

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1421

vom 21. Oktober 2008

Gemeinde Allschwil, Zonenplan Siedlung und Zonenreglement Siedlung

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 14. November 2007 den Zonenplan Siedlung und das Zonenreglement Siedlung beschlossen. Es handelt sich dabei um die Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 14. Januar bis 16. Februar 2008 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 3 vom 17. Januar 2008 und im Allschwiler Wochenblatt vom 11. und 18. Januar 2008 sowie am 01. Februar 2008 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 10. Januar 2008) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
5. [REDACTED]
[REDACTED]

Mit elektronischer Mitteilung vom [REDACTED] ihre Einsprache zurückgezogen.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen von [REDACTED]. Mit den übrigen Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 28. März 2008 unterbreitet der Gemeinderat Allschwil die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Gleichzeitig stellt er im Sinne von § 31 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) Antrag auf geringfügige Änderung der §§ 3 Abs. 2 und 6 Abs. 7 des Zonenreglements Siedlung (ZRS).

1. Die Bestimmung unter § 3 Abs. 2 ZRS "Parzellenfläche für bauliche Nutzung" soll im Sinne einer Präzisierung angepasst werden. Der wenig bezeichnende Ausdruck der "Vorschriften" soll mit "Massvorschriften" ersetzt werden. Dadurch entsteht eine sinnvolle Konnexion zum nachfolgenden Satz, der sich auf die Geschossigkeit und das Gebäudeprofil bezieht.

2. In § 6 Abs. 7 ZRS "Ermittlung des Gebäudeprofils / Bauabstände; Abstände der Bauten zwischen Bau- und Strassenlinie (§ 54 RBV)" soll unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung ein Satzteil gestrichen werden. "VSS-Normen" können die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz nicht derogieren. Der Satzteil: "in Beachtung der VSS-Normen" soll gestrichen werden.

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.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formellrechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Materiellrechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Zonenreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 08. November 2006 und die Anhänge Nr. 3a - 3d des Planungsberichtes zur Revision der Zonenvorschriften Siedlung ver-

wiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

1.3 Neue Verkaufseinheiten des täglichen und periodischen Bedarfs

Gewisse Bestimmungen in § 33 Abs. 2 ZRS widersprechen dem RBG sowie der Rechtsprechung des Kantonsgerichts. Die Schaffung neuer Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs unterliegt § 51 RBG sowie den §§ 21 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV). Danach sind neue Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs bis zu 1'000 m² Nettoladenfläche in den Wohn- und Geschäftszonen sowie in den Kern- und Zentrumszonen zulässig. Verkaufseinheiten mit mehr als 1'000 m² Nettoladenfläche sind quartierplanpflichtig und unter Berücksichtigung der Grundsätze der kantonalen und kommunalen Raumordnung in allen Bauzonenarten zugelassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Bestimmungen des kantonalen Rechts betreffend die Schaffung neuer Verkaufseinheiten abschliessend sind. Den Gemeinden steht diesbezüglich keine eigene Gesetzgebungskompetenz zu. Ein Ausschluss von neuen Verkaufseinheiten des täglichen und periodischen Bedarfes (food, non food), auch im Rahmen von Quartierplänen, ist aufgrund der erwähnten Regelung im RBG nicht möglich. Aus den vorgenannten Gründen können in § 33 Abs. 2 ZRS unter Abschnitt "Nicht zugelassen sind" Aufzählung b) und in § 33 Abs. 3 ZRS unter Abschnitt "Nicht zugelassen sind" Aufzählung b) nicht genehmigt werden.

§ 33 Abs. 2 ZRS unter Abschnitt "Nicht zugelassen sind" Aufzählung a) verweist auf § 51 RBG. In § 33 Abs. 2 ZRS unter Abschnitt "Nicht zugelassen sind" Aufzählung a) im Unterabschnitt "Ausnahmen dazu sind" widersprechen die letzten beiden Unterpunkte der vorgenannten Aufzählung a) und somit der übergeordneten Gesetzgebung. Diese Punkte werden im Sinne einer redaktionellen Korrektur gestrichen.

1.4 Erwägungen

a. § 3 Abs. 2 ZRS "Parzellenfläche für bauliche Nutzung"

Die Gemeinde Allschwil gestattet die Zusammenfassung der baulichen Nutzung in einem Baukörper gemäss § 50 Abs. 2 RBV. Der Regierungsrat hält fest, dass § 3 Abs. 2 ZRS nur unter Beachtung von und nicht im Widerspruch zu § 50 Abs. 2 RBV angewendet werden darf. Demnach kann die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestattet werden, wenn Überbauungen dem Charakter der verschiedenen Zonen angemessen Rechnung tragen.

b. § 6 Abs. 7 ZRS "Ermittlung des Gebäudeprofils / Bauabstände"

Mit § 54 RBV wird abschliessend geregelt, welche Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien bzw. innerhalb des gesetzlichen Abstandes zu Verkehrsflächen errichtet werden dürfen. Der Regierungsrat hält fest, dass § 54 RBV für die in Abs. 1 aufgezählten Bauten und Bauteile massgebend ist. § 6 Abs. 7 ZRS ist so anzuwenden, dass kein Widerspruch zu § 54 RBV entsteht.

c. § 8 Abs. 1 ZRS "Geschützte Objekte (ausserhalb Dorfkern)"

Die Gemeinde stellt schützenswerte Kulturdenkmäler in den Zonenvorschriften Siedlung unter Schutz. Bei diesen geschützten Objekten gelangt § 7 Abs. 3 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz vom 09. April 1992 (DHG) zur Anwendung. Danach ist es verboten, geschützte Kulturdenkmäler in ihrem Bestand zu gefährden, sie in ihrem Wert oder in ihrer Wirkung zu beeinträchtigen oder sie zu beseitigen. § 8 Abs. 1 ZRS ist in diesem Sinne anzuwenden, d.h. Bauten müssen erhalten werden, auch wenn dies bautechnisch und oder wohnhygienisch nicht sinnvoll ist.

d. § 10 Abs. 2 ZRS "Vorinformation und Vorabklärung"

Die Bestimmung sieht für bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen im Sinne von § 11 ZRS ein Mitspracherecht vor, sofern ein qualifiziertes öffentliches Interesse besteht. Darüber hinaus können zur Beurteilung von Projekten weitere Planunterlagen verlangt werden.

Der Regierungsrat hält fest, dass der Gemeinderat Baubewilligungen für Vorhaben erteilt, die in § 92 RBV erwähnt sind. Dort ist ein Mitspracherecht der Gemeinde gegeben. In allen anderen Fällen ist das Baubewilligungswesen Sache des Kantons (§ 118 RBG). Insofern kann die Gemeinde eine Stellungnahme zuhanden der Baubewilligungsbehörde abgeben oder Anträge stellen. Ein eigentliches Mitspracherecht steht ihr indes nicht zu. In § 87 Abs. 2 und 3 RBV wird festgehalten, welche Unterlagen im Zusammenhang mit einem Baugesuch einzureichen sind. Die Gemeinde kann im Rahmen von § 87 Abs. 4 RBV weitere Unterlagen bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, sofern dies für die Beurteilung des Baugesuchs notwendig ist.

e. § 13 Abs. 2 ZRS "Dachformen / Dachgestaltung"

Absatz 2 sieht vor, dass Bedachungsmaterialien und Farben vor Bauausführung bei der Gemeindeverwaltung vorzulegen sind. Der Regierungsrat hält fest, dass diese Bestimmung keinen Einfluss auf die Entscheidungsfindung der Baubewilligungsbehörde hat und somit lediglich informativen Charakter aufweist.

f. § 18 ZRS "Umgebungsplan / Inhalt"

Die Bestimmungen sehen vor, dass bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohneinheiten vor der Bauausführung beim Gemeinderat ein Umgebungsplan einzureichen ist. Dieser ist von der Gemeindeverwaltung zu bewilligen. Der Regierungsrat hält fest, dass mit Erteilung der Baubewilligung grundsätzlich die Voraussetzungen für die Realisierung des bewilligten Vorhabens gegeben sind. Damit kann mit einem Bau unabhängig von einem Umgebungsplan, der kommunal geregelt ist, begonnen werden. Es wird Sache der Gemeinde sein, für die Umsetzung der Bestimmungen in § 18 ZRS besorgt zu sein.

g. § 26 Abs. 6 ZRS "Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan / Ausnahmen bei Wohnbausanierungen best. Überbauungen"

Die Formulierung, dass der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften gewähren kann, ist im Sinne von § 7 RBV auszulegen. Danach kann der Gemeinderat, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles, der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen.

h. § 44 ZRS "Schutzbepflanzung"

Absatz 1: Als bewilligungspflichtiger Umgebungsplan bzw. Baugesuchsplan gelten die in § 87 RBV aufgeführten Unterlagen für die Baueingabe. Weitere Unterlagen können von der Baubewilligungsbehörde verlangt werden, sofern dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig ist (§ 87 Abs. 4 lit. a RBG).

Absatz 3: Ist so zu verstehen, dass der Gemeinderat im Sinne von § 7 RBV der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen kann.

i. § 51 Abs. 2 ZRS "Ausnahmen allgemeiner Art"

Die Gewährung von Ausnahmen von den Zonenvorschriften richtet sich nach § 7 RBV. Dabei kann der Gemeinderat, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdi-

gung der besonderen Umstände des Einzelfalles, der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen.

j. Nutzungszone nach § 19 Abs. 1 lit. f RBG "Kleinfeld"

Bereits im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung wurde festgehalten, dass eine allfällige Einzonung des Gebietes für Wohnnutzung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Diese Feststellung gilt nach wie vor. Sie gründet insbesondere auf den Erkenntnissen aus dem Lärmbelastungskataster des Bundesamtes für Zivilluftfahrt. Gemäss Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten. Für das bezeichnete Gebiet werden die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss dem erwähnten Lärmbelastungskataster für die erste Nachtstunde bereits heute überschritten.

k. Kantonsstrassen stehen unter der Hoheit und im Eigentum des Kantons (§ 8 Abs. 1 des Strassengesetzes vom 24. März 1986). Der Regierungsrat hält fest, dass kommunale Festlegungen auf Kantonsstrassenareal keine Rechtswirkung entfalten.

l. Wald, statische Waldgrenze

Bei der Kontrolle des Waldes und der statischen Waldgrenzen wurde festgestellt, dass einzelne Waldflächen als "bestockte Flächen ausserhalb Siedlungsgebiet" bezeichnet werden und es eine Abweichung zur statischen Waldgrenze gibt. Der Regierungsrat hält fest, dass die jeweiligen Waldgrenzenkarten massgebend sind.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

3. Redaktionelle Korrekturen

a. § 16 Abs. 2 ZRS "Energieanlagen / Energienutzung"

Nach § 94 Abs. 1 lit. e RBV bedürfen Sonnenkollektoren, sofern diese nicht in der Kernzone, innerhalb eines Quartierplanes, innerhalb einer Überbauung nach einheitlichem Plan oder an einem geschützten Gebäude errichtet werden sollen, keiner Baubewilligung. Der Reglementstext beschreibt davon abweichend "Solaranlagen". In der Kommentarspalte wird wiederum auf die übergeordnete RBV verwiesen. Deswegen werden im Sinne einer redaktionellen Korrektur, die "Solaranlagen" durch "Sonnenkollektoren" ersetzt.

b. Nutzungszone W1

Gemäss § 27 ZRS sind in der Nutzungszone W1 maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Dem widerspricht die Bezeichnung W1. Durch eine redaktionelle Korrektur wird sowohl im ZRS als auch im ZPS die Nutzungszone W1 als W2a bezeichnet.

c. Einschränkung der Quartierplanpflicht

Siehe hierzu die Erwägungen unter Abschnitt 1.3 Neue Verkaufseinheiten des täglichen und periodischen Bedarfs.

d. Unterkapitel D.4 "Bestehende Gesamtüberbauungen"

Im engeren Sinne handelt es sich um "Zonen mit Quartierplanpflicht". Analog § 32 ZRS wird dieser Zusatz (Zonen mit Quartierplanpflicht) redaktionell vorangestellt und das Inhaltsver-

zeichnis angepasst. Der Regierungsrat hält ergänzend fest, dass es sich beim Unterkapitel D.4 inhaltlich um einen Abschnitt des Unterkapitels C.4 handelt.

e. Zonenplan Siedlung (ZPS)

Die in der Legende bezeichnete "Wohnzone mit Quartierplanpflicht" wird im ZRS richtigerweise als "Zonen mit Quartierplanpflicht" (§ 25 ZRS) angegeben. Entsprechend wird die Legende korrigiert und dem Reglement folgend als "Zone mit Quartierplanpflicht" angepasst.

f. Zonenplan Siedlung

Mit dem ZRS werden unter § 8 "Geschützte Objekte (ausserhalb Dorfkern)" Bestimmungen erlassen. Demgegenüber sind im ZPS Bauten als "Geschützte Bausubstanz (kommunaler Schutz)" ausgewiesen. Zonenplan und Reglement müssen eine einheitliche Bezeichnung aufweisen. Die Legende des ZPS wird redaktionell dem ZRS angepasst.

g. Zonenplan Siedlung

Die im orientierenden Planinhalt aufgeführte Klammerbemerkung zu "schützenswerte Bausubstanz (gemäss Bauinventar BL, BIB)" ist der Interpretation des ZPS nicht dienlich. Der erste Satzteil der Klammerbemerkung wird redaktionell gestrichen.

4. Vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderungen:

- a. § 3 Abs. 2 ZRS: Der Begriff "Vorschriften" wird mit "Massvorschriften" ersetzt.
- b. § 6 Abs. 7 ZRS: Der Satzteil "in Beachtung der VSS-Normen" wird gestrichen.

Den vom Gemeinderat Allschwil beantragten geringfügigen Änderungen kann der Regierungsrat zustimmen. Die beantragten Änderungen entsprechen sinngemäss den Beschlüssen der Einwohnergemeindeversammlung. Sie bedeuten weiter keine zusätzliche Nutzungseinschränkung oder -erweiterung einzelner Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, weshalb auf eine explizite Einverständniserklärung derselben verzichtet werden kann.

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.

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.

5. Zu allfälligen Begehren auf Änderung 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.

6. Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1 Einsprache von [REDACTED]

a. Die Einsprecherinnen sind [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Nichteinzonung von mehreren Parzellen am mittleren Herrenweg in die zweigeschossige Wohnzone.

b. Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

1. Der Zonenplan "Siedlung" sei wie folgt zu ändern: Die Parzellen Nrn. 832, 833, 834, 836 und 837 (nachfolgend "mittlerer Herrenweg") seien der zweigeschossigen Wohnbauzone zuzuteilen.
2. Eventualiter seien die vorgenannten Parzellen bis zur halben Parzellentiefe auf Seite des Herrenwegs der zweigeschossigen Wohnbauzone zuzuteilen.
3. Unter o/e Kostenfolge.

c. Zur Begründung wird Folgendes zusammenfassend angeführt:

Im Rahmen der [REDACTED] stellten die Einspracheführerinnen am 29. November 2004 den Antrag, [REDACTED] der Wohnbauzone zuzuordnen. Der Antrag wurde mit dem Mitwirkungsbericht vom 21. Juli 2005 durch den Gemeinderat abgelehnt. Er begründete dies insbesondere damit, dass übergeordnete ökologische Zielsetzung in diesem Raum höher zu bewerten seien als das Interesse einzelner Grundeigentümer an einer Einzonung ihrer Parzellen. Im vorgesehenen Freihaltebereich befände sich eine Vernetzungsachse für Amphibien zwischen den Läubern und dem Gebiet Dorenbach, welche Teil eines Naturobjekts von nationaler Bedeutung sei.

Im Rahmen der Mitwirkung zur Revision der Zonenvorschriften Siedlung wiederholten die Einspracheführerinnen ihren Antrag auf Einzonung und wiesen in ihrer Begründung darauf hin, dass ein Durchzug von Amphibien zwischen den Gebieten Dorenbach und Läubern über

den [REDACTED] nicht möglich sei. Sie machten ausserdem nochmals geltend, dass sich die angestrebte Anbindung der Wohnbauzoneninseln [REDACTED] nur durch die Einzonung des [REDACTED] erreichen liesse.

Die Gemeinde beabsichtige, die in den letzten Jahrzehnten entstandene Wohnbauinsel im Gebiet des Herrenweges an das Siedlungsgebiet anzubinden. Das Ziel der Arrondierung der Siedlungszone durch die zurzeit vorgesehene Erweiterung der Wohnbauinsel am Herrenweg würde dadurch nicht verwirklicht. Demgegenüber würde das erklärte Ziel durch die Einzonung des Gebietes mittlerer Herrenweg entscheidend gefördert. Die Begründung für die Nichteinzonung, die Sicherung von Vernetzungskorridoren für die Amphibienmigration, hielte einer genaueren Betrachtung nicht stand und liefere daher keine sachliche Grundlage für den Planungsentscheid des Gemeinderates.

Diese unterschiedliche Behandlung zweier Grundstücke, welche mindestens im selben Masse das vorgegebene raumplanerische Ziel der Arrondierung der Siedlungszone erfülle und für die kein sachlicher Grund ersichtlich sei, stelle eine Verletzung des Gleichheitsgebotes dar, die als willkürlich qualifiziert werden müsse.

Vorliegend rechtfertige der Gemeinderat die Zuweisung der unter Ziffer 1 genannten Parzellen in der Landwirtschaftszone letztendlich ausschliesslich mit dem öffentlichen Interesse am Amphibienschutz. Da sich das öffentliche Interesse durch die Massnahme der Nichteinzonung nicht verwirklichen liesse, könne sie nicht durch dieses gerechtfertigt werden. Somit bestünde kein sachlicher Grund, die genannten Parzellen nicht gemäss Zielsetzung der Gemeinde an die Siedlungszone anzubinden. Vielmehr dränge sich eine Zuweisung in die Wohnbauzone angesichts der allgemeinen raumplanerischen Situation am Herrenweg bzw. dem unbestrittenen Interesse auf Anbindung der bisherigen Wohnbauzonen-Inseln geradezu auf.

Aufgrund des mangelnden öffentlichen Interesses, der mangelnden Sachgrundlage, sowie des Widerspruchs zu den eigenen Zielsetzungen der Gemeinde erscheine die Nichteinzonung der unter Ziffer 1 genannten Parzellen am Herrenweg als willkürlich. Namens und im Auftrag der Einspracheführerinnen wird beantragt, dass der aufgelegte Zonenplan Siedlung entsprechend abzuändern und den Einspracheführerinnen gemäss § 21 VwVG BL eine angemessene Parteientschädigung auszurichten sei.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

a. Aus Mitwirkungsberichten zur Revision der Zonenvorschriften Siedlung und zum [REDACTED] geht hervor, dass es das Ziel der Gemeinde Allschwil ist, die bestehenden Wohninseln an das Siedlungsgebiet ([REDACTED]) anzuschliessen. Diesem Ziel wird mit der Einzonung der Parzellen C-841, C-842, C-843 und C-844 Rechnung getragen. Darüber hinaus bestehen für die kommende Planungsperiode ausreichende innere Reserven in den festgelegten Bauzonen. Ein Anspruch auf Einzonung besteht nicht.

b. Im Sinne der ökologischen Vernetzungsachse "Amphibienschutz" ist der Regierungsrat unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ebenfalls zum Schluss gelangt, dass die ökologischen Ansprüche höher zu bewerten seien als die Interessen der Einsprechenden. Dies stützt sich insofern auf die mit dem Quartierplan "Ziegeleiareal" vorgegebenen Vernetzungsachsen zwischen den Naturschutzzonen "Geologisches Denkmal" und "Sporn" sowie dem kantonal geschützten Naturobjekt "Herzogenmatt". Durch die Ausgestaltung des Quartierplans, mitsamt dem Amphibienschutzzaun und der Aussenraumgestaltung, zeichnen sich vorgegebene Zugbahnen über die Parzellen der Einsprechenden ab. Die mit der Revision

der Zonenvorschriften Siedlung eingezonten Grundstücke am oberen Herrenweg liegen weiter südwestlich und somit nicht auf der direkten Verbindungsachse zum Naturschutzgebiet "Herzogenmatt".

c. Im Zuge der Realisierung der Quartierplanung "Ziegeleiareal" musste für das Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung ein Alternativstandort gefunden werden. Dies führte zur Neuschaffung eines Laichgebietes im Mülital. Solange nicht abschliessend beurteilt werden kann, ob immer noch Amphibien auf den bisherigen, vorgegebenen Wegen in Richtung Herzogenmatt wandern, sind die Interessen des Naturschutzes höher zu gewichten.

d. Bei der Prüfung von Gemeindebeschlüssen muss sich der Regierungsrat eine gewisse Zurückhaltung auferlegen und darf sein eigenes Ermessen nicht an die Stelle des Ermessens der Gemeinde stellen. Nur wenn die Gemeinde das ihr zustehende Planungsermessen nicht oder falsch angewendet hat, kann der Regierungsrat intervenieren. Auf Grund der Darlegungen der Gemeinde in der Aktennotiz zur Einigungsverhandlung vom 10. März 2008 und des vorgängig zur Revision der Zonenvorschriften Siedlung erarbeiteten [REDACTED] [REDACTED] erachtet der Regierungsrat die Planung als geeignet, um die angestrebten, im öffentlichen Interesse liegenden Ziele zu erreichen. Das Bundesgericht hält in seiner Rechtsprechung fest, dass dem Gleichheitsgebot bei Planungsmassnahmen nur eine abgeschwächte Bedeutung zukommt. Im Zuge der Ortsplanung müssen Zonen gebildet und abgegrenzt werden. Dabei können Grundstücke ähnlicher Art und Lage, bau- und zonenrechtlich völlig verschieden behandelt werden. In verfassungsrechtlicher Hinsicht genügt es, dass die Planung sachlich vertretbar, d.h. nicht willkürlich ist. Das Gebot der Rechtsgleichheit fällt insoweit mit dem Willkürverbot zusammen (BGE 116 Ia 193, BGE 114 Ia 257). Von Willkür kann im vorliegenden Fall nicht gesprochen werden, da bei der Interessensabwägung ausreichende Gründe für die festgelegte Zonenabgrenzung sprechen, welche die privaten Interessen überwiegen.

Der Regierungsrat kann auf Grund der vorliegenden Akten und des eben Ausgeführten keine Rechtsverletzung durch die Gemeinde Allschwil in den von den Einsprecherinnen gerügten Punkten erkennen. Die Einsprache muss deshalb, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.2 [REDACTED]

a. Der Einsprecher ist [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich insbesondere gegen die Festlegung der Zentrumszone Z 4.

b. Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

1. Es sei auf die neu geschaffene Zone Z4 (Zentrumszone viergeschossig) Ziegelei vollständig zu verzichten.
2. Es sei auf die Umzonung der Parzellen A-1510, A-1511, A-1600, A-708, A-709, A-3100, A-712, A-714 (Anmerkung seitens des Amts für Raumplanung: Parzellen A-712 und A-714 existieren nicht), A-1085, A-3975, A-369, A-370, A-371, A-1176, A-2467, A-1026, A-1027, A-2154, A-2155, A-2156, A-1981, A-2303, A-391, A-390, A-1932, A-1201 und A-1200 zu verzichten. Diese Parzellen seien grundsätzlich in der Zone WG4 bzw. in ihren derzeitigen Zonen zu belassen. Die Parzellen nördlich der Baslerstrasse, also namentlich die Parzellen A-2303, A-1932, A-390, A-391, A-1176, A-1200 und A-1201, seien einer Zone WG3 zuzuweisen.
3. Es sei für das Gebiet Ziegelei eine Ortsbildschutzzone vorzusehen. Zumindest die Parzellen A-1200, A-1201 und A-2303 seien in diese Schutzzone aufzunehmen.

4. Eventualiter seien die Liegenschaften Baslerstrasse 157/159 und 163 als geschützte Bausubstanz (kommunaler Schutz) im Sinne von § 8 Abs 1 Zonenreglement Siedlung vom 14. November 2007 auszuweisen.
5. Auf § 4 Abs. 2 lit. k Zonenreglement vom 14. November 2007 sei zu verzichten.
6. Auf die Möglichkeit der Nutzungsumlagerung gemäss § 9 Zonenreglement vom 14. November 2007 sei zu verzichten.
7. Auf die vollständige Zulassung von Flachdächern sei zu verzichten. Namentlich ist darauf zu verzichten, dass gemäss § 27 Zonenreglement Siedlung vom 14. November 2007 in der Zentrumszone Ziegeleien Flachdächer zulässig sein sollen.
8. § 28 Zonenreglement Siedlung vom 14. November 2007 sei so zu ändern, dass nur wenig publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe ohne störende maschinelle Einrichtungen zulässig sind.
9. Unter o/e-Kostenfolge

Zur Begründung wird Folgendes zusammenfassend angeführt:

c. Ein Bedürfnis für eine erhöhte Nutzung im Gebiet Ziegelei sei nicht ersichtlich. Die Umzonung in eine Zentrumszone Z 4 sei deshalb überflüssig. Längerfristig würde die Belastung mit Immissionen aller Art zunehmen. In Allschwil gäbe es genügend Gewerbegebiet und Zonen, in denen sich Geschäfte mit erhöhtem Publikumsverkehr niederlassen könnten.

Eine Anpassung der Nutzungspläne sei für das Gebiet Ziegelei nicht erforderlich, da sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben hätten (bezugnehmend auf Art. 21 Abs. 2 RPG). Dass beim Gebiet Ziegelei keine Ortsbildschutzzone vorgesehen würde, erscheine als nicht angemessene Differenzierung gegenüber dem Lindenplatz. Mit der Schaffung einer Ortsbildschutzzone und allfälliger Unterschutzstellung der in Ziffer 4 bezeichneten Liegenschaften als geschützte Bausubstanz, solle dem Gutachten von [REDACTED] Nachachtung verschafft werden.

Die Zuordnung einzelner Parzellen, nördlich der Baslerstrasse in die Zone Z 4 sei nicht angemessen und für diese Parzellen (in Ziffer 2 bezeichnet) überdimensioniert. Durch eine Zone WG 3 solle dem historisch gewachsenen Zustand Rechnung getragen werden. Analog dem Borerhofquartier solle eine Reduktion der Geschossigkeit vorgenommen werden.

Bereits heute seien die Immissionsbelastungen, namentlich durch Lärm und Abgase des Automobil-Verkehrs und des Tramlärms, auf den Parzellen erheblich. Eine zusätzliche Belastung durch die Zonenfestlegung als Zentrumszone Z 4, sei nicht zumutbar.

Gemäss dem Ausnahmekatalog zur Bebauungsziffer nach § 4 ZRS würde die Beschränkung der Bebaubarkeit von Grundstücken allzu sehr ausgehöhlt, zumal die Bebauungsziffern generell erhöht würden. § 4 Abs. 2 lit. k ZRS sei nicht angemessen und verträge sich nicht mit der Funktion der Bebauungsziffer.

Auf die Möglichkeit der Nutzungsumlagerung gemäss § 9 ZRS sei zu verzichten, da die dazu notwendigen Voraussetzungen zu unklar formuliert seien.

Flachdächer seien heute grundsätzlich nicht zulässig. Es sei nicht einzusehen, warum dies plötzlich anders sein solle. Dies widerspräche der Schutzwürdigkeit der unter Ziffer 4 bezeichneten Gebäude diametral. Ebenso hätten sich die Verhältnisse vor Ort nicht verändert, sodass diese Anpassung Art. 21 Abs. 2 RPG widerspricht.

Neben den bereits heute starken Immissionen auf die Parzelle des Einsprechers, könne es nicht sein, dass diese durch die Zonenplanrevision noch ausgedehnt würden. Insbesondere sei unzumutbar, dass neu auch Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen möglich sein sollen. Auch dies widerspräche Art. 21 Abs. 2 RPG.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

a. Zu den Punkten 1 und 2 der Begehren des Einsprechers:

Die Ortsplanung obliegt den Gemeinden (§ 4 RBG). Bei der Festlegung von Nutzungs- und Bauzonen haben sich die Gemeinden insbesondere an die Vorgaben des RBG zu halten. Wenn die Planung sachlich vertretbar und ausreichend erläutert ist, liegt es im Ermessensspielraum der Gemeinde, Zentrumszonen mitsamt Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung festzulegen. Gemäss der Aktennotiz zur Einigungsverhandlung vom 10. März 2008 sind die Beweggründe zur Ausscheidung von Zentrumszonen ausreichend nachgewiesen.

b. Zu den Punkten 3 und 4:

Zur Sicherstellung von Kulturdenkmälern sind nach § 5 DHG drei Möglichkeiten denkbar: Ausscheidung und Bezeichnung in Zonenplänen, Aufnahme in das Inventar der geschützten Kulturdenkmäler oder Erwerb. Die betreffenden Liegenschaften sind in den kantonalen Inventaren nicht enthalten.

Im Gegensatz zum Lindenplatz ist bei den genannten Parzellen keine Schutzwürdigkeit feststellbar. Die Feststellung einer Ortsbildschutzzone ist nicht sachgerecht, da keine Schutzwürdigkeit vorliegt.

c. Zu Punkt 5:

Nach § 47 Abs. 2 RBV legen die Zonenvorschriften fest, welche Bauten und Bauteile nicht zur überbauten Fläche gerechnet werden. Wie bereits im vorangehenden Absatz zu den Punkten 1 und 2 der Einsprache zum Ausdruck gebracht, obliegt die Ortsplanung den Gemeinden. Dabei erlassen sie gemäss § 18 Abs. 1 RBG Zonenvorschriften für das Gemeindegebiet. Diese bestehen aus Zonenplänen und Zonenreglementen. Nach § 47 RBV legen die Zonenvorschriften fest, welche Bauten oder Bauteile nicht zur überbauten Fläche gerechnet werden. Es liegt im Ermessen der Planungsbehörde, auch unterirdische Einstellhallen, die in einem gewissen Masse in Erscheinung treten, von der Bebauungsziffer auszunehmen.

d. Zu Punkt 6:

Damit eine Nutzungsumlagerung als Bestimmung in ein Zonenreglement Eingang finden kann, ist § 89 RBG zu beachten. In Absatz 1 wird deutlich, dass es für eine Nutzungsumlagerung sowohl einer Bebauungs- als auch einer Nutzungsziffer bedarf, wobei die Gemeinden Abweichungen von der Bebauungsziffer gestatten können. Absatz 2 besagt lediglich, dass die Gemeinden die Voraussetzungen dazu in den Zonenvorschriften zu regeln haben. Mit § 9 ZRS wurden entsprechende Bestimmungen erlassen, um § 89 RBG zu genügen. Der Einsprecher erleidet durch diese Bestimmung keinen Nachteil. Im Gegenteil, er geniesst damit mehr Baufreiheit.

e. Zu Punkt 7:

Aus den beigelegten Unterlagen geht hervor, dass bereits heute Flachdachbauten im erwähnten Gebiet Baslerstrasse 157 / 159 und 163 existieren und die Gemeinde im Sinne einer Gesamtbetrachtung der bestehenden Strukturen auf sich wandelnde Einflüsse im Siedlungsbau eingeht. Es liegt im Ermessen der Gemeinde, gestützt auf § 18 RBG und unter angemessener Berücksichtigung der heutigen Baustruktur, Zonenvorschriften bezüglich Dachformen zu erlassen. In § 18 Abs. 3 RBG wird ausgeführt, dass sich Vorschriften zu Art und Mass der Nutzung auch auf Dachformen und ihre Ausgestaltung beziehen.

f. Zu Punkt 8:

§ 22 Abs. 2 RBG definiert die Zentrumszonen. § 28 Abs. 2 erster Halbsatz ZRS zitiert diese Bestimmung. Der Reglementsbestimmung kommt somit in dieser Hinsicht keine eigenständige Bedeutung zu. Vielmehr ist die zitierte Bestimmung des RBG massgebend, die aber im Rahmen einer Einsprache gegen ein kommunales Zonenreglement nicht angefochten werden können. Auf diesen Einsprachepunkt kann deshalb nicht eingetreten werden.

Der Regierungsrat kann auf Grund der vorliegenden Akten und des eben Ausgeführten keine Rechtsverletzung durch die Gemeinde Allschwil in den vom Einsprecher gerügten Punkten erkennen. Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

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

://: 1. [REDACTED] [REDACTED] soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

2. Die vom Einwohnerrat Allschwil am 14. November 2007 beschlossene Revision der Zonenvorschriften Siedlung wird im Sinne der Erwägungen mit nachstehender Ausnahme genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahme

Von der Genehmigung ausgenommen werden (im Reglement rot gestrichen):

- a. In § 33 Abs. 2 ZRS unter Abschnitt "Nicht zugelassen sind" Aufzählung b)
- b. In § 33 Abs. 3 ZRS unter Abschnitt "Nicht zugelassen sind" Aufzählung b)

Änderungen

Gestützt auf § 31 Abs. 1 RBG werden folgende, vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderungen in den §§ 3 Abs. 2 und 6 Abs. 7 im Zonenreglement Siedlung genehmigt:

- a. In § 3 Abs. 2 ZRS: Der Begriff "Vorschriften" wird mit "Massvorschriften" ersetzt.
- b. In § 6 Abs. 7 ZRS: Der Satzteil "in Beachtung der VSS-Normen" wird gestrichen.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/ZPS/1/0 (Zonenplan Siedlung), 2/ZPL/0/6 (Zonenplan Landschaft), 2/GÜ/1/2 (Gesamtüberbauung "Metzgersmatten"), 2/TZP/10/1 (Teilzonenplan "Dorfkern"), 2/GÜ/5/2 (Gesamtüberbauung "Schlappenmatten"), 2/QP/3/1 (Quartierplan "Langmatten"), 2/QP/5/3 (Quartierplan "Mühle/Himmelrich") und 2/QP/12/1 (Quartierplan "Beim Steg") sowie 2/ZRS/2/0 (Zonenreglement Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden folgende Pläne und Reglemente inklusive aller Mutationen aufgehoben:
 - Zonenplan Siedlung (Inv.-Nr. 2/ZPS/0/0, RRB Nr. 2780 vom 21.9.1976)
 - Zonenreglement Siedlung (Inv.-Nr. 2/ZR/1/0, RRB Nr. 3270 vom 23.10.1990)
 - Teilzonenplan und -reglement "Bachgraben" (Inv.-Nrn. 2/TZP/3/0 und 2/TZR/3/0, beide mit RRB Nr. 441 vom 13.2.1968)

- Teilzonenplan und -reglement "Rosenberg"
(Inv.-Nrn. 2/TZP/4/0 und 2/TZR/4/0, beide mit RRB Nr. 338 vom 26.1.1971)
- Teilzonenplan und -reglement "Gewerbe"
(Inv.-Nrn. 2/TZP/5/0 und 2/TZR/5/0, beide mit RRB Nr. 3840 vom 22.11.1974)
- Teilzonenplan und -reglement "Ziegeleien"
(Inv.-Nrn. 2/TZP/8/0 und 2/TZR/8/0, beide mit RRB Nr. 1910 vom 12.8.1986)

5. 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, 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.

Verteiler:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

(alle eingeschrieben)

- Gemeinderat Allschwil, 4123 Allschwil
- Gemeindeverwaltung Allschwil, Abteilung HA Hochbau / Raumplanung, 4123 Allschwil
- Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Forstamt
- Amt für Raumplanung (20)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

W. Mundschin