

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2018-190

vom 6. Februar 2018

Gemeinde Wahlen, Mutation „Turnplatzweg“ zum Gesamt Bau- und Strassenlinienplan Siedlung

1. Erläuterungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Wahlen hat am 12. Juni 2017 die Mutation „Turnplatzweg“ zum Gesamt Bau- und Strassenlinienplan Siedlung beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Anpassung aufgrund eines Projektes.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 29. September 2017 unterbreitet der Gemeinderat Wahlen den oben genannten Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

1. Aus dem rechtskräftigen Gesamt Bau- und Strassenlinienplan Siedlung ist erkennbar, dass sich die Gemeinde Wahlen bei der Ausscheidung von Baulinien von folgenden Grundsätzen leiten liess und diese bisher konsequent angewendet hat:

- Abstand Baulinie bei Sammelstrassen: 4.0 m
- Abstand Baulinie bei Erschliessungsstrassen: 3.0 m
- Baulinien folgen exakt den Strassenlinien.
- Bauten werden konsequent nicht umfahren.

2. Bei der vorliegenden Mutation wird u.a. entlang der Parzellen Nrn. 965 und 968 die Strassenlinie neu festgelegt, wogegen nichts einzuwenden ist. Gleichzeitig wird eine Baulinie festgelegt, welche entgegen den in Wahlen üblichen Grundsätzen einen kleineren und nicht konstant bleibenden Abstand zur Strassenlinie aufweist und zusätzlich die bestehende Baute auf der Parzelle Nr. 968 (Mehrzweckhalle) umfährt. Im Planungsbericht ist keinerlei Begründung zu finden, warum von der bisher konsequenten Festlegung von Baulinien bzw. den vorgenannten kommunalen Grundsätzen abgewichen wird.

3. Beim Erlass von Baulinien ist dem Gebot der rechtsgleichen Behandlung und dem Willkürverbot grosse Beachtung zu schenken. Nach konstanter regierungsrätlicher Genehmigungspraxis können 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 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 Baulinienabstandes rechtfertigen.

4. Auf Seite 13 des Planungsberichts ist festgehalten, dass die Baulinie auf den Parzellen Nrn. 1403 und 1628 (d.h. gegenüber der Mehrzweckhalle) im Sinne der Gleichbehandlung aller Grundeigentümer einheitlich auf 3.0 m festgelegt würde. Warum im östlichen Teil der Parzelle Nr. 968 sogleich von dieser Gleichbehandlung abgewichen und die Baulinie entlang der Baute gelegt wird,

ist nicht begründet. Da der Turnplatzweg östlich der Mehrzweckhalle die Funktion einer Erschliessungsstrasse hat, wäre hier zu erwarten und umso wichtiger, dass die Baulinie einen Abstand von 3.0 m zur Strassenlinie aufweist, statt den nun festgelegten Abstand von 0.5 m. Bei einem allfälligen Neubau der Mehrzweckhalle wäre somit ein genügender Abstand zur öffentlichen Strasse gewährleistet.

5. Im Bereich der Parzelle Nr. 965 beschreibt die Strassenlinie einen leichten Bogen. Statt dass die Baulinie nun – wie bisher – konsequent der Strassenlinie folgt (wobei auch nicht nachvollziehbar ist, warum dieser Bogen der Strassenlinie mit vorliegendem Plan beibehalten wird), wird diese in Verlängerung des Baulinienabstands des anschliessenden Fusswegs festgelegt. Die Begründung betreffend die unnötige Einschränkung des Eigentümers und Verunmöglichung einer sinnvollen Bebauung auf der Parzelle Nr. 965 ist nicht nachvollziehbar. Die grosse Parzelle Nr. 965 ist – auch mit der bestehenden, rechtskräftigen Baulinie – ohne weiteres zweckmässig überbaubar, zumal sie aufgrund der Zonenzuweisung ohnehin nur mit öffentlichen Bauten und Anlagen bebaubar ist. Das heisst, auch wenn die Parzelle heute eine private Grundeigentümerschaft aufweist, kann darauf keine private Überbauung erstellt werden. Falls die Absicht bestehen würde, die Parzelle später umzuzonen, dann wären Abstände von 3.0 m entlang der Erschliessungsstrasse umso wichtiger (Sicherung des Raumes für die öffentliche Strasse).

6. Die vorliegende Baulinie erfüllt weder die oben ausgeführten Voraussetzungen und Bedingungen für die Reduktion des Baulinienabstandes und das Umfahren der Bauten, noch entspricht sie dem Gebot der rechtsgleichen Behandlung. Sie verstösst gegen das Willkürverbot. Dies gilt umso mehr, als dass eine eingehende Begründung sowie der Nachweis eines öffentlichen Interesses fehlen. Soweit die Baulinie auf den Parzellen Nrn. 965 und 968 weniger als 3.0 m Abstand zur Strassenlinie aufweist, muss sie daher von der Genehmigung ausgenommen werden.

7. Der Gemeinde Wahlen wurde das rechtliche Gehör mit Schreiben vom 20. November 2017 zur beabsichtigten Nichtgenehmigung gewährt. Mit Schreiben vom 11. Dezember 2017 hat der Gemeinderat dazu Stellung genommen und darauf begründet um eine Genehmigung der Baulinie ersucht.

8. In seiner Stellungnahme führt der Gemeinderat im Wesentlichen an, dass

- das öffentliche Interesse per se gegeben sei, da es sich um eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öWA-Zone) handle, welche anders zu behandeln sei als private Parzellen.
- bei einem Um- oder Neubau die Mehrzweckhalle oder der ungedeckte Sportbereich verkleinert werden müsse oder dies zu Lasten der dahinterliegenden Sportfelder gehen würde.
- im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung und während der Planaufgabe keine Einwendungen bzw. Einsprachen eingetroffen seien.
- der Turnplatzweg ansonsten als Fusswegverbindung diene, entsprechend ein geringes Verkehrsaufkommen aufweise und es deshalb nicht notwendig sei, mehr Raum freizuhalten. Zudem diene der Weg zur Erschliessung der noch unbebauten Parzelle Nr. 965.
- mit der Umfahrung die öWA-Zone optimal genutzt werden könne, während bei 3.0 m Abstand der freigewordene Raum zwischen Baute und Strassenlinie nicht wirklich genutzt werden könne.
- bereits in anderen öWA-Zonen in der Gemeinde Bauten umfahren würden.

9. Zum Schreiben des Gemeinderats Wahlen vom 11. Dezember 2017 ist Folgendes zu erwidern:

- Eine Baulinie dient der Sicherung des Strassenraumes. Das öffentliche Interesse gründet in erster Linie auf dieser Sicherung. Zudem liegen auch das Gebot der rechtsgleichen Behandlung und das Willkürverbot im öffentlichen Interessen. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Parzelle in der öWA-Zone per se anders zu behandeln ist als eine Parzelle in einer anderen Zone (abgesehen davon, dass vorliegend sowohl die Parzelle Nr. 965 wie auch die Parzelle Nr. 968 trotz öWA-Zone in Privateigentum sind). Die Ausführungen des Gemeinde-

rates lassen das öffentliche Interesse an einer Umfahrung der Baute nach wie vor nicht erkennen.

- Grundsätzlich gilt für die bestehenden Hallenteile vor der Baulinie – bereits heute – die Bestandesgarantie. Das heisst, solange die Halle nicht abgerissen wird, kann diese unbeschränkt dort stehen bleiben.
- Bei einem Neubau der Halle ist hingegen davon auszugehen, dass eine neue Mehrzweckhalle nicht dieselben Masse wie die alte Halle aufweisen würde. (Neue Mehrzweckhallen in anderen Gemeinden sind in der Regel grösser als die bestehende Halle in Wahlen.) Zudem würden auch andere Randbedingungen (erforderliche Abstellplätze, Zufahrt Notfallfahrzeuge, Aussenräume etc.) es nach menschlichem Ermessen erforderlich machen, dass ein Neubau eine andere Geometrie erhalten würde, welche für die öWA-Zone eine neue Aufteilung der Nutzungen nach sich ziehen würde. Daher kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass eine neue Halle „einfach“ 2.5 m nach Westen verschoben werden müsste, wie der Gemeinderat argumentiert.
- Eine neue (grössere) Halle ist möglich, ohne den Hartplatz hinter der bestehenden Halle zu tangieren, da mit der Parzelle Nr. 965 zusammen noch genügend Platz in der öWA-Zone vorhanden ist. (Es ist die gesamte öWA-Zone mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle, Spiel- und Sportplatz“ zu betrachten und nicht nur die einzelne Parzelle.) Zudem wäre mit einem Abstand von 3.0 m zumindest ansatzweise ein Eingangs-/Vorplatzbereich sichergestellt.
- Liegen keine Einwendungen bzw. Einsprachen vor, kann nicht davon ausgegangen werden, dass ein Planungsvorhaben unproblematisch und genehmigungsfähig ist.
- Eine kantonale Vorprüfung, mit der auf die Problematik aufmerksam gemacht und die Baulinie bereinigt hätte werden können, hat nicht stattgefunden.
- Wie bereits vorgängig ausgeführt, können Bauten nur in speziellen Fällen umfahren werden. Dienen Baulinien der Erhaltung des Quartierbildes, der verkehrsplanerischen Bildung von Toren oder der Strassenraumgestaltung, muss gewährleistet sein, dass die Bauten auch an den jeweiligen Standorten errichtet oder wiederaufgebaut werden. Deshalb müssen in solchen Fällen zwingend Gestaltungsbaulinien gemäss § 97 Abs. 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), die die Flucht einer Baute verbindlich festlegen, ausgeschieden werden, wobei auch dies ausführlich zu begründen ist.
- Im Geltungsbereich des Gesamt Bau- und Strassenlinienplans Siedlung der Gemeinde Wahlen werden nirgends Bauten mit Baulinien umfahren – weder in öWA-Zonen noch in anderen Zonen.
- Ein Vergleich der vorliegenden Situation mit dem Dorfkern von Wahlen ist nicht statthaft, weil dort die Baulinien eine andere Funktion haben (Ortsbildschutz, Denkmalpflege, Situationswert). Entsprechend handelt es sich bei den Baulinien, welche im Dorfkern Bauten umfahren, (ursprünglich) um Gestaltungsbaulinien, welche nach dem Kantonswechsel vom Kanton übernommen wurden.
- Da gemäss Gemeinde kein Ersatz der Halle vorgesehen ist und auch offen ist, was auf der Parzelle Nr. 965 dereinst realisiert wird, erscheint es ohnehin wenig zweckmässig (auch unter Berücksichtigung der Planbeständigkeit), zum jetzigen Zeitpunkt eine Baulinie festzulegen, welche den Strassenraum derart einschränkt.

10. Die Bedingungen für das Umfahren der Bauten mit einer Baulinie sind vorliegend nicht erfüll- und begründbar. Eine Genehmigung der vorgesehenen Baulinie hätte daher nicht nur für die Gemeinde Wahlen eine präjudizierende Wirkung, sondern für den gesamten Kanton, weil damit die langjährige Genehmigungspraxis unter Beachtung des Gebotes der rechtsgleichen Behandlung sowie in Anwendung des Willkürverbotes ausser Acht gelassen würde. Zudem ist das öffentliche Interessen am stark reduzierten Abstand nicht nachgewiesen. Insofern hält der Regierungsrat an der Nichtgenehmigung der Baulinie auf den Parzellen Nrn. 965 und 968, soweit diese weniger als 3.0 m Abstand zur Strassenlinie aufweist, fest.

2. Beschlüsse

- ://: 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Wahlen am 12. Juni 2017 beschlossene Mutation „Turnplatzweg“ zum Gesamt Bau- und Strassenlinienplan Siedlung wird gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen mit nachstehender Ausnahme genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahme:

Von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung zurückgewiesen wird die Baulinie auf den Parzellen Nrn. 965 und 968, soweit sie weniger als 3.0 m Abstand zur Strassenlinie aufweist.

2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 86/BSP/4/3 (Mutation „Turnplatzweg“ zum Gesamt Bau- und Strassenlinienplan Siedlung) versehenen Exemplare des Planes.
3. Der Gemeinderat wird angewiesen, die von den Ausnahmen in Ziffer 1 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen und ihnen die Rechtsmittelbelehrung zukommen zu lassen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 2 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal, zuzustellen.
4. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
5. Die Gemeinde wird angewiesen, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätliche Nichtgenehmigung 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 Wahlen, 4246 Wahlen (eingeschrieben)
- Jermann Ingenieure + Geometer AG, Schlossgasse 2, 4222 Zwingen
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

