

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 626

vom 7. März 1989

Gemeinde Münchenstein, Teilzonenplan Siedlung "Kernzone"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein hat am 20. September 1988 den Teilzonenplan Siedlung "Kernzone" mit Reglement beschlossen.

B. Die öffentliche Planaufgabe ist vom 31. Oktober 1988 bis 29. November 1988 durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt Nr. 43 vom 27. Oktober 1988 sowie im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck Nr. 43 vom 28. Oktober 1988 publiziert worden. Die betroffenen Grundeigentümer sind mit eingeschriebenem Brief vom 21. Oktober 1988 (Postquittung) in Kenntnis gesetzt worden. Innert der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingegangen:

1. ■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■
2. ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■
3. ■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■

Die von der Dorfkernplanungskommission durchgeführte, gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen vom 29. Dezember 1988 resp. 5. Januar 1989 führten zum Rückzug der Einsprache ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■. Mit den übrigen Einsprechern kam keine Einigung zustande.

C. Mit Schreiben vom 7. Februar 1989 unterbreitet der Gemeinderat Münchenstein den Teilzonenplan Siedlung mit Reglement und die 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 ermächtigt, 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 Einwohnerratsbeschlüsse 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 "Kernzone" und der unerledigten Einsprachen folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Sowohl formell-rechtlich als auch materiall-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung grundsätzlich erfüllt. Die durch die zuständigen kantonalen Fachstellen vorgenommene Vorprüfung des Teilzonenplanes "Kernzone" erfolgte am 26. September 1986. Den Empfehlungen und Wünschen des Kantons konnte die Gemeinde in der Folge weitgehend Rechnung tragen.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen Regionalplanung

Keine Bemerkungen.

3. Unerledigte Einsprachen

Durch den Teilzonenplan "Kernzone" werden die Parzellen Nr. [REDACTED] und [REDACTED] tangiert. Die persönliche Betroffenheit der Grundeigentümer und damit deren Berechtigung zur Einsprache ist unbestritten. Auf die Einsprachen ist somit einzutreten.

3.1 [REDACTED] [REDACTED]

Der Einsprecher wendet sich gegen den von der Gemeinde beschlossenen Teilzonenplan "Kernzone" mit der Begründung, seine Parzellen [REDACTED] und [REDACTED] werden vollumfänglich in die Grünzone versetzt. Die Massnahme verhindere auf der Parzelle [REDACTED] das Arbeiten innerhalb und vor dem best. Werkstattschopf. Zudem verunmögliche der Beschluss des Teilzonenplanes das hängige Bauprojekt auf der Parzelle [REDACTED] zu realisieren.

Die Gebäude auf Parzelle ■■■■, darunter auch der Schopf, sind nach dem Inventar der geschützten Baudenkmäler des Kantons Basel-Landschaft (RRB Nr. 2595 vom 6. Oktober 1987) unter schützenswerte Bauten eingestuft. Die Parzelle kann wegen ihrer historischen Bedeutung nicht mit irgendeiner anderen Parzelle verglichen werden. Jedoch gelten gemäss Reglement, Ziffer 3, für die Kernzone hinsichtlich des Immissionsgrades die Bestimmungen einer Wohn-/Geschäftszone gemäss ZR 4/63. Diese lautet:

In Zonen für Wohn-/Geschäftsbauten sind wenig störende Betriebe zugelassen. Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.
Beispiele: u.a. Werkstätten von Handwerkern mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

Im fraglichen Schopf kann also weiterhin im Ausmass dieser Bestimmung gearbeitet werden. Das Arbeiten im Freien ist trotz der Grünzone ebenfalls gestattet, jedoch ist das Errichten eines Daches vor dem fraglichen Schopf unzulässig. Aus all diesen Gründen ist die Einzonung der bestehenden Bauten in den Hausbereich A (Schützenswerte Bauten) und der restlichen Parzellenfläche in die Grünzone richtig und ohne wesentliche Nachteile für den Besitzer.

Der Einsprecher kritisiert weiter die Zonenänderung der Parzelle ■■■■ von der Wohn-Geschäftszone WG1 in die Grünzone nach Reglement Ziffer 14. Für ihn entstünde ein unverhältnismässiger Nachteil, und nach Annahme des Teilzonenplanes "Kernzone" fordere er eine angemessene Entschädigung für die Wertverminderung des Grundstückes und die Plankosten des hängigen Bauvorhabens.

— Nach § 17 RPG wird der Regierungsrat aufgefordert Massnahmen zu ergreifen zum Schutze erhaltenswerter Baudenkmäler. Wie schon erwähnt ist mit dem Inventar der geschützten Baudenkmäler die heutige Gesamtform der früheren Schlossanlage zu schützen. Eine besondere Bedeutung bekommt daher auch das äussere Erscheinungsbild der historischen Anlage. Um diesen Zustand jedoch sichern zu können, müssen die unüberbauten Flächen um die Anlage vor eventuellen Ueberbauungen freigehalten werden. Es liegt daher nahe, dieses Freihaltegebiet mit einer Grünzone nach Ziffer 14 zu festigen.

Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf §§ 75 und 76 des Baugesetzes sowie 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.

Die Einsprache ist, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

3.2 ■ ■ ■ ■ ■

Der Einsprecher fordert eine Erweiterung seines Hofstattbereiches um 20 Meter um seine Ausbauwünsche eines Gartenhauses mit Cheminee und einer Saunaanlage realisieren zu können.

Mit dem Teilzonenplan sollen jedoch die historischen Objekte im Gesamtbild geschützt und mit einem Grüngürtel von angrenzenden Ueberbauungen getrennt werden, damit das äussere Erscheinungsbild der historischen Anlage ungestört bleibt. In diesem Zusammenhang hat auch der Souverän einem solchen Grün-

—

gürtel zugestimmt, der zum Schutze des Ortsbildes dauernd von jeglicher Ueberbauung freizuhalten ist.

Auf Grund der Einspracheverhandlung sind an Ort und Stelle die Forderungen des Einsprechers nochmals geprüft worden. Dabei hat man festgestellt, dass das ehemalige Einfamilienhaus am [REDACTED] in ein Zweifamilienhaus umgebaut worden ist und mit dem bestehenden Gebäude die Bebauungs- und Nutzungsziffer bereits überschritten ist. Die Zuweisung des unüberbauten Parzellenteils in die Grünzone (Ziffer 14) ist demnach keine Einschränkung für den Grundeigentümer. Daraus folgt, dass die Einsprache nicht geschützt werden kann.

://: 1. Die Einsprachen [REDACTED] [REDACTED] [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 Münchenstein vom 20. September 1988 mit folgendem Inhalt genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

- a. Teilzonenplan Siedlung "Kernzone"
- b. Reglement zum Teilzonenplan Siedlung
- c. Aenderung des Zonenplan Siedlung
- d. Aufhebung der Quartierplanung "Aeusserer Kern"
- e. Aufhebung des Bau- und Strassenlinienplanes "Lehengasse/Lehenrain"
- f. Aufhebung des Bau- und Strassenlinienplanes "Gruthweg/Kirchgasse"

3. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 43/TZP/3/0 (Teilzonenplan), 43/TZR/2/0 (Reglement zum Teilzonenplan) und 43/ZPS/1/26 (Zonenplanänderung) sowie

43/QP/2/0 (Aufhebung QP), 43/eBS/15/0 (Aufhebung eBS "Lehengasse/Lehenrain") und 43/gBS/5/1 (Aufhebung gBS "Gruthweg-Kirchgasse") versehenen Planexemplare und Reglemente.

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(eingeschrieben)

Gemeinderat Münchenstein, 4142 Münchenstein

Landeskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsabteilung BUD

Bauinspektorat (2)

Tiefbauamt

Amt für Orts- und Regionalplanung (13)

Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

