

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1281

vom 13. August 2002

Gemeinde Waldenburg, Teilzonenplan Stadtkern und Teilzonenreglement Siedlung

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Waldenburg hat am 11. Juni 2001 den Teilzonenplan Stadtkern und das Teilzonenreglement Siedlung beschlossen. Es handelt sich dabei um den erstmaligen Erlass von detaillierten Kernvorschriften in der Gemeinde Waldenburg.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 20. Juli 2001 bis 20. August 2001 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 29 vom 19. Juli 2001 und im Waldenburger Anzeiger vom 19. Juli 2001 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 17. Juli 2001) benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist folgende Einsprache eingereicht worden:

[REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen sind durchgeführt worden. Mit den Einsprecherinnen konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 17. April 2002 unterbreitet der Gemeinderat Waldenburg die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprache. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 2 RBG). 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 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

Formell-rechtlich und materiell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Zonenreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf die Prüfungsberichte des Amtes für Raumplanung vom 23. November 1996 und vom 15. März 2001 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung berücksichtigt.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG

Keine Bemerkungen.

III.

Unerledigte Einsprachen:

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 gel-

tend 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.

Zu allfälligen Begehren auf Änderung bzw. Belassung der Bauzone 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.

Zur unerledigten Einsprache ist Folgendes zu bemerken:

Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecherinnen sind als Eigentümerinnen der Parzellen Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Zuweisung ihrer Gebäude auf den Parzellen [REDACTED] zur Kategorie der "Geschützten Bauten unter kommunalem Ortsbildschutz".

Es werden im wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Gleichstellung der Parzellen [REDACTED] mit den umliegenden Liegenschaften, die der Kategorie "Erhaltenswerte Baustruktur" zugewiesen werden.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

In der schriftlichen Einsprache ist keine ausdrückliche Begründung enthalten. Anlässlich der Einspracheverhandlung machen die [REDACTED] geltend, dass die Unterschutzstellung die Nutzungs- und Ausbaumöglichkeiten einschränken und für ihre Liegenschaften dadurch eine Wertverminderung resultiere. Die Verschachtelung ihrer Liegenschaften verunmögliche es, etwas Vernünftiges zu realisieren.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist Waldenburg ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf. Die Baugruppe der südlichen Vorstadt, zu welcher die Gebäude auf den Parzellen [REDACTED] gehören, ist weitgehend in ihrer ursprünglichen

Substanz von Bauten und Freiräumen mit ausgeprägten epochenspezifischen oder regionaltypischen Merkmalen als Ganzheit erhalten. Diese Substanz sollte integral auch in Zukunft erhalten werden. Mit Unterschutzstellung der Gebäude auf den Parzellen [REDACTED] und [REDACTED] ist die Gemeinde Waldenburg diesem Anliegen nachgekommen. In ihrem Fachgutachten kommt die Kantonale Denkmalpflege zur folgenden Beurteilung:

Die Bauten [REDACTED] gehören zu den ersten Bauten, die vor der befestigten Stadt erbaut worden sind. Auf einer Zeichnung von G. F. Meyer aus dem Jahre 1680 ist die Häuserzeile festgehalten. Das schmale, zweigeschossige Gebäude mit Rundbogentüre [REDACTED] weist aufgrund seines Volumens auf den spätmittelalterlichen Bau hin. Der Anbau auf der rückwärtigen Traufseite ist zeitlich etwas jünger einzustufen und bildet zusammen mit [REDACTED] ein historisches Ensemble von grosser bauhistorischer und sozialgeschichtlicher Aussagekraft. Die bescheidenen Baukörper wie auch die Stellung der Bauten vor der befestigten Stadtmauer legen nahe, dass es sich um einfache Wohnbauten handelt. Die heutige Fassadengestaltung ist geprägt durch einen Umbau im 19. oder im frühen 20. Jahrhundert. Die gekoppelten Fenster auf der Traufseite verweisen jedoch auf die einstigen spätgotischen Staffelfenster.

Der Stellenwert der Liegenschaften als erste Bauten vor dem Oberen Tor ist aus städtebaulicher und ortsbildpflegerischer Sicht hoch einzustufen. Sie bezeugen einen wichtigen Abschnitt in der Stadtentwicklung. Als Einzelbauten, die im Kern sicher auf das 17. Jahrhundert zurückgehen, gehören sie zugleich zu den ältesten Bauten in Waldenburg.

Abschliessend ist auf die Kohärenz der beiden Bauten mit den übrigen Objekten der Kategorie "geschützte Bauten" zu verweisen. In dieser Gruppe sind alle wertvollen historischen Objekte als Einzelbau wie auch als Bestandteil der Stadtentwicklung aufgeführt.

Die Festlegung geschützter Bauten liegt im öffentlichen Interesse und beruht auf gesetzlichen Grundlagen. Eine angemessene Nutzung der Gebäulichkeiten ist weiterhin möglich. Nutzungseinschränkungen im öffentlichen Interesse sind in Kauf zu nehmen.

Die Unterschutzstellung der Gebäude auf den Parzellen Nr. [REDACTED] ist fachlich und rechtlich korrekt. Die Einsprache muss deshalb, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

- : //:
1. Die Einsprache der [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
 2. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Waldenburg vom 11. Juni 2001 betreffend den Teilzonenplan Stadtkern und das Teilzonenreglement Stadtkern genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 68/TZPS/1/0 und 68/ZPS/1/18 (Teilzonenplan Stadtkern und Mutation zum Zonenplan Siedlung) sowie

68/TZRS/1/0 (Teilzonenreglement Stadtkern) versehenen Exemplare der Pläne und Reglemente.

4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Poststrasse 3, 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 Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED]
(eingeschrieben)
- Gemeinderat Waldenburg, 4437 Waldenburg
- Ingenieur- und Planungsbüro Stierli+Ruggli, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Kreisgeometerbüro Liestal/Waldenburg, Rheinstrasse 27, 4410 Liestal
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Kultur, Abteilung Archäologie
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Forstamt beider Basel
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (14)
(6 Archiv, ZD, KD, KP, LZ, NL, OeV, OP, ES)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

