Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 1168 vom 9. April 1991

Gemeinde Gelterkinden, Revision der Zonenvorschriften Siedlung

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Gelterkinden hat am 27. April 1988 den revidierten Zonenplan Siedlung inkl. Ergänzungsbestimmungen beschlossen. Auf eine Beschwerde gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss ist der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 613 vom 7. März 1989 nicht eingetreten. Gleichzeitig wurde jedoch der Beschluss der Gemeindeversammlung betreffend die Schaffung von Bauerwartungszonen aufsichtsrechtlich aufgehoben.

B. Die öffentliche Planauflage hat vom 8. Mai bis 7. Juni 1989 stattgefunden. Sie wurde durch Publikation im Amtsblatt Nr. 18 vom 11. Mai 1989 und im Kommunalen Anzeiger vom 5. Mai 1989 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 24. April 1989 auf die Planauflage hingewiesen. Während der Auflagefrist sind folgende 18 Einsprachen eingegangen:

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]
5. [redacted]
6. [redacted]
7. [redacted]

8. [redacted]

9. [redacted]

10. [redacted]

11. [redacted]

12. [redacted]

13. [redacted]

14. [redacted]

15. [redacted]

16. [redacted]

17. [redacted]

18. [redacted]

Die gestützt auf § 6 BauG durchgeführten Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der gemäss Ziffern 6,12 und 14 genannten Einsprachen. Im weiteren hat der Gemeinderat am 12. Februar 1990 beschlossen, auf die Einsprachen gemäss Ziffern 8, 11 und 17 einzutreten. Mit den übrigen 12 Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. In der Folge hat der Gemeinderat die Korrektur der Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 27.4.1988 in Bezug auf die Einsprachen 8, 11 und 17 vorgenommen. Die Gemeindeversammlung vom 4. April 1990 hat die entsprechenden Zonenplanmutationen in den Gebieten "Huebacher", "Wuer" und "Underem Isweier" gutgeheissen, worauf diese Einsprachen zurückgezogen worden sind. Die öffentliche Planauflage der Zonenplanmutationen hat vom 4. Mai bis 5. Juni 1990 stattgefunden. Sie wurde durch Publikation im Amtsblatt Nr. 18 vom 3. Mai 1990 und im Kommunalen Anzeiger vom 4. Mai 1990 bekanntgegeben. Alle betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 2. Mai 1990 auf die Planauflage hingewiesen. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

D. Mit Schreiben vom 27. Juni 1990 unterbreitet der Gemeinderat Gelterkinden die Gemeindeversammlungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und beantragt die Ablehnung der unerledigten Einsprachen. In einem weiteren Schreiben vom 30. November 1990 nimmt der Gemeinderat Bezug auf den Ablauf des Genehmigungsverfahrens und auf eine Aussprache zwischen Gemeindevertretern und einem Vertreter der zuständigen kantonalen Fachstelle. Gemäss einem Bestätigungsschreiben der Bau- und Umweltschutzdirektion vom 7. Januar 1991 wurde dabei vereinbart, dass das Genehmigungsverfahren auf Antrag des Gemeinderates in 2 Etappen erfolgen soll. Dies bedeutet, dass nebst den revidierten Beschlüssen zur Baugebietsetappierung und dem zusätzlich erforderlichen Lärmempfindlichkeitsstufenplan auch die weiteren, nachträglich erfolgten Zonenplanmutationen (gemäss GVB vom 27. Juni 1990), zu einem späteren Zeitpunkt vom Regierungsrat behandelt werden und daher nicht Gegenstand dieses Genehmigungsverfahrens sind. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 3 Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes (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 Ueberwachung 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 (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 verfassungsmässi-

gen Grundrechten standhält, bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

Unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der vorliegenden Gemeindeversammlungsbeschlüsse folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Die kantonale Vorprüfung erfolgte mit Schreiben des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom 23. März 1988. Den Empfehlungen und Wünschen des Kantons konnte die Gemeinde teilweise Rechnung tragen.

Inbezug auf die gemäss Lärmschutz-Verordnung erforderliche Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen (LES) wird davon Kenntnis genommen, dass der entsprechende LES-Plan von der Gemeindeversammlung am 7. November 1990 beschlossen worden ist. In Anbetracht dessen erachtet der Regierungsrat die Behandlung des Zonenplanes Siedlung auch ohne Vorliegen des LES-Planes im Rahmen dieses Verfahrens als vertretbar. Das Genehmigungsverfahren des LES-Planes - wie in Abschnitt D erwähnt - erfolgt gleichzeitig mit den revidierten Beschlüssen zur Baugebietsetappierung und den nachträglich erfolgten Zonenplanmutationen zu einem späteren Zeitpunkt.

1.1 Bauerwartungszonen (inkl. Ergänzungsbestimmung)

Die vorliegende Ausscheidung von Bauerwartungszonen inklusive entsprechender Ergänzungsbestimmung ist überholt, da die Gemeindeversammlung am 27.6.1990 diesbezüglich ihre Beschlüsse revidiert hat. Die Genehmigung der Bauerwartungszonen inklusive Ergänzungsbestimmung wird daher bis zum Vorliegen der

revidierten Planung sistiert und ist damit nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

1.2 Wohn-/Geschäftszone WG (Ergänzungsbestimmung)
Es gilt grundsätzlich zu beachten, dass hinsichtlich des Immissionsschutzes gewerbliche Kleinbetriebe nur im Rahmen der bisherigen Rechtsprechung gestattet werden können. In diesem Zusammenhang sei auch auf das in § 3 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz enthaltene Mischverbot von Wohn- und Gewerbezonen verwiesen. Ueber die Zulässigkeit einzelner "Grenzfälle" müssten allenfalls die gerichtlichen Instanzen entscheiden.

1.3 Zone WG 3B, Geschäfts- und Kleingewerbebauten (Ergänzungsbestimmung)
Inbezug auf die Erhöhung der Bebauungsziffer auf insgesamt 50% für eingeschossige Geschäfts- und Kleingewerbebauten in der Zone WG 3B ist folgendes zu bemerken:

Mit der um das Doppelte vorgesehenen Erhöhung der Bebauungsziffer besteht die Gefahr, dass die mit diesem Instrumentarium verfolgten Absichten - Erhaltung von Freiräumen, wohnhygienische Gründe, Sicherstellung einer geordneten Besiedelung etc. - in Frage gestellt werden. Je nach Lage und Form der Parzellen wird auch die Einhaltung der gesetzlich geregelten Parkplatzpflicht verunmöglicht oder stark erschwert. Der Gemeinderat wird deshalb ersucht, bei Anwendung dieser Bestimmung der Umgebungsgestaltung besondere Beachtung zu schenken. In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, dass kein Rechtsanspruch des Eigentümers auf Ausschöpfung der maximal zulässigen Bebauungsziffer besteht.

1.4 Zone G2 "Hüslimatt-Sigmatt-Bleichiweg"

Diese Zone umfasst umfangreiche Gebiete bzw. Areale, welche der Zone G2 zugewiesen wurden. Diese Zuordnung in die Gewerbezone wird aus planerischer Sicht grundsätzlich nicht bestritten. Schon in der bisherigen Zonenplanung bestand die Zielsetzung, das Gebiet langfristig der rein gewerblichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Es gilt jedoch zu beachten, dass sich in der unmittelbaren Nachbarschaft der fraglichen Areale die WG2-Zonen mit überwiegender Wohnnutzung befinden (Gebiet "Baumgarten-Tecknauerstrasse-Bleichi"). Daher eignet sich das obgenannte Gebiet nicht für grössere Gewerbebauten mit bis 15 m Gebäudehöhe. Die Behörden sind gemäss RPG verpflichtet, für eine zweckmässige Zuordnung der Wohn- und Arbeitsgebiete zu sorgen. Um stärkere Beeinträchtigungen und Einbussen der wohnhygienischen Verhältnisse zu verhindern, wird die Zuteilung des erwähnten Gebietes in die Zone G2 von der Genehmigung ausgenommen. Es wird Sache der Gemeinde sein, bei der Neubeurteilung die Gebäudehöhen der Gewerbezone so festzulegen, dass sie den Interessen der Anwohner besser entsprechen. Dabei wäre eine Staffelung der Gebäudehöhe durchaus zulässig.

1.5 Dachaufbauten (Ergänzungsbestimmung)

Inbezug auf die Aufbauten bei geneigten Dächern ist zu bemerken, dass die weitgehende Zulassung derselben dann zu Problemen des Ortsbildschutzes führen kann, wenn keine Gestaltregelung im Sinne des Vorschlages des Planungsbüros besteht. Der Regierungsrat hat zwar Verständnis für eine flexiblere Regelung der Dachaufbauten. Er kann der vorliegenden Ergänzungsbestimmung jedoch nur unter der Voraussetzung zustimmen, dass in Anlehnung an die Ortskernplanung und im Interesse einer angemessenen Gleichbehandlung gewisse Richtlinien für die Dachgestaltung geschaffen werden. Dabei müsste auch die

Zulässigkeit von Dacheinschnitten geregelt werden. Andernfalls müssten letztlich wiederum gerichtliche Instanzen über deren Zulässigkeit befinden. Der Gemeinderat wird ersucht, innert nützlicher Frist für eine entsprechende Regelung besorgt zu sein.

1.6 Aenderung "Huebacher"
Im Zusammenhang mit der als Folge der Einspracheverhandlungen nachträglich beschlossenen Zonenzuweisung der Parzelle [redacted] in die Zone W2 steht einer regierungsrätlichen Genehmigung nichts entgegen. Allerdings wurde die erforderliche Anpassung der Vorgartenbepflanzung nicht berücksichtigt. Die entsprechend aufzuhebende Signatur der Vorgartenbepflanzung wird daher im Gesamtzonenplan von der Genehmigung ausgenommen. Der Gemeinderat wird ersucht, die notwendige Korrektur und Ergänzung innert nützlicher Frist vorzunehmen.

1.7 Aenderung "Wuer"
Ebenfalls als Folge der Einspracheverhandlungen wurde die Parzelle [redacted] anstelle der "Freihaltezone mit naturnaher Bewirtschaftung" der Zone WG2 zugeordnet.

Dazu ist festzuhalten, dass das Grundstück unter Berücksichtigung eines angemessenen Uferbereichs für eine Ueberbauung ungeeignet ist. Die Erstellung eines Wohnhauses wäre in dem für eine Ueberbauung möglichen Restareal kaum realisierbar. Zudem würde der Uferbereich durch ein Bauvorhaben irgendwelcher Art zerstört oder mindestens stark beeinträchtigt. Damit würde die planerische Massnahme gegen Art. 21 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz sowie § 4 der Regierungsratsverordnung über den Pflanzen- und Tierschutz vom 18.5.1971 verstossen. Im übrigen entspricht die Mutation in dieser Form nicht den Planungsgrundsätzen

gemäss RPG, welche u.a. auch den Schutz naturnaher Landschaften, Bachufer u.a.m. fordert. Der Regierungsrat ist daher nicht in der Lage, die vorgesehene Planänderung zu genehmigen. Der Gemeinderat wird ersucht, eine angemessene Lösung zum Schutz des Uferbereichs vorzusehen.

1.8 Aenderung "Underem Isweier"

Auch als Folge der Einspracheverhandlungen wurde schliesslich die Parzelle [redacted] anstelle der Zone W2 in die Zone WG 3A eingewiesen. Der Gemeinderat begründet diese Massnahme mit der Zuweisung der Parzelle [redacted] in die "Freihaltezone" und des daraus entstehenden Minderwertes. Deshalb soll die westlich des Rickenbächlis liegende Parzelle [redacted] im Sinne eines Nutzungstransportes umgezont werden. Der Regierungsrat vertritt die Auffassung, dass die vorgesehene Mutation bzw. Nutzungsumlagerung hinsichtlich der umgebenden Zone W2 planerischen Grundsätzen widerspricht. Allenfalls wäre zu prüfen, ob im Falle eines Bauvorhabens eine teilweise Kompensation der baulichen Nutzung oder ein Realersatz angeboten werden könnte. Der Gemeinderat wird ersucht, die Planungsmassnahme neu zu prüfen. Die vorliegende Mutation wird daher von der Genehmigung ausgenommen.

1.9 Freihaltezone mit naturnaher Bewirtschaftung

Diese Zone bzw. deren Zweck und Nutzungsart ist in der entsprechenden Ergänzungsbestimmung definiert. Sie existiert jedoch weder im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) noch im kant. BauG. Im Sinne einer Präzisierung wird daher festgehalten, dass die Zone entsprechend ihrem Sinn und Zweck bzw. ihrer Lage entweder eine Grünzone gemäss § 22 BauG oder eine Uferschutzzone gemäss Art. 17, Abs. 1a (RPG) bzw. § 21 BauG darstellt.

1.10 Strassennetzplan, generelles Kanalisationsprojekt
Der Gemeinderat wird ersucht, nach Abschluss der Zonenplanrevision den Strassennetzplan - soweit erforderlich - anzupassen. Für die Abgrenzung des Generellen Kanalisationsprojektes (GKP) ist das gemäss Zonenplan Siedlung ausgeschiedene Baugebiet massgebend. Der geänderte Baugebietsperimeter bedingt somit auch eine entsprechende Anpassung des GKP's.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

2.1 Flächenverhältnisse und Bedarf Bauzonen
Die Revision des Zonenplanes Siedlung sieht in den Gebieten "Dickelen" und "Rainen" eine Baugebietsreduktion bzw. Auszonungsfläche von ca. 1.6 ha vor. Das verbleibende Baugebiet wird in zwei Etappen unterteilt. Das Baugebiet erster Etappe umfasst die bestehenden Siedlungsflächen für den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre. Das Baugebiet zweiter Etappe ist für die spätere bauliche Nutzung vorbehalten. Da die Gemeinde ihre diesbezüglichen Beschlüsse nochmals revidiert hat, kann gestützt auf Ziffer 1.1 dieses Abschnitts auf diese Planungsmassnahmen im Detail nicht eingegangen werden.

Inbezug auf die bauliche Entwicklung der Gemeinde (Einwohner- und Wohnungszahl) haben Untersuchungen ergeben, dass bis zum Jahre 2010 mit einem voraussichtlichen Bedarf von min. 250 - max. 410 zusätzlichen Wohnungen zu rechnen ist. Für die Ermittlung des Flächenbedarfs ergibt sich damit eine Nettobaufläche (NBF) für das Wohnen von zusätzlich min. 11.4 ha bis max. 18.7 ha.

Wenn davon ausgegangen wird, dass ein max. Flächenbedarf von 18.7 ha besteht, kann in Berücksichtigung der vorhandenen unüberbauten Reservebauflächen und der voraussichtlich einer 2. Baugebietsetappe zugewiesenen Flächen angenommen werden, dass das Baugebiet erster Etappe für den zu erwartenden Wohnungsbedarf bei einem Planungshorizont bis zum Jahr 2010 noch immer reichlich dimensioniert ist. Dies umsomehr, als ein Teil der Wohnungen noch im weitgehend überbauten Gebiet realisiert werden kann.

2.2 Baugebietsetappierung

Das kantonale Baugesetz regelt die Baugebietsausscheidung in § 9. Danach wird im Zonenplan lediglich zwischen Baugebiet sowie Land- und Forstwirtschaftsgebiet unterschieden. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (Urteil vom 16. März 1982 i.S. A. AG in O.) sind auch Baugebietsetappierungen zulässig, obwohl das kantonale Baugesetz dieses Planungsinstrument nicht ausdrücklich erwähnt.

Das RPG kennt hingegen die Unterscheidung zwischen Baugebiet einerseits und Land- und Forstwirtschaftsgebiet andererseits nicht. Als Nutzungszonen gelten im RPG gemäss Artikel 15-17 Bauzonen, Landwirtschaftszonen und Schutzzonen. Artikel 18, Absatz 2 ermöglicht darüber hinaus die Ausscheidung von Gebieten, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird. Letztere Bestimmung gilt somit als Rechtsgrundlage für die Festlegung von Baugebietsetappen.

Da die Gemeinde die Baugebietsetappierung gemäss Ausführungen zu Ziffer 1.1 und 2.1 dieses Abschnitts revidiert bzw. neu beschlossen hat, wird im Rahmen dieses

Verfahrens darauf nicht näher eingetreten. Eine abschliessende Beurteilung wird daher bei Vorliegen der revidierten Planungsbeschlüsse vorzunehmen sein.

2.3 Schiesslärm

Die Schiessanlage "Frändleten" liegt sehr nahe beim Baugebiet. Im Rahmen der Erstellung eines Schiesslärm-Katasters ist festgestellt worden, dass die Belastungsgrenzwerte gemäss Anhang 7 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) zum Teil massiv überschritten werden. Eine Sanierung der Anlage ist daher dringend erforderlich.

Bei der Erstellung von Wohngebäuden ist deshalb speziell auch das Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 zu beachten, welches in Art. 22 u.a. auch die Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten wie folgt regelt:

"1 Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, werden unter Vorbehalt von Absatz 2 nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

2 Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so werden Baubewilligungen für Neubauten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen und die Räume zweckmässig angeordnet werden."

Ob künftige Wohnbauvorhaben diesen Anforderungen zu genügen vermögen, wird spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen sein. Weitere Einzelheiten sind in Art. 31 der LSV geregelt.

2.4 Eisenbahnlärm

Im Bereich der ehemals geplanten Umfahrungsstrasse östlich der SBB-Linie nach Tecknau (Gebiete "Breiti", "Bodenacher" und "Rütschacher") sind die Belastungsgrenzwerte ebenfalls überschritten. Die Bauten können zum Teil durch bauliche und gestalterische Massnahmen geschützt werden. Im übrigen gelten für Baubewilligungen die bereits erwähnten Art. 22 USG bzw. 31 LSV.

2.5 Erschliessung von Bauzonen

Hinsichtlich der noch nicht erschlossenen Bauzonen wird der Gemeinderat insbesondere auch auf Art. 30 der LSV hingewiesen, welcher wie folgt lautet:

> " Die bei Inkrafttreten dieser Verordnung noch nicht erschlossenen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Aenderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Vollzugsbehörde kann für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten."

Davon betroffen sind hauptsächlich die Gebiete "Bodenacher-Rütschacher", "Baumgärtliring" und "Eireben-Huebacher-Ebnet".

III.

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 Ueberprüfungsbefugnis 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 Aenderungen - die volle Ueberprüfung. 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, 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.

4. Unter Berücksichtigung dieser Erwägungen ist grundsätzlich zu den unerledigten Einsprachen folgendes zu bemerken:

Soweit in den Einsprachebegründungen geltend gemacht wird, die neue Baugebietsabgrenzung sei ungerechtfertigt oder gar willkürlich, muss folgendes festgehalten werden:

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. Für eine Neuüberprüfung der Baugebietsabgrenzung sind sowohl das öffentliche Interesse als auch die Rechtsgrundlage hinreichend gegeben. Es verstösst auch nicht gegen das Gebot der Rechtssicherheit, wenn die Baugebietsgrösse nach fast 20 Jahren den neuen Zielsetzungen und Rechtsgrundlagen angepasst wird.

Zu den Begehren auf Aenderung bzw. Belassung der Bauzone bzw. des Baugebietsperimeters ist zudem grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Aenderungen des Baugebietsperimeters oder der Bauetappen 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 nicht standhalten.

Zu den Begehren betreffend Verzicht auf die Bauerwartungszone bzw. Einbezug der betreffenden Grundstücke in die Zone WG2 ist zu bemerken, dass diese Einsprachen infolge Sistierung der Genehmigung der Bauerwartungszone (im Sinne von Abschnitt II, Ziff. 1.1) im heutigen Zeitpunkt gegenstandslos geworden sind. Diese Einsprachen wären allenfalls beim Genehmigungsverfahren zu den revidierten Beschlüssen der Gemeindeversammlung zu behandeln.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

4.1 [redacted]

Der Einsprecher stellt den Antrag, seine Parzelle sei in die Zone WG2 einzuzonen. Auf die Freihaltefläche bzw. "Bauerwartungszone" für eine künftige Umfahrungsstrasse sei zu verzichten. Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle [redacted] direkt betroffen und damit zur Einspracheerhebung legitimiert. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Zunächst wird auf Ziffer 4 dieses Abschnitts verwiesen. Im weiteren ist festzuhalten, dass der Landrat bereits im Jahre 1985 im Rahmen der Behandlung des Strassennetzplanes "Ergolztal-Ost" beschlossen hat, auf die Umfahrungsstrasse (neue Tecknauer-/Rünenbergerstrasse) zu verzichten. Das freigewordene Areal ist gegenwärtig noch mit einer Planungszone belegt (RRB Nr. 2888 vom 19. September 1989).

Wie in Abschnitt II, Ziffer 1.1 ausgeführt, ist die vorliegende Bauerwartungszone nicht Bestandteil dieses Verfahrens, da die Gemeindeversammlung am 27.6.1990 die entsprechenden Beschlüsse revidiert hat und die Genehmigung der Bauerwartungszone bis zum Vorliegen der revidierten Planung sistiert wird. Gestützt darauf ist die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, als gegenstandslos abzuschreiben.

4.2 [redacted]

Die Einsprecherin ist [redacted] direkt betroffen und

damit zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Es wird beantragt, die in der Bauerwartungszone liegenden Grundstücke in den Gebieten Ebnet/Huebacher, Hüslimatt und Rütschacher/Bodenacher in der Bauzone zu belassen bzw. auf die Ausscheidung von Bauerwartungszonen zu verzichten.

Es wird auf Abschnitt II, Ziffer 1.1 und die Ausführungen zur Einsprache 4.1 verwiesen. Gestützt darauf ist die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, als gegenstandslos abzuschreiben.

4.3 [redacted]

Der Vertreter der Einsprecherin stellt das Begehren, es sei auf das Erfordernis der Vorgartenbepflanzung zu verzichten. Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle [redacted] durch diese Planungsmassnahme direkt betroffen und damit zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Zur Begründung wird geltend gemacht, die strenge Trennung zwischen Wohnen und Gewerbe habe mancherorts dazu geführt, dass insbesondere durch Entvölkerung der Kernzonen und infolge Betriebsverlegung viele Objekte ihrer ursprünglichen Bestimmung nicht mehr gerecht werden könnten. Deshalb werde versucht, wieder vermehrt Gewerbe in die Dörfer zu bringen. Die Erstellung einer Vorgartenbepflanzung, zumal in vorgesehener Form, sei fragwürdig und bewirke zudem eine sehr starke Nutzungseinschränkung, auch sei an die dadurch notwendige künstliche Beleuchtung (Energiekonsum) zu denken. In einem Ergänzungsschreiben wird zudem bemängelt, die Vorgartenbepflanzung sei nicht konsequent vorgesehen und biete auch keinen praktischen Schutz gegen Immissionen.

Dazu ist folgendes festzuhalten:

Die entsprechende Vorgartenbepflanzung inklusive vorliegender Ergänzungsbestimmung war bereits in der bisherigen Zonenplanung 1970/71 enthalten. Es ist unbestritten, dass die strikte Trennung von Gewerbe und Wohnen in den Randgebieten zu gewissen Konflikten führen kann. Zur Milderung möglicher Immissionen sind daher Bepflanzungen schon seit Bestehen des heute gültigen Baugesetzes in vielen Gemeinden üblich. Dabei geht es weniger um einen wirksamen Schutz vor Lärm, Geruch etc. als vielmehr um einen optischen Schutz. Solche Massnahmen sind auch heute noch angemessen und entsprechen den Planungsgrundsätzen gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung. Von einer sehr starken Einschränkung der Nutzung kann keine Rede sein, da die Nutzung grundsätzlich in der Gewerbezone nicht beschränkt ist, das entsprechende Areal wegen der Baulinien aber ohnehin baulich nicht genutzt werden könnte. Auch ist die Beeinträchtigung der Lichteinwirkung auf die Gebäude nicht unverhältnismässig. Im übrigen ist festzustellen, dass die Anlage solcher Vorgartenbepflanzungen als Trenngürtel zwischen Wohn- und Gewerbezonen in den unüberbauten Bereichen konsequent vorgesehen ist. Zudem ermöglicht die vorgesehene Bestimmung einen relativ flexiblen Vollzug und dürfte kaum zur Verhinderung von Bauvorhaben führen.

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

4.4 [redacted]

Der Einsprecher stellt das Begehren, es sei in den Zonen W2 und WG2 auf eine freie Dachform zu verzichten, es seien für den Bauhauptkörper nur Pult-, Sattel- oder Walmdächer

zuzulassen. Als [redacted] in [redacted] ist der Einsprecher von der beanstandeten Planungsmassnahme mindestens teilweise betroffen und damit zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Zur Begründung wird angeführt, zum Schutz des Ortsbildes gehöre nicht nur der Ortskern, sondern auch das übrige Siedlungsgebiet. Der Dorfcharakter gehe mit der Erstellung von Flachdächern weitgehend verloren. Flachdächer hätten zudem grosse Nachteile. Die Beschränkung der Dachform sei im Vergleich zu den Massnahmen im Dorfkern geringfügig.

Dazu ist folgendes festzuhalten:

Wegen der schutzwürdigen Bausubstanz verlangt der Ortskern eine besonders sorgfältige Planung, speziell auch bezüglich Dachgestaltung. Es ist daher nicht verwunderlich, dass dessen Vorschriften gegenüber den übrigen Wohnzonen wesentlich detaillierter und einengender sind. Der Auffassung des Einsprechers, wonach durch Erstellung von Flachdächern in Randzonen des Baugebietes der Dorfcharakter weitgehend verlorenginge, kann nicht gefolgt werden. Als gestalterischer Grundsatz und als Randbedingung des Kantons ist lediglich von Bedeutung, dass die äussere Form und Gestaltung der Baute nicht vom Wohnbaucharakter abweichen darf. Deshalb kann auch das Flachdach nicht ausgeschlossen werden, sofern kein unmittelbarer Bezug zur erhaltenswerten Bausubstanz vorliegt. Eine Baute mit Flachdach kann dabei durchaus einen architektonischen Eigenwert besitzen. Aufgrund dieser Aspekte ist der Regierungsrat nicht in der Lage, die Zulassung bzw. Förderung einer architektonischen Vielfalt der Dachformen zu begrenzen oder gar nicht zu genehmigen. Im übrigen ist durch die Einschränkung der Dachformen im Sinne des Einsprechers nicht sichergestellt,

dass damit der Schutz des Dorf- und Ortsbildes gewährleistet wird. Zudem kann den bekannten Nachteilen der Flachdächer hinsichtlich Schäden bei der Beurteilung von deren Zulassung keine entscheidende Bedeutung zukommen.

Aus den genannten Gründen muss die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

4.5 [redacted]
Die Einsprecher stellen folgende Begehren:

1. Die Parzelle [redacted] sowie der nördliche Teil der Parzelle [redacted] sei wie bisher der Zone W2 und nicht der Zone G1 zuzuordnen. Demzufolge sei für diese Flächen auch auf die Vorgartenbepflanzung zu verzichten.

2. Für die Zonen W2 und WG2 seien generell Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 20° vorzuschreiben.

3. Alles unter o/e-Kostenfolgen zu Lasten der Einsprachegegnerin.

Das Begehren gemäss Ziffer 2 ist mit Schreiben vom 22. Dezember 1989 bezüglich Dachform in "Sattel-, Pult- oder Walmdächer" abgeändert worden.

Als Eigentümer der nicht an die fraglichen Parzellen grenzenden Grundstücke [redacted] sind die Einsprecher weder unmittelbar betroffen noch sonstwie tangiert, soweit es sich um Ziffer 1 der Einsprache handelt. Die Anfechtungsbefugnis gilt hingegen mindestens teilweise für Ziffer 2, da die eigenen Grundstücke bezogen auf die

geplante Zone WG2 betroffen sind. Auf die Einsprache wäre damit nur teilweise einzutreten.

In der Folge ist der Gemeinderat auf Ziffer 1 der Einsprache teilweise eingetreten. Die Gemeindeversammlung vom 4.4.1990 hat der Zuordnung der Parzelle [redacted] in die Zone W2 - entsprechend dem bisherigen Zustand vor der Baulandumlegung - zugestimmt. Der nördliche Teil der Parzelle [redacted] wurde jedoch in der Zone G1 belassen. Auf diesen Einsprachepunkt wird jedoch - wie oben angeführt - nicht eingetreten, da die Einsprecher dazu nicht legitimiert sind. Im übrigen wird auf Abschnitt II, Ziffer 1.6 verwiesen. Infolge der Planmutation "Huebacher" wird damit Ziffer 1 der Einsprache - mit Ausnahme in Bezug auf den erwähnten nördlichen Teil der Parzelle [redacted] - gegenstandslos.

Als Begründung zu Ziffer 2 der Einsprache wird vor allem die Möglichkeit zur Erstellung von Flachdächern bemängelt. Die Zulassung solcher Bauten in höher gelegenen Gebieten würde das Dorfbild massiv beeinträchtigen, dasselbe gelte für den Bereich der Baugebietsgrenze. Bisher sei in allen Wohnzonen eine bauliche Anpassung der Dachform an die bestehende Umgebung notwendig gewesen. Die beabsichtigte Verbesserung der Bodennutzung werde mit der Beschränkung der Dachform nicht beeinträchtigt.

Inbezug auf Punkt 2 der Einsprache - inklusive Ergänzung - wird vollumfänglich auf die Einsprache gemäss Ziffer 4.4 verwiesen. Bezüglich Punkt 3 wird auf Ziffer 3 dieses Abschnitts hingewiesen. Die Einsprache - insofern sie nicht gegenstandslos ist - muss daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

4.6 [redacted]

Die Einsprecherin beantragt, die Parzelle [redacted] sei vollumfänglich in die Zone WG2 einzuzonen, auf die Freihaltefläche als "Bauerwartungszone" für eine künftige Umfahrungsstrasse sei zu verzichten. Die Einsprecherin ist als Eigentümerin von Parzelle [redacted] in der "Breiti" direkt betroffen und damit zur Einspracheerhebung legitimiert. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Es wird vollumfänglich auf die Ausführungen zur Einsprache gemäss Ziffer 4.1 verwiesen. Die Einsprache ist, soweit darauf eingetreten werden kann, als gegenstandslos abzuschreiben.

4.7 [redacted]

Die Einsprecher stellen das Rechtsbegehren, es seien die Parzellen [redacted] und [redacted], statt in der [redacted] zu belassen, der Zone WG 3B zuzuordnen. Die Einsprecher sind beide zusammen bzw. zu einem Teil Eigentümer der genannten Parzellen und somit als direkt Betroffene zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Zur Begründung wird im wesentlichen angeführt, beide Grundstücke seien seit langer Zeit der Wohnnutzung zugewiesen worden. Die Belassung der Parzellen in [redacted] sei daher unverständlich. Eine Ausdehnung der Wohnfläche - wie bei der Zone WG 3B - sei in dieser Zone nicht mehr möglich. Zur Bewahrung der Wohnqualität sei die Zuweisung der Grundstücke zur Zone WG 3B unbedingt erforderlich. Mit einer Verstärkung der Immissionen auf die bestehenden Wohnbauten und sogar mit der Bewilligung von kleineren als den gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabständen sei zu rechnen.

Dazu ist folgendes zu bemerken:

Bereits die Zonenplanung von 1971 hat die beiden Parzellen inklusive weiträumiger Umgebung der Gewerbezone zugeteilt. Es bestand damit seit längerer Zeit die Absicht, langfristig das Gebiet für die rein gewerbliche Nutzung zur Verfügung zu stellen. Es wäre im Gegensatz zur Auffassung des Einsprechers stossend, wenn nicht gar willkürlich, einzelne Parzellen oder Teilflächen inmitten der Gewerbezone der Wohnnutzung zuzuführen. Das Raumplanungsgesetz verpflichtet die Behörden gemäss Art. 3, Abs. 3 u.a. dazu, Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zuzuordnen, sowie Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen. Im übrigen verbietet § 3 der VVO zum Baugesetz eine Mischung von Gewerbe- und Wohn- bzw. Wohn-/Geschäftszonen. Eine Rückführung einzelner Teilflächen und Parzellen in die WG 3B-Zone würde damit gegen übergeordnete gesetzliche Grundlagen verstossen. Im weiteren sieht der Dekretsentwurf zum Regionalplan Siedlung vor, dass Verkleinerungen rechtskräftiger Gewerbezonen grundsätzlich nicht zulässig sind. Im übrigen ist es unvermeidlich, dass vorbestandene Wohnbauten innerhalb der Gewerbezone grösseren Immissionen ausgesetzt sind, als dies in der Wohn-/Geschäftszone möglich ist. Ebenso sind gestützt auf § 102, Abs. 3 BauG auch Abweichungen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften nicht auszuschliessen.

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

4.8 [redacted]

Die Einsprecher wenden sich gegen die Gebäudehöhen von 10 m bzw. 15 m in den Gewerbezonen G1 und G2 im Gebiet "Hüslimatt". [redacted] ergänzt mit Schreiben vom 22. Dezember 1989, das Begehren der Einsprecher reduziere sich entsprechend der Einigungsverhandlung darauf, die Parzellen [redacted] vollständig der Zone G1 zuzuweisen.

Als direkte Anstösser sind die Einsprecher durch die fragliche Zonenzuweisung betroffen und damit zur Einsprache legitimiert. Als Begründung wird im wesentlichen angeführt, das Gebiet eigne sich nicht für Grossgewerbe. Es sei mit mehr Immissionen und grosser Einbusse von Sonnenlicht zu rechnen, ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten sei nicht mehr gewährleistet.

Gestützt auf die Ausführungen gemäss Abschnitt II, Ziffer 1.4 (Gewerbezone G2 "Hüslimatt-Sigmatt-Bleichiweg") ist die Einsprache gutzuheissen bzw.infolge Ausklammerung des Gebietes von der regierungsrätlichen Genehmigung als gegenstandslos abzuschreiben.

4.9 [redacted]

Der Vertreter des Einsprechers stellt das Rechtsbegehren, die Parzelle [redacted] sei der angrenzenden Zone WG2 zuzuordnen, bzw. darin zu belassen, alles unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Einsprachegegnerin. Der Einsprecher ist als Eigentümer der genannten Parzelle direkt betroffen und damit zur Einsprache legitimiert. Aufgrund des infolge Einspracheverhandlung geänderten Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 4.4.1990 wurde die Einsprache zurückgezogen. Da diese Mutation aufgrund der Ausführungen gemäss Ab-

schnitt II, Ziffer 1.7 vom Regierungsrat nicht genehmigt werden kann, bleibt die Einsprache unerledigt. Auf diese ist somit einzutreten.

Zur Begründung führt der Einsprachevertreter im wesentlichen folgendes an:

- Die gänzliche Unterschutzstellung widerspreche dem Grundgedanken der verdichteten Bauweise. Die Auszonung sei unverhältnismässig und missachte das klar überwiegende Privatinteresse.

- Die Zufahrt sei seit langem mittels entsprechendem Geh- und Fahrrecht privatrechtlich geregelt.

- Unter Einhaltung einer Bachbaulinie von 6 m und eines minimalen Grenzabstandes verbleibe eine nach geltendem Recht überbaubare Parzelle. Der Einsprecher habe sich zudem vertraglich ein Anbaurecht eingehandelt. Gemäss Katasteranzeige handle es sich um Wiesland, es gehe keinesfalls an, die ganze Fläche in eine Freihaltezone einzubeziehen.

- Die Planung wirke stossend, da offensichtlich unterschiedliche Beurteilungskriterien zur Anwendung gelangten, was die Parzellen [redacted] betreffe. Die Gleichbehandlung verlange die Zuordnung der Parzelle [redacted] zur Zone WG2.

- Die Zonenzuweisung komme einer materiellen Enteignung gleich. Der Einsprecher erleide einen Bauplatzverlust und erbringe daher ein nicht zumutbares Sonderopfer. Er müsse sich daher die Geltendmachung von Realersatz bzw. von einer Enteignungsentschädigung vorbehalten.

Dazu hält der Regierungsrat folgendes fest:

Zunächst wird auf Ziffer 4 dieses Abschnitts (3. Absatz) verwiesen. Der grundsätzlich positive Gedanke zur Förderung einer verdichteten Bauweise ändert nichts an der Tatsache, dass auch andere Anliegen der Raumplanung berücksichtigt werden müssen. Im gegebenen Zusammenhang ist dabei auch der Schutz der Bachufer ein bedeutendes öffentliches Erfordernis, welches das vorhandene Privatinteresse deutlich überwiegt. Vertragliche privatrechtliche Vereinbarungen können daran nichts ändern. Im übrigen wäre die Einhaltung des baugesetzlichen Bachabstandes lediglich eine Minimalforderung, die dem Bachuferschutz im vorliegenden Fall nicht genügen kann. Inbezug auf die unterschiedlichen Beurteilungskriterien bei der Zonenzuweisung der Nachbargrundstücke muss auch in Rechnung gestellt werden, dass diese bereits weitgehend überbaut sind. Während auf Parzelle [redacted] in der Gewerbezone nur der minimale gesetzliche Abstand zur Anwendung kommt, beträgt die "Freihaltezone" nördlich der Parzelle [redacted] immerhin mindestens 10 m ab Bachufer. Wenn davon ausgegangen wird, dass für die Parzelle [redacted] die "Freihaltezone" ab Bachufer auch 10 m betragen würde, wäre eine sinnvolle Ueberbauung nicht mehr realisierbar. Selbst wenn das Grundstück im Sinne von RPG Art. 19 als erschlossen gelten könnte, kann daraus kein Anspruch auf eine Ueberbauung abgeleitet werden, wenn andere planerische Randbedingungen nicht erfüllt sind. Inbezug auf die vorgebrachten Entschädigungsforderungen wird auf Ziffer 3 dieses Abschnitts verwiesen. Die Einsprache ist, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

4.10 [redacted]

Der Einsprecher wendet sich gegen die Auszonung seiner Parzellen [redacted] im Gebiet [redacted]. Er ist als

Eigentümer direkt betroffen und damit zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Zur Begründung führt der Einsprecher an, er erleide dadurch eine grosse Vermögenseinbusse.

Zunächst wird auf Ziffer 4 dieses Abschnitts verwiesen. Inbezug auf die Baugebietsdimensionierung sind die Ausführungen gemäss Abschnitt II, Ziffer 2 massgebend. Im übrigen kann der Einsprecher aus der Erstellung eines generellen Kanalisationsprojektes sowie der Ausarbeitung eines Bau- und Strassenlinienplanes keinen Anspruch ableiten, die für seine Parzellen einmal festgelegte bauliche Nutzung müsse dauernd Bestand haben. Die Einsprache ist, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

4.11 [redacted]
Die Einsprecher beantragen, die Parzelle [redacted] sei vollumfänglich in die Zone WG2 einzuzonen, unter Einbezug des als "Bauerwartungszone" bezeichneten Teilstücks. Die Einsprecher sind als Gesamteigentümer der Parzelle [redacted] in [redacted] direkt betroffen und damit zur Einspracheerhebung legitimiert. Auf die Einsprache ist somit grundsätzlich einzutreten.

Es wird vollumfänglich auf die Ausführungen zur Einsprache gemäss Ziffer 4.1 bzw. 4.6 verwiesen. Die Einsprache ist, soweit darauf eingetreten werden kann, als gegenstandslos abzuschreiben.

4.12 [redacted]
Die Einsprecher stellen das Begehren, die Parzellen [redacted] und [redacted] seien vollumfänglich der Zone WG2 zuzuweisen. Die Einsprecher sind als Eigentümer obgenannter Parzellen direkt betroffen und damit zur Einspracheerhebung legiti-

miert. Auf die Einsprache ist somit grundsätzlich einzutreten.

Es wird vollumfänglich auf die Ausführungen zu den Einsprachen gemäss Ziffer 4.1 bzw. 4.6 und 4.11 verwiesen. Die Einsprache ist, soweit darauf eingetreten werden kann, als gegenstandslos abzuschreiben.

4.13 [redacted]

Die Einsprecher beantragen, die Parzelle [redacted] sei von der [redacted] in die Wohnzone W2 umzuzonen. Die Einsprecher sind als Gesamteigentümer beider Parzellen direkt betroffen und damit zur Einsprache legitimiert. Aufgrund des infolge Einspracheverhandlung geänderten Gemeindeversammlungsbeschluss vom 4.4.1990 wurde die Einsprache zurückgezogen. Da jedoch diese Mutation aufgrund der Ausführungen gemäss Abschnitt II, Ziffer 1.8 von der Genehmigung ausgenommen wird, bleibt die Einsprache unerledigt. Auf diese ist somit grundsätzlich einzutreten.

Zur Begründung wird geltend gemacht, die Parzelle [redacted] wäre durch die ehemalige Strassenführung verschnitten und die Restflächen nicht mehr überbaubar gewesen. Der gültige Strassenlinienplan für die Rickenbacherstrasse sehe jedoch eine Anpassung der Linienführung an die bestehende Strasse vor, womit zwischen den Baulinien von Kantonsstrasse und Rickenbächli eine ausreichende Bautiefe vorhanden sei.

Gestützt auf das kantonale Strassenprojekt und in Berücksichtigung des gesetzlichen Gewässerabstandes - analog der westlichen Bachseite - ergäbe sich für den südlichen Parzellenteil eine ausreichende Bautiefe (mind. 10 m), das Grundstück ist zudem hinreichend erschlossen. Auf der

nördlichen Parzellenhälfte wäre jedoch eine Ueberbauung nicht mehr realisierbar.

Gestützt auf die Ausführungen gemäss Abschnitt II, Ziffer 1.8, ist die Einsprache teilweise gutzuheissen bzw. infolge Nichtgenehmigung der Planmutation "Underem Isweier" als gegenstandslos abzuschreiben. Im übrigen muss sie, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

4.14 [redacted]
Der Einsprecher wendet sich gegen die vorgesehene "Teilbauerwartungszone" und verlangt die Umzonung der ganzen Parzelle [redacted] in die Zone WG2, wobei er sich den Einsprachen der Familien Wälte und Waldner anschliesst. Der Einsprecher ist als Eigentümer obgenannter Parzelle direkt betroffen und damit zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist somit grundsätzlich einzutreten.

Es wird vollumfänglich auf die Ausführungen zu den Einsprachen gemäss Ziffer 4.1, bzw. 4.6, 4.11 und 4.12 verwiesen. Die Einsprache ist, soweit darauf eingetreten werden kann, als gegenstandslos abzuschreiben.

:/:/: 1. Die Einsprachen 1, 2, 7, 15, 16 + 18 werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als gegenstandslos abgeschrieben.

Die Einsprachen 3, 4, 9, 11 + 13 werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen

Die Einsprache 5 - insofern sie nicht gegenstandslos ist - wird, soweit darauf eingetreten werden kann, teilweise als unbegründet abgewiesen.

Die Einsprache 17 - insofern sie nicht gegenstandslos ist - wird, soweit darauf eingetreten werden kann, teilweise gutgeheissen und teilweise als unbegründet abgewiesen.

Die Einsprache 10 wird gutgeheissen bzw. als gegenstandslos abgeschrieben.

2. Gestützt auf § 3 Abs. 2 BauG werden die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung Gelterkinden vom 27. April 1988 und 4. April 1990 betreffend den revidierten Zonenplan Siedlung im Sinne der Erwägungen mit nachstehend aufgeführten Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

<u>Ausnahmen</u>
Von der Genehmigung ausgenommen im Sinne der Erwägungen bzw. sistiert gemäss Antrag des Gemeinderates werden:

a) die als "Bauerwartungszonen" ausgeschiedenen Gebiete "Huebacher", "Schleipfen", "Maettmatt", "Breiti", "Ruetschacher" und "Hüslimatt", inklusive Ergänzungsbestimmung.

Von der Genehmigung ausgenommen im Sinne der Erwägungen werden:

b) die Zone G2 im Gebiet "Hüslimatt-Sigmatt-Bleichiweg"

c) die Vorgartenbepflanzung im Bereich der Parzelle [redacted]

d) die Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 4. April 1990 betreffend die Parzellen [redacted]

3. Gestützt auf § 1 des kantonalen Einführungsgesetzes vom 9. Oktober 1952 zum Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 werden die neuen Zonenvorschriften bzw. der neue Baugebietsperimeter auch für das Bodenrecht (Anwendung dieser Erlasse sowie Artikel 218 des Obligationenrechtes) als verbindlich erklärt.

4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 25/ZPS/2/0 und 25/ZRS/2/0 sowie 25/ZPS/2/1 (Aenderung "Huebacher") versehenen Planexemplare.

5. Die Gemeinde wird eingeladen, die Aenderungen und Ergänzungen der Bauvorschriften im Sinne der Erwägungen sowie in Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen vorzunehmen.

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

Verteiler: - [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

(alle eingeschrieben)

- Gemeinderat Gelterkinden, 4460 Gelterkinden
- ARGOS, St. Alban-Vorstadt 80, 4052 Basel
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Landwirtschaft, Parkstr. 3, 4402 Frenkendorf
- Forstamt
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Rechtsabteilung BUD

- Amt für Orts- und Regionalplanung (8)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der 2. Landschreiber: