED] befindet sich nicht an der Schulgasse, sondern in einer Distanz von ca. 60 m zum Perimeter des Bau- und Strassenlinienplans. Nach der Rechtsprechung des Kantons- und des Bundesgerichts können zwar Nachbarn im Umkreis von bis zu 100 m zu einem Bauvorhaben zur Beschwerde legitimiert sein. Allerdings ergibt sich die Legitimation nicht bereits allein aus der räumlichen Nähe, sondern erst aus einer daraus herrührenden, besonderen Betroffenheit. Diese ist aufgrund der Eingabe nicht ersichtlich.

5. 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:

18 /BUD

Gemeindebeschluss

Der Regierungsrat hat den vom Gemeinderat Liesberg am 15. August 2023 beschlossenen Bau- und Strassenlinienplan «Schulgasse» genehmigt.

6. Beschluss

- ://:
- Die Einsprachen von [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos sind, als unbegründet abgewiesen.
 - Der vom Gemeinderat Liesberg am 15. August 2023 beschlossene Bau- und Strassenlinienplan «Schulgasse» wird gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit verbindlich erklärt.
 - Massgebend sind die mit den Inventarnummern 82/BSP/11/0 (Bau- und Strassenlinienplan «Schulgasse») versehenen Exemplare des Plans.

4. Die Ziffer 2. dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrats im Amtsblatt zu veröffentlichen.
5. 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] 4254 Liesberg Dorf
- [REDACTED] Liesberg Dorf

Verteiler:

- Gemeinderat Liesberg, 4254 Liesberg Dorf
- Jermann Ingenieure + Geometer AG (info@jermann-ag.ch)
- 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. Haas Diehrich