

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 3419

vom 31. Oktober 1989

Gemeinde Hölstein, Teilzonenplan Siedlung "Ortskern", Mutation zum Zonenreglement Siedlung

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Hölstein hat am 13. März 1989 den Teilzonenplan Siedlung "Ortskern" mit der Mutation zum Zonenreglement Siedlung beschlossen. In Verbindung mit der Teilzonenplanung "Ortskern" wurden Teile des Zonenreglementes Siedlung revidiert.

B. Die öffentliche Auflage des Teilzonenplanes und des Zonenreglementes hat vom 23. März bis 21. April 1989 stattgefunden. Sie wurde durch Publikation im Amtsblatt Nr. 12 vom 22. März 1989 und im Waldenburger Bezirksanzeiger Nr. 12 gleichen Datums bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt (Poststempel 21. März 1989). Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingegangen:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen vom 2. Mai resp. 27. Juni 1989 (teilweise schriftlich) führten zum Rückzug der Einsprache von [REDACTED] gemäss Schreiben vom 8. Mai 1989. Mit den übrigen Einsprechern kam keine Einigung zustande.

C. Mit Schreiben vom 30. Juni 1989 unterbreitet der Gemeinderat Hölstein den Teilzonenplan Siedlung "Ortskern" mit der Mutation Zonenreglement Siedlung und den unerledigten Einsprachen zum regierungsrätlichen Entscheid. 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 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 befugt, Zonenpläne wie die dazugehörigen Reglemente aufzustellen. Gemäss § 3 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden - und darunter fallen auch die erwähnten Pläne und Reglemente - der Genehmigung des Regierungsrates. Die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung ist dabei auf eine Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung beschränkt.

II.

Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide und der Entscheid über solche Gemeindeversammlungsbeschlüsse 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.

III.

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, die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Rechts- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

IV.

In Berücksichtigung der vorstehenden Kriterien hat die Prüfung des Teilzonenplanes "Ortskern", die Mutation zum Zonenreglement Siedlung und der unerledigten Einsprachen folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Sowohl formell-rechtlich als auch materiell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung grundsätzlich erfüllt. Eine Vorprüfung durch die kantonale Fachstelle fand nicht statt.

Die Gemeindeversammlung Hölstein hat mit ihrem "Sofortpaket der Ortsplanungsrevision" einem erweiterten Ortskern zugestimmt, in dem einerseits die Nutzungsbedürfnisse der Dienstleistungseinrichtungen abgedeckt und andererseits die erhaltenswerten Bauten und Ensemble in ihrer Substanz wirkungsvoller geschützt werden können.

Im Hinblick auf den zu erwartenden Realisierungsdruck auf die erweiterte Kernzone wird der Gemeinderat angehalten, die im Teilzonenplan aufgeführten "Erhaltenswerten Bauten" mit dem kantonalen Denkmalpfleger auf ihre effektive Schutzwürdigkeit zu prüfen und einzustufen.

Gestützt auf § 6 und § 9 der Verordnung betreffend den Natur- und Heimatschutz schlägt der Regierungsrat vor, die Einstufung mit anderen ortsspezifischen Eigenheiten anhand des "Richtplanes Ortskerngestaltung", § 16 des Zonenreglementes, baldmöglichst behördenverbindlich festzulegen.

Die Ueberprüfung der zur Genehmigung eingereichten Teilzonenplanung "Ortskern" - eine Vorprüfung hat nicht stattgefunden - hat im Bereiche der Parzellen Nr. 7-16 ergeben, dass mit der Sanierung des Trasses der Waldenburgerbahn die Erschliessung der einzelnen Parzellen nicht mehr gewährleistet ist. Der Regierungsrat hält daher fest, dass Neubauten und wesentliche

Änderungen an bestehenden Bauten nur dann bewilligt werden können, wenn die Erschliessung gewährleistet wird. Die Planung im Bereiche der oben erwähnten Parzellen kann nur mit diesem Vorbehalt genehmigt werden.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen Regionalplanung

Keine Bemerkungen.

3. Unerledigte Einsprachen

Durch den Teilzonenplan "Ortskern" und die Mutation zum Zonenreglement Siedlung werden auch die Parzellen Nr. 1039 und 748 tangiert. Die persönliche Betroffenheit der Grundeigentümer und damit deren Berechtigung zur Einsprache ist daher unbestritten. Auf die Einsprachen ist somit einzutreten.

3.1. [REDACTED] erhebt Einsprache gegen die neue Gebäudehöhe von 7.5 m in der Zone W1. Die betreffende Wohnzone sei zum grössten Teil schon überbaut und es liege in keinem Verhältnis, wenn für die restlichen Neubauten die Gebäudehöhe erhöht werde.

Entgegen der Auffassung des Einsprechers gilt die neue Vorschrift auch für die Verbesserung der bestehenden Liegenschaften. Im allgemeinen öffentlichen Interesse und im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem knappen Boden sollen die in der Zone W1 liegenden Grundstücke besser genutzt werden.

3.2 [REDACTED] wendet sich gegen die Mutation zum Zonenreglement Siedlung in folgenden drei Punkten:

- § 3, Bauzonen, erschwere die Nutzung der Gewerbebauten in der Zone G3, weil die Dachform und die Dachneigung vorgeschrieben ist. Die Einschränkungen seien deshalb wegzulassen.

Die beschlossene Reduktion der Dachneigung von min. 25° auf min. 20° a.T. wird insbesondere eine Verbesserung

der erschwerten Nutzung der Gewerbebauten bewirken, was auch der Forderung des Einsprechers nahe kommt. Auf die Frage der Dachform kann der Regierungsrat insofern nicht eingehen, als dass sie nicht Gegenstand des vorliegenden Beschlusses ist.

- § 25, Schutzbepflanzung Gewerbezone, soll gestrichen bzw. analog § 22 folgendermassen ergänzt werden: "In begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen."
- § 26, Abs. 2 der Gewerbezone sei zu streichen. Die namentliche Erwähnung und spezielle Beschränkung seiner Parzelle Nr. [REDACTED] käme einer materiellen Enteignung gleich.

Die Einspruchepunkte betreffend den §§ 25 und 26 erweisen sich, gestützt auf das Zonenreglement unter "Vorbemerkungen" als unbegründet. Die beanstandeten Paragraphen beziehen sich durchwegs auf die in Rechtskraft verbleibenden Reglementsteile und sind dementsprechend nicht Gegenstand des Beschlusses. Sie unterliegen weder dem Planauflageverfahren noch dem Einspracheverfahren, deshalb kann der Regierungsrat auf diese Einsprache nicht eintreten.

- :///:
1. Soweit auf die Einsprachen [REDACTED] und [REDACTED] eingetreten werden kann, sind sie als unbegründet abzuweisen.
 2. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der von der Einwohnergemeindeversammlung Hölstein am 13. März 1989 beschlossenen Teilzonenplan Siedlung "Ortskern" und die Mutation zum Zonenreglement Siedlung im Sinne der Erwägungen (gemäss Ziffer IV.) genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 30/TZP/1/0, 30/ZP/1/14 (Teilzonenplan Siedlung

"Ortskern") und 30/ZR/1/3 (Mutation zum Zonenreglement Siedlung) versehenen Exemplare.

4. Die Ziffern 2 und 3 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an



Gemeinderat Hölstein, 4434 Hölstein
Sutter, Ingenieur- und Planungsbüro,
Hooland 10, 4424 Arboldswil
Landeskanzlei (Amtsblatt)
Amt für Liegenschaftsverkehr
Kantonaler Denkmalpfleger
Bauinspektorat
Tiefbauamt
Amt für Orts- und Regionalplanung (9)
Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber .

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'G' followed by a series of loops and a final vertical stroke.