

## **Genehmigung Zonenplan-Revision 2010**

Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 0541 vom 19. April 2011

---

*„... Die Gemeinde ist verpflichtet, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen) zu übernehmen ...“*

Nachfolgend ist der RRB in vollem Wortlaut abgebildet. Aus Datenschutzgründen wurden die Stellen über die Einsprecher und die Behandlung ihrer Einsprachen abgedeckt.

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft**

Nr. 0541

vom 19. April 2011

### **Gemeinde Hölstein, Zonenplan Siedlung, Zonenreglement Siedlung (mit Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen), Strassennetzplan Siedlung und Strassenreglement**

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Hölstein hat am 22. März 2010 den Zonenplan Siedlung, das Zonenreglement Siedlung (mit Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen), den Strassennetzplan Siedlung und das Strassenreglement beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Gesamtrevision der Siedlungsplanung. Die Revision der Kernzonenplanung ist nicht zum Beschluss vorgelegt worden. Auf Antrag der Gemeindeversammlung sind zwei Zentrumszonen (Postmatte und Husmatt) nicht neu beschlossen worden. Für die Kernzone und diese beiden Zentrumszonen gelten bis zur erneuten Vorlage die bisherigen Vorschriften. Mit der Zonenplanrevision werden der Teilzonenplan Ortskern und der Zonenplan Landschaft in einigen Gebieten mutiert.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 22. April 2010 bis 31. Mai 2010 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 17 vom 29. April 2010 und in der Oberbaselbieterzeitung vom 22. April 2010 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 19. April 2010 benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen von:

Mit den übrigen Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 17. September 2010 unterbreitet der Gemeinderat Hölstein die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen.

Bereits am 26. August 2010 haben 109 Stimmberechtigte ein Stimmbürgerbegehren nach § 54 Gemeindegesetz eingereicht. Auf Wunsch des Gemeinderates wurden die darauf basierenden Reglementsänderungen einer Vorprüfung unterzogen. Im entsprechenden Bericht vom 12. November 2010 hat das Amt für Raumplanung dem Gemeinderat mitgeteilt, dass über den Genehmigungsantrag erst nach dem Gemeindeversammlungsbeschluss zum Stimmbürgerbegehren entschieden werden kann. Die Gemeindeversammlung hat am 28. Februar 2011 das Stimmbürgerbegehren abgelehnt. Ablehnungsbeschlüsse sind gemäss § 49 Absatz 3 vom fakultativen Referendum ausgenommen.

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. 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.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf die Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen - nach Artikel 14 ff. des RPG - Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

#### 1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Insbesondere ist zu vermerken, dass alle Verfahrensschritte wie Mitwirkung, Beschluss- und Auflageverfahren und die Behandlung der Einsprachen gesetzeskonform durchgeführt worden sind. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen, zum Zonenreglement und zum Strassenreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 31. März 2009 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt.

1.3 Der Regierungsrat stellt fest, dass die Bebauungsziffern der einzelnen Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen gegenüber dem bisherigen Zonenreglement gleich bleiben bzw. geringfügig reduziert werden. Sie sind relativ hoch, aber vertretbar. Die neuen Gebäudeprofilvorschriften hat die Gemeinde bewusst liberaler gewählt. Insbesondere ist die Dachform freigegeben worden. Dies entspricht einer allgemeinen Tendenz und berücksichtigt den Wunsch nach zeitgemässer Bebauung. Wie im bisherigen Zonenreglement wird die Wohnungszahl pro Baukörper nicht zahlenmässig beschränkt. Sowohl in den bisherigen als auch in den neuen Zonenvorschriften von Hölstein sind keine Einfamilienhauszonen festgelegt, was durchaus dem Sinne der haushälterischen Bodennutzung und der heutigen Nachfrage nach Geschosswohnungsbau entspricht. Selbstverständlich ist es den Grundeigentümern freigestellt, in allen Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen Einfamilienhäuser zu erstellen.

1.4 Der Entwurf der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Hölstein weist für die Parzellen der Erweiterung OeWA-Zone Kirchmatt (P444, 446, 825) eine geringe Gefährdung durch Überschwemmung aus. Die Aussage im diesbezüglichen Abschnitt unter 5.2.2 Naturgefahrenhinweiskarte des Planungsberichts, dass „mit der Gefahrenkarte für diesen Bereich kein Gefahrenpotential bezüglich Überschwemmung des Bennwilerbaches entsteht“, ist somit falsch.

Die ausgewiesene Gefährdung ist spätestens im Rahmen der notwendigen Nachbearbeitung der Bereiche Kernzone, Postmatte und Husmatt in die kommunale Nutzungsplanung umzusetzen.

Bis zur Umsetzung in der Nutzungsplanung sind allfällige Neubauten auf den Parzellen 444, 446, 825 durch Massnahmen auf Basis der in der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft ausgewiesenen Gefährdung zu schützen. Der ausreichende Schutz ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

1.5 Der Entwurf der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Hölstein weist für die Parzellen der Umzonung Ribigasse (P756) sowie in den Bereichen Oris, Ribi (Sektor A und B), Postmatte (Sektor G1) und Husmatt (Sektor G3) Gefährdungen durch Überschwemmung aus. Die Aussage in den diesbezüglichen Abschnitten unter 5.2.2 Naturgefahrenhinweiskarte des Planungsberichts, dass „mit der Gefahrenkarte für diese Bereiche kein Gefahrenpotential bezüglich Überschwemmung entsteht“, ist somit falsch.

1.6 Der Regierungsrat stellt fest, dass in Anwendung der Absätze 3 und 4 von Artikel 30 des Strassenreglements aus Gründen der Rechtsgleichheit Probleme entstehen können.

1.7 Im zweiten Absatz von Artikel 40 des Strassenreglements wird festgelegt, dass der Gemeinderat die entsprechende Tarifordnung für das Dauerparkieren festlegt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hat der Gemeinderat zu Recht festgestellt, dass die Kompetenz zur Gebührenfestsetzung ausschliesslich der Gemeindeversammlung zusteht. Der Gemeinderat beantragt deshalb mit Schreiben vom 14. März 2011 dem Regierungsrat gemäss § 31 Absatz 5 zweiter Satz RBG, in Artikel 40 zweiter Satz "Der Gemeinderat" durch "Die Gemeindeversammlung" zu ersetzen. Der Regierungsrat stimmt diesem Antrag zu. Damit wird der Erfordernis, dass Gebühren von der Legislative festgelegt werden müssen, Rechnung getragen.

1.8 Die Kantonsstrassen stehen unter der Hoheit des Kantons (§ 8 Strassengesetz). Signaturen kommunaler Planinhalte sind deshalb nur bis an die Kantonsstrasse zu zeichnen. Eintragungen bezüglich Sammel- und Erschliessungsstrassen sowie Fusswege auf Kantonsstrassen entfalten keine Rechtswirkung.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG  
Keine Bemerkungen.

IV.

Unerledigte Einsprachen:





Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

:// 1. Die Einsprachen von

werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

2. Der von der Einwohnergemeindeversammlung Hölstein am 22. März 2010 beschlossene Zonenplan Siedlung, das Zonenreglement Siedlung (mit Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen), der Strassennetzplan Siedlung und das Strassenreglement werden im Sinne der Erwägungen mit nachstehender Änderung genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

#### Änderung

Gestützt auf § 31 Abs. 5 RBG wird folgende, vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderung genehmigt:

In Artikel 40 zweiter Satz Strassenreglement werden die Wörter "Der Gemeinderat" durch "Die Gemeindeversammlung" ersetzt.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 30/ZPS/3/0, 30/TZPS/1/1 und 30/ZPL/0/2 (Zonenplan Siedlung und Mutationen zum Teilzonenplan Ortskern und Zonenplan Landschaft), 30/ZRS/2/0 und 30/LES/2/0 (Zonenreglement Siedlung mit Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen), 30/SR/3/0 (Strassenreglement) und 30/SPS/3/0 (Strassennetzplan Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden aufgehoben:
  - Strassenreglement (Inventar-Nr. 30/SR/2/0, Regierungsratsbeschluss Nr. 3774 vom 27. November 1990)
  - Strassennetzplan Siedlung (Inventar-Nr. 30/SPS/2/0)

Der bisherige Zonenplan Siedlung (Inventarnummer 30/ZPS/2/0), der Teilzonenplan Ortskern (Inventarnummer 30/TZPS/1/0) und das bisherige Zonenreglement Siedlung (Inventarnummer 30/ZRS/1/0) sowie der Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan (Inventarnummer 30/LES/1/0) bleiben für die im Plan bezeichneten Gebiete G1, G3 und K3 gültig.

5. 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 (RPG) liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist, gilt das 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).
6. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

7. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen) 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.

Der Landschreiber:

