

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Abt. SP-ord.

Nr. 1579

vom 20. Mai 1975

Revision der Ortsplanung der Gemeinde Liestal

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Liestal hat am 7. und 15. September 1971 der neuen Ortsplanung - bestehend aus den Zonenvorschriften (Gesamtzonenplan, Zonenplan Stadtkern, Legende, Kantonale Normalien und Ergänzungsbestimmungen) sowie dem Gesamtstrassennetzplan und dem Strassennetzplan Stadtkern - zugestimmt und die bisherige Zonenübergangsordnung mit den Teilzonenplänen und zugehörigen Reglementen aufgehoben.

Dem von der Einwohnergemeindeversammlung ausgestellten Ausschnitt des Strassennetzplanes im Gebiet Bodenacker-Sichtern hat der Einwohnerrat am 17. Januar 1973 zugestimmt. Am 24. Oktober 1973 wurden vom Einwohnerrat einige Änderungen beschlossen, welche sich vor allem aus der Behandlung der Einsprachen ergeben haben.

Aufgrund der Volksinitiative "Pro Allee" hat der Einwohnerrat am 12. Dezember 1973 die Aufnahme einer weiteren Ergänzungsbestimmung in den Zonenplan beschlossen.

B. Die öffentliche Planauflage für die ersten Gemeindeversammlungsbeschlüsse fand vom 10. April bis 9. Mai 1972 statt. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt Nr. 14 vom 6. April 1972 und in der BZ vom 7. April 1972 sowie im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadtgemeinde Liestal. Die auswärtigen Grundeigentümer mit schweizerischem Zustelldomizil sind mit eingeschriebenem Brief auf die Planauflage hingewiesen worden. Die Beschlüsse des Einwohnerrates vom 24. Oktober 1973 wurden vom 19. November bis 18. Dezember 1973, diejenigen vom 12. Dezember 1973 wurden vom 18. Februar bis 19. März 1974 öffentlich aufgelegt. Die Publikation dieser Planauflagen erfolgte im Amtsblatt Nr. 46 vom 15. November 1973 bzw. im Amtsblatt Nr. 6 vom 14. Februar 1974, und in der BZ vom 16. November 1973 bzw. 15. Februar 1974 sowie im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadtgemeinde Liestal vom November 1973 bzw. Februar 1974. Die durch die Mutationen betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief auf die Planauflage aufmerksam gemacht.

Innert der ersten Auflagefrist sind folgende 52 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]
19. [REDACTED]
20. [REDACTED]
21. [REDACTED]
22. [REDACTED]
23. [REDACTED]
24. [REDACTED]
25. [REDACTED]
26. [REDACTED]
27. [REDACTED]

28. [REDACTED]
29. [REDACTED]
30. [REDACTED]
31. [REDACTED]
32. [REDACTED]
33. [REDACTED]
34. [REDACTED]
35. [REDACTED]
36. [REDACTED]
37. [REDACTED]
38. [REDACTED]
39. [REDACTED]
40. [REDACTED]
41. [REDACTED]
42. [REDACTED]
43. [REDACTED]
44. [REDACTED]
45. [REDACTED]
46. [REDACTED]
47. [REDACTED]
48. [REDACTED]
49. [REDACTED]
50. [REDACTED]
51. [REDACTED]
52. [REDACTED]

Innert der zweiten Auflagefrist wurden 2 Einsprachen der ersten Planaufgabe "Nr. 42 + Nr. 45) erneuert bzw. ergänzt. Innert der dritten Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen. Aufgrund der durchgeführten Verständigungsverhandlungen wurden folgende Einsprachen zurückgezogen:

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

5. [REDACTED]

C. Mit Schreiben vom 20. März 1974 unterbreitet der Gemeinderat Liestal die neue Ortsplanung zur regierungsrätlichen Genehmigung und die unerledigten Einsprachen zum Entscheid. Gleichzeitig ersucht er den Regierungsrat, für die Anpassung der Bau- und Strassenlinienpläne an den neuen Strassennetzplan eine angemessene Frist (5 Jahre) ab Genehmigung der Planung zuzugestehen. Für Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Das Kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 gibt den Gemeinden in den §§ 3 und 4 die Befugnis, Zonen- und Strassennetzpläne aufzustellen. Diese Pläne erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Laut § 3 Absatz 2 des Baugesetzes beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung neben der Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung vor allem darauf, Gemeindeerlasse auf ihre Rechtmässigkeit hin zu überprüfen. Mit andern Worten, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Planungsrecht nicht gegen das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht verstösst. Dabei sind folgende Hauptaspekte zu beachten:

1. Die Einhaltung der Verfahrensvorschriften beim Erlass; vor allem im Hinblick auf die Betroffenen (rechtliches Gehör).

2. Die Beachtung der kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken. Zentrale Bedeutung kommt dabei der Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit etc.) zu.

Die unter Ziffer 2 erwähnte Kontrolle lässt sich nun aber, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen werden, nicht ohne materielle Begutachtung durchführen. Im Gegensatz zum klassischen Rechtssatz stellt der Plan und die dazugehörenden

Vorschriften ein stark konkretisiertes Rechtsinstitut dar. Dabei darf es sich aber nicht um eine Summe zufällig aneinandergereihter Einzelverfügungen handeln, sondern es muss zwischen diesen ein sinnvoller Zusammenhang bestehen mit dem Ziel, die bauliche Entwicklung einer Gemeinde so zu lenken, dass für möglichst alle Bewohner ein angenehmer Lebensraum entsteht. Ob eine Restriktion im Rahmen der Ortsplanung dieser Zielsetzung dient und damit im öffentlichen Interesse liegt, muss mittels planerischen Ueberlegungen überprüft werden. Nach planerischen Gesichtspunkten ist auch die Verhältnismässigkeit eines Eingriffes in das Privateigentum zu prüfen. Endlich sei auch auf die Forderung nach rechtsgleicher Behandlung hingewiesen, deren Einhaltung beim Plan nur durch die Ueberprüfung der planerischen Zweckmässigkeit nachgewiesen werden kann. Die Beantwortung all dieser Fragen ist nach bundesgerichtlicher Praxis mitentscheidend, ob ein planerischer Eingriff in das Privateigentum vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält.

II.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung der Beschlüsse der Gemeindeversammlung und des Einwohnerrates folgendes ergeben:

1. In formell-rechtlicher Hinsicht sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

2. Aus materiell-rechtlichen Gründen können folgende Teile der Ortsplanung nicht genehmigt werden:

- Zonenplan Stadtkern
- Ausscheidung der Gewerbezone WG 3-Zone im Gebiet Brühl-Altmarkt gegen Lausen
- Ergänzungsbestimmung Nr. 2 zum Gesamt-Zonenplan
- Einmündungen in Kasernenstrasse (im Bereich Anschluss Altmarkt).

Zum Zonenplan Stadtkern ist zu bemerken:

Die seit längerer Zeit seitens des Kantons verlangten Massnahmen zum Schutze der Altstadt fehlen weitgehend. Eine

Klassierung der erhaltenswerten Gebäude wurde nicht vorgenommen. Der Stadtkern wird durch die vorgesehene Auskernung teilweise bedroht. Die Forderungen, gemäss den Ergänzungsbestimmungen, werden durch die Zonenvorschriften teilweise verunmöglicht.

Der z.T. historisch wertvolle Vorstadtteil längs Kasernen- und Burgstrasse ist ungenügend geschützt (Kernrandschutzzone fehlt!).

Verschiedene Einsprachen weisen ferner auf die ungelösten Probleme im Zusammenhang mit dem Ausbau der Randstrasse, der Auskernung, der Entschädigungspflicht, der Entwertung der Liegenschaft etc. hin. Zur Erreichung des anzustrebenden Hauptziels, der Erhaltung des Stadtbildes, sind die neuen Vorschriften erschwerend bzw. ungenügend.

Für den Strassennetzplan Stadtkern bleiben Änderungen bei der Ausarbeitung der Bau- und Strassenlinienpläne - im Sinne der Anpassung an die neue Kernplanung - vorbehalten (Führung Amtshausgasse z.B.).

Der Regierungsrat ist deshalb nicht bereit, die umstrittene Kernzone zu genehmigen und ersucht die Gemeinde, bis spätestens Ende 1978 eine den Zielsetzungen adäquate Kernplanung vorzulegen. Die rechtsgültige Uebergangsordnung für den Kern wird bis zum Inkrafttreten der neuen Kernplanung verlängert. Auf die nicht glückliche Ausscheidung der Gewerbezone im Gebiet Brühl gegen Lausen (Wohnzone) wurde ebenfalls früher hingewiesen. Die koordinierte Planung über die Gemeindegrenzen hinweg liegt im öffentlichen Interesse. Massnahmen zum Schutze vor Immissionen sind nicht vorgesehen.

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, dass im ganzen neu eingezonten Gewerbeareal (südwestlich der T2 ab Gemeindegrenze) - begrenzt durch Strasse über Ergolz und T2 sowie Grammontstrasse - nutzbare Grundwasservorkommen vorhanden sind, welche gemäss Grundwassergesetz die Ausscheidung von Schutzzonen erfordern. Daraus folgt, dass einer Einzonung vorerst nicht zugestimmt werden kann. Das entsprechende Gebiet (Zone G1 und WG 3) wird deshalb von der Genehmigung ausgenommen,

und bleibt gemäss bisherigem Teilzonenplan übriges Gemeindegebiet, d.h. gemäss § 11 Baugesetz Landwirtschaftsgebiet.

Wie bereits in den Vorprüfungsberichten erwähnt wurde, ist die Möglichkeit der Nutzungssteigerung von 40 % Grundnutzung auf 80 % bzw. 5 Vollgeschosse rechtlich fragwürdig. Diese Regelung ist in der Praxis bis anhin oft für Bauobjekte angewendet worden, obwohl die dafür erforderlichen Kriterien nicht vorhanden waren. Dies kann zu einer rechtsungleichen Behandlung führen, die nicht im öffentlichen Interesse liegt, vor allem da für grössere Gesamtüberbauungen mit höheren Anforderungen die gleich hohe Nutzung erlaubt ist. Der Regierungsrat ist deshalb nicht bereit, die Ergänzungsbestimmung Nr. 2 zu Zone WG 3 zu genehmigen. Dem Gemeinderat wird empfohlen, eine sinnvolle Nutzungsziffer in dieser Zone neu festzulegen.

Der Anschlussknoten Arisdörferstrasse/Erzenbergstrasse an die T2 steht im Widerspruch zum Generellen Projekt und zum Beschluss des Landrates. Aus verkehrstechnischen (Rückstau auf T2) und topografischen Gründen (Hochwasserkote Ergolz) können die im Strassennetzplan vorgesehenen Rauten nicht akzeptiert werden. Eine Anschlussmöglichkeit der T2 für das Stadtzentrum sollte jedoch auch im Interesse der Gemeinde noch offen gelassen werden.

Ebenfalls entspricht der im Strassennetzplan enthaltene Anschluss Weiermatt nicht mehr dem kantonalen generellen Projekt. Die Auffahrtsraute kann deshalb nicht akzeptiert werden, ebenso die in diese mündende Wohnstrasse.

Im weiteren fehlt die projektierte Fusswegbrücke Unterfeld (Fraumatt) im Strassennetzplan.

Die Einmündungen der beiden Wohnstrassen in die Kasernenstrasse (Kantonsstrasse) beidseits des Anschlusses Altmarkt sind aus verkehrstechnischen Gründen aufzuheben.

3. Aus regionalplanerischen Gründen können folgende Teile der Ortsplanung nicht genehmigt werden:

- Reservebauzone Bienenberg (teilweise im prov. Schutz-

- gebiet, gemäss BBdMR)
- Reservebauzone Uetental/Im Elbis (teilweise im prov. Schutzgebiet gemäss BBdMR)
 - Reservebauzone Windental (ganz im prov. Schutzgebiet gemäss BBdMR)
 - Reservebauzone Sperbel
 - neues Baugebiet Bettelfeld-Rain (Zone W2), neue Abgrenzung gemäss Eintrag im Zonenplan
 - Sport- und Erholungszone Sichtern, inkl. Ergänzungsbestimmung Nr. 6

Die Ausscheidung all dieser Reservebaugebiete ist nur möglich, wenn im Sinne des noch nicht rechtswirksamen eidg. Raumplanungsgesetzes klar definiert wird, in welchem Zeitraum das Bauland seiner Zweckbestimmung übergeben und somit definitiv einzozont werden kann. Der Hinweis "Zur späteren Einzonung vorgesehen" ist ungenügend.

Gestützt auf den Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung vom 17. März 1972 sind einige dieser zur späteren Einzonung vorgesehenen Gebiete als provisorische Schutzgebiete ausgeschieden worden. Sie dienen dem Landschaftsschutz und der Erhaltung von Erholungsräumen. Eine Einzonung dieser Gebiete ist vorerst weder möglich noch wünschenswert, da der erwähnte Bundesbeschluss bis Ende 1975 bzw. bis zum Ablauf einer eventuellen Verlängerungsfrist rechtskräftig ist und die Gemeinde auf absehbare Zeit noch über genügend Baulandreserven verfügen kann. Zwar kann der Regierungsrat bei Ortsplanungen, die neu in Rechtskraft erwachsen, Änderungen der provisorischen Schutzgebiete vornehmen. Dies wäre jedoch bestenfalls für das Gebiet Bettelfeld denkbar, wo die Schutzzone praktisch bereits an das heute rechtskräftige Baugebiet reicht. Jedoch erweist es sich auch hier als sinnvoll, eine Reservebauzone mit entsprechend klarer Definition der Zweckbestimmung auszuscheiden. Im weiteren ist zu erwähnen, dass das zur Einzonung vorgesehene Gebiet Bettelfeld rutschgefährdet ist.

Für die Sport- und Erholungszone Sichtern fehlt ein verbindlicher Detailplan inkl. den erforderlichen Erschliessungs-

anlagen. Die zulässige Zweckbestimmung für dieses Gebiet wird summarisch in einer Ergänzungsbestimmung festgehalten. Das Initiativkomitee "Pro Sichtern" hat dem Gemeinderat ein Begehren eingereicht, das die Erhaltung des Sichterngebietes in seinem heutigen Zustand bezweckt. Das Gebiet Sichtern und die zugehörige Ergänzungsbestimmung Nr. 6 werden von der Genehmigung ausgeklammert, bis ein verbindlicher kommunaler Landschaftsplan vorhanden ist.

Auch der Landschaftsplan bildet im übrigen einen wesentlichen Bestandteil der Ortsplanung. Es ist unbedingt notwendig, dass ein solcher Plan geschaffen wird, der die Landschaftsschutzzonen, Sportzonen, die Erschliessung und Nutzung der Freihaltegebiete, Wald und Landwirtschaft etc. festhält.

Im Zusammenhang mit der Nichtgenehmigung der unter Ziffer 3 genannten Gebiete wird die Gemeinde aufgefordert, das entsprechende Strassennetz sinngemäss anzupassen.

4. Zum Strassennetzplan sind noch folgende Bemerkungen anzubringen:

4.1 Bei verschiedenen verkehrstechnisch kritischen Punkten verweist die Gemeinde darauf, dass dieselben bei den Detailplanungen Bahnhof-Allee, Ringstrasse, Kaserne-Obergestadeck untersucht würden.

Es sind dies die Kreuzungen Kantonalbank (Rheinstrasse/Bahnhofstrasse/Gasstrasse), der 5-armige Knoten vor dem Törli (Kasernenstrasse/Ringstrasse), die Einmündung der Allmendstrasse in die Kasernenstrasse, der 5-armige Knoten Seltisbergstrasse (Uebergang Bahn) sowie die Einmündung der Munzachstrasse bei der Kreuzung Sichternstrasse/Wiedenhubstrasse. Ferner sind die Einmündungen der Wohnstrassen in die Rheinstrasse im Gebiet Radacker zu reduzieren, wozu ein neues Verkehrskonzept auszuarbeiten ist. Der Gemeinderat wird deshalb aufgefordert, bei Vorliegen der Detailplanungen den Strassennetzplan entsprechend zu überarbeiten.

4.2 Nach dem generellen kant. Projekt ist die Brückenüberführung "Neue Schauenburgerstrasse" eine Sammelstrasse der Gemeinde und wird nicht als Kantonsstrasse akzeptiert.

4.3 Die im Strassennetzplan dargestellten Kantonalen Verkehrsflächen haben nur orientierenden Charakter und sind bezüglich Profil und Dimension nicht verbindlich.

5. Das Schnellbahnprojekt der SBB (2. Doppelspur-Basel-Olten) hat für die Gesamtplanung der Gemeinde einschneidende Massnahmen zur Folge. Bis heute wurde jedoch noch keine definitive Variantenwahl getroffen. Eine Ueberarbeitung des Zonen- und Strassennetzplanes ist nach dem Vorliegen eines verbindlichen Projektes der Schnellbahn erforderlich. In diesem Sinne können die beschlossenen Zonenvorschriften des betreffenden Gebietes genehmigt werden.

Zu den unerledigten Einsprachen:

III.

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Vorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide und der Entscheid über die Genehmigung eines Gemeindeversammlungs- bzw. Einwohnerratsbeschlusses zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, die Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Zu den Begehren auf Aenderung der Bauzone und Erweiterung des Baugebietes ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften machen kann, d.h. irgendwelche Aenderungen der Zoneneinteilung oder Baugebietserweiterungen darf er nicht von sich aus vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, der Ortsplanung ganz oder teilweise die Genehmigung zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle nicht standhält.

Folgende 7 Einsprachen richten sich ausschliesslich gegen den Strassennetzplan:

822 [REDACTED]
823 [REDACTED]
824 [REDACTED]
825 [REDACTED]
826 [REDACTED]
827 [REDACTED]
828 [REDACTED]
829 [REDACTED]

Gemäss § 5 Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes ist der Strassennetzplan und das dazugehörige Reglement ausdrücklich vom Auflageverfahren ausgenommen. Gegen diese beiden Rechtsnormen kann folglich keine Einsprache erhoben werden. Die Einsprecher erhalten bei der Auflage der entsprechenden Bau- und Strassenlinienpläne Gelegenheit, ihre Einwände geltend zu machen. Auf die erwähnten Einsprachen kann deshalb nicht eingetreten werden.

Folgende 15 Einsprachen wenden sich gegen den Zonenplan Stadtkern:

830 [REDACTED]
831 [REDACTED]
832 [REDACTED]
833 [REDACTED]
834 [REDACTED]
835 [REDACTED]
836 [REDACTED]
837 [REDACTED]
838 [REDACTED]
839 [REDACTED]
840 [REDACTED]
841 [REDACTED]
842 [REDACTED]
843 [REDACTED]
844 [REDACTED]
845 [REDACTED]

Nachdem feststeht, wie in den materiell-rechtlichen Erwägungen in Ziffer II.2 dargelegt, dass der Zonenplan Stadtkern in der vorliegenden Form nicht genehmigt werden kann, so können die obigen Einsprachen als gegenstandslos abgeschrieben werden. Soweit sie sich gegen den Strassennetzplan richten, kann wie oben erwähnt darauf nicht eingetreten werden.

██████████ stellen das Begehren, ihre Grundstücke im Burghaldengebiet sollten von den speziellen Auflagen bezüglich "Erschwerte Bodenverhältnisse, geolog. Gutachten notwendig" befreit werden. Sie betrachten diese Bezeichnung als kreditschädigend und führen als weitere Begründung an, das erstellte geologische Gutachten sei in Anbetracht der vielen, keinerlei bauliche Schäden aufweisenden Häuser nicht nur überflüssig sondern dazu noch ungenau.

Der Gemeinderat stellt dazu fest, dass die in den letzten Jahren erfolgten Rutschungen ihn veranlasst hätten, das ganze Gebiet geologisch zu untersuchen. Diverse Gutachten hätten dann zu dieser Bemerkung im Zonenplan geführt. Der Gemeinderat lege wert darauf, künftige Bauherren durch den Zonenplan auf die Bodenverhältnisse in diesem Gebiet aufmerksam zu machen, da die Gemeinde schon bedeutende finanzielle Mittel für die Hangsicherung aufgrund eingetretener Bauschäden investieren musste.

Dazu ist vorerst zu bemerken, dass es nicht Sache des Regierungsrates ist, im Rahmen dieses Verfahrens zu untersuchen, inwieweit das erwähnte geolog. Gutachten berechtigt oder in seiner Materie richtig war. Es ist lediglich die Frage zu prüfen, ob das öffentliche Interesse für die Aufnahme dieser Bestimmung in den Zonenplan gegeben ist. Nach bundesgerichtlicher Praxis gilt es, dabei abzuwägen, welche Interessen - öffentliche oder private - zwingender sind.

Fest steht, dass solche Rutschungen im betreffenden Gebiet aufgetreten sind. Der Gemeinde kann daraus kein Vorwurf gemacht werden, wenn sie dieser Tatsache in Form eines entsprechenden Hinweises im Zonenplan Rechnung trägt. Gemäss § 130 des kantonalen Baugesetzes übernimmt die Behörde keine Verantwortung für den Baugrund oder daraus entstehende Schäden,

dagegen trägt sie die Verantwortung für die von ihr getroffenen Anordnungen.

Die Einsprache ist, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

erhebt Einsprache gegen die Ausscheidung der Gewerbezone südlich der Ergolz entlang der Banngrenze, da das angrenzende Gebiet auf ihrer Seite in der Wohnzone liege. Er wünscht, dass eine Bautiefe als Wohn- oder Grünzone vorgesehen wird und ist erstaunt, dass in Kenntnis der rechtskräftigen Zonenplanung Lausen auf die nachbarliche Zoneneinteilung so wenig Rücksicht genommen wird.

Der Gemeinderat Liestal weist darauf hin, dass an diversen anderen Orten Wohn- und Gewerbezone aneinander grenzen, es sei auch nicht möglich, überall Grünstreifen auszuscheiden.

Bereits im Vorprüfungsverfahren wurde mitgeteilt, dass die Baudirektion nicht bereit sei, diese nun vorliegende Zonenausscheidung dem Regierungsrat zur Genehmigung zu beantragen. Da nun aber feststeht, dass das betreffende Gebiet - wie in den materiell-rechtlichen Erwägungen dargelegt - auch aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht genehmigt wird, kann die Einsprache als gegenstandslos abgeschrieben werden.

erhebt im Auftrag Einsprache gegen die Einzonung eines Teils der Parzelle in die W2-Zone. Der Antrag auf Einzonung sei aus rein persönlichem Interesse vorgebracht worden und durch Zufallsbeschluss zustande gekommen. Dies obwohl vorerst die betreffende Parzelle in der OeW-Zone vorgesehen sei, in Berücksichtigung dessen, dass Planer und Behörde der Vorwurf gemacht worden ist, zu wenig Grünzonen geplant zu haben. Es müsse von einer Rechtsungleichheit gesprochen werden, da die westwärts liegenden Parzellenbesitzer durch die Einzonung ihrer Grundstücke in die Zone OeW benachteiligt seien.

In der Nachfolge von übernahm die Vertretung.

Er stellt nach erneuter Ueberprüfung den Antrag, die

Parzelle [REDACTED] als Teil der Spazieranlage in der OeW-Zone zu belassen. Konsequenz einer Umzonung wie vorgesehen sei, den Begehren anderer Eigentümer um Umzonung in die Wohnzone aus Gründen der Rechtsgleichheit ebenfalls zu entsprechen. Eine vernünftige Wohnüberbauung erscheine im übrigen bei Festlegung der gesetzlichen Wald- und Strassenbaulinien nicht möglich. Die Ausscheidung einer Zone OeW zwischen Weidweg und Waldstreifen als öffentliche Anlage ist planerisch gesehen nicht unzweckmässig. Die fragliche Parzelle [REDACTED] liegt [REDACTED] zwischen diesen relativ schmalen unüberbauten Parzellen und dem überbauten Wohngebiet. Eine Ausdehnung der OeW-Zone auf die fragliche Parzelle wäre zwar denkbar, die Fortsetzung auf die angrenzenden Parzellen angesichts der bestehenden Liegenschaften aber nicht sinnvoll. Andererseits lässt sich auch eine Wohnzone auf dieser noch überbaubaren Parzelle vertreten. Die Erholungsanlage wird dadurch keineswegs entwertet. Im übrigen erscheint es merkwürdig, wenn die Einsprecher sich gegen die Zuweisung einer Nachbarparzelle in die Wohnzone wenden, obwohl sie sich selbst, wenn auch seit längerer Zeit, in dieser befinden. Der Regierungsrat kann nur eine beschränkte Entscheidungsbefugnis bei der Umzonung einzelner Parzellen ausüben, Willkür liegt deshalb nicht vor. Die Einsprache ist, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

[REDACTED] und der [REDACTED] [REDACTED] erheben im gegenseitigen Einverständnis Einsprache ~~gegen die~~ Festlegung der Bauzone. Sie stellen das Begehren, das unmittelbar an die Bauzone angrenzende Areal im Röserntal, soweit es jetzt schon innerhalb des GKP liegt, sei in die Bauzone einzubeziehen. Es handelt sich dabei um 3 Grundstücke bzw. Grundstückteile, welche von der neuen [REDACTED] werden. Die Einsprecher sehen darin den Grund, warum die Parzellen nicht eingezont worden sind. Mit dem Begehren um Einzonung bezwecken die Rekurrenten vor allem, die Entschädigungspflicht [REDACTED] zu begründen. Die betroffenen Grundeigentümer erhielten durch

die Einzonung der erwähnten Parzellen die Möglichkeit, für die Beschränkung ihrer Eigentumsrechte eine angemessene Entschädigung zu verlangen.

Der Gemeinderat hat beschlossen, auf diese Begehren einzutreten, der Einwohnerrat hat jedoch die gewünschten Einzonungen auf Antrag der Bau- und Planungskommission abgelehnt. Diese Kommission vertrat die Ansicht, eine solche Ausdehnung der Bauzone entspreche nicht der Gesamtplanung. Das Gebiet liege zwar innerhalb des generellen Kanalisationsprojektes (GKP), sei jedoch auch im alten Zonenplan nicht in der Bauzone. Von einer eigentlichen Auszonung könne aber nicht die Rede sein.

Dazu ist folgendes zu bemerken:

Wie die Baukommission der Gemeinde richtig feststellt, kann und darf die Behörde hier keine Einzonungen vornehmen, um damit für die Einsprecher Entschädigungsforderungen an [REDACTED] zu erwirken. Massgebend für die Festlegung des Baugebietes war der Landratsbeschluss betreffend den "Provisorischen Regionalplan Siedlung", für welchen wiederum - mit einigen Abstrichen - der Zonenplanentwurf vom 16. Juni 1969 begleitend war. Das betreffende Gebiet ist in diesem Plan als Landwirtschafts- bzw. Landschaftsschongebiet ausgedehnt worden. Es wurde - gestützt auf den Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung - zum provisorischen Schutzgebiet erklärt und dient dem Landschaftsschutz und der Erhaltung von Erholungsräumen. Eine Einzonung wäre demnach aus regionalplanerischen Gründen nicht denkbar, besonders nicht, wenn man die Erwägungen gemäss Ziffer II, 3 berücksichtigt, wo von Reservebaugebieten die Rede ist.

Im übrigen kann der Regierungsrat, wie schon unter Ziffer III, 2 erwähnt, Änderungen der Zoneneinteilung oder Einzonungen nicht von sich aus vornehmen.

Die vorliegenden Einsprachen sind, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

[REDACTED] stellt das Begehren, seine Parzelle in die Bauzone aufzunehmen oder mindestens zur spätern Ein-

zonung vorzusehen. Er habe das Grundstück übernommen, weil die Zonenübergangsordnung die Erstellung höherer Bauten vorgesehen habe. Er habe deshalb angenommen, das Grundstück werde bei der nächsten Revision des Zonenplanes eingezont. Ferner sei das Gebiet durch neue Strassen erschlossen.

Der vom Landrat beschlossene "Provisorische Regionalplan Siedlung" hat die Baugebietsabgrenzungen verbindlich festgelegt. Eine Erweiterung der Bauzone in diesem Gebiet ist hier in beschränktem Ausmass vorgenommen worden. Das Areal wird übrigens von einer wichtigen projekt. Sammelstrasse durchschnitten, in welche noch eine künftige Wohnstrasse mündet. Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Frage eines Realersatzes zum Zeitpunkt der Erstellung der vorgesehenen Strassen diskutiert werden könne. Ob die Parzelle später einmal zur Einzonung vorgesehen wird, kann hier nicht beurteilt werden. Die Einzonung als Reservebaugebiet drängt sich nach dem unter Ziffer II, 3 gesagten nicht auf. Ferner gilt auch hier Ziffer III, 2 vorstehender Erwägungen. Die vorliegende Einsprache ist, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

[REDACTED] erhebt gegen den Einbezug seiner Parzelle in die Zone G1 Einsprache und beantragt, entsprechend der bisherigen Zone neu die Zone WG 3 vorzusehen. Ferner verlangt der Einsprecher die Verlegung der im Strassennetzplan vorgesehenen Anschluss - Schlaufe an die T2.

Die Folge dieser Planung sei, dass weder ein Landwirtschaftsbetrieb noch eine Gastwirtschaft eine Dauerexistenz bieten könnten, es sei denn, sein Betrieb werde in der Zone G1 ausdrücklich zugelassen.

Der Gemeinderat weist in der Verständigungsverhandlung darauf hin, es sei das Bestreben der Gemeinde gewesen, zusammenhängende Flächen gleicher Nutzungsart zu schaffen. Auch ein zonenfremder Betrieb könne in einer Gewerbezone noch angemessen erweitert werden. Der Einsprecher beharrt jedoch auf einer Umzonung, mindestens jedoch verlangt er eine schriftliche Zusicherung des Gemeinderates bezüglich seines Betriebes.

Auf den Teil der Einsprache, welcher sich gegen die im Strassennetzplan vorgesehene Anschluss-Raute der T2 wendet, kann gemäss § 5, Absatz 1 des Baugesetzes nicht eingetreten werden, bzw. dieser Teil der Einsprache kann, da er gemäss Ziffer II, 2 nicht akzeptiert werden kann, als gegenstandslos abgeschrieben werden.

Die Ausscheidung der Gewerbezone in diesem Gebiet kann angesichts der bestehenden Betriebe und der exponierten Lage planerisch als zweckmässig angesehen werden. Die Einzonung allein der betreffenden Parzelle in eine WG 3-Zone wäre willkürlich. Der Regierungsrat kann in seinen Erwägungen keine privaten Aspekte berücksichtigen, sofern das öffentliche Interesse, vermehrt Gewerbeland auszuscheiden, gegeben ist. Der von der Gemeinde gemachte Hinweis auf die Ausnahmemöglichkeit gemäss Zonenreglements-Normalien ZR 9/63 ist jedoch fragwürdig. Hingegen ist ein Weiterbestand oder eine Erweiterung eines zonenfremden Betriebes gemäss Zonenreglements-Normalien ZR 4/63 unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Aus diesen Gründen ist der Teil der Einsprache, welcher sich gegen die Einzonung in die Gewerbezone bezieht, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] erheben als Eigentümer von Grundstücken [REDACTED] Einsprache gegen den Baugebietsperimeter. Das gesamte Gebiet [REDACTED] insbesondere die in ihrem Eigentum stehenden ~~Danellen~~ seien im neuen Zonenplan als "Zur späteren Einzonung vorgesehen" aufzunehmen. Die Einsprecher beanstanden zunächst, dass das gesamte Gebiet [REDACTED] im Zonenplan fehle. Diese Tatsache sei ein reiner Willkür-Akt und komme einer Fehlinformation insbesondere der Betroffenen gleich. In der Begründung wird ferner angeführt, das Gebiet bilde eine natürliche Fortsetzung des bereits teilweise überbauten Gebietes an der [REDACTED] hätte weder land- noch forstwirtschaftliche Bedeutung, grenze direkt an das Baugebiet der Gemeinde Seltisberg und sei hervorragend erschlossen.

Diese Grundstücke gehörten zu keinem landwirtschaftlichen Stammbetrieb und seien mehrheitlich zu Bauzwecken, wenn auch auf lange Sicht, erworben worden. Analog dem Gebiet Uetental, das ein ausgeprägtes Präjudiz darstelle, sei es deshalb sinnvoll, das Gebiet [REDACTED] zur späteren Einzonung vorzusehen.

Zunächst ist festzustellen, dass alle Einsprachen genau denselben Wortlaut haben und demzufolge gemeinsam behandelt werden können.

In der Verständigungsverhandlung weist die Gemeinde auf die hohen Erschliessungskosten, die Probleme der Wasserversorgung und diejenigen der langen Schulwege hin. Ferner stelle der Wald oberhalb dem Eglisacker eine natürliche Abgrenzung des Baugebietes dar. Das Gebiet Uetental könne ausserdem nicht mit dem zur Diskussion stehenden verglichen werden.

Zu den Einwendungen dieser Einsprecher ist folgendes zu bemerken:

Die Tatsache, dass das betreffende Gebiet nicht im Zonenplan erscheint, ist weder willkürlich noch fahrlässig. Die meisten der vom Regierungsrat genehmigten Ortsplanungen umfassen nicht den ganzen Gemeindebann, sondern lediglich die dem Baugebiet zugewiesenen Zonen und die angrenzenden Gebiete. Für alle übrigen Teile ist der kommunale Landschaftsplan massgebend, der in vielen Gemeinden in Bearbeitung ist. Dass der Wald oberhalb dem Eglisacker eine natürliche Abgrenzung des Baugebietes darstellt, sowie die übrigen Argumente der Gemeinde betreffs Erschliessungskosten, Wasserversorgung etc. können nicht bestritten werden.

Die Einsprecher gehen im übrigen fehl in der Annahme, zur Reduktion des Baugebietes fehle dem Kanton jegliche Gesetzesgrundlage. Der Landrat hat die Baugebietsabgrenzungen der Gemeinden bis Ende 1974 verbindlich festgesetzt. Aufgrund all dieser Ueberlegungen kann das Vorgehen der Gemeinde nicht als willkürlich bezeichnet werden, umsomehr seitens der Einsprecher grundsätzlich kein Anspruch auf Einbezug ihrer Par-

zellen in die Bauzone besteht, selbst wenn das fragliche Gebiet durch die angrenzende Bauzone der Gemeinde Seltisberg gut erschlossen ist.

Da nun feststeht, dass gemäss Ziffer II, 3 die Reservebauzonen in vorliegender Form aus regionalplanerischen Gründen nicht genehmigt werden können, kann dem Begehren der Einsprecher aus Präjudizgründen nicht stattgegeben werden.

Im übrigen kann auch hier der Regierungsrat, wie schon unter Ziffer III, 2 erwähnt, Änderungen der Zoneneinteilung oder Einzonungen nicht von sich aus vornehmen. Die vorliegenden Einsprachen sind, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

erhebt vorsorglich Einsprache gegen die Einzonung ihrer Parzelle in die Zone WG 3. Sie beantragt Umzonung in die Gewerbezone G 1 oder Schaffung eines entsprechenden Quartierplanes. Als Begründung wird die bessere Ueberbauungsmöglichkeit angeführt. Da während der Einsprachenbehandlung bekannt wurden, hat sich der Gemeinderat zur Einzonung der Parzelle in die OcW-Zone entschieden, welcher der Einwohnerrat daraufhin ebenfalls zugestimmt hat. Innert der zweiten Auflagefrist erhebt namens und im Auftrag

Einsprache gegen den Beschluss des Einwohnerrates und beantragt, die Parzelle sei aus der OcW-Zone zu entlassen und wieder der WG 3-Zone zuzuteilen. Als Begründung führt er an, es fehle sowohl ein aktuelles Bedürfnis der Allgemeinheit wie auch ein klarer künftiger Verwendungszweck. Selbst ein gewisses öffentliches Interesse könne die gewichtigen Interessen der Einsprecherinnen nicht aufwägen. Um welcher eminent öffentliche Aspekte halber, aufrechterhalten zu können, dürften die beabsichtigten baulichen Massnahmen, insbesondere die Erstellung weiterer Dienstwohnungen nicht verhindert werden.

Im übrigen sei die durch den Kanton nicht mehr aktuell. Sie werde auf unbestimmte Zeit weiterführen. Der Einbezug der Parzelle in die

OeW-Zone sei im übrigen eine enteignungsähnliche Beschränkung im Sinne des Baugesetzes, wofür die Einsprecherinnen heute schon Entschädigungsansprüche anmelden würden.

Die Gemeinde verweist auf die vorgesehene Feinplanung und Neugestaltung in diesem Gebiet. Im übrigen sei das Grundstück bereits weitgehend überbaut und auch bei Zuteilung in die WG 3-Zone kaum mehr verwertbar.

Mit Schreiben vom 19. Februar 1974 teilt [REDACTED] der Gemeinde mit, dass ein Rückzug der Einsprache möglich sei, sofern gewisse Zusicherungen bezüglich Zeitpunkt der Inanspruchnahme des Areals gemacht werden könnten.

Nachdem die Verhandlungen keinen Erfolg gezeitigt haben, entscheidet der Regierungsrat über die Einsprache.

Durch die Einzonung werden die beabsichtigten baulichen Massnahmen der Einsprecherin nicht zum vorherein verhindert, da dagegen ein gewisses öffentliches Interesse sprechen würde. Im übrigen ist es widersprüchlich, wenn die Beschwerdeführerin gegen die Einzonung in die Zone WG 3 opponiert und nach der Umzonung der Parzelle wiederum Antrag gestellt wird, sie in die Zone umzuzonen, in der sie vorher war.

Der Regierungsrat vertritt die Auffassung, dass ein Transportunternehmen, welches öffentliche Funktionen erfüllt, in einer OeW-Zone untergebracht werden kann, selbst wenn die Uebernahme des Betriebes durch den Kanton gegenwärtig nicht mehr aktuell ist. Die Einzonung der Parzelle in die OeW-Zone ist daher nicht willkürlich.

Die Einsprache ist, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

[REDACTED] erhebt vorsorglich Einsprache gegen die Einzonung der Sichertern in eine Spezialzone für Sport und Erholung. Das Gebiet sei für die Bevölkerung im jetzigen Zustand zu erhalten. Eine Ueberbauung dieses Areals mit Sportanlagen sei unverantwortlich und aus verkehrstechnischen Gründen nicht realisierbar.

Am 6. Februar 1973 reichte das Initiativkomitee "Pro Sichertern" dem Gemeinderat eine von rund 850 Stimmbürgern unter-

zeichnete Initiative ein. Das Volksbegehren bezweckt die Erhaltung des Sichterngebietes in seinem heutigen Zustand, ist also sinngemäss mit der vorliegenden Einsprache identisch. Der Gemeinderat beantragt, das Problem der Einzonung des Sichterngebietes als Folge dieser Initiative müsse einer speziellen Behandlung vorbehalten bleiben. Die vorliegende Einsprache sei vorerst auszustellen.

Da nun aber feststeht, wie in den Erwägungen unter Ziffer II, 3 dargelegt, dass die Sport- und Erholungszone Sichtern, inkl. Ergänzungsbestimmung Nr. 6 nicht genehmigt wird, so kann die Einsprache [REDACTED] als gegenstandslos abgeschrieben werden.

[REDACTED] erhebt namens und im Auftrag von [REDACTED]
[REDACTED] und in seinem eigenen Namen Einsprache gegen den Zonenplan. Er stellt das Begehren, den Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung aufzuheben, soweit er das Waldareal und die Parzelle [REDACTED] zur späteren Einzonung in die Zone W 2 vorsieht. Zur Begründung wird angeführt, das wichtige Erholungsgebiet auf dem [REDACTED] müsse der Bevölkerung erhalten bleiben, ein aktuelles Bedürfnis für die Einzonung bestehe nicht. Die Schaffung eines zur spätern Einzonung vorgesehenen Gebietes sei im übrigen nicht zulässig, da das Baugesetz diesen Begriff nicht kenne. Die Gemeindevertreter äussern in der Verständigungsverhandlung die Ansicht, es handle sich beim Gebiet [REDACTED] nur um eine vorsorgliche Massnahme, eine Ueberbauung sei im jetzigen Zeitpunkt nicht geplant. Das Areal diene als Baulandreserve für die spätere Zukunft.

Auf die Fragwürdigkeit der Gebiete, welche zur spätern Einzonung vorgesehen sind, wurde unter Ziffer II, 3 der Erwägungen hingewiesen. Da nun feststeht, dass bis auf das für die Bedürfnisse der Allgemeinheit notwendige Reservebaugebiet [REDACTED] sämtliche Reservebauzonen in dieser Form nicht genehmigt werden können, kann die vorliegende Einsprache als gegenstandslos abgeschrieben werden.

Die Einsprache der [REDACTED] richtet sich gegen den Einbezug der Parzelle [REDACTED] in die OeW-Zone. Als Begründung führt die Einsprecherin an, Ihres Erachtens bestehe dafür keine zwingende Notwendigkeit. Angesichts des erhaltenswerten Baumbestandes sei eine Aenderung des bestehenden Zustandes zur Zeit sicher nicht beabsichtigt. Wenn aber, wie vorgesehen, später Parkplätze erstellt werden sollten, müsse dies der heutigen Grundeigentümerin auch ermöglicht werden, um damit zur Entlastung der öffentlichen Parkflächen beitragen zu können. Sollte die Gemeinde jedoch auf der OeW-Zone beharren, so sei ein Ausgleich über die Nutzungsziffer im Rahmen der Feinplanung auf ihrer Parzelle [REDACTED] zu suchen. Der Gemeinderat führt dazu aus, man habe durch den Einbezug in die OeW-Zone die Erstellung neuer Bauten in unmittelbare Nähe des inneren Ringes verhindern wollen. Der Errichtung von Parkplätzen durch die Grundeigentümerin im heutigen Zeitpunkt stehe nichts im Wege.

Die Rechtsgrundlage für die Ausscheidung von Zonen für öffentliche Werke und Anlagen ist in §§ 13 und 20 Baugesetz verankert. Es ist zu prüfen, ob das öffentliche Interesse für den Einbezug der Parzelle [REDACTED] gegeben ist. Die Entschädigungsfrage stellt sich erst nach der Genehmigung des Zonenplanes. Die Parzelle wird etwa zur Hälfte vom vorgesehenen Ausbau des inneren Ringes (Parkplätze + Trottoirareal) betroffen. Da eine verbindliche Detailplanung im Gebiet [REDACTED] noch aussteht, wollte sich die Gemeinde mit dem Einbezug dieses Gebietes in die OeW-Zone einen gewissen Planungsspielraum offen lassen. Die Einsprecherin ist nicht an einer Aenderung des heutigen Zustandes [REDACTED] interessiert, die kleine Parzelle ist ohnehin nicht überbaubar. Die privaten Interessen sind daher nicht so zwingend. Die Zusicherung der Gemeinde, der [REDACTED] gemäss Ihrem Wunsche, die Errichtung von Parkplätzen im heutigen Zeitpunkt zu gestatten, konnte diese jedoch nicht zum Rückzug der Einsprache bewegen. Die Einsprache ist, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

██████████ wendet sich gegen den Einbezug der Parzelle ██████████ und Teile der Parzellen ██████████ und ██████████ in die OeW-Zone. Sie erheben Anspruch auf Entschädigung allfälliger Wertverminderungen etc., bei Enteignung auf Ersatz all ihrer Rechte im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften. An der Verständigungsverhandlung erklärte die Rekurrentin, die Einsprache beziehe sich in erster Linie auf die Parzelle ██████████. Das auf diesem Grundstück liegende Gebäude Nr. 3 werde an seiner Nordecke von der OeW-Zone betroffen. Der Einwohnerrat beschloss auf Antrag des Gemeinderates den Begehren ██████████ betr. Einweisung des nördlichen Gebäudeteils in die Zone G 1 zu entsprechen, im übrigen jedoch auf die Einsprache nicht einzutreten. Die Rechtsgrundlage für die Ausscheidung von Zonen für öffentliche Werke und Anlagen ist, wie schon angeführt, im kant. Baugesetz gegeben. Die Entschädigungsfrage ist nicht Gegenstand dieses Genehmigungsverfahrens. Es bleibt noch zu prüfen, ob das öffentliche Interesse für den Einbezug der Parzellen gegeben ist. Nachdem das Hauptproblem im Sinne der Einsprecher durch Umzonung gelöst ist, erscheinen die übrigen privaten Interessen gegenüber dem öffentlichen Interesse unwichtig. Die Ausscheidung eines Grünstreifens (Uferschutz, Bestockung) mindestens auf einer Seite der Ergolz ist planerisch gesehen vernünftig und wurde konsequent vorge-
sehen.

Die Einsprache ist, soweit sie nicht als gegenstandslos ~~abgeschrieben werden kann~~, als unbegründet abzuweisen.

██████████ erheben Einsprache gegen den Einbezug der Parzellen ██████████ in die OeW-Zone. Die Verwendung dieser Parzellen sei anderweitig vorgesehen und ohne ihre Zustimmung einbezogen worden.

Auch bei der vorliegenden Einsprache bleibt die Frage zu prüfen, ob das öffentliche Interesse für den Einbezug obiger Parzellen gegeben ist. Nach bundesgerichtlicher Praxis gilt es auch hier, dabei abzuwägen, welche Interessen - öffentliche oder private - zwingender sind.

Die Gemeinde beabsichtigt, die bestehende Schulanlage in der Fraumatt später einmal zu erweitern. Ausgehend von der geringen Fläche der Gemeinde an Zonen für öffentliche Werke und Anlagen, kann gesagt werden, dass die Beanspruchung dieses Areals auf längere Sicht gesehen notwendig erscheint.

Demgegenüber sind die privaten Interessen zwar verständlich, aber weniger gewichtig. Die Parzellen sind zum Teil schon überbaut, die Einsprache wird jedoch nicht näher begründet. Die Einsprache ist, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

██████████ erhebt Einsprache gegen den Einbezug eines Teils der Parzelle in die OeW-Zone.

Gleichzeitig macht er darauf aufmerksam, dass er gezwungen sei, seinen Betrieb in nächster Zeit zu erweitern. Die Gemeinde vertrat in der Verständigungsverhandlung die Ansicht, dass nach Vorliegen der Detailplanung Bahnhof-Allee das Problem eventuell durch Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages geregelt werden könne. Die Ausscheidung der OeW-Zone sei erfolgt, um die schöne Aussicht von der Poststrasse auf die Altstadt erhalten zu können. Eine Ueberbauung dieses Areals wäre jedoch bis auf das Niveau der Poststrasse seitens der Gemeinde grundsätzlich möglich.

Es ist nicht willkürlich, wenn die Gemeinde auf einem Teil der Parzelle die Ausscheidung einer OeW-Zone vornimmt, um den schönen Ausblick auf die Altstadt zu erhalten. Auf Fragen der Entschädigungspflicht oder von vertraglichen Regelungen kann dabei in diesem Verfahren nicht eingetreten werden. Die Einsprache ist, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

██████████ erhebt Einsprache gegen den Einbezug der Parzelle ██████████ in die OeW-Zone. Er befürchtet, dass er als Eigentümer ██████████ enteignet werden könnte. Die Einweisung in die OeW-Zone würde es ihm auch verunmöglichen, irgendwelche baulichen Aenderungen vorzunehmen.

Auf bereits bestehende Betriebe sei deshalb eine ge-

wisse Rücksichtnahme nötig. Die Frage des Bedürfnisses müsse für die Zuteilung einer Parzelle in die OeW-Zone ausschlaggebend sein. Weder Realersatz noch hohe Entschädigungen würden eine allfällige Aufgabe [REDACTED] ersetzen. Er betrachte die Einweisung als unverhältnismässige Massnahme. Gestützt auf das Prinzip der Verhältnismässigkeit solle daher eine Einzonung der Parzelle [REDACTED] in die Zone WG 3 in Betracht gezogen werden. Die Gemeindevertreter machen den Einsprecher darauf aufmerksam, dass sein Grundstück bereits seit 1959 rechtsgültig in der OeW-Zone liege.

Der Gemeinderat weist zu Recht darauf hin, dass die Parzelle des Einsprechers seit 1959 rechtskräftig einer OeW-Zone zugeteilt worden ist. Der vorliegende Zonenplan ändert an dieser Tatsache nichts. Er greift daher in die bestehenden Rechtsverhältnisse nicht ein, so dass auf die Einsprache von [REDACTED] nicht eingetreten werden kann.

[REDACTED] erhebt Einsprache gegen den Einbezug eines Teils der Parzelle [REDACTED] in die OeW-Zone, der auf Wunsch der [REDACTED] erfolgte. Diese Massnahme komme einer Existenzberaubung gleich. Wegen der in den letzten Jahren getätigten Investitionen komme eine Auflösung seines [REDACTED] nicht in Frage. Im weitern werde die Liegenschaft entwertet, Grünfläche ginge verloren etc. All dies müsse entschädigt oder es müsse ihm eine neue Existenz geboten werden.

In der Verständigungsverhandlung vertritt der Gemeinderat die Auffassung, die Umsiedlung [REDACTED] gegen Entschädigung sollte nicht ausser acht gelassen werden. Der Vertreter [REDACTED] weist darauf hin, dass diese bereit sei, eine angemessene Entschädigung zu leisten.

Aus den Akten geht die Absicht [REDACTED] nicht klar hervor. Es wird lediglich erwähnt, dass sie sich einer zunehmenden Zahl von Aufgaben gegenübergestellt sehe. Ferner sei die Wohnung [REDACTED] in starkem Masse dem Strassenlärm ausgesetzt. Es handelt sich daher um eine vorsorgliche Massnahme, um das Land für ein allfälliges

Projekt zu sichern.

Nachdem jedoch die [REDACTED] immer mehr Funktionen zu erfüllen hat, ist die Ausscheidung einer OeW-Zone nicht willkürlich. Eine Umsiedlung [REDACTED] wäre allein vom Standort her gesehen zweckmässig. Inwieweit diese Massnahme Entschädigungsforderungen nach sich zieht, ist in diesem Verfahren nicht zu entscheiden. Die Einsprache ist, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

[REDACTED] wendet sich nicht gegen den Einbezug eines Teils der Parzelle [REDACTED] in die OeW-Zone. [REDACTED] fordert jedoch die Uebernahme des Grundstücks auf Verlangen der Eigentümer bzw. der Erbgemeinschaft zum Verkehrswert. Es seien aber nicht alle Miterben bereit, das Land zu verkaufen. Wie die [REDACTED] mit Recht erwähnt, handelt es sich dabei nicht um eine Einsprache im eigentlichen Sinne. Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Einzonung, sondern ausschliesslich auf die Entschädigung für die Einweisung der Parzelle in die OeW-Zone. Entschädigungsforderungen können aber im Rahmen dieses Verfahrens nicht behandelt werden, sondern werden gemäss § 97 des Enteignungsgesetzes vom Enteignungsgericht beurteilt.

Da grundsätzlich jedermann einspracheberechtigt ist, ist im übrigen jedoch eine gemeinsame Unterzeichnung aller Erbberechtigten nicht erforderlich.

Da es sich lediglich um eine Forderungsanmeldung handelt, braucht auf die Eingabe nicht als formelle Einsprache eingetreten werden.

[REDACTED] erhebt Einsprache gegen die Einweisung ihrer Liegenschaft in die Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit dem Begehren, die Einzonung aufzuheben und die Liegenschaft in der Wohn- und Gewerbezone zu belassen. Als Begründung wird angeführt, es handle sich dabei um einen schweren Eingriff in bestehende Eigentumsverhältnisse, wobei die Eigentumsgarantie, aber auch die Handels- und Gewerbe-freiheit auf dem Spiele stünden. Der Eingriff sei wesentlich

8000 [REDACTED]

Als gegenstandslos werden folgende Einsprachen abgeschrieben:

8001 [REDACTED]
8002 [REDACTED]
8003 [REDACTED]
8004 [REDACTED]
8005 [REDACTED]
8006 [REDACTED]
8007 [REDACTED]
8008 [REDACTED]
8009 [REDACTED]
8010 [REDACTED]
8011 [REDACTED]
8012 [REDACTED]
8013 [REDACTED]
8014 [REDACTED]
8015 [REDACTED]
8016 [REDACTED]
8017 [REDACTED]
8018 [REDACTED]
8019 [REDACTED]
8020 [REDACTED]
8021 [REDACTED]
8022 [REDACTED]
8023 [REDACTED]
8024 [REDACTED]
8025 [REDACTED]
8026 [REDACTED]
8027 [REDACTED]
8028 [REDACTED]
8029 [REDACTED]
8030 [REDACTED]
8031 [REDACTED]
8032 [REDACTED]
8033 [REDACTED]
8034 [REDACTED]
8035 [REDACTED]
8036 [REDACTED]
8037 [REDACTED]
8038 [REDACTED]
8039 [REDACTED]
8040 [REDACTED]
8041 [REDACTED]
8042 [REDACTED]
8043 [REDACTED]
8044 [REDACTED]
8045 [REDACTED]
8046 [REDACTED]
8047 [REDACTED]
8048 [REDACTED]
8049 [REDACTED]
8050 [REDACTED]
8051 [REDACTED]
8052 [REDACTED]
8053 [REDACTED]
8054 [REDACTED]
8055 [REDACTED]
8056 [REDACTED]
8057 [REDACTED]
8058 [REDACTED]
8059 [REDACTED]
8060 [REDACTED]
8061 [REDACTED]
8062 [REDACTED]
8063 [REDACTED]
8064 [REDACTED]
8065 [REDACTED]
8066 [REDACTED]
8067 [REDACTED]
8068 [REDACTED]
8069 [REDACTED]
8070 [REDACTED]
8071 [REDACTED]
8072 [REDACTED]
8073 [REDACTED]
8074 [REDACTED]
8075 [REDACTED]
8076 [REDACTED]
8077 [REDACTED]
8078 [REDACTED]
8079 [REDACTED]
8080 [REDACTED]
8081 [REDACTED]
8082 [REDACTED]
8083 [REDACTED]
8084 [REDACTED]
8085 [REDACTED]
8086 [REDACTED]
8087 [REDACTED]
8088 [REDACTED]
8089 [REDACTED]
8090 [REDACTED]
8091 [REDACTED]
8092 [REDACTED]
8093 [REDACTED]
8094 [REDACTED]
8095 [REDACTED]
8096 [REDACTED]
8097 [REDACTED]
8098 [REDACTED]
8099 [REDACTED]
8100 [REDACTED]

Folgende Einsprachen werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen:

8101 [REDACTED]
8102 [REDACTED]
8103 [REDACTED]
8104 [REDACTED]
8105 [REDACTED]
8106 [REDACTED]
8107 [REDACTED]
8108 [REDACTED]
8109 [REDACTED]
8110 [REDACTED]
8111 [REDACTED]
8112 [REDACTED]
8113 [REDACTED]
8114 [REDACTED]
8115 [REDACTED]
8116 [REDACTED]
8117 [REDACTED]
8118 [REDACTED]
8119 [REDACTED]
8120 [REDACTED]
8121 [REDACTED]
8122 [REDACTED]
8123 [REDACTED]
8124 [REDACTED]
8125 [REDACTED]
8126 [REDACTED]
8127 [REDACTED]
8128 [REDACTED]
8129 [REDACTED]
8130 [REDACTED]
8131 [REDACTED]
8132 [REDACTED]
8133 [REDACTED]
8134 [REDACTED]
8135 [REDACTED]
8136 [REDACTED]
8137 [REDACTED]
8138 [REDACTED]
8139 [REDACTED]
8140 [REDACTED]
8141 [REDACTED]
8142 [REDACTED]
8143 [REDACTED]
8144 [REDACTED]
8145 [REDACTED]
8146 [REDACTED]
8147 [REDACTED]
8148 [REDACTED]
8149 [REDACTED]
8150 [REDACTED]
8151 [REDACTED]
8152 [REDACTED]
8153 [REDACTED]
8154 [REDACTED]
8155 [REDACTED]
8156 [REDACTED]
8157 [REDACTED]
8158 [REDACTED]
8159 [REDACTED]
8160 [REDACTED]
8161 [REDACTED]
8162 [REDACTED]
8163 [REDACTED]
8164 [REDACTED]
8165 [REDACTED]
8166 [REDACTED]
8167 [REDACTED]
8168 [REDACTED]
8169 [REDACTED]
8170 [REDACTED]
8171 [REDACTED]
8172 [REDACTED]
8173 [REDACTED]
8174 [REDACTED]
8175 [REDACTED]
8176 [REDACTED]
8177 [REDACTED]
8178 [REDACTED]
8179 [REDACTED]
8180 [REDACTED]
8181 [REDACTED]
8182 [REDACTED]
8183 [REDACTED]
8184 [REDACTED]
8185 [REDACTED]
8186 [REDACTED]
8187 [REDACTED]
8188 [REDACTED]
8189 [REDACTED]
8190 [REDACTED]
8191 [REDACTED]
8192 [REDACTED]
8193 [REDACTED]
8194 [REDACTED]
8195 [REDACTED]
8196 [REDACTED]
8197 [REDACTED]
8198 [REDACTED]
8199 [REDACTED]
8200 [REDACTED]

Ferner wird gestützt auf Ziffer 3.3 des Landratsbeschlusses vom 15. Juni 1970 und § 7 Absatz 1 der Verordnung betreffend den Vollzug des Bundesbeschlusses über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung die neue Baugebietsgrenze als Mutation zum provis. Regionalplan Siedlung genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt. Der bisherige provis. Regionalplan Siedlung wird aufgehoben und damit ausser Kraft gesetzt.

3. Von der Genehmigung ausgenommen (im Sinne der Erwägungen) sind folgende Teile der Ortsplanung:

a) aus materiell-rechtlichen Gründen:

- Zonenplan Stadtkern,
- Ausscheidung der Gewerbezone und WG 3-Zone im Gebiet Brühl-Altmarkt gegen Lausen (gemäss Eintrag im Zonenplan)
- Ergänzungsbestimmung Nr. 2 zum Gesamt-Zonenplan
- Einmündungen in Kasernenstrasse (im Bereich Anschluss Altmarkt)

Bis Ende 1978 bzw. bis zum Inkrafttreten des überarbeiteten Zonenplanes Stadtkern bleiben die bestehenden Zonenvorschriften im Kern (Uebergangsordnung vom 24. Oktober 1961, verlängert durch RRB 3449 vom 30. Oktober 1973) in Rechtskraft.

b) aus regionalplanerischen Gründen:

- zur spätern Einzonung vorgesehene Gebiete:

Bienenberg
Uetental/Im Elbis
Windental
Sperbel

- Baugebiet Bettelfeld-Rain (Zone W2), neue Abgrenzung des Baugebietes gemäss Eintrag im Zonenplan

- Sport- und Erholungszone Sichtern,
inkl. Ergänzungsbestimmung Nr. 6

4. Von der Genehmigung vorläufig ausgenommen ist die Umzonung der Parzelle Nr. 1084 in die Zone für öffentliche Werke und Anlagen
5. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des von der SBB geplanten Schnellbahnprojektes Anpassungen des Zonen- und des Strassennetzplanes notwendig werden.
6. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei Vorliegen der Detailplanungen den Strassennetzplan in Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.
7. Die Gemeinde wird aufgefordert, für die Erstellung eines kommunalen Landschaftsplanes in absehbarer Zeit besorgt zu sein. Für die Ausarbeitung ist der Entwurf des Landschaftsplanes Region Basel wegleitend.
8. Die Gemeinde wird ersucht, die von den nicht-genehmigten Teilen der Ortsplanung betroffenen Grundeigentümer auf geeignete Weise in Kenntnis zu setzen.
9. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 40/ZP/1/O (Zonenplan), 40/ZR/1/O (Zonenreglement), 40/SP/1/O (Strassennetzplan) und ~~40/RS/1/O~~ 40/RS/1/O (Mutation zum provisorischen Regionalplan Siedlung) versehenen Pläne.
10. Die Ziffern 2 bis 9 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(alle eingeschrieben)

Gemeinderat Liestal (4)

Arbeitsamt Baselland, Bahnhofstrasse
Pratteln (2)

Landwirtschaftsdirektion (2)

Bodenamt

Meliorationsamt

Tiefbauamt

Polizeidirektion, Verkehrsabteilung

Amt für Naturschutz u. Denkmalpflege

Regionalplanungsstelle

Wasserwirtschaftsamt

Baupolizeiamt

Landeskanzlei

Planungsamt (12)

Baudirektion (2)

Der Landschreiber:

G-11-5