

Gemäss § 3, Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 (BauG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 3, Absatz 2 BauG). Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung. 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 13ff und Artikel 19ff des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen nach Artikel 14ff 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 der §§ 4ff des BauG

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 zur Mutation zum Zonenplan Siedlung, „Umzonung Güterzug“ Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom 25. April 1995 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung Keine Bemerkungen.

IV.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über einen solchen Gemeindeversammlungsbeschluss zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, die unerledigten Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis 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 - darunter fallen auch die Zonenpläne bzw. deren Änderungen - 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 Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 75 und 76 des Baugesetzes sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950, 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.

Im weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteient-schädigung zugesprochen werden kann, auch wenn diesbezügliche Forderungen in der Einsprache geltend gemacht werden.

4. Unter Berücksichtigung dieser Erwägungen ist zu den unerledigten Einsprachen grundsätz-lich folgendes zu bemerken:

Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grund-rechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung er-folgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Dagegen wird erwie-senermassen nicht verstossen, wenn eine Ortsplanung nach mehr als 15 Jahren den neuen Zielsetzungen und Rechtsgrundlagen angepasst wird. Wie das Bundesgericht schon wie-derholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie dem Grundeigentümer keinen An-spruch darauf, dass sein Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewie-sen worden ist. Die verfassungsmässige Gewährleistung des Eigentums steht einer nach-träglichen Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit nicht entgegen. Der Grundeigentümer hat keinen als wohlerworbenes Recht selbständig gesicherten Anspruch darauf, dass die für seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Zu den Begehren auf Änderung bzw. Belassung der Bauzone ist grundsätzlich festzuhal-ten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Zoneneinteilung oder Baugebietserwei-terungen 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 Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung nicht standhalten.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

Einsprachen von

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Die Einsprecherinnen und Einsprecher (vertreten durch [REDACTED]) sind als Eigentümerinnen und Eigentümer [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die von der Gemeindeversammlung am 20. Juni 1995 beschlossenen neuen Zonenvorschriften und gegen die [REDACTED].

Es werden folgende Begehren gestellt:

Die Mutation des Zonenplanes Siedlung im [REDACTED] sei insofern zu ändern, als die [REDACTED] ersatzlos zu streichen sind. Im weiteren seien die vom Zonenplan abzuweichenden Bestimmungen betreffend [REDACTED] aufzuheben und es sei festzustellen, dass die für [REDACTED] geltenden Vorschriften Anwendung finden.

Zur Begründung wird folgendes angeführt:

Die Einsprecher würden die Zoneneinteilung [REDACTED] akzeptieren. Die Einsprecher würden hingegen die Umzonung von der [REDACTED] zur neuen gleichzeitig mit der Zonenumteilung auferlegten [REDACTED] ablehnen. Sie sähen darin eine unzulässige Beschränkung der Eigentumsgarantie. Für die Auferlegung solcher besonderen Bestimmungen fehle eine genügende gesetzliche Grundlage, es sei kein überwiegendes öffentliches Interesse auszumachen, zudem erscheine die Anordnung der besonderen Bestimmungen als unverhältnismässig.

Der Gebäudekomplex gehöre nicht zur Kernzone. Die für die Kernzonen vorgesehenen Spezialbestimmungen würden deshalb nicht zur Anwendung kommen. (Ergänzungsbestimmungen zum Zonenplan Siedlung, insbesondere RRB Nr. 2889 vom 19. September 1989). In den übrigen Zonen gebe es keine gesetzliche Grundlage für die im vorliegenden Fall vorgesehenen Auflagen. Ein Abweichen von den ordentlichen Zonenvorschriften wäre nur im Rahmen eines Quartierplanes möglich (§ 30 BauG). Tatsächlich sei der Versuch für eine Quartierplanung für das fragliche Gebiet unternommen worden. Die Quartierplanung sei aber am Widerstand der Grundeigentümer gescheitert. Selbstverständlich gehe es nicht an, ohne Quartierplanung die ausschliesslich für eine solche vorgesehenen Vorschriften (§ 29 BauG) in Form von [REDACTED] bei einer ordentlichen Zoneneinteilung aufzuerlegen. Eine derartige, einseitige „Quartierplanung“ ohne Einbezug der Grundeigentümer sehe das Gesetz nicht vor und sei nicht zulässig. Ergänzend sei darauf hinzuweisen, dass [REDACTED] nicht unter Heimat- oder Denkmalschutz stehe; offensichtlich bestehe von seiten der zuständigen Behörden auch keine Unterstellungsabsicht.

In der Bauzone WG 2c seien gemäss Zonenplan der Gemeinde Aesch eine Gebäudehöhe von 9 m und eine Fassadenhöhe von 6 m vorgesehen. Die angefochtene Zonenplanmutation sehe in Abweichung von den ordentlichen Zonenvorschriften Höhen von 11 bzw. 9 m

vor. Auch für eine derartige Abweichung von den Zonenvorschriften fehle die gesetzliche Grundlage.

Die Einsprecher hätten als Eigentümer der Liegenschaften ein hohes Interesse daran, dass sie ihre Häuser so gestalten können, wie ihnen dies beliebt. Es gehöre gerade zum Inhalt des Eigentums, dass darüber - innerhalb der Schranken der Rechtsordnung - eben nach Belieben verfügt werden darf. Im vorliegenden Fall leuchte beispielsweise ein, dass die Eigentümer die Hausfarbe selber und nach ihrem Geschmack auswählen wollen. Ebenso hätten sie ein offensichtliches Interesse daran, die Freiflächen so zu gestalten, wie es ihren Bedürfnissen entspricht. Ein ernsthaftes öffentliches Interesse an der Erhaltung des heutigen Zustandes sei andererseits nicht auszumachen. Der Wunsch nach Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes sei als subjektive Auffassung nachvollziehbar. Es sei aber keineswegs ersichtlich, wieso das Erscheinungsbild in seiner heutigen Form höher zu werten wäre als ein allenfalls neues (beispielsweise farbiges) Erscheinungsbild. Schon gar nicht würde ein allfälliges öffentliches Interesse an der Erhaltung des heutigen Zustandes die offensichtlichen privaten Interessen an der freien Verfügbarkeit über ihr Eigentum überwiegen. Hinzu komme, dass [REDACTED] am Rande der Gemeinde Aesch, umgeben von [REDACTED], liege, weshalb ohnehin schwer auszumachen sei, weshalb an der Erhaltung einer Wohnsiedlung in diesem Umfeld ein besonderes öffentliches Interesse bestehen soll.

Unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit falle schliesslich ins Gewicht, dass die getroffenen Massnahmen einerseits zu spät erfolgen würden und andererseits - wenn schon - zu wenig weit reichen würden. Die Erhaltung einer typischen Arbeitersiedlung mache allenfalls dann Sinn, wenn die Arbeitersiedlung mitsamt ihrem Umfeld erhalten würde. Die früher in der Umgebung gelegenen alten und damit typischen Fabriken seien aber abgerissen worden. Lediglich eine isolierte Reihe von Wohnhäusern solle nun plötzlich erhaltenswert sein. Andererseits gehe die Massnahme zu wenig weit, weil die besonderen Bestimmungen offensichtlich nicht den ganzen Perimeter der Zonenplanmutation betreffen, sondern lediglich den [REDACTED]. Wenn aber schon der Charakter einer Arbeitersiedlung erhalten werden solle, dann würden dazu ganz eindeutig auch die beiden Schrebergärtengebiete nördlich und südlich des Gebäudezuges gehören. Zudem liege in der unterschiedlichen Behandlung der [REDACTED] zugehörigen Parzellen gegenüber den anderen Parzellen des umgezonten Gebietes eine unbegründete Rechtsungleichheit. Zusammengefasst ergebe sich, dass die angeordneten [REDACTED] die Eigentumsrechte der Einsprecher in unzulässiger und unbegründeter Weise beschneiden würden. Insbesondere das vorgesehene Mitspracherecht bezüglich Bau- und Freiflächengestaltung, Material- sowie Farbgebung erschwere den Eigentümern, ihre Liegenschaft nach ihren ästhetischen oder allenfalls auch ökologischen Vorstellungen (Sonnenkollektoren, Lukarnen, verschiedene Farben) zu gestalten. Mit den angefochtenen [REDACTED] solle der Charakter einer Arbeitersiedlung zementiert werden, obwohl es sich heute tatsächlich eben nicht mehr um eine Arbeitersiedlung handle. Die Erhaltung eines bestimmten sozialen Gefüges könne aber nicht Aufgabe des Ortsbildschutzes sein (BLVGE 1982 S. 77). Die beanstandeten Auflagen würden zudem auferlegt, ohne dass dafür eine gesetzliche Grundlage bestehe und ohne dass ein öffentliches Interesse an der Erhaltung einer derartigen Siedlung in einem Industrie- und Strassenumfeld auszumachen wäre.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Grundsätzliches

Mit der Umzonung [REDACTED] von [REDACTED] in eine [REDACTED] werden die bis anhin zonenwidrigen Bauten [REDACTED] zonenkonform. Es

sei darauf hingewiesen, dass gemäss § 14 Ziffer 3 BauG in Gewerbe- und Industriezonen nur Wohnungen für Betriebsinhaber und standortgebundenes Personal sowie ausnahmsweise provisorische Unterkünfte zulässig sind. Mit der Umzonung wird ein Wiederaufbau z.B. im Brandfall und die erweiterte Nutzung im Sinne der neu festgelegten [REDACTED] möglich.

Damit erwachsen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Nutzungsvorteile.

Im weiteren wird mit der Umzonung des Areals dafür gesorgt, dass [REDACTED] längerfristig nicht einer gewerblichen Nutzung zum Opfer fällt.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass mit der Umzonung eine neue Zone im Zonenkatalog der Gemeinde geschaffen wird (bis anhin gab es keine [REDACTED]). Bei der Definition der neuen Zone ist es nicht nur möglich sondern zwingend Art und Mass der Nutzung festzulegen.

Die Einsprecherinnen und Einsprecher (in der Folge als Einsprecher bezeichnet) sehen mit der Auferlegung [REDACTED] eine unzulässige Beschränkung der Eigentumsgarantie.

Primär sei darauf hinzuweisen, dass mit der Umzonung [REDACTED] [REDACTED] in eine neue [REDACTED] den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im Sinne der obenstehenden Erläuterungen Vorteile erwachsen.

Die Gemeinde ist befugt (§ 14 BauG) Vorschriften über Bauweise und Nutzung festzulegen. Es obliegt zudem der Gemeinde - im Sinne einer überlagernden Schutzvorschrift (§ 21 BauG) oder im Sinne einer Spezialzone (§ 25 BauG) - weitergehende Bestimmungen festzulegen.

Es sei darauf hingewiesen, dass [REDACTED] als kommunal wertvoll und schutzwürdig bezeichnet werden muss. Von unzulässiger Beschränkung kann nicht die Rede sein.

Die besonderen Bestimmungen sind in Anbetracht der den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erwachsenen Vorteilen als verhältnismässig zu bezeichnen. Zudem besteht aufgrund der kommunalen Bedeutung des Gebäudekomplexes ein öffentliches Interesse an der Erhaltung der historisch gewachsenen Bausubstanz. Dies wurde nicht zuletzt eben mit der Umzonung - dem ersten Schritt zur Erhaltung der bestehenden Wohnsiedlung - dargelegt.

Im weiteren sei auf Abschnitt IV Ziffer 4 dieses Beschlusses hingewiesen.

Wenn die Einsprecher argumentieren, dass [REDACTED] nicht zur Kernzone gehöre und deshalb die vorgesehen Spezialbestimmungen nicht zur Anwendung kämen, verkennen sie, dass Spezialbestimmungen im Sinne von Schutzbestimmung einzelnen Zonen - auch 'Nichtkernzonen' - überlagert werden können (Vgl. § 13 und 21 BauG).

Die Einsprecher führen an, dass ein Abweichen von den ordentlichen Zonenvorschriften nur im Rahmen eines Quartierplanes möglich sei (§ 30 BauG).

Es sei darauf hingewiesen, dass § 30 BauG bei der Realisierung eines Bauprojektes - mit spezieller Berücksichtigung architektonischer und städtebaulicher Belange - zur Anwendung gelangt. Das heisst, ein Bauvorhaben kann allenfalls von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichen, wenn es innerhalb einer Sondernutzungsplanung - der Quartierplanung - die im ordentlichen Verfahren beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt worden ist, realisiert wird. Die Quartierplanung löst die Zonenvorschriften (z.B. die der Zone WG 2c) ab und legt spezielle Zonenvorschriften im betreffenden Areal für das entsprechende Projekt fest.

Im vorliegenden Fall werden aber die ordentlichen Zonenvorschriften - namentlich die Zone [REDACTED] - neu festgelegt (Umzonung von der [REDACTED] zu einer [REDACTED]). Innerhalb dieser Zone ist grundsätzlich auch eine Quartierplanung möglich. Es sei an dieser Stelle nochmals betont, dass es sich bei der Umzonung um die Schaffung neuer Zonenvorschriften

ten für [REDACTED] handelt. In der [REDACTED] war im Sinne von § 14 BauG die Wohnnutzung grundsätzlich zonenwidrig.

Die Einsprecher führen im weiteren an, dass in der Bauzone [REDACTED] gemäss Zonenplan der Gemeinde Aesch eine Gebäudehöhe von 9 m und eine Fassadenhöhe von 6 m vorgesehen sei. Die Zonenplanmutation sehe in Abweichung von den ordentlichen Zonenvorschriften Höhen von 11 bzw. 9 m vor. Für eine derartige Abweichung fehle die gesetzliche Grundlage.

Auch hier ist zu bemerken, dass die Gemeinde die Zone [REDACTED] bis anhin nicht kannte. Mit der Einführung dieser neuen Zone ist es möglich, neue maximale Gebäudehöhen zu definieren. Die Ausscheidung einer solchen neuen Zone liegt im Kompetenzbereich der Gemeinde.

Im weiteren sei festgehalten, dass die Zone [REDACTED] die maximale Gebäudehöhe nicht auf 11 bzw. 9 m sondern auf 11 bzw. 7 m festlegt. Zudem sind die bestehenden Gebäude des Komplexes „Güterzug“ bereits 10.30 m/ 10.40 m bzw. 6.20 m/ 6.30 m hoch. Damit ergibt sich weder eine Rechtsungleich gegenüber den angrenzenden unüberbauten Parzellen, noch wird die Nutzung ungebührlich eingeschränkt, zumal die Einsprecher niedrigere maximale Gebäudehöhen favorisieren. Es kann folglich nicht von einer 'Abweichung von den Zonenvorschriften' gesprochen werden. Es handelt sich vielmehr um die Festsetzung neuer Zonenvorschriften. Dazu ist die gesetzliche Grundlage in § 13 und 14 BauG gegeben.

Die Einsprecher führen weiter aus, dass die Grundeigentümer der Liegenschaften ein hohes Interesse daran hätten, dass sie ihre Häuser so gestalten könnten, wie ihnen dies beliebt. Wenn die Einsprecher argumentieren, es gehöre gerade zum Inhalt des Eigentums, dass darüber - innerhalb der Schranken der Rechtsordnung - eben nach Belieben verfügt werden dürfe, so verkennen sie, dass mit der vorliegenden Mutation eben diese Schranken in Form eines Rechtsatzes festgelegt werden. Gegenüber der möglichen Nutzung in der Gewerbezone G2 werden neu für die Wohnnutzung gelockerte Vorschriften erlassen und die bis anhin zonenwidrigen Bauten zonenkonform. Zudem ist nochmals darauf hinzuweisen, dass ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Erscheinungsbildes vorliegt. Gerade die Lage des Gebäudekomplexes ('am Rande der Gemeinde Aesch, umgeben von einer Gewerbezone') ist ein Indiz auf eine Schutzwürdigkeit. Wie bereits oben angetönt, ist offensichtlich, dass in absehbarer Zeit die an [REDACTED] angrenzenden Parzellen gewerblich genutzt worden wären. Für die Erhaltung einer angemessenen Wohnqualität und Gebäudesubstanz ist eine Umzonung dringend nötig. Die „Besonderen Bestimmungen“ leisten dabei einen wesentlichen Beitrag für die Erhaltung des Ortsbildes. Die Verhältnismässigkeit ist grundsätzlich gegeben.

Der Einsprecher führt aus, dass die Erhaltung einer typischen Arbeitersiedlung allenfalls einen Sinn machen würde, wenn die Arbeitersiedlung mitsamt ihrem Umfeld erhalten würden. Die früher in der Umgebung gelegenen alten und damit typischen Fabriken seien abgerissen worden. Und wenn schon der Charakter der Arbeitersiedlung erhalten werden solle, dann würden dazu ganz eindeutig auch die beiden Schrebergärtegebiete nördlich und südlich des Gebäudezuges dazugehören ansonsten eine Rechtsungleichheit geschaffen würde.

Dagegen ist folgendes anzuführen:

Es liegt in der Natur der Sache, dass Produktionsstätten konjunkturellen Schwankungen unterworfen sind. Auch der stete Wandel von der Produktions- zur Dienstleistungsgesellschaft führt dazu, dass Betriebe z.T. rasch reagieren müssen um auf dem Markt bestehen zu können. Dies führt u.a. zu Anpassungen der Betriebsgebäude oder zu deren Ersatz. Eine Unterschutzstellung wäre für Fabrikgebäude in jedem Fall mit hohen Nutzungseinschränkungen verbunden und in diesem Fall unverhältnismässig. Zudem sind diese Gebäude nun verschwunden. Dies im Gegensatz zur noch bestehenden Wohnsiedlung, wo

nun neu Nutzungsvorteile - auch für die südlich und nördlich angrenzenden Parzellen - geschaffen werden.

Die Umzonung der erwähnten angrenzenden Parzellen ist zudem im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden (RPG Art 1) zu sehen. Im weiteren ist nicht erkennbar, dass eine unterschiedliche Behandlung des Areals mit [REDACTED] gegenüber diesen Parzellen vorliegt, sollen doch dieselben Zonenvorschriften gelten. Zudem können auf unüberbauten Parzellen offensichtlich keine Gebäude unter angemessenen kommunalen Schutz - im Sinne der besonderen Bestimmungen - gestellt werden. Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage und der Bausubstanz, die in Aesch selten geworden ist, die vorliegenden marginalen Schutzbestimmungen für den Gebäudekomplex als angebracht bezeichnet werden müssen.

Die [REDACTED] beschneiden weder die Eigentumsrechte der Grundeigentümer in unbegründeter Weise noch soll damit ein bestimmtes soziales Gefüge erhalten werden. Es sei darauf hingewiesen, dass im Laufe der Jahre die ursprünglichen Arbeitersiedlungen - aufgrund des Verlustes von billigem Wohnraum - zu gesuchten Objekten geworden sind. (Es sei z.B. die Bernoulli-Siedlung in Münchenstein angeführt, wo bereits entsprechende soziale Veränderungen stattgefunden haben.)

Es bestehen einerseits die gesetzlichen Grundlagen zur Ausscheidung der Zone [REDACTED] mit [REDACTED] und andererseits ist ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung [REDACTED] gegeben. Zudem muss die vorliegende Planungsmassnahme als verhältnismässig bezeichnet werden.

Die Einsprachen werden, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen.

: // : 1. Die Einsprachen von

alle vertreten durch

werden, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen.

2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Aesch vom 20. Juni 1995 betreffend die Mutation zum Zonenplan Siedlung, „Umzonung Güterzug“ und die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 1/ZP/1/30 (Mutation zum Zonenplan Siedlung) 1/ZR/1/10 (Mutation zum Zonenreglement Siedlung) versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.

4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- [REDACTED]
(eingeschrieben)
- Gemeinderat Aesch, 4147 Aesch
- Kreisgeometerbüro Arlesheim, Domplatz 9, 4144 Arlesheim
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Kantonale Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Orts- und Regionalplanung (6)
(2 Archiv, ZD, OP, OK, ES)
- 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 Landschreiber:

