

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 296

vom 21. Februar 2006

Gemeinde Wenslingen, Revision Zonenvorschriften Siedlung (inklusive Lärm-Empfindlichkeitsstufen), Strassennetzplan Siedlung und Landschaft, Strassenreglement

A. Die Einwohnergemeinde Wenslingen am 4. Mai 2005 den Zonenplan und das Zonenreglement Siedlung, den Strassennetzplan Siedlung und Landschaft, sowie das Strassenreglement beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Gesamtüberarbeitung infolge des kommunalen Richtplanes und aufgrund raumplanerischer Vorgaben des Kantons bzw. im Sinne einer Anpassung an die geänderten gesetzlichen Bestimmungen.

B. Die Information und Mitwirkung der Bevölkerung wurde im November/Dezember 2003 durchgeführt. Es sind 25 Stellungnahmen eingereicht worden. Die Referendumsfrist ist unbenutzt abgelaufen. Die öffentliche Planauflage fand vom 12. Mai bis 11. Juni 2005 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 19 vom 12. Mai 2005 und per Flugblatt sowie am Anschlagbrett im Juni 2005 bekanntgegeben. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
11. [REDACTED]

Aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen wurden die Einsprache 2 als erledigt abgeschrieben und die Einsprache 3 zurückgezogen. Mit den übrigen Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 17. November 2005 (Eingang 24.11.05) unterbreitet der Gemeinderat Wenslingen die erwähnten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Gestützt auf § 31 Abs.5 RBG beantragt der Gemeinderat zudem folgende geringfügige Aenderungen:

- Umstufung der Schutzwürdigkeit des zu Wohnzwecken ausgebauten Oekonomieteils der Liegenschaft Nr. [REDACTED] (Parz. [REDACTED] Vordere Gasse) in die Kategorie "Geschützte Bauten".
- Umstufung der Schutzwürdigkeit des Wohnhauses Nr. [REDACTED] (Parz. [REDACTED] [REDACTED]) in die Kategorie "Erhaltenswerte Bauten".

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 (§ 2 RBG). 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. Materiell-rechtlich ist folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den oben genannten Planungsdokumenten Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 10. Februar 2004 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

1.3 Geringfügige Änderungen

Die unter Abschnitt B eingangs erwähnten Änderungsanträge des Gemeinderates werden gestützt auf § 31 Abs. 5 RBG und in Würdigung der im Planungsbericht und im Rahmen der Einspracheverhandlung angeführten Begründungen sowie im Sinne einer teilweisen Aufwertung des Ortsbildes gutgeheissen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziffer 5 RBG

Zur Umzonung der Parzellen im Gebiet Leimenweg / Sagiweg von der Gewerbezone in die Wohn-/ Geschäftszone WG2 ist folgendes zu bemerken:

An der Gemeindeversammlung wurde beantragt, die Parzellen Nrn. ■■■■■ und ■■■■■ der WG2-Zone zuzuordnen. Der Antrag wurde begründet mit der an die betreffenden Parzellen angrenzenden WG- und Kernzonen und Wohnhäusern, bzw. den möglichen Lärm- und Geruchsimmissionen. Die vorgesehene Planung sei unrealistisch und blockiere eine sinnvolle Entwicklung. Der Änderungsvorschlag ist von der Gemeindeversammlung angenommen worden. Der Gemeinderat und die Kommission sind jedoch grundsätzlich gegen eine solche Umzonung, auch wenn der Gemeindeversammlungsbeschluss zu respektieren sei.

Der Regierungsrat hält dazu folgendes fest:

Der kantonale Richtplan-Entwurf enthält keine Aussagen zur Ausscheidung ländlicher Gewerbegebiete. Hingegen wurden im Regionalplan Siedlung bezüglich der Gewerbegebiete im ländlichen Raum (Objektblatt-Nr. S 3.2), zu welchen auch die Gemeinde Wenslingen gehört, richtungsweisende Festlegungen beschlossen. So wird unter Absatz a) folgendes festgelegt:

"Reduktionen von Gewerbegebieten im peripheren ländlichen Raum sind möglich, sofern im Rahmen einer Ortsplanungsmutation nachgewiesen werden kann, dass sich die bestehenden Standorte nicht eignen oder der Umfang der Gewerbezone den voraussichtlichen Bedarf deutlich übersteigt. Bei der Reduktion sind die Gewerbezone-reserven in den umliegenden Gemeinden in die Abwägungen miteinzubeziehen."

Im Weiteren enthält der im Juni 2003 genehmigte kommunale Richtplan die Aussage, dass der Standort des Gewerbegebietes entlang des Leimenweges richtig liege, das Gebiet gut erschlossen sei und keine Beeinträchtigung von Wohngebieten erfolge. Eine Entwicklungsprognose wird allerdings nicht gestellt. Eine Veränderung der Gewerbezone müsse aber in jedem Fall ausreichend begründet werden. Dem umfangreichen Mitwirkungsverfahren in der Bevölkerung gemäss Umfrage vom Oktober 2001 ist ferner zu entnehmen, dass diese die bisher bestehende Gewerbezone grossmehrheitlich belassen möchte.

In Bezug auf die Eignung des umzuzonenden Gebietes als Gewerbezone ist festzustellen, dass weder ein Nachweis vorliegt, noch ein solcher erbracht werden kann, dass sich das fragliche Gebiet grundsätzlich nicht als Gewerbezone eigne. Eine Ausnahme betreffend Eignung als Gewerbezone bildet nach Auffassung des Regierungsrates das zwischen der WG2- und der Kernzone liegende inselartige Dreieck (Parzellen Nrn. ■■■■■). Die Beibehaltung der Gewerbezone wäre aus Gründen des Immissionsschutzes nicht gerechtfertigt, zumal die nordwestlich der genannten Grundstücke liegende Parzelle Nr. ■■■■■ mit dem Wohnhaus ebenfalls der WG2-Zone zugeteilt worden ist. Im Weiteren sind infolge des einzuhaltenden Wald-

abstandes für die gewerbliche Nutzung der Parzelle Nr. ■■■ Einschränkungen in Kauf zu nehmen.

Zudem ist offensichtlich, dass der heutige Umfang der Gewerbezone den voraussichtlichen Bedarf nicht deutlich übersteigt, da die vorhandenen Reserven - auch in Anbetracht des erwähnten Waldabstandsproblems - eher bescheiden sind. Ferner ergibt auch die Prüfung der Gewerbezone umliegender Gemeinden, dass keine bedeutenden Reserveflächen vorhanden sind.

Aufgrund oben genannter Erwägungen kommt der Regierungsrat zum Schluss, die Zuweisung der bereits überbauten Parzellen Nrn. ■■■ und ■■■ in die Zone WG2 von der Genehmigung auszunehmen.

IV.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Einwohnerratsbeschlüssen 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 geltend 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.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteient-schädigung zugesprochen werden kann.

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 Grundeigentümer haben keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre Parzelle einmal festgelegten Nutzungsvorschriften unbeschränkt bestehen bleiben.

Zu den vorgebrachten Begehren auf Änderung bzw. Belassung der Zonenvorschriften 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.

5. Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen folgendes zu bemerken:

5.1 [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von den Planungsmassnahmen betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Einstufung der Gebäudekategorien.

Der Gemeinderat wird ersucht, nebst dem als schützenswert bezeichneten Wohnhaus Nr. [REDACTED] auch den zu Wohnzwecken umgebauten Oekonomieteil im Zonenplan als schützenswert einzutragen. Zudem sei auch die Scheune Nr. [REDACTED] (heute als erhaltenswert eingestuft) und das Häuschen Nr. [REDACTED] (heute übrige Baute) als geschützte Bauten aufzunehmen, da sie als Bauten von historischem Wert für das Dorfbild von grosser Bedeutung seien.

Zur Begründung wird im Wesentlichen folgendes angeführt:

Wohnhaus und Scheune bildeten eine Einheit und seien gegenüber einer Skizze von 1681 fast unverändert sichtbar. Der Giebel der Scheune richte sich gegen den Dorfplatz und sei ein wichtiger Teil des Gesamtbildes. Der Eingangsbereich sei mit demjenigen des Bauernhauses inklusive Vorplatz einer der ursprünglichsten und besterhaltenen im Dorf. Haus und Scheune seien sorgfältig restauriert worden.

Der Scheunenbau Nr. [REDACTED] sei historisch wertvoll und der einzig erhaltene in dieser Bauweise. Es sei falsch zu behaupten, eine andere Nutzung sei nur durch Abbruch des Gebäudes möglich. Auch das kleine Häuschen Nr. [REDACTED] sei einzigartig, eine unsachgemässe Veränderung oder gar Zerstörung würde den einmaligen Dorfplatz empfindlich treffen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Gestützt auf die Ausführungen gemäss Abschnitt III Ziffer 1.3 wird die beantragte Neueinstufung des Bauernhauses Nr. [REDACTED] mit Stall und Scheune als "geschützte Baute" gutgeheissen. Die Einsprache ist daher diesbezüglich gegenstandslos.

In Bezug auf die vom Einsprecher verlangte Neueinstufung der Gebäude Nr. [REDACTED] und [REDACTED] wird grundsätzlich auf die Erwägungen des Regierungsrates gemäss Ziffer 4 (Abs.2) dieses Abschnitts verwiesen. Irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse kann der Regierungsrat nicht selbständig vornehmen, es sei denn gestützt auf einen entsprechenden Antrag der Gemeinde. Mit der Festsetzung der Schutzeinstufung der Gebäudekategorie hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit gehandelt. Ein unzulässiger Eingriff in die Rechte des Einsprechers liegt nicht vor, weshalb die Einsprache, den oben genannten Sachverhalt betreffend, als unbegründet abzuweisen ist.

5.2 [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Waldparzelle Nr. [REDACTED] von den Planungsmassnahmen betroffen. Die Einsprache richtet sich gegen die Wegführung gemäss Strassennetzplan Siedlung und Landschaft. Dieser unterliegt jedoch nicht der Planaufgabe. Es besteht daher gemäss RBG keine Einsprachemöglichkeit. Der Einwand bezüglich mangelnder Erschliessung ist jedoch sachlich gerechtfertigt. Eine geeignete Erschliessung bzw. Ergänzung des bestehenden Weges gemäss Strassenreglement ist in Absprache zwischen der Gemeinde und den zuständigen kantonalen Fachstellen sicherzustellen. Auf die Einsprache kann somit nicht eingetreten werden.

5.3 ■■■

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. ■■■ nicht unmittelbar betroffen. Auf die Einsprache kann somit nicht eingetreten werden. Die Einsprache richtet sich gegen die Umzonung der Parzellen am ■■■ von der Gewerbezone in die Zone WG2. Im Übrigen wird auf die Ausführungen gemäss Abschnitt III, Ziffer 2 der Erwägungen verwiesen. Die Einsprache wird damit zur Hauptsache gegenstandslos.

5.4 ■■■

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. ■■■ von den Planungsmassnahmen betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Schutzeinstufung des Gebäudeteils Nr. ■■■ (Hauptstrasse).

Es wird beantragt, die Klassierung als "geschützte Baute" aufzuheben. Das Haus sei vor 7 Jahren mit Ausnahme des Sockels völlig verändert und erneuert worden. Weitere geplante Veränderungen im Eingangsbereich würden dadurch eventuell verunmöglicht.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Gestützt auf die Ausführungen gemäss Abschnitt III Ziffer 1.3 wird die beantragte Neueinstufung des Gebäudeteils Nr. ■■■ (Hauptstrasse) als "erhaltenswerte Baute" gutgeheissen. Gleichzeitig wird auch der Hausteil Nr. ■■■ im Sinne des Antrages als "erhaltenswerte Baute" eingestuft. Die Einsprache ist damit gegenstandslos.

5.5 ■■■

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. ■■■ nicht unmittelbar betroffen. Auf die Einsprache kann somit nicht eingetreten werden. Sie richtet sich gegen die Umzonung der Parzellen am Leimenweg / Sagiweg von der Gewerbezone in die Zone WG2. Im Übrigen wird auf die Ausführungen gemäss Abschnitt III, Ziffer 2 der Erwägungen verwiesen. Die Einsprache wird damit im Wesentlichen gegenstandslos.

5.6 ■■■

Der Einsprecher ist als Miteigentümer der Parzelle Nr. ■■■ von den Planungsmassnahmen betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die neue Kernzone K2b und die überlagernde Schutzzone.

Durch das neue Zonenreglement (Art. 5.1 und 5.5) würden erhebliche Nachteile bezüglich Rechtsgleichheit von Neu- und Umbauten gegenüber Dritten in derselben Zone entstehen. Umbauten und Umnutzungen von landwirtschaftlichen Nebengebäuden könnten nur durch Abbruch und Neubau realisiert werden. Die wirtschaftlichen Interessen der Landwirtschaft würden durch die Schutzzone nicht gewahrt, weshalb nur einzelne Eigentümer profitierten. Durch die Umzonung würde dem Betrieb zusätzliche Nachteile infolge verschärfter Bestimmungen, verbunden mit entsprechenden Kosten erwachsen. Diese Eigentumsbeschränkung führe zur materiellen Enteignung im Sinne des RPG. Zudem sei darauf hinzuweisen, dass die Parzelle mit dem Kooperationsweg bereits erschlossen sei und auch die Parzelle Nr. ■■■ erschliesse.

Die Abgeltungen für den Pflegeaufwand der Schutzzone gingen zu wenig weit, Dazu gehörten nicht nur Obsthochstammbäume, sondern das gesamte Land. Für den Abgleich fordert der Einsprecher eine materielle Entschädigung, welche den gesamten Pflegeaufwand abdecke.

Da die schraffierte Schutzzone zu ungenau sei, könne diese im Übrigen zu Verwirrungen führen. Einzelne Parzellen ohne Belegung durch die Schutzzone würden zudem bevorzugt, weshalb die Situation zu korrigieren sei.

Im Weiteren wird auch die beschlossene Umzonung der Parzellen Nrn. ■■■■ beanstandet. Ferner würden früher gemachte Zusagen des Regierungsrates aus dem Jahre 1976 betreffend Einzonung entlang der Strassen nicht eingehalten.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Zur beanstandeten Rechtsungleichheit ist festzuhalten, dass bei unterschiedlichen Gebäudestrukturen, Nutzungen und Schutzeinstufungen innerhalb derselben Zone unterschiedliche planerische Randbedingungen für einzelne Grundeigentümer unvermeidlich sind. Die vom Einsprecher bemängelte Eigentumsbeschränkung und die dadurch entstehenden Nachteile werden in Bezug auf den heutigen Zustand nicht relevant. Von materieller Enteignung kann demnach keine Rede sein. Im Gegensatz zur bisherigen Spezialzone, in welcher die landwirtschaftliche Nutzung Priorität besass, sind insbesondere die Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe - darunter fallen grundsätzlich auch Landwirtschaftsbetriebe - gestattet. Das Gebäude Nr. ■■■ der Einsprachepartei ist als übrige Baute klassiert, wo für Ersatz-Neubauten im Vergleich zu den erhaltenswerten und geschützten Bauten ein bedeutend grösserer Spielraum besteht. Im Rahmen der zulässigen Bebauungsziffer, die im übrigen mit 40% um 5% höher liegt als in der bisherigen Spezialzone, sind Anbauten wie bisher bis zu einem Drittel der Grundfläche der bestehenden Baute möglich. Die Einschränkung betrifft zwar die überlagernde Schutzzone Freihaltung, welche insbesondere die Erhaltung der bestehenden Baumgärten und Freiflächen sowie des traditionellen baulichen Charakters bezweckt und das Dorfbild deutlich prägen. Ökologisch wertvolle Objekte sollen damit erhalten und gefördert werden. Dagegen lässt die bewusst unvermasste Begrenzung der Schutzzone einen gewissen Spielraum für Erweiterungen bestehender Gebäude offen, was im übrigen auch für die vorbestandene landwirtschaftliche Nutzung gilt (vgl. Ziffern 5.1.4, Abs.2 bzw.3 sowie 5.5, Abs.3). Zudem stellt die Abgeltung eines Teils des Pflegeaufwandes für die Einsprecher eine Verbesserung des heutigen Zustandes dar, da sie den bisher üblichen Rahmen deutlich übersteigt.

In Bezug auf die früher gemachte Zusage des Regierungsrates betreffend Einzonung von Parzellen entlang der Gassen ist zu bemerken, dass eine solche keinen verbindlichen Charakter haben kann, umsomehr seither rund 30 Jahre vergangen und neue gesetzliche Grundlagen von Bund und Kanton in Kraft getreten sind. Zudem ist das Thema bereits im Rahmen der 1987 rechtskräftig gewordenen kommunalen Ortsplanungsrevision behandelt worden.

Zur beanstandeten Umzonung der Parzellen Nrn. ■■■■ wird auf die Erwägungen gemäss Abschnitt III, Ziffer 2 verwiesen.

In Bezug auf die Entschädigungsforderungen bzw. die gerügte Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten wird auf die grundsätzlichen Erwägungen gemäss Ziffer 3 und 4 dieses Abschnitts verwiesen.

Die Einsprache muss daher abgewiesen werden, soweit darauf eingetreten werden kann.

5.7 ■■■■

Der Einsprecher ist als Miteigentümer der Parzelle Nr. ■■■ bzw. als Eigentümer der Parzelle Nr. ■■■ von den Planungsmassnahmen betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die neue Kernzone K2b und die überlagernde Schutzzone Freihaltung. Die Einsprache ist mit derjenigen gemäss Ziffer 5.6 praktisch identisch. Es kann daher auf die oben genannten Ausführungen verwiesen werden.

Für die unüberbaute Parzelle Nr. ■■■ gelten im Übrigen die Bestimmungen gemäss Ziffer 5.5 des Zonenreglementes. Grundsätzlich ist die vorbestandene landwirtschaftliche Nutzung im Sinne von Abs.2 der obgenannten Ziffer massgeblich. Betrieblich notwendige Bauten und Einrichtungen vorbestandener Landwirtschaftsbetriebe sind mit entsprechender Begründung

nur in Ausnahmefällen zulässig, sofern solche in der umgebenden Zone nicht realisiert werden können.

Betreffend der Entschädigungsforderungen bzw. der Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten wird auf die grundsätzlichen Erwägungen gemäss Ziffer 3 und 4 dieses Abschnitts verwiesen.

Die Einsprache muss daher abgewiesen werden, soweit darauf eingetreten werden kann.

5.8

Die Einsprecher sind als Eigentümer einer Parzelle innerhalb der Kernzone K2b zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich einerseits gegen die in der Zone K2b fehlenden Vorgärten, anderseits gegen mögliche Flachdächer in der Gewerbezone. Von der letzteren Planungsmassnahme sind die Einsprecher jedoch nicht unmittelbar betroffen, weshalb darauf nicht näher eingetreten werden muss.

Die Forderung, in der Zone K2b analog der K2a-Zone nebst den Vorplätzen auch die Vorgärten festzulegen, wird mit dem Ortsbildschutz begründet. Ebenso wird der verlangte Verzicht auf Flachdächer in der Gewerbezone mit dem Schutz der Gebäude in der K2b-Zone begründet.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Im Rahmen der Verständigungsverhandlung wurde vorgeschlagen, die Vorgärten der Liegenschaften freiwillig eintragen zu lassen. Weitere Eigentümer haben sich dazu bereit erklärt. Der Gemeinderat ist darauf jedoch nicht eingetreten. Er legt dar, dass der Entscheid, in der K2b-Zone nur Vorplätze festzulegen, auch in Abstimmung mit der zuständigen kantonalen Fachstelle entstanden sei.

Die Bemühungen der Einspracheparteien und Anwohner, ihre ortstypischen Vorgärten zu schützen und entsprechend planerisch festzulegen, sind grundsätzlich zu begrüssen. Eine solche Massnahme müsste jedoch wie in der K2a-Zone für den gesamten Bereich gelten und darf aufgrund des Willkürverbots nicht auf einzelne Parzellen beschränkt bleiben. Die Erhaltung und Pflege der Vorgärten ist selbstverständlich jedoch auch ohne Festlegung im Zonenplan möglich und auch erwünscht. Im Zonenreglement (Ziffer 5.1.5, Abs. 2+3) sind jedoch für die in der Kernzonen liegenden Bereiche für Vorplätze und Vorgärten ausreichende Gestaltungsvorschriften zum Schutz des Ortsbildes festgelegt. Selbst wenn in der K2b-Zone die Vorgartenbereiche im Zonenplan fehlen, genügen die erwähnten Gestaltungsvorschriften, um den Forderungen der Einspracheparteien nach Schutz der ortstypischen Vorgärten nachzukommen.

Zum verlangten Verzicht auf Flachdächer in der Gewerbezone ist lediglich festzuhalten, dass eine Freigabe der Dachform in der genannten Zone aus Gründen der Zweckmässigkeit und wegen der Funktion dieser Bauten auch in ländlichen Gemeinden üblich ist. Zudem ist die Realisierung von Satteldächern auch weiterhin möglich.

Die Einsprache muss daher abgewiesen werden, soweit darauf eingetreten werden kann.

5.9

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. ■ von den Planungsmassnahmen betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die neue Kernzone K2b und die überlagernde Schutzzone Freihaltung.

Die Einsprache ist mit den Begehren gemäss Einsprache seines Sohnes ■ (Ziffer ■ dem er die vollumfängliche Vollmacht erteilt hat, identisch. Es kann daher auf die oben genannten Ausführungen verwiesen werden.

Der Regierungsrat beschliesst Folgendes:

- :/ / : 1. Die Einsprache 1 wird teilweise gutgeheissen, im Übrigen - soweit nicht gegenstandslos - als unbegründet abgewiesen.
 Auf die Einsprache 4 kann nicht eingetreten werden.
 Auf die Einsprachen 5+7, welche im Wesentlichen gegenstandslos sind, kann mangels Legitimation nicht eingetreten werden.
 Die Einsprache 6 wird gutgeheissen bzw. als gegenstandslos abgeschrieben.
 Die Einsprachen 8-11 werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 werden die Beschlüsse der Einwohnergemeinde Wenslingen vom 4. Mai 2005 betreffend die Revision der Zonenvorschriften Siedlung, des Strassenetzplanes Siedlung und Landschaft sowie des Strassenreglementes im Sinne der Erwägungen mit nachstehender Ausnahme genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
Ausnahme:
 Von der Genehmigung ausgenommen im Sinne der Erwägungen gemäss Abschnitt III, Ziffer 2 wird die Umzonung der Parzellen Nrn. ■■■ und ■■■ von der Gewerbezone G in die Wohn-/Geschäftszone WG2 (im Plan rot gestrichen).
3. Die Gemeinde wird ersucht, gestützt auf Ziffer 2 dieses Beschlusses die Zonenzuweisung der von der Genehmigung ausgenommenen Parzellen zu überprüfen bzw. innert nützlicher Frist anzupassen.
4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 69/ZPS/1/0 (Zonenplan Siedlung), 69/ZRS/1/0 (Zonenreglement Siedlung), 69/SPSL/1/0 (Strassenetzplan Siedlung und Landschaft), 69/SR/2/0 (Strassenreglement), sowie 69/LES/1/1 (Mutation Lärm-Empfindlichkeitsstufen) versehenen Exemplare der Pläne und Reglemente.
5. Der Gemeinderat Wenslingen wird ersucht, die von der Ausnahme in Ziffer 2 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen und ihnen die Rechtsmittelbelehrung zukommen zu lassen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 4 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.
6. 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, 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. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] (3)
- [REDACTED]

(alle eingeschrieben)

- Gemeinderat Wenslingen, 4493 Wenslingen
- Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, Hooland 10, 4424 Arboldswil
- Landeskanzlei (Publikation)
- Forstamt beider Basel
- Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain, Postfach, 4450 Sissach
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (15)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:
W. Mundschin