

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2183

vom 3. November 1998

Gemeinde Hersberg, Zonenplan Siedlung, Zonenreglement Siedlung mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen und Strassennetzplan

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Hersberg hat am 29. April 1998 den Zonenplan Siedlung, das Zonenreglement Siedlung inklusive Lärm-Empfindlichkeitsstufen und den Strassennetzplan beschlossen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 22. Mai bis 23. Juni 1998 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 22 vom 28. Mai 1998 und im Bezirksanzeiger Rheinfelden vom 29. Mai 1998 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Gegen die vorliegenden Beschlüsse sind keine Einsprachen eingegangen.

C. Mit Brief vom 3. September 1998 unterbreitet der Gemeinderat Hersberg die Pläne und das Reglement zur regierungsrätlichen Genehmigung. 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, Zonenvorschriften und Strassennetzpläne aufzustellen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes sind solche Nutzungspläne unter Beachtung bestimmter Prinzipien grundsätzlich abänderbar (BGE 90 I 333). Nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen gelten hierfür die gleichen Verfahrensvorschriften und Regeln wie bei der erstmaligen Aufstellung.

II.

Gemäss § 3 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden der Genehmigung des Regierungsrates. Die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung ist dabei auf eine Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung beschränkt.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist folgendes zu bemerken:

1.1 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Reglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom 8. Januar 1998 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

1.2 Bereich mit Pflicht zur Überbauung nach einheitlichem Plan

Artikel 10 Absatz 1 des Zonenreglementes Siedlung ermöglicht, Ausnahmen von den Zonenvorschriften zu beantragen, sofern Grundstücke von mindestens 2000 m² nach einheitlichem Plan überbaut werden. Dieser dient dem Gemeinderat als Nachweis, dass die Überbauung in bezug auf architektonische Gestaltung, Wohnhygiene und Umgebungsgestaltung besondere Qualitäten aufweist. Die für die Ausnahmeerteilung massgebenden Planinhalte sind Bestandteil der Baubewilligung und können nicht losgelöst vom Baubewilligungsverfahren behandelt werden. Der einheitliche Plan ist folglich kein öffentlich-rechtliches Instrument der Raumplanung. Im Gegensatz zum Quartierplan ist man an die Grundnutzung gebunden, von der im Baubewilligungsverfahren ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden kann. Deshalb kann auch kein Grundeigentümer verpflichtet werden, über den einheitlichen Plan Ausnahmen in Anspruch zu nehmen. Die in Artikel 10 Absatz 4 des Zonenreglementes Siedlung festgelegte Pflicht zur Überbauung nach einheitlichem Plan kann aus obgenannten Gründen nicht genehmigt werden.

Der Teilbereich des unüberbauten Grundstücks Nr. 133, der von der Gemeindeversammlung mit Pflicht zur Überbauung nach einheitlichem Plan belegt worden ist, befindet sich in der Kernzone. Eine zukünftige Überbauung wird an dieser Stelle das Ortsbild entscheidend prägen. Die Gemeinde wird deshalb angehalten, auf dem vorgenannten Bereich der Parzelle Nr. 133 eine Quartierplanpflicht zu beschliessen oder zumindest die geschlossene Bauweise vorzuschreiben. Nur unter diesen Bedingungen kann der Regierungsrat die Zuweisung des vorgenannten Grundstückes zur Kernzone gutheissen.

1.3 Schützenswerte Gebäude in der Kernzone

An der Gemeindeversammlung wurden zwei Gebäude (Dorfstrasse 14 und 16) aus der Kategorie "schützenswerte Bauten" entlassen und als "erhaltenswerte Bauten und Bauvolumen" klassiert. Damit wäre ein Abbruch grundsätzlich möglich. Das bereits umgebaute Wohnhaus an der Dorfstrasse 14 erfüllt jedoch innerhalb der geschlossenen, vom Strassenraum zurückversetzten Häuserzeilen eine wichtige, ortsbildpflegerische Funktion. Das Gesamterscheinungsbild des traufständigen Wohnhauses ist als zumindest kommunal schützenswert einzustufen.

Das heutige Gebäude an der Dorfstrasse 16 geht auf einen Kernbau aus dem 14. Jahrhundert zurück, dessen Nachfolgebau bildlich in der ältesten Ansicht von Hersberg, auf dem Plan von G. F. Meyer aus dem Jahre 1660, festgehalten ist. Damit gehört diese Liegenschaft neben dem Olsbergerhof zu den ältesten Bauten des ehemaligen Weilers im Farnsburger Amt. Die Liegenschaft war gemäss der sehr seltenen, qualitätsvollen Steintafel an der Fassade Wohnsitz der Geschworenen. Aus bauhistorischer und sozialgeschichtlicher Sicht kommt der Liegenschaft neben dem hohen ortsbildpflegerischen Stellenwert als Kopfbau der Häuserzeile eine grosse Bedeutung zu.

Weil nun mit Ausnahme eines unter kantonalem Schutz stehenden Gebäudes keines als schützenswert eingestuft wird, vermögen die Zonenvorschriften Siedlung § 2 Absatz 1 und § 6 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992 nicht zu genügen.

Danach sorgen Kanton und Einwohnergemeinden für Schutz, Erhaltung und Pflege der Kulturdenkmäler und erlassen im Rahmen der Nutzungsplanung Schutz- und Schonzonen zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz. Der Gemeinderat wird deshalb aufgefordert, die Klassierung der Bauten in der Kernzone zu überprüfen und zumindest den Schutz der zwei obgenannten Gebäude sicherzustellen.

1.4 Anpassungen Zonenplan Landschaft

Im Zonenplan Siedlung sind in gewissen Bereichen Bauzonen verkleinert worden. Die betreffenden Flächen müssen im Zonenplan Landschaft geeigneten Zonen zugewiesen werden. Der Gemeinderat wird deshalb angehalten, die entsprechenden Mutationen des Zonenplanes Landschaft der Gemeindeversammlung vorzulegen.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Keine Bemerkungen.

:/// 1. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Hersberg vom 29. April 1998 betreffend den Zonenplan Siedlung, das Zonenreglement Siedlung inklusive Lärm-Empfindlichkeitsstufen und den Strassennetzplan im Sinne der Erwägungen mit nachstehender Ausnahme genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahme:

Von der Genehmigung ausgenommen und rot gestrichen wird Artikel 10 Absatz 4 des Zonenreglementes Siedlung und der dazugehörige Planinhalt im Zonenplan Siedlung.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 29/ZPS/1/0, 29/ZPL/1/1 (Zonenplan Siedlung), 29/LES/1/0 (Lärm-Empfindlichkeitsstufen), 29/ZRS/1/0 (Zonenreglement Siedlung) und 29/SPS/1/0 (Strassennetzplan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
3. Die mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2082 am 22. Juli 1969 genehmigten Zonenvorschriften Siedlung und der mit demselben Beschluss genehmigte Strassennetzplan Siedlung werden aufgehoben.
4. Für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist, gilt das neue Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB). Ferner gilt dieses Gesetz auch für Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind (Art.2 Abs.2 lit.c BGBB).
5. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Hersberg, 4423 Hersberg
- Ingenieurbüro Sutter, Hooland 10, 4424 Arboldswil
- Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain, Postfach, 4450 Sissach
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Orts- und Regionalplanung (14)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Rechtsmittelbelehrungen:

1. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungs- und Verwaltungsgericht, 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. Die angefochtene Verfügung oder der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor Verfassungs- und Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.
2. Gegen diesen kommunalen Erlass oder Plan kann zur Überprüfung der Verfassungsmässigkeit innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vier Ausfertigungen 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.
Beschwerdeberechtigt sind nur Personen, die sich bereits am Einsprache- oder Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat beteiligt haben.

Der 2. Landschreiber:

