

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 1521

vom 14. Juni 1994

Gemeinde Sissach, Zonenplan Ortskern, Zonenreglement Ortskern, Strassennetzplan Ortskern, Baulinienplan Ortskern, Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan und Mutation des Zonenplanes Siedlung

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Sissach hat am 24. Juni 1993 den Zonenplan Ortskern, das Zonenreglement Ortskern, den Strassennetzplan Ortskern, den Baulinienplan Ortskern, den Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan und eine Mutation des Zonenplanes Siedlung beschlossen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 20. August bis 20. September 1993 statt. Sie wurde durch Publikation im Amtsblatt Nr. 33 vom 19. August 1993 und in der Volksstimme vom 17. August 1993 bekanntgegeben. Die betroffenen auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 17. August 1993 (Postquittung) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingegangen:

1. ■ ■ ■ ■ ■, Rheinfelderstrasse ■, 4450 Sissach
2. ■ ■ ■ ■ ■, Rheinstrasse ■, 4410 Liestal
3. ■ ■ ■ ■ ■, 4450 Sissach vertreten durch Dr. ■ ■ ■ ■ ■, Advokat, Balkenweg ■, 4460 Gelterkinden
4. ■ ■ ■ ■ ■, 4450 Sissach vertreten durch Dr. ■ ■ ■ ■ ■, Advokat, Tiergartenstrasse ■, 4410 Liestal
5. ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■, Postfach, 6002 Luzern

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen von [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

C. Mit Schreiben vom 7. Januar 1994 und Protokollauszug vom 16. Mai 1994 unterbreitet der Gemeinderat Sissach das Reglement und die Pläne zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. 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 Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentums-garantie, 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 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 Bundesgesetzes über die Raumplanung (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 kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967.

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 Plänen und zum Zonenreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf die Prüfungsberichte des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom 12. Juli und 7. Oktober 1991 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

1.3 Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan

Die Parzelle Nr. 485, von der sich bisher ungefähr 2000 m² in der Gewerbezone G1 befanden, wurde der Wohn-/Geschäftszone (WG) mit Quartierplanpflicht zugewiesen. Gemäss Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan liegt das Grundstück jedoch immer noch in der Gewerbezone. Festgelegt wurde dementsprechend die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Dieselbe Stufe wurde auch - im Sinne einer einheitlichen Abgrenzung - der angrenzenden, in der Wohn-/Geschäftszone (WG) liegenden Parzelle Nr. 467 zugewiesen. Nach konstanter regierungsrätlicher Praxis gestützt auf Artikel 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und Artikel 3 Absatz 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG) kann jedoch in einer Wohn-/Geschäftszone grundsätzlich keine ES III ausgeschieden werden. Lediglich eine Bautiefe könnte in mehrheitlich überbauten, lärmvorbelasteten Zonen mit der nächsthöheren ES belegt werden (§ 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes vom 27. Februar 1991). Diesbezüglich wird auch auf die "Erläuterungen und Darstellungsmuster zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan" vom Oktober 1988 verwiesen.

Da die Parzellen Nr. 485 und 467 nicht mit Lärm vorbelastet sind, wird die festgelegte ES III aufgrund vorgenannter Ausführungen von der Genehmigung ausgenommen. Gestützt auf Artikel 44 Absatz 3 LSV und auf den Bundesgerichtsentscheid vom 5. Januar 1990 in Sachen Vivian Bia-

gioni, Ueli Wenger / Fensterfabrik Hartmann & Co. AG, ordnet der Regierungsrat - im Sinne der Vorsorge - die Parzellen Nr. 485 und 467 der ES II zu. Die Gemeinde wird angehalten, die entsprechenden Anpassungen im Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan neu zu beschliessen.

1.4 Zonenplan Ortskern

Auf Parzelle Nr. 1580 bei der "Oberen Fabrik" wurde im Zonenplan Ortskern vor der im Baulinienplan festgelegten verbindlichen Bauflucht ein eingeschossiger Anbau der Kernzone K3 zugewiesen. Da der Hauptbaukörper der oberen Fabrik mit der Schutzkategorie "Geschützte Baudenkmäler" belegt wurde und der Anbau demzufolge bei einem allfälligen Umbau im Sinne von Artikel 14 Ziffer 1 des Zonenreglementes Ortskern entfernt werden muss, ergibt sich eindeutig, dass die im Baulinienplan ausgeschiedene verbindliche Bauflucht einzuhalten ist. Die Kernzone K3 im Bereich des Anbaus auf Parzelle Nr. 1580 vor der verbindlichen Bauflucht wird daher von der Genehmigung ausgenommen.

1.5 Zonenreglement Artikel 10 Absatz 1: Sockelgeschosshöhe

Aufgrund der Parzellenstruktur kann es vorkommen, dass Gebäude teilweise in zwei Zonen mit unterschiedlichen Sockelgeschosshöhen liegen. Die Ausnahmebestimmung gemäss Artikel 10 Absatz 7 bietet in solchen Fällen hinreichend Gewähr, dass der Gemeinderat Ausnahmen von den Sockelgeschosshöhen beantragen kann, so dass architektonisch und städtebaulich gute Lösungen realisiert werden können.

Hingegen ist der Satz in Ziffer 1 "Wenn ein Gebäude über zwei Zonen gebaut wird, sind an der Grenze beider Zonen keine Sockelgeschossvorschriften massgebend" insbesondere in bezug auf die räumliche Abgrenzung zu unbestimmt formuliert. Diesbezüglich vermag dieser Satz dem Rechtsgleichheitsgebot sowie dem Willkürverbot nicht in hinreichendem Masse Rechnung tragen. Im weiteren ist anzufügen, dass

auch im Grenzbereich zweier Zonen Sockelgeschosse nicht gänzlich weggelassen werden können. Lediglich von den Höhen kann im Sinne von Artikel 10 Absatz 7 des Zonenreglementes Siedlung ausnahmsweise abgewichen werden. Der oben erwähnte Satz wird daher von der Genehmigung ausgenommen.

1.6 Zonenreglement Artikel 14 Absatz 2: Nutzungsumlagerung bei erhaltenswerter Bausubstanz

Bauten, die der Schutzkategorie "erhaltenswerte Bausubstanz" zugewiesen sind, müssen in der volumetrischen Gliederung sowie in der Fassadenteilung erhalten werden. Ist damit eine Nutzungseinschränkung verbunden, weil ein Geschoss weggelassen werden muss, soll gemäss Art. 14 Absatz 2 des Zonenreglementes Ortskern eine Nutzungsumlagerung in die angrenzende Zone möglich sein. In Anbetracht der schon hohen Nutzungen in diesen eingeschossigen Zonen, wäre jedoch eine Nutzungsumlagerung - sofern eine solche aufgrund der Parzellenstruktur überhaupt möglich ist - nicht ohne negative Auswirkungen auf die Wohn- und Wohnumfeldqualität realisierbar. Auch die in Artikel 13 des Zonenreglementes formulierten Zielsetzungen der Ortskernerhaltung könnten nicht mehr eingehalten werden. Insbesondere im Bereich von schutzwürdigen Bauten sind diese jedoch in besonderem Masse zu berücksichtigen. Daher kann der Regierungsrat gestützt auf § 7 Absatz 1 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992 den Satz "Bei Einschränkung in der Nutzung (Geschosszahl) ist eine Nutzungsumlagerung in die angrenzende Zone möglich" nicht genehmigen.

1.7 Verbindliche Baufuchten an Kantonsstrassen und Gewässern

Im Baulinienplan "Ortskern" werden von der Gemeinde Kantonsstrassen- und Gewässerbaulinien vorgeschlagen. Gleichzeitig werden diese mit verbindlichen Baufuchten im Sinne von § 86 Absatz 5 des kantonalen Baugesetzes überlagert.

Die Gemeinde wird darauf aufmerksam gemacht, dass letztere erst mit Beschluss der kantonalen Baulinien durch den Regierungsrat wirksam werden.

1.8 Gewässerbaulinie auf Parzelle Nr. 420

Auf der Parzelle Nr. 420 hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1028 am 22. April 1986 eine Gewässerbaulinie gelegt. Im Baulinienplan "Ortskern" wurde vor dieser eine Baulinie im Sinne von § 86 Absatz 1 bis 4 des kantonalen Baugesetzes (BauG) beschlossen. Gemäss § 94 Absatz 3 BauG können die Gemeinden jedoch nur hinter den vom Kanton festgelegten Baulinien eigene ziehen. Die vor der Gewässerbaulinie liegende Baulinie kann daher nicht genehmigt werden. Die Gemeinde wird eingeladen, die Zonenausscheidung im entsprechenden Bereich zu überprüfen und anzupassen.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Keine Bemerkungen.

3. Redaktionelle Änderung

3.1 Perimeter Zonenplan Ortskern

Im nordwestlichen Bereich der Parzelle Nr. 408 wird der Perimeter des Zonenplanes Ortskern der im Zonenplan Siedlung enthaltenen Uferschutzzone angepasst.

IV.

Zu den unerledigten 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 Zusammenhan-

ges 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.

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

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

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. Dagegen wird erwiesenermassen nicht verstossen, wenn eine Ortsplanung nach mehr als 16 Jahren den neuen Zielsetzungen und Rechtsgrundlagen angepasst wird. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie dem Grundeigentümer keinen Anspruch darauf, dass sein Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Die verfassungsmässige Gewährleistung des Eigentums steht einer nachträglichen Aenderung 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 Aenderung bzw. Belassung der Bauzone ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Aenderungen der Zoneneinteilung 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:

4.1 Einsprache der Firma [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
vertreten durch Dr. [REDACTED], Advokat

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzellen Nr. [REDACTED] und [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die

Einsprache, die sich gegen die Ortskernplanung richtet, ist somit einzutreten.

Es werden folgende Begehren gestellt:

1. Es solle ihr für den unüberbaubaren Vorplatzbereich der Parzellen Nr. ■■■ und ■■■ ein Nutzungstransfer zugestanden werden.
 2. Es sei der Hinterhof des Hauses an der Hauptstrasse Nr. ■■■ der Zone KG1, allenfalls KWG2 zuzuweisen.
 3. Es sei auf die Zone KWG1 zwischen den Parzellen Nr. ■■■ und ■■■ zu verzichten und entweder die Zone KG1 oder der Vorplatzbereich auszudehnen.
 4. Es seien auf dem Bürotrakt an der Hauptstrasse Nr. ■■■ Dachaufbauten in einem Ausmass zuzulassen, welche eine Nutzung des Dachraumes zu Büro Zwecken ermöglicht.
 5. Es sei der südlich des Bürotraktes liegende Bau aus der Kategorie "erhaltenswerte Bauvolumen" zu entlassen.
- Alles unter o/e Kostenfolge.

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

1. Die Einsprecherin sei grundsätzlich bereit, die Nutzungsbeschränkung auf dem unüberbaubaren Vorplatzareal hinzunehmen. Sie erachte es jedoch als indiziert, dass ihr als Kompensation eine Nutzungsumlagerung zugestanden werde.
2. Die der Parzelle Nr. ■■■ zugekehrte Nordfassade des Gebäudes der Six Madun sei vierstöckig und fensterlos. Der Blick auf die Mauer würde erheblich verbessert, wenn der Hinterhof der Zone KG1 oder allenfalls der Zone WG2 zugeordnet würde.
3. Die schmale Zone KWG1 zwischen den Parzellen Nr. ■■■ und ■■■ entspreche nicht einem zonenplanerischen Konzept, sondern solle vielmehr baugesetzliche Bestimmungen über die Grenzabstände umgehen.

4. Der Bürotrakt sei schlecht nutzbar. Das Krüppelwalmdach gewähre nur wenig Lichteinstrahlung für einen Ausbau des Dachstockes zu dringend benötigten Büroräumen.

5. Die Nutzungsmöglichkeit des Gewerbebaus südlich des Bürotraktes sei schlecht und genüge den arbeitshygienischen Anforderungen nicht.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Zu Punkt 1: Die Einsprecherin beanstandet in ihrer Begründung die Zweckmässigkeit der planerischen Massnahmen nicht. Sie beantragt lediglich, dass die Nutzungsbeschränkung auf dem unüberbaubaren Vorplatz kompensiert werden soll. Wie Nutzungsberechnungen zeigen, erfahren die beiden Parzellen der Einsprecherin mit dem neuen Zonenplan "Ortskern" insgesamt eine Nutzungssteigerung von rund 1000 m². Die geringfügige Vergrösserung des unüberbaubaren Bereichs kann damit bei weitem kompensiert werden.

Zu Punkt 2: Die Ortskernplanung beruht auf dem Konzept, dass der Hofbereich hinter den Kernbauten grundsätzlich der eingeschossigen Wohn-/Geschäftszone zugewiesen wird. So kann die bestehende, für das Ortsbild typische Gliederung zwischen den zwei- bis dreigeschossigen Hauptbauten und dem Hinterhofbereich erhalten werden. Der Regierungsrat erachtet es als unzweckmässig, auf der Parzelle Nr. ■ von diesem Grundsatz abzuweichen.

Zu Punkt 3: Der an die Parzelle Nr. ■ angrenzende, unüberbaute Streifen wurde von der Gemeinde der Wohn-/Geschäftszone WG1 zugewiesen, damit die Eigentümer der Grundstücke Nr. ■ und ■ die Möglichkeit haben, eingeschossig zusammenzubauen, sofern sie sich gegenseitig das Grenzbaurecht geben. Können sie sich nicht einigen, bleibt die auf der Nachbarparzelle liegende Zone unüberbaubar. Mit der Zonenausscheidung erfährt die Einsprecherin also keinen Nachteil.

Zu Punkt 4: In den Kernzonen gehören die Dachlandschaften zum prägenden Ausdruckselement. Deshalb müssen sich insbesondere Dachaufbauten harmonisch in diese einfügen. Gemäss Artikel 12 Absatz 2 des Zonenreglementes Ortskern der Gemeinde Sissach gelten die "Massvorschriften für Dachaufbauten in Kernzonen" (AND/AOR November 1984) als wegweisende Richtlinie. Diese erlauben zweckmässige Lösungen. Da das Ortsbild von Sissach nationale Bedeutung hat (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, ISOS), können die Vorschriften über die Dachaufbauten nicht abgeschwächt werden.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der Bürotrakt des Gebäudes an der Hauptstrasse Nr. ■ der Schutzkategorie "erhaltenswerte Bausubstanz" zugewiesen wurde. Daher gelten hier besonders hohe Anforderungen an die Gestaltung von Dachaufbauten.

Zu Punkt 5: Das Gewerbebaus südlich des Bürotraktes wurde nicht der Schutzkategorie "erhaltenswerte Bauvolumen" zugewiesen. Die Einsprache ist somit in diesem Punkt gegenstandslos.

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

4.2 Einsprache der Firma ■ ■ vertreten durch Dr. ■, Advokat

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. ■ von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Diese richtet sich gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung betreffend die Ortskernplanung.

Es werden folgende Begehren gestellt:

1. Es sei auf die Unterschutzstellung der "Oberen Fabrik" in die Kategorien "geschützte Baudenkmäler" und "erhaltenswerte Bausubstanz" zu verzichten.
 2. Es sei die offene, überdachte Fläche entlang der Ergolz in die verbindliche Baufläche aufzunehmen.
 3. Es sei auf den Schutz der in der Gartenanlage befindlichen Bäume zu verzichten.
- Alles unter o/e Kostenfolge.

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

1. Die [REDACTED] sei aus grundsätzlichen Überlegungen gegen die Unterschutzstellung der "Oberen Fabrik". Damit die Liegenschaft weiterhin und sinnvoll genutzt werden könne, sei es notwendig, dass die Eigentümerin einen gewissen Spielraum habe.
2. Der überdeckte Anbau bestehe seit langem. Es sei deshalb nicht einzusehen, weshalb der Anbau nicht innerhalb des Gebäudeperimeters liege.
3. Es handle sich nicht um markante Einzelbäume, die eine Unterschutzstellung indizieren würden.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:
Zu Punkt 1: Bei der "Oberen Fabrik" handelt es sich um eine Zeugin der Industrialisierung, die in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts in Sissach Fuss gefasst hat. Die Seidenbandfabrik wurde direkt neben der Ergolz errichtet, damit die Wasserkraft optimal ausgenutzt werden konnte. Die langgestreckte, dreigeschossige Fabrikhalle tritt als markanter Einzelbau mit grosser Weitwirkung in Erscheinung. Auch wenn die Aufnahme in das kantonale Inventar der geschützten Kulturdenkmäler zur Zeit nicht vorgesehen ist, erachtet die kantonale Fachstelle die "Obere Fabrik" als schutzwürdig. Für die Einweisung in die Schutzkategorien "geschützte Baudenkmäler" und

"erhaltenswerte Bausubstanz" besteht aus Gründen des Denkmalschutzes ein überwiegendes öffentliches Interesse.

Zu Punkt 2: Der eingeschossige, überdeckte Anbau schliesst direkt an die geschützte "Obere Fabrik" an. Es handelt sich dabei um eine nicht ursprüngliche, störende Baute, die im Sinne von Artikel 14 Ziffer 1 des Zonenreglementes Ortskern bei einem Umbau entfernt werden muss. Es wäre mit der Unterschutzstellung unvereinbar, wenn der Anbau mit einer verbindlichen Bauflucht umfahren würde. Im weiteren wird auch auf die Ausführungen in Abschnitt III Ziffer 1.4 verwiesen.

Zu Punkt 3: In Artikel 3 des Raumplanungsgesetzes wird als Grundsatz aufgeführt, dass Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten sollen. Diese erfüllen vielfältige wichtige Aufgaben. Sie verbessern unter anderem das Mikroklima und verschönern das Ortsbild. Der auf Parzelle Nr. [REDACTED] geschützte Baum bildet ausserdem mit dem Ufergehölz westlich der Brücke ein Tor, das den Übergang zum Ortskern signalisiert und den Strassenraum optisch einschränkt. Dies hat erwiesenermassen auch einen positiven Einfluss auf das Fahrverhalten. Für die Unterschutzstellung besteht somit ein überwiegendes öffentliches Interesse.

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

4.3 Einsprache der [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin des [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Diese richtet sich gegen den Zonenplan Ortskern und den Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan. Es werden folgende Begehren gestellt:

- Es sei der Busbahnhof und der Vorplatz analog dem übrigen Bahnhofareal einzuzonen und nicht einer separaten ÖW-Zone zuzuweisen.
- Das an die Bahnlinie angrenzende Ebenrain-Areal sei der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zuzuordnen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

- Mit der Ausscheidung der zwei Zonen für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung im SBB-Areal sichert die Gemeinde die Allee und den Busbahnhof. Das öffentliche Interesse dieser planerischen Massnahmen ist nach Ansicht des Regierungsrates aus folgenden Gründen gegeben:

In Artikel 3 des Raumplanungsgesetzes wird als Grundsatz aufgeführt, dass Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten sollen. Diese erfüllen vielfältige wichtige Aufgaben. Sie bieten unter anderem Lebensraum für Tiere, verbessern das Mikroklima und verschönern das Ortsbild. Insbesondere alte Baumbestände, wie die von der Gemeinde geschützte, erfüllen in besonderem Masse die vorgenannten Funktionen. Auch die Sicherung des Busbahnhofes an zentraler Lage ist planerisch sinnvoll. Er liegt direkt neben dem Bahnhofgebäude und der Unterführung und bietet so den Benützern der öffentlichen Verkehrsmittel optimale Umsteigebedingungen.

- Die Zuordnung der Zone für öffentliche Anlagen und Werke "Parkanlage Ebenrain" in die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II erachtet der Regierungsrat als zweckmässig. Die Ebenrainanlage ist eine kulturelle Begegnungsstätte, die ein erhöhtes Lärmschutzbedürfnis verdient.

Es wäre auch nicht möglich - wie die Einsprecherin an der Einspracheverhandlung beantragte -, eine Bautiefe der Empfindlichkeitsstufe III zuzuordnen. Die Gebäude auf dem Ebenrainareal sind nämlich mindestens 80 Meter von der Bahnlinie entfernt und die dazwischenliegende Parkanlage ist unüberbaut. Gestützt auf § 12 des kantonalen Umwelt-

schutzgesetzes vom 27. Februar 1991 können die Gemeinden eine bestehende Lärmvorbelastung nur in mehrheitlich überbauten Zonen berücksichtigen. Zudem soll das mit Lärm vorbelastete Gebiet möglichst klein gehalten werden; es darf in der Regel eine Bautiefe nicht übersteigen.

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

://: 1. Die Einsprachen der Firma [REDACTED]
[REDACTED], der Firma [REDACTED] [REDACTED] und der [REDACTED]
[REDACTED]
werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung Sissach vom 24. Juni 1993 betreffend den Zonenplan Ortskern, das Zonenreglement Ortskern, den Strassen-netzplan Ortskern, den Baulinienplan Ortskern, die Mutation zum Zonenplan Siedlung und den Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan im Sinne der Erwägungen mit nachstehend aufgeführten Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen:

Von der Genehmigung ausgenommen und rot gestrichen werden:

- a) Die auf den Parzellen Nr. 485 und 467 in der WG2a-Zone und WG-Zone mit Quartierplanpflicht festgelegte Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Diesen Flächen wird im Sinne der Vorsorge die Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

b) Im Zonenplan Ortskern die Kernzone K3 im Bereich des vor der verbindlichen Bauflucht liegenden Anbaus auf der Parzelle Nr. 1580.

c) In Artikel 10 Absatz 1 des Zonenreglementes Ortskern der Satz "Wenn ein Gebäude über zwei Zonen gebaut wird, sind an der Grenze beider Zonen keine Sockelgeschossvorschriften massgebend".

d) In Artikel 14 Absatz 2 des Zonenreglementes Ortskern der Satz "Bei Einschränkung in der Nutzung (Geschosszahl) ist eine Nutzungsumlagerung in die angrenzende Zone möglich".

e) Im Baulinienplan Ortskern auf der Parzelle Nr. 420 die vor der kantonalen Gewässerbaulinie liegende Baulinie.

3. Mit vorliegendem Beschluss aufgehoben werden die Bau- und Strassenlinienpläne "Alleeweg" (62/eBS/15/0), "Wuhrweg" (62/BSP/42/0), "Abschnitt Hauptstrasse Parzelle Nr. 143" (62/BSP/44/0), "Abschnitt Hauptstrasse Parzelle Nr. 508" (62/BSP/45/0) und "Abschnitt Mühlegasse Parzelle Nr. 455" (62/BSP/47/0).

4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 62/TZPS/4/0 (Zonenplan Ortskern), 62/ZPS/1/46 (Mutation Zonenplan Siedlung "Ortskern"), 62/TZRS/4/0 (Zonenreglement Ortskern), 62/TSPS/3/0 (Strassennetzplan Ortskern), 62/BSP/52/0, 62/eBS/13/2, 62/BSP/41/1 (Baulinienplan Ortskern) und 62/LES/1/0 (Lärm-Empfindlichkeisstufenplan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.

5. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungs-

rat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

- Verteiler:
- Dr. [REDACTED], Advokat, Balkenweg [REDACTED],
4460 Gelterkinden (2, für sich und seine Klientin)
 - Dr. [REDACTED]t, Advokat, Tiergartenstrasse [REDACTED],
4410 Liestal (2, für sich und seine Klientin)
 - [REDACTED]
[REDACTED], Postfach, 6002 Luzern
(alle eingeschrieben)
 - Gemeinderat Sissach, 4450 Sissach
 - Stierli + Ruggli, Ingenieure und Raumplaner,
Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
 - Ingenieur- und Planungsbüro Sutter,
Im Hooland 10, 4424 Arboldswil
 - Architekturbüro R. Häfelfinger, Hauptstrasse
60, 4450 Sissach
 - Kreisgeometerbüro Sissach, Ebenrainweg 1,
4450 Sissach
 - Landeskanzlei (Publikation)
 - Amt für Liegenschaftsverkehr
 - Amt für Umweltschutz und Energie
 - Abteilung öffentlicher Verkehr
 - Bauinspektorat
 - Tiefbauamt
 - Vermessungsamt
 - Amt für Orts- und Regionalplanung (14)
 - Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

