

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2310

vom 5. September 1995

Gemeinde MuttENZ, Revision Zonenvorschriften Siedlung, inkl. Dorfkern und Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plänen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung MuttENZ hat am 9. Januar 1995 revidierte Zonenvorschriften Siedlung, bestehend aus den Zonenplänen „Gebiet nördlich Rangierbahnhof“ und „Gebiete südlich Rangierbahnhof und Freuler“, dem „Zonenplan Dorfkern“, dem Zonenreglement Siedlung, sowie den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plänen (Gebiete Nord und Süd) beschlossen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 23. Januar bis 21. Februar 1995 statt. Sie wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. 3 vom 19. Januar 1995 sowie im MuttENZer Anzeiger den Einwohnern bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 18. Januar 1995 (Postquittung) benachrichtigt. Innert der Auflagefrist sind zur Revision der Zonenvorschriften Siedlung folgende Einsprachen eingegangen:

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

Das gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverfahren führte zum Rückzug der Einsprachen 1 + 3. Mit den Einsprechern gemäss Ziffer 2 + 4 kam keine Einigung zustande.

C. Mit Schreiben vom 28. April 1995 (Eingang 15. Mai 1995) - unterbreitet der Gemeinderat MuttENZ die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Unterlagen betreffend die Revision der Zonenvorschriften Siedlung zur regierungsrätlichen Genehmigung und beantragt die Abweisung der unerledigten Einsprachen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und 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 verfassungsmässigen Grundrechten standhält, bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

Entsprechend § 6 Absatz 3 BauG entscheidet der Regierungsrat über unerledigte Einsprachen gegen kommunale Bauvorschriften. Dabei verlangt Artikel 33 Absatz 3 b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 von ihm als einziger kantonaler Beschwerdebehörde die volle Ueberprüfung solcher Einsprachen.

III.

Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über Gemeindeversammlungsbeschlüsse zu erlassen sind. Aufgrund des sachlichen Zusammenhanges und in Anbetracht derselben Kognitionsbefugnis des Regierungsrates steht der Behandlung der unerledigten Einsprachen zusammen mit dem Genehmigungsentscheid im selben Beschluss nichts entgegen.

IV.

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

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Die kantonale Vorprüfung der revidierten Zonenvorschriften Siedlung erfolgte mit Schreiben des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom 9. Mai 1994, nachdem konferenzielle Aussprachen mit Vertretern der Gemeinde und des Planungsbüros bereits im Oktober und Dezember 1993 stattgefunden haben. Eine Bereinigung der Konfliktpunkte fand anlässlich eines weiteren Gesprächs zwischen Gemeinde, Planungsbüro und Kanton im Juni 1994 statt. Aufgrund dessen sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Gemeindeversammlungsbeschlüsse grundsätzlich erfüllt, obwohl die vom Kanton gewünschten Aenderungen bei der Ueberarbeitung nur teilweise berücksichtigt worden sind.

Aus materiell-rechtlicher Sicht ist folgendes zu bemerken:

1.1 Waldgrenzenkarten (WGK)

Im Verfahren zur Abgrenzung von Wald und Bauzonen (Waldgrenzenkarte) wurden die Waldgrenzen für das von der Revision der Zonenvorschriften Siedlung erfasste Baugebiet der Gemeinde MuttENZ festgelegt. Mit Beschluss Nr. 1049 vom 18. April 1995 hat der Regierungsrat die Waldgrenzenkarten Nrn. 1 - 23 genehmigt. Die Gemeinde wurde gleichzeitig angewiesen, die entsprechend festgestellten Waldgrenzen in ihren Zonenplan Siedlung zu übertragen. Die Einträge sind weitgehend abgestimmt. Im Bereich der WGK Nr. 10 (Dürrbergstrasse) ist die statische Waldgrenze im Zonenplan (Teil Süd) jedoch nicht korrekt dargestellt. Zudem wurden aufgrund einzelner Einsprachen nachträgliche Korrekturen in den WGK Nrn. 6 + 21 vorgenommen, welche in den vorliegenden Zonenplänen (Teil Nord + Süd) nicht aufgenommen worden sind. Der Gemeinderat wird daher ersucht, die neuen Waldgrenzen mit den entsprechenden WGK in Uebereinstimmung zu bringen, bzw. gemäss o.e. RRB wo nötig in den Zonenplänen Siedlung korrigieren und nachführen zu lassen.

1.2 Baugebietsperimeter

Wie gemäss Planungsbericht vorgesehen, ist der neue Baugebietsperimeter im Rahmen der Ueberarbeitung des Zonenplanes Landschaft zu übernehmen bzw. der bisherige Perimeter an die Siedlungsplanung anzupassen.

1.3 Hafenareal

Im nördlichen Teil des Zonenplanes Siedlung sind die Rheinhäfen (Birsfelder-Hafen und Auhafen) als „Hafen-Areal“ dargestellt bzw. im orientierenden Inhalt als „Hafen-Areal“ mit dem Vermerk „siehe Regionaler Detailplan“ aufgenommen. Der Gemeinderat wird ersucht, nach Inkrafttreten des Regionalen Detailplanes den entsprechenden Perimeter im Zonenplan Siedlung (Teil Nord) nachtragen zu lassen.

1.4 Schutzobjekt „Schänzli“

Im Planungsbericht wird erwähnt, dass das Schutzobjekt Nr. 5 (Rheintallexur) entgegen der Darstellung am Rande des Baugebietes gemäss Zonenplan Landschaft innerhalb des Bauzonenperimeters liege. Die entsprechenden Schutzbestimmungen würden in den Zonenvorschriften Landschaft erlassen. Das Schutzobjekt ist im Zonenplan Siedlung orientierungshalber aufgenommen worden. Die vorgesehene Massnahme ist hinsichtlich einer klaren Trennung der Zonenpläne Siedlung und Landschaft unlogisch und unzweckmässig. Der Gemeinderat wird daher ersucht, im Interesse einer klaren Abgrenzung des Planinhaltes die erwähnten Schutzbestimmungen per Mutation in den Zonenvorschriften Siedlung innert nützlicher Frist vorzusehen, bzw. jene aus den Zonenvorschriften Landschaft zu entlassen.

1.5 Anpassung Genereller Entwässerungsplan

Für die Abgrenzung des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) ist das im Zonenplan ausgeschiedene Baugebiet massgebend (Artikel 15 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972). Aufgrund der Veränderungen des Baugebietsperimeters ist somit auch eine entsprechende Anpassung des GEP's vorzunehmen.

1.6 Zonenreglement

1.6.1 Schutzstreifen (Ziffer 11.2):

Damit den ökologischen Aspekten gemäss NHG Art. 18b bzw. NLG § 9 Rechnung getragen werden kann, erscheint es zweckmässig, wenn die im Zonenplan bezeichneten Schutzstreifen in der Regel als dichte Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen angelegt werden, die zu pflegen und dauernd zu erhalten sind. Der Gemeinderat wird ersucht, diese Kriterien bei der Beurteilung zu berücksichtigen und eine etappenweise Realisierung der Schutzstreifen gemäss Zonenplan bestmöglichst durchzusetzen.

1.6.2 Rheinuferzone (Ziffer 14):

Um den Anforderungen des Landschaftsschutzes und der Freihaltung einer Rheinuferzone von angemessener Breite Rechnung zu tragen, hat der Regierungsrat im Bereich des KW Augst bis zum Auhafen einen Bau- und Gewässerlinienplan genehmigt (RRB Nr. 2138 vom 9.8.1977 bzw. RRB Nr. 3307 vom 12.12.1978). Der Abstand ab Rheinparzellengrenze bis zur Baulinie beträgt generell 25 m. In diesem Bereich können bestehende Bauten und Anlagen wie Pumpwerke, Fischergalgen etc. im Rahmen der Besitzstandsgarantie unterhalten, umgebaut oder infolge Zerstörung im Rahmen des ordentlichen Baugesuchsverfahrens wiederaufgebaut werden, sofern das Landschaftsbild nicht gestört wird. Um den wichtigen Aspekten des ökologischen Ausgleichs bzw. des Landschaftsschutzes Rechnung zu tragen hält der Regierungsrat gestützt auf Art. 18b NHG bzw. § 9 NLG zudem folgendes fest: Entlang des Rheins sind innerhalb von 10 m ab Parzellengrenze Rhein Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen, Einfriedungen und standortfremde Bepflanzungen grundsätzlich untersagt. Der Gemeinderat wird ersucht, diesen Vorbehalt aus kantonaler Sicht bei der Beurteilung von Baugesuchen und im Rahmen des Vollzugs von Ziffer 14 des Reglementes zu berücksichtigen.

1.6.3 Gestaltung Vorplatzbereich Kernzone (Ziffer 18.3)

In Zusammenhang mit einer ansprechenden Gestaltung der Vorplätze wird aus kantonaler Sicht auch Wert darauf gelegt, dass die vor allem im Gebiet „Oberdorf“ sehr typische Dorfflo-
ra erhalten und möglichst aufgewertet werden sollte. Auch wenn die Vorplatzgestaltung nicht mehr Gegenstand einer detaillierten Planung sein sollte, wird der Gemeinderat gebeten, der erwähnten Zielsetzung bei der Detailgestaltung Rechnung zu tragen.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Keine Bemerkungen

3. Unerledigte Einsprachen

3.1 [REDACTED]

Der Einsprecher wendet sich gegen die Zonenvorschriften Dorfkern, bzw. die Klassifizierung der Liegenschaft Hauptstrasse [REDACTED] als geschützte Baute. Als Eigentümer ist er direkt betroffen und damit zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Zur Begründung wird angeführt, beim seinerzeitigen Tauschvertrag sei mittels Grundbucheintrag vereinbart worden, der Baukörper werde nach Einhaltung von Gegenvereinbarungen abgebrochen.

Gleichzeitig wendet sich der Einsprecher auch gegen den Ersatzbau (Quergiebel) auf der Westseite hinter dem jetzigen Oekonomieteil. Er sehe keine Veranlassung, diesen abbruchreifen Anbau neu zu erstellen. Zudem wäre bei Erhalt des Anbaus eine Belichtung der Wohnräume gemäss Umbauprojekt kaum mehr möglich.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Beide vom Einsprecher genannten Objekte sind in der Dorfkernplanung als geschützte Bauten im Sinne von Ziffer 19.5 des Zonenreglementes klassiert. Dies bedeutet, dass diese Bauten bezüglich deren Lage und Volumen bedeutend sind und ihre Grundsubstanz erhalten bzw. verbessert werden muss. Bei einem unumgänglichen Abbruch wären für den Ersatz-Neubau Situierung, Volumen, sowie die wichtigsten Gestaltungselemente des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Dies gilt auch für Umbauten und Renovationen.

Gemäss Beurteilung der Kantonalen Denkmalpflege handelt es sich beim Objekt Hauptstrasse ■ um eines der letzten, für den Ortskern von MuttENZ typischen „Häuschen“ im Vorplatzbereich. Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), die u.a. auch als Grundlage für die Bewertungen bei Ortsplanungen dienen, ist das kleine freistehende „Waschhäuschen“ als „bedeutend“ und für das Ortsbild „integral zu erhalten“ eingestuft. Der Regierungsrat kann daher die Einstufung des Objektes Hauptstrasse ■ als „geschützte Baute“ voll unterstützen. Ein Abbruch des Gebäudes hätte eine ungünstige Wirkung auf das schützenswerte Ortsbild zur Folge und würde dieses wesentlich verändern.

Eine Aenderung bezüglich Klassifizierung des vom Einsprecher erwähnten Annexbaues wäre für das Ortsbild grundsätzlich nicht nachteilig, ein Abbruch wird nicht zum vornherein ausgeschlossen. Hofseitige Quergiebelanbauten können zwar als typisches Merkmal im Dorfkern von MuttENZ bezeichnet werden. Der Annexbau selbst ist jedoch nicht schutzwürdig. Hingegen wird es Sache des Gemeinderates bzw. der kantonalen Bewilligungsbehörde sein, eine akzeptable und vertretbare Lösung des Umbauprojektes im Rahmen der Schutz- und Gestaltungsvorschriften erzielen zu können.

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

3.2 ■

Die Vertreter der Einsprecherin wenden sich gegen die Zonenvorschriften. Als Eigentümer sind sie direkt betroffen und damit zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

1. Die Gewerbezone G 10 entlang der St. Jakobs-Strasse, zwischen ■ sei nicht sinnvoll und widerspreche in bezug auf die angrenzende Wohnzone den tatsächlichen Gegebenheiten. Einer Eingliederung der Gewerbezone G 10 in die Wohn-/Geschäftszone stehe hingegen nichts im Wege. Der Beschluss verstosse im übrigen gegen Art. 4 und 22 quater der Bundesverfassung. Die anzustrebende Raumordnung im begrenzten Lebensraum dulde keine direkte Verbindung zwischen Wohn- und Gewerbezon.

2. Im Falle der Aufrechterhaltung vorerwähnter Gewerbezone sei der an die Wohnzone angrenzende, rechtlich nicht durchsetzbare Schutzstreifen nicht willkürlich festzulegen, sondern grundsätzlich nach dem Verursacherprinzip in die Gewerbezone zu verlegen, da er die Ueberbauung der Wohnzone einschränke.

3. Das Zonenreglement sei für G - Zonen dahingehend zu ergänzen, als die an Wohn-, Wohn-/Geschäfts- und Kernzonen angrenzenden Gewerbebauten und Anlagen mit Schallisolationen zu versehen seien, wenn die Betriebseinrichtungen eine übermässige Belästigung der Anwohnerschaft vermuten liessen.
4. In bezug auf Art. 3 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz sei als Zusatztext für die Gewerbezone aufzunehmen, dass eine Mischung von Gewerbezonon mit den angrenzenden Wohn-, Wohn-/Geschäfts- oder Kernzonen unzulässig sei.
5. Eine zwingende Massnahme sei ein abgeänderter Text, wonach das Erscheinungsbild von Gewerbebetrieben sowohl auf die Nachbarbetriebe, als auch auf die angrenzenden Zonen Rücksicht zu nehmen habe.
6. Im Zonenreglement sei festzulegen, die Verkehrslösungen innerhalb einzelner Betriebe seien so zu gestalten, dass sie angrenzende Wohn-, Wohn-/Geschäfts- und Kernzonen weder tangierten noch miteinbezögen und dass der Verkehr auf den öffentlichen Zufahrtsstrassen nicht beeinträchtigt werde.
7. Gingen aus der Zone G 10 übermässige Immissionen in die Wohnzone, so seien geeignete Massnahmen zu deren Schutz einzuleiten, wobei die an sich mögliche Intensität, wie sie bei Art des Betriebes jederzeit möglich wäre, entscheidend sei.
8. Reklamen und Beschriftungen, die den Gewerbebetrieben dienten oder auf sie hingen, seien weder in der Wohnzone noch zu derselben hin zulässig.
9. Für die reinen Wohngebiete sei zusätzlich folgender Text in das Zonenreglement aufzunehmen:
 - Bei der Abgrenzung von zulässigen und unzulässigen Gewerbebetrieben in reinen Wohnzonen ist ein strenger Massstab anzulegen. Grundsätzlich können nur solche Betriebe in einer reinen Wohnzone Aufnahme finden, die nicht mehr Störwirkung als das Wohnen selbst entfalten, wobei nicht nur die Intensität der Immissionen eine Rolle spielt, sondern in ganz besonderem Mass auch Art und Charakter der Immissionen, die nicht anders als der übliche Wohnlärm sein dürfen. Dazu müssen die baulichen Anlagen in der äusseren Form dem Charakter eines Wohnquartieres entsprechen. Bestehende Betriebe haben sich unter Berücksichtigung der Besitzstandswahrung entsprechend einzugliedern.
10. Ganzheitlich werde der Antrag zur Aufrechterhaltung von Art. 40 (Belästigung) des bisherigen Zonenreglementes gestellt. Mit dessen Aufhebung würden die Grundsätze des Nachbarrechts gemäss ZGB verletzt.

Zusammenfassend stellen die Vertreter der Einsprecherin fest, dass ein rechtlich nicht durchsetzbarer Schutzstreifen in einem Zonenplan keine Aufnahme finden könne, insbesondere dann nicht, wenn die Behörden bis zur nächsten Zonenplanrevision keine Veränderungen erwarten würden.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

1. Die fragliche Gewerbezone war bereits Bestandteil der bisherigen Zonenplanung und wurde unverändert in die neue Siedlungsplanung übernommen. Die Gewerbezone auf der Nordseite der St. Jakobs-Strasse hat damit bereits seit rund 22 Jahren Bestand. Eine Änderung derselben in Form einer Umzonung in die von der Einsprecherin gewünschten Wohn-/Geschäftszone (WG) wurde von der Gemeindeversammlung offenbar klar abgelehnt. Aus planerischer Sicht wäre eine solche Umzonung zwar vertretbar, insbesondere auch wegen der etwas isolierten Lage des Gewerbegebietes innerhalb des Siedlungsraumes. Auch die Tatsache, dass längs der St. Jakobs-Strasse sowie der Prattelerstrasse innerhalb von 30 m ab Strassenlinie Tankstellen und Reparaturwerkstätten zulässig sind weist darauf hin, dass eine Lösung mittels WG-Zone - analog der Prattelerstrasse - in diesen Bereich möglich und - hinsichtlich der Besitzstandsgarantie - auch vertretbar gewesen wäre. Dennoch kommt der Regierungsrat zum Schluss, dass es nicht gerechtfertigt wäre, einer solchen Zone, welche seit langer Zeit Bestand hat, die Genehmigung zu verweigern. Dies umsomehr, als in der Zwischenzeit eine gewisse Verlagerung innerhalb des Gebietes mehr in Richtung Gewerbe stattgefunden hat und die Gewerbezone praktisch voll überbaut ist. Es wäre deshalb unrealistisch, aufgrund der wenigen, mittelfristig verbleibenden Wohnungen, eine Umzonung zwingend zu verlangen. Dass die angrenzende Wohnzone durch die diversen Betriebe infolge teilweiser Erschliessung über Wohnzonen-areal beeinträchtigt ist, wird nicht bestritten. Diese Situation war auch dadurch verursacht, dass seitens der zuständigen kantonalen Fachstelle nur beschränkte Ausfahrten auf die St. Jakobs-Strasse erlaubt wurden. Damit wurde eine teilweise hinterliegende Erschliessung via Gartenstrasse unumgänglich. Entsprechende Gesuche wurden seinerzeit bewilligt und können unter Berücksichtigung der Besitzstandsgarantie nicht ohne weiteres aufgehoben werden. Daraus kann jedoch kein Verstoss gegen Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (RPG) bzw. gegen Vorschriften des Umweltschutzgesetzes (USG) abgeleitet werden.

In bezug auf die gerügte Verletzung des Willkürverbots bzw. der Rechtsgleichheit ist folgendes zu bemerken:

Das Bundesgericht hat schon bei anderer Gelegenheit festgestellt, dass dem Gleichheitsprinzip bei Planungsmassnahmen nur abgeschwächte Bedeutung zukommt, indem Grundstücke, die sich im Zeitpunkt ihrer planerischen Behandlung bezüglich ihrer Funktion für die Grundeigentümer in nichts voneinander unterscheiden, mit Rücksicht auf ihre weitgehend zufällige Lage ohne Verletzung von Artikel 4 BV mit ungleich einschneidenden Eigentumsbeschränkungen belastet werden dürfen (BGE 95 I 550). Der Grundeigentümer hat nach dieser Rechtsprechung also keinen Anspruch darauf, im Zusammenhang mit der Aufstellung oder Abänderung einer Zonenordnung gleich behandelt zu werden wie alle übrigen Grundeigentümer, die dem gleichen Zonenplan unterstehen. Eine Verletzung der Rechtsgleichheit ist nur dann anzunehmen, wenn sich die Zuweisung eines Grundstückes in eine bestimmte Zone beim Vergleich mit anders eingezonten Grundstücken als schlechthin unhaltbar erweist (ZB1 77 S.349). Dies trifft aber auf vorliegende Grundstücke der Einsprecherin nicht zu.

Immerhin ist festzustellen, dass sich der Charakter der bestehenden Garagebetriebe längs der Prattelerstrasse bezüglich deren Ausdehnung und hinsichtlich der vorherrschenden Nutzungsart der unmittelbaren Umgebung unterscheidet. Die Einwände bezüglich Verstoss gegen Art. 4 und 22quater der Bundesverfassung gehen daher fehl.

2. Die Festlegung des Schutzstreifens wurde von der bisherigen Zonenplanung unverändert übernommen. Der Einsprecherin ist beizupflichten, insofern sie die Auffassung ver-

tritt, der Schutzstreifen sei grundsätzlich nach dem Verursacherprinzip in die Gewerbezone zu verlegen. Dies scheint mit Ausnahme eines Streifens von ca. 100 m (im Bereich der Parzellen Nrn. ■■■ + ■■■) auch geplant zu sein. Die Ausdehnung auf die Wohnzone im genannten Bereich erfolgte, weil eine sinnvolle Schutzbepflanzung zumindest hier, aber auch in andern Arealteilen, kaum realisierbar wäre. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Ausführungen gemäss Ziffer 1.6.1 dieses Abschnitts verwiesen. Es ist unbestritten, dass die Durchsetzung dieses Schutzstreifens schwierig und zum Teil nur mit grösseren baulichen Änderungen möglich ist. Dennoch ist festzuhalten, dass diese Planungsmassnahme als längerfristige Zielsetzung aus planerischer Sicht grundsätzlich zweckmässig erscheint, auch wenn sie in absehbarer Zeit nicht vollumfänglich realisiert werden kann. Zum Einwand der mangelnden Durchsetzung des Schutzstreifens ist zudem festzuhalten, dass es im Rahmen der Zonenplanung um die Rechtssetzung einer Planungsmassnahme und nicht um deren rechtliche Durchsetzung gehen kann.

3. Die Forderung nach einer Ergänzung des Reglementes bezüglich Schallisolation wird nicht als zweckmässig erachtet. § 13 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) bezieht sich im übrigen nur auf die Sanierung von Strassenverkehrslärm nach Anhang 3 der eidg. Lärmschutzverordnung (LSV). Für Gewerbelärm gilt ausschliesslich Anhang 6 LSV. Entsprechende Auflagen sind von der jeweiligen Situation abhängig und werden bei Bauprojekten oder baulichen Veränderungen ohnehin im Baubewilligungsverfahren, gestützt primär auf die LSV bzw. das USG BL geprüft und wo zwingend erforderlich auch verlangt. Eine Reglementierung auf Gemeindeebene ist daher wenig sinnvoll und erübrigt sich demzufolge.

4. Wie von der Einsprecherin dargelegt, ist das Mischverbot von Industrie- und Gewerbezone mit Wohn-, Wohn-/Geschäfts- oder Kernzonen in § 3 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz verankert. Das Aneinandergrenzen von Gewerbe- und Wohnzonen - wie im vorliegenden Fall - kann aber nicht als Verstoss gegen vorliegendes Mischverbot taxiert werden. Dies würde nur dann zutreffen, wenn die genannten Nutzungsarten innerhalb derselben Zone neu zugelassen würden. Ein Verbot zur Zuordnung einer Gewerbezone angrenzend an eine Wohnzone wäre sowohl in planerischer als auch rechtlicher Hinsicht nicht durchführbar. Im übrigen erfolgt die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen (LES) gestützt auf Art. 43 LSV und widerspricht dieser nicht. Die Abgrenzung der LES II bzw. III würde auch im Falle einer Zone WG (anstatt der G-Zone) infolge Lärmvorbelastung nicht wesentlich ändern.

5. Das Erscheinungsbild von Gewerbebetrieben in Berücksichtigung der Nachbarbetriebe bzw. der benachbarten Zonen wird in Art. 11.1 und 11.3 des Zonenreglementes hinreichend und in ausführlicher Weise geregelt. Das Begehren der Einsprecherin ist damit überflüssig.

6. Das Begehren bezüglich Verkehrslösung wird in Art. 11.4 grundsätzlich erfüllt. Weitergehende Begehren, wonach z.B. Wohnzonen weder tangiert noch miteinbezogen werden, lassen sich in dieser absoluten Form nicht erfüllen. Ideallösungen sind nicht mittels zonenreglementarischer Bestimmungen zu erreichen.

7. Schutzmassnahmen für Wohnzonen, als Folge übermässiger Immissionen von Gewerbebetrieben, können in von der Einsprecherin gewünschten Weise nicht im Zonenreglement aufgenommen werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird es Sache der

zuständigen kantonalen Fachstellen (Lärmschutz, Lufthygiene etc.) bzw. der Gemeinde sein, allenfalls erforderliche Auflagen beim jeweiligen Verursacher bzw. Betreiber durchzusetzen. Im übrigen könnten darüber hinaus entsprechende Beschwerden hinsichtlich Emissionen auf dem zivilrechtlichen Weg (Art. 684 ZGB) geltend gemacht werden.

8. Im Zonenreglement wird in Art. 25.6 festgehalten, dass für Reklamen und Beschriftungen ein Baugesuch bzw. eine Bewilligung des Gemeinderates erforderlich ist. Grundlage hierfür bildet u.a. § 3 der Regierungsratverordnung über Reklamen und Signale vom 18.2.1969. Dabei „ist auf das private Interesse durch Kenntlichmachung von Art und Lage des Betriebes ... Rücksicht zu nehmen.“ Demgegenüber sind „Reklamen für Unternehmungen, die sich nicht am Standort der Reklame befinden,“.... verboten. Hinweistafeln betreffend den Standort eines Betriebes dienen jedoch der Information der Öffentlichkeit, womit vor allem auch unnötiger Suchverkehr und damit zusätzliche Immissionen vermieden werden können.

9. Zum Begehren bezüglich Textergänzung des Reglementes für reine Wohngebiete ist zu bemerken, dass die zulässigen Nutzungsarten für die fraglichen Zonen (Wohn-, Wohn-/Geschäfts- und Gewerbezone) in § 16 bzw. § 17 des kantonalen Baugesetzes klar definiert sind. Eine detailliertere Interpretation, welche grundsätzlich auf die kantonalen Zonenreglements-Normalien abgestimmt ist, findet sich im kommunalen Zonenreglement (Ziffern 4, bzw. 9 und 11). Dies bedeutet, dass z.B. in einer reinen Wohnzone neben dem Wohnungsbau auch nichtstörende Kleinbetriebe mit geringer Verkehrserzeugung zugelassen werden, sofern sie in der äusseren Form und Fassadengestaltung nicht vom Wohnbaucharakter abweichen. Entsprechende Beispiele werden in Ziffer 4.1 des Zonenreglementes angeführt.

Gegenüber der Wohnzone weist die Wohn-/Geschäftszone (WG) eine wesentliche Lockerung der Immissionsstufe auf. In deutlich vermehrtem Masse trifft dies naturgemäss für die Gewerbezone zu. Das vorhandene System der Immissionsabstufung entbindet die zuständigen Bewilligungsbehörden nicht völlig von Ermessensfragen. Darüber hinaus existieren insbesondere für die WG-Zone zahlreiche Entscheide der kantonalen Baurekurskommission und des Verwaltungsgerichtes hinsichtlich der Zulässigkeit von Betrieben. Eine abschliessende Aufzählung bzw. Abgrenzung der zulässigen Immissionsarten ist jedoch praktisch nicht möglich. Auf eine Ergänzung des Zonenreglementes im Sinne des Einsprachebegehrens kann daher verzichtet werden.

10. Das Verbot der für eine Zone nicht gerechtfertigten Belästigung durch verschiedene Immissionsarten sowie das Beschwerdeverfahren muss im neuen kommunalen Zonenreglement nicht beibehalten bzw. neu aufgenommen werden. Das Immissionsverbot ist grundsätzlich bereits in § 77 des kantonalen Baugesetzes stipuliert. Weitere Bestimmungen sind in den entsprechenden Umweltschutzvorschriften (Umweltschutzgesetz, Luftreinhalteverordnung, Lärmschutzverordnung etc.) umfassend geregelt. Beschwerden könnten ausserdem wie bereits erwähnt auf dem Zivilrechtsweg geltend gemacht werden.

Aus den genannten Gründen ist der Regierungsrat daher nicht in der Lage, die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, gutzuheissen.

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

2. Gestützt auf § 3 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung Muttenez vom 9. Januar 1995 betreffend die Revision der Zonenvorschriften Siedlung, bestehend aus den Zonenplänen Nord und Süd, dem Zonenreglement, dem Zonenplan Dorfkern sowie den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plänen im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 44/ZPS/1/0 (Zonenpläne Siedlung, Teilgebiete Nord + Süd), 44/TZP/11/0 (Zonenplan Dorfkern), 44/ZRS/2/0 (Zonenreglement Siedlung), sowie 44/LES/1/0 (Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Pläne, Teilgebiete Nord + Süd) versehenen Exemplare der Pläne 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]
- [REDACTED]
- (beide eingeschrieben)
- Gemeinderat Muttenez, 4132 Muttenez
- Bauverwaltung Muttenez, 4132 Muttenez
- SSH AG, Architekten + Raumplaner, Fischmarkt 12, 4410 Liestal
- G. Schwörer, Architekt BSA/SIA, Ob. Rainweg 47, 4414 Füllinsdorf
- Bezirksschreiberei Arlesheim, Domplatz 9-13, 4144 Arlesheim
- Landeskanzlei (Publikation)
- Forstamt
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Kant. Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Bauinspektorat
- Amt für Orts- und Regionalplanung (12)
(8 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:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. M. M. M.', written in a cursive style.