

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1313

vom 25. August 2015

Gemeinde Gelterkinden, Zonenplan (inkl. Lärm-Empfindlichkeitsstufen) und Zonenreglement Siedlung, Teilzonenplan und Teilzonenreglement Siedlung "Ortskern", Strassennetzplan Siedlung, Mutation Reglement über die Ersatzabgabe für Parkplätze (Ersatzabgabereglement), Zonenplan und Zonenreglement Landschaft sowie Strassennetzplan Landschaft

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Gelterkinden hat am 5. Februar 2014 den Zonenplan (inkl. Lärm-Empfindlichkeitsstufen) und das Zonenreglement Siedlung, den Teilzonenplan und das Teilzonenreglement Siedlung "Ortskern", den Strassennetzplan Siedlung, eine Mutation des Reglementes über die Ersatzabgabe für Parkplätze (Ersatzabgabereglement), den Zonenplan und das Zonenreglement Landschaft sowie den Strassennetzplan Landschaft beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Revision der Zonenvorschriften Siedlung und Landschaft.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 14. März bis 14. April 2014 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 11 vom 13. März 2014 und in der Oberbaselbieter Zeitung vom 13. März 2014 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 11. März 2014) benachrichtigt. Die Planaufgabe für die im Teilzonenplan Siedlung "Ortskern" geschützten Bauten fand vom 23. Mai bis 23. Juni 2014 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 21 vom 22. Mai 2014 und in der Oberbaselbieter Zeitung vom 22. Mai 2014 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 21. Mai 2014) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
11. [REDACTED]

ch

12.

Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zum Rückzug der Einsprachen Nrn. 2, 4, 6, 10 und 12. Mit den übrigen Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 22. Juli 2014 unterbreitet der Gemeinderat Gelterkinden die oben genannten Planungen zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Zudem beantragt der Gemeinderat im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern geringfügige Änderungen im Sinne von § 31 Absatz 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998. Es handelt sich dabei um folgende Planinhalte und Reglementsbestimmungen:

- Der auf Parzelle Nr. 1279 falsch eingetragene "geschützte Einzelbaum" wird aus dem Zonenplan Siedlung entfernt.
- Im Bereich der Parzellen Nrn. 3182 und 3183 erfolgt ein geringfügiger flächengleicher Abtausch zwischen der Wohn-/Geschäftszone WG2b und der Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist.
- Aufgrund eines Plandarstellungsfehlers wird die Schraffur für "erhaltenswerte Baute" auf einem Teil der Liegenschaft "Fabrikweg 1a" aus dem Teilzonenplan Siedlung "Ortskern" entfernt.
- Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen Nr. 2 wird mit der bereits in den rechtsgültigen Zonenvorschriften enthaltenen Zweckbestimmung "TT-Zentrale (Parz. Nr. 2442)" ergänzt.
- Artikel 27 Absatz 1 des Zonenreglementes Siedlung (Dachaufbauten) wird ergänzt mit: "Ausgenommen sind Mobilfunkanlagen. Für diese gilt § 104a RBG."
- Artikel 29 Absatz 2 des Zonenreglementes Siedlung (Antennenanlagen) wird ergänzt mit den Zusatz "als solche". Die Bestimmung lautet somit: "Unter Art. 29 Abs. 3 bis 7 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch als solche wahrgenommen werden können."
- Der letzte Satz in Artikel 29 Absatz 4 des Zonenreglementes Siedlung (Antennenanlagen) wird ergänzt mit den Zusatz "und sinnvoll" und lautet somit: "Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich und sinnvoll ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen."

Der Regierungsrat kann diesen Änderungen zustimmen, die im Zonenplan Siedlung, im Teilzonenplan Siedlung "Ortskern" und im Zonenreglement Siedlung bereits enthalten sind.

Zudem beantragt der Gemeinderat mit Brief vom 28. April 2015 die Genehmigung der beschlossenen Einzonungen von Wohnbauzonen zu sistieren, da die Gemeinde betreffend den Einzonungen noch weitere Abklärungen treffen will.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 RBG sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. Das heisst, der Regierungsrat

hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass:

a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;

b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit, etc.) zentrale Bedeutung zukommt;

c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält, bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Die materiell-rechtlichen Aspekte werden in den folgenden Erwägungen abgehandelt.

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zum Plan und zum Reglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 15. Mai 2012 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

Über die Genehmigung mit Ausnahmen ist der Gemeinderat Gelterkinden mit Schreiben vom 9. Januar 2015 informiert worden. Mit Brief vom 28. April 2015 hat er dazu Stellung genommen. Im Wesentlichen wird beantragt, die Genehmigung der beschlossenen Einzonungen von Wohnbauzonen zu sistieren, da die Gemeinde betreffend den Einzonungen noch weitere Abklärungen treffen will. Damit erübrigt sich auch, auf die Stellungnahmen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die Land im betreffenden Gebiet haben, näher einzutreten.

1.3 Grundsätzliches zum Baubewilligungswesen

Das Baubewilligungswesen ist im RBG und in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 abschliessend geregelt. Zudem gelten im Baubewilligungsverfahren ausserhalb der Bauzonen die Vorgaben des eidgenössischen Rechts (RPG). Der Gemeinde steht diesbezüglich keine zusätzliche Regelungskompetenz zu. Insbesondere können die Verfahren und Zuständigkeiten nicht geändert und auch keine neuen eingeführt werden. Unter anderem regelt das kantonale Recht in § 87 RBV abschliessend, welche Unterlagen zusammen mit dem Baugesuch einzureichen sind. Die Gemeinden verfügen diesbezüglich über keine Autonomie. Sie sind jedoch befugt, im Rahmen ihrer Ein-

sprachemöglichkeit den Antrag zu stellen, dass die Baubewilligungsbehörde zusätzliche Unterlagen einverlangt.

1.4 Einzonungen in den Gebieten "Mühlstett" und "Ebnet"

Im Gebiet "Mühlstett" wird die Parzelle Nr. 1393 der Zone mit Quartierplanpflicht (mit Wohnnutzung) zugewiesen und die Parzellen Nrn. 1614, 1615 (südlicher Teil), 2533 (südlicher Teil), 3357 und 3359 werden der Wohngeschäftszone WG2a zugewiesen. Im Gebiet "Ebnet" wird der östliche Teil der Parzelle Nr. 1274 der Wohnzone zugewiesen. Diese Einzonungen von insgesamt 1.7 ha widersprechen Artikel 38a Absatz 2 RPG. Nach dieser Übergangsbestimmung darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen in einem Kanton insgesamt nicht vergrössert werden. Dies dauert solange, bis der Bund die wegen der Gesetzesrevision notwendig werdenden Anpassungen des Kantonalen Richtplans genehmigt hat. Somit dürfen Einzonungen nur vorgenommen werden, wenn anderswo eine Auszonung um mindestens die gleiche Fläche erfolgt.

Da die Gemeinde betreffend den Einzonungen noch weitere Abklärungen treffen will, beantragt sie mit Brief vom 28. April 2015 die Genehmigung der oben genannten Einzonungen zu sistieren.

1.5 Uferschutzzonen und Gewässerraum

Nach § 12a Absatz 2 RBG gelten die in Bauzonen ausgeschiedenen kommunalen Uferschutzzonen, Gewässerbaulinien oder die gesetzlichen Abstandsvorschriften an öffentlichen Gewässern grundsätzlich als vom Kanton ausgeschiedener Gewässerraum. Wo der Gewässerraum den Vorgaben von Artikel 41a der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 nicht entspricht, müssen Uferschutzzonen entsprechend festgelegt oder verbreitert werden.

Der Gewässerraum folgt klaren Bemessungsregeln und ist insbesondere dort zu erweitern, wo der Kantonale Richtplan (KRIP) vom 8. September 2010 einen "Raumbedarf Fliessgewässer" (Objektblatt L 1.2) ausweist oder wo besondere Hochwassergefährdung vorliegt. Wo der KRIP eine "Aufwertung Fliessgewässer" (Objektblatt L 1.1) ausweist, ist die Sicherung genügend breiter Uferbereiche zwecks Aufwertungsmöglichkeit besonders vordringlich. Der KRIP (Objektblatt L 1.1) bezeichnet im Perimeter des Zonenplanes Siedlung Ergolz und Eibach zum grössten Teil mit "Aufwertung Fliessgewässer". Die Gemeinden sind gehalten, im Rahmen der Nutzungsplanung die Voraussetzungen zu schaffen, dass die Fliessgewässer in ihrem natürlichen Zustand erhalten oder wiederhergestellt werden. Im vorliegenden Zonenplan Siedlung und im Teilzonenplan Siedlung "Ortskern" sind entlang der Gewässer teilweise keine Uferschutzzonen und insbesondere entlang der Ergolz und dem Eibach solche mit zu geringer Breite festgelegt worden.

Der Gemeinderat wird daher aufgefordert, bei den Gewässern gemäss den Vorgaben von Artikel 41a GSchV beidseitig Uferschutzzonen festzulegen und insbesondere entlang der Ergolz und des Eibachs die bestehenden Uferschutzzonen zu verbreitern. Im Übrigen gelten am Eibach im Bereich des Zonenplanes Siedlung und an der Ergolz wegen zu geringer Breite der Uferschutzzonen weiterhin die Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011.

1.6 Redaktionelle Korrektur Teilzonenplan Siedlung "Ortskern"

Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen Nr. 2 hat gemäss Artikel 10 Absatz 2 des Teilzonenreglementes Siedlung "Ortskern" die Zweckbestimmung "kirchliche Nutzungen, Bildungseinrichtungen, öffentliche Dienste".

1.7 Zonenreglement Siedlung Artikel 2 Nutzungszonen und Art und Mass der Nutzung

Bei der Zentrumszone sehen die Zonenvorschriften keine Nutzungsziffer vor. Das Nutzungsmass wird lediglich durch die Fassadenhöhe sowie durch die gesetzlichen Abstandsvorschriften bzw. allfällige Baulinien bestimmt. Die beschlossenen Zonenvorschriften erlauben eine ungesteuerte, verdichtete Bauweise und erhöhen de facto die Nutzung ohne qualitätssichernde Massnahmen, zumal die Grenzabstände mit Vereinbarungen reduziert oder aufgehoben werden können.

Den Gemeinden steht zwar ein erheblicher Ermessensspielraum bei der Festlegung von Art und Mass der Nutzung zu; sie sind in ihrer Planung grundsätzlich autonom. Der Regierungsrat ist nach § 31 Absatz 5 RBG aber verpflichtet, die Zonenvorschriften einer Rechtmässigkeitskontrolle zu unterziehen. Vorliegend erachtet er die Zentrumszone als solches zwar als rechtmässig, in ihrer zonenrechtlichen Ausgestaltung aber als unvollständig. Das Fehlen einer Nutzungsziffer resp. einer anderen geeigneten Massnahme, Qualität zu sichern, widerspricht nicht nur dem Ziel, wohnliche Siedlungen zu schaffen (Artikel 1 RPG) sondern insbesondere den Planungsgrundsätzen c) und d) in Objektblatt S2.1 des behördenverbindlichen KRIP. Zudem verlangt § 18 Absatz 3 RBG, dass die Zonenreglemente Art und Mass der Nutzung, insbesondere die Bauweise, die Gebäudemasse (Gebäuelänge, Gebäudetiefe, Gebäudehöhe oder Geschosszahl), die maximal zulässige bauliche Nutzung sowie die Dachformen und ihre Ausgestaltung bestimmen müssen. Die maximal zulässige, bauliche Nutzung wird mit der Überbauungs-, Grünflächen- und / oder der Ausnutzungsziffer bestimmt (§ 18 Absatz 3 RBG). Das kantonale Gesetz verlangt in einem Zonenreglement folglich grundsätzlich die Angabe eines Nutzungsmasses, wobei es den Gemeinden aber eine Wahlfreiheit lässt.

Gemäss Planungsbericht will die Gemeinde in zentrumsnahen und gut erschlossenen Gebieten eine möglichst dichte Bauweise zulassen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass § 15 Absatz 2 RBG ausdrücklich vorsieht, dass die Gemeinden die verdichtete Bauweise fördern, soweit dem nicht Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes oder andere übergeordnete Planungsziele entgegenstehen. Die verdichtete Bauweise muss aber eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sowie eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleisten. Die verdichtete Bauweise ist insbesondere sicherzustellen durch Quartierpläne und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan (§ 15 Absatz 3 RBG). Auch aus den Gesetzesmaterialien des RBG ergibt sich, dass für die verdichtete Bauweise eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sowie eine gute Einfügung in die Umgebung gewährleistet sein muss, weshalb eine Erhöhung der maximal zulässigen baulichen Nutzung allein nicht ausreicht. Daher ist die verdichtete Bauweise primär durch Quartierpläne sicherzustellen (§§ 37 - 47 RBG). Neben den Quartierplänen soll die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan (§ 50 RBG) Anreize schaffen, verdichtet zu bauen, zumal bei dieser Überbauungsart die Bewilligungsbehörde Ausnahmen von Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften gestatten kann, falls die Anforderungskriterien an eine solche Überbauung gegeben sind.

Im Übrigen hat das Bundesgericht in seinem Urteil vom 8. April 2015 in Sachen Einwohnergemeinde Binningen gegen Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft bestätigt, dass es aus oben genannten Gründen nicht ausreicht, in der Zentrumszone lediglich die maximale Gebäude- und Fassadenhöhe festzulegen.

In Artikel 2 müssen deshalb die Spalten 4 (Überbauungsziffer) bis 6 (Gebäuelänge) in der Zeile "Zentrumszone" in der Nutzungstabelle von der Genehmigung ausgenommen werden. Um anstehende Bauvorhaben nicht zu verunmöglichen, gelten bis zur Festlegung einer Überbauungsziffer resp. einer anderen geeigneten Massnahme zur Sicherung der Wohnqualität die entsprechenden Nutzungsmasse der Wohn-/Geschäftszone WG3b.

1.8 Zonenreglement Siedlung Artikel 3 Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen

Gemäss § 21 Absatz 3 RBG können die Gemeinden innerhalb der Wohn- und Geschäftszonen Gebiete bezeichnen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind. Die Zonenvorschriften bestimmen dazu Umfang und Art der Betriebe. Die vorliegende Bestimmung in Artikel 3 Absatz 2 macht diesbezüglich jedoch keine Aussagen. Der Gemeinderat wird beauftragt, eine entsprechende Ergänzung der Bestimmung vorzunehmen.

1.9 Zonenreglement Siedlung Artikel 5 Spezialzonen Eifeld 1 und 2

In Artikel 5 wird für die Spezialzonen keine Grundnutzung definiert. Nach Artikel 2 wird die Nutzung gemäss § 23 Absatz 1 RBG festgelegt. Es handelt sich dementsprechend um Gewerbebezonen. In diesen soll mittels Quartierplanung auch Wohnnutzung mit einem Anteil von max. 65 % Bruttogeschossflächen realisiert werden können. Eine Mischung von Wohnen und Gewerbe ist jedoch äusserst problematisch. Es wird sich am konkreten Fall zeigen, ob ein solcher Quartierplan die erhöhten Qualitätsanforderungen gemäss § 37 RBG erfüllen kann.

1.10 Zonenreglement Siedlung Artikel 9 Uferschutzzone

Nach Artikel 21 der Wasserbauverordnung (WBV) vom 2. November 1994 ist der Raumbedarf der Gewässer bei Richt- und Nutzungsplanungen sowie bei übrigen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Ausserdem sorgen nach Artikel 21 Absatz 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 die Kantone - soweit es die Verhältnisse erlauben - dafür, dass fehlende Ufervegetation angelegt wird oder zumindest die Voraussetzungen für deren Gedeihen geschaffen werden. Dabei ist unter Ufervegetation nicht nur das bachbegleitende Gehölz, sondern auch die landseits angrenzende standorttypische Vegetation zu verstehen. Uferwege stehen grundsätzlich im Widerspruch zu diesen gesetzlichen Vorgaben und den Schutzziele des Uferschutzes. Artikel 9 Absatz 3 des Zonenreglementes Siedlung wird deshalb dahingehend präzisiert, dass innerhalb der Uferschutzzone ausschliesslich Wege gemäss Strassennetzplan erstellt und unterhalten werden dürfen, welche aus Platzgründen ausserhalb der Uferschutzzone nicht errichtet werden können.

1.11 Zonenreglement Artikel 12 Gefahrenzonen

Auf die Definition von massgebenden Hochwasserkoten für die einzelnen Gefahrenzonen mit Überschwemmungsgefährdung wurde verzichtet. Die Definition der massgebenden Hochwasserkote ist für die Beurteilung der Wirksamkeit von Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren von zentraler Bedeutung. Da die massgebenden Hochwasserkoten nicht im Zonenreglement vorgegeben wurden, sind in einem allfälligen Baugesuch für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Hochwasserkote nachvollziehbar herzuleiten und zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.

1.12 Zonenreglement Siedlung Artikel 15 Zone mit Quartierplanpflicht

In Artikel 15 werden Bestimmungen zu vorbestandene Bauten und somit zur Bestandesgarantie erlassen. Die Bestandesgarantie ist jedoch abschliessend in §§ 109 und 110 RBG geregelt. Die Gemeinde hat hier keine weitergehenden Regelungskompetenzen. Artikel 15 wird deshalb von der Genehmigung ausgenommen.

1.13 Zonenreglement Siedlung Artikel 29 Antennenanlagen

Gemäss Artikel 29 Absatz 5 sollen in Wohnzonen nur Antennen zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet sein. Damit werden in Wohnzonen unter anderem Mobilfunkantennen verboten. Dies ist nicht zulässig und verstösst insbesondere gegen Artikel 1 des Fernmeldegesetzes (FMG) vom 30. April 1997. Nach Artikel 1 Absatz 1 bezweckt dieses Gesetz, dass der Bevölkerung und der Wirtschaft vielfältige, preiswerte, qualitativ hochstehende sowie national und international konkurrenzfähige Fernmeldedienste angeboten werden. Zonenvorschriften dürfen nicht die in der Fernmeldegesetzgebung konkretisierten öffentlichen Interessen verletzen, d. h. sie müssen den Interessen an einer qualitativ guten Mobilfunkversorgung und an einem funktionierenden Wettbewerb zwischen den Mobilfunkanbietern Rechnung tragen. Werden die Zielsetzungen der Fernmeldegesetzgebung eingehalten, so sind ortsplanerische Bestimmungen, die anderen als umweltschutzrechtlichen Interessen dienen (z. B. Ortsbildschutz), grundsätzlich möglich. In der Wohnzone können solche Interessen jedoch nicht geltend gemacht werden.

Die Formulierung "für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage" in Artikel 29 Absatz 5 des Zonenreglements Siedlung entspricht im Übrigen dem mit Bundesgerichtsentscheid 138 II 173 vom 19. März 2012 präzisierten Wortlaut des Baureglementes der Gemeinde Urtenen-Schönbühl. Das Bundesgericht erachtet in seinem Urteil die Bestimmung als unzulässig, weil der Begriff "Erschliessung der Nachbarschaft" (Detailerschliessung) aufgrund der ungenügenden Bestimmbarkeit kein zulässiges Kriterium darstellt.

Im vorgenannten Entscheid wiederholt das Bundesgericht seine stetige Rechtsprechung, dass Infrastrukturbauten wie Mobilfunkantennen grundsätzlich innerhalb und nicht ausserhalb der Bauzonen zu errichten seien. Infrastrukturanlagen innerhalb der Bauzone, die zur Versorgung einer bestimmten Zone notwendig seien, würden unter anderem dann zonenkonform, wenn sie hinsichtlich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbaren funktionalen Beziehung zum Errichtungsort stehen und im wesentlichen Bauzonenland abdecken würden. Zudem habe eine Antennenanlage nach Möglichkeit angemessene Dimensionen in Bezug auf das Standortquartier aufzuweisen. Kann ein Wohnquartier z. B. nicht aus den Zonen 1. Priorität heraus versorgt werden, könne in der Folge eine Antennenanlage in der Wohnzone notwendig werden. Es könne jedoch durchaus möglich sein, dass mit dieser durchschnittlich dimensionierten und dem Quartier angemessenen Anlage sowohl das Standortquartier wie auch die umliegenden Zonen versorgt werden können. Dadurch können gegebenenfalls zusätzliche - im ungünstigen Fall deutlich grösser dimensionierte Anlagen - in weiteren Zonen vermieden werden. Aufgrund der offensichtlich ungenügenden Bestimmtheit des Begriffs der "Erschliessung der Nachbarschaft" kommt das Bundesgericht letztlich zum Schluss, das Kriterium genüge den rechtlichen Anforderungen nicht und sei daher zu streichen.

Artikel 29 Absatz 5 des Zonenreglementes Siedlung kann daher nicht genehmigt werden. Ergänzend sei noch darauf hingewiesen, dass Antennen zum Empfang von Signalen vom Kaskadenmodell selbstverständlich nicht betroffen und in Wohnzonen gestattet sind.

1.14 Zonenreglement Siedlung Artikel 33 und Teilzonenreglement Siedlung "Ortskern" Artikel 26

In den beiden Artikeln sind Bestimmungen zu Lichtimmissionen enthalten. Unter anderem werden Zeiten festgelegt, in denen es verboten ist, Gebäude von Aussen und Schaufenster zu beleuchten. Die Zonenreglemente können nach § 18 RBG jedoch nur Art und Mass der Nutzung bestimmen und im Interesse eines harmonischen Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes Vorschriften über die Gestaltung, die Baumaterialien und Farbgebung der Bauten und Anlagen sowie über die Bepflanzung, den ökologischen Ausgleich und den Bio-

topverbund enthalten. Bestimmungen zu Lichtimmissionen hingegen gehören gestützt auf § 40 Absatz 1 Ziffer 2 in Verbindung mit § 46 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesezt) vom 28. Mai 1970 ins Polizeireglement. Artikel 33 des Zonenreglementes Siedlung und Artikel 26 des Teilzonenreglementes Siedlung "Ortskern" können daher nicht genehmigt werden.

1.15 Zonenreglement Siedlung Artikel 36 und Teilzonenreglement Siedlung "Ortskern" Artikel 32

Nach § 93a RBV kann die Einwohnergemeinde gemäss § 77 Gemeindegesezt durch das Gemeinderement die Kompetenz zum Erlass von Verfügungen und Entscheiden im kleinen Baubewilligungsverfahren an ein einzelnes Gemeinderatsmitglied, eine Kommission oder an eine Amtsstelle innerhalb der Gemeindeverwaltung delegieren. Gemäss Artikel 36 Absatz 1 des Zonenreglementes Siedlung und Artikel 32 Absatz 1 des Teilzonenreglementes Siedlung "Ortskern" soll der Gemeinderat anstelle der Einwohnergemeinde die vorgenannte Kompetenz erhalten. Dies widerspricht jedoch § 93a RBV und daher kann Artikel 36 Absatz 1 des Zonenreglementes Siedlung und Artikel 32 Absatz 1 des Teilzonenreglementes Siedlung "Ortskern" nicht genehmigt werden.

1.16 Teilzonenreglement Siedlung "Ortskern" Artikel 4 Art und Mass der Nutzung in der Kernzone Bereich Hauptbauten

Nach Absatz 6 kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates ausnahmsweise zulassen, dass die Zonengrenze (gemeint ist die Grenze des Bereichs) zur Kernzone Bereich Hofstatt hin bis zu maximal 2 m überschritten wird. Gemäss Artikel 5 Absatz 4 können Hauptbauten zudem mit einer/m max. 2.5 m tiefen Laube/Balkon in den Bereich Hofstatt hinein erweitert werden. Mit diesen Bestimmungen wird der Sinn der Grenze in Frage gestellt, eine natürliche Belichtung des Hauptbaus wegen der ungewöhnlichen Tiefe der Baukörper erschwert und der grüne Hofstattbereich, der ein wichtiger Bestandteil des Ortsbildes ist, erheblich beschnitten.

Gestützt auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992 und unter Berücksichtigung der Festlegungen des Inventars über die schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) hält der Regierungsrat an der grundsätzlichen Anforderung einer erhöhten Gestaltungsqualität im Ortsbild von nationaler Bedeutung fest. Im Hinblick auf die oben beiden erwähnten Bestimmungen hält der Regierungsrat weiter fest, dass eine Kumulation von Artikel 5 Absatz 4 (Erweiterung der Hauptbauten mit einer/m max. 2.5 m tiefen Laube/Balkon in den Bereich Hofstatt hinein) mit der Ausnahmemöglichkeit in Artikel 4 Absatz 6 klar ausgeschlossen ist. Dies bestätigt der Gemeinderat Gelterkinder auch in seinem Brief vom 28. April 2015.

Zudem handelt es sich bei Artikel 4 Absatz 6 um eine Ausnahmemöglichkeit, welche der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde lediglich in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles beantragen kann. Weiter ist hier - unter Würdigung weiterer Bestimmungen - eine Ausnahmemöglichkeit formuliert, die kaum in Anspruch genommen werden kann.

1.17 Teilzonenreglement Siedlung "Ortskern" Artikel 5 Art und Mass der Nutzung in der Kernzone Bereich Hofstatt

Gemäss Absatz 5 ist ein Drittel der in der Kernzone Hofstatt liegenden Flächenanteile freizuhalten und als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten. Der Hofstattbereich ist jedoch ein Grünbereich, in dem die Grünfläche deutlich den grösseren Anteil der Parzelle ausmachen sollte. Ein Drittel ist hingegen der kleinere Teil und für die verfolgten Ziele eindeutig zu

wenig. Dies zumal die angrenzenden Hauptbauten in einem Bereich liegen, der zu 100 % überbaut werden darf. Daher wird der Gemeinderat eingeladen, das Mass der Nutzung zu überprüfen. Aus den vorgenannten Gründen kann der Satz in Absatz 5 "In der Freihaltezone liegende Parzellenteile dürfen dem Drittel zugerechnet werden." nicht genehmigt werden. Zudem fehlt eine rechtliche Grundlage für eine solche Freiflächenübertragung im RBG. Im Übrigen könnten mit der Inanspruchnahme der in der Freihaltezone liegenden Parzellenteile manche Hofstattbereiche vollständig überbaut werden.

1.18 Teilzonenreglement Siedlung "Ortskern" Artikel 6 Dachform in der Kernzone Bereich Hofstatt

Ein Walmdach ist keine traditionelle, ortsübliche Baselbieter Dachform. Das Walmdach wird üblicherweise für Bauten und Anlagen verwendet, die eine öffentliche Nutzung aufweisen oder einen markanten ortsbaulichen Akzent setzen, z. B. in Baugruppen oder in Ecksituationen. Das Walmdach dient als besondere Auszeichnung und wird in der Regel für Hauptbauten respektive für Bauten im Bereich "Hauptbauten" eingesetzt. Bauten in der Hofstatt müssen sich dagegen den Hauptbauten im Bereich "Hauptbauten" der Kernzone unterordnen.

1.19 Teilzonenreglement Siedlung "Ortskern" Artikel 17 Gefahrenzonen

Auf die Definition von massgebenden Hochwasserkoten für die einzelnen Gefahrenzonen mit Überschwemmungsgefährdung wurde verzichtet. Die Definition der massgebenden Hochwasserkote ist für die Beurteilung der Wirksamkeit von Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren von zentraler Bedeutung. Da die massgebenden Hochwasserkoten nicht im Zonenreglement vorgegeben wurden, sind in einem allfälligen Baugesuch für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Hochwasserkote nachvollziehbar herzuleiten und zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Zonenreglement Siedlung (Artikel 12 Gefahrenzonen Absatz 3) festgehalten ist, dass entlang der Ergolz und des Eibaches auf dem Teil der Parzellenfläche, welche mit der Gefahrenzone "erhebliche Gefährdung" überlagert ist, ein Bauverbot besteht. Ausnahmen sind möglich, wenn im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachgewiesen wird, dass die Bauten und Anlagen vor den Einwirkungen der Naturgefahr mit baulichen und oder anderen Massnahmen hinreichend geschützt werden können. Ein entsprechender Absatz fehlt im Teilzonenreglement Ortskern. Dies bedeutet, dass für Teile der Parzellenfläche innerhalb des Perimeters Teilzonenplan Ortskern, welche mit der Gefahrenzone "erhebliche Gefährdung" überlagert sind, kein Bauverbot besteht und grundsätzlich keine Ausnahmen, analog den Bestimmungen im Zonenreglement Siedlung, erforderlich sind. Gemäss Teilzonenreglement Ortskern Artikel 17 Absatz 1 sind bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und –anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen. Weiter gilt gemäss Artikel 17 Absatz 2 (Gefährdung Wasser), dass Gebäude und haustechnische Anlagen so zu bauen sind, dass sie durch mögliche Hochwasserereignissen von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen können. Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor Hochwasser geplant sind, sind in den Baugesuchunterlagen darzustellen und zu beschreiben (Artikel 16 Absatz 3). Gestützt auf den Artikel 17 Gefahrenzonen ist innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans Ortskern, auf dem Teil der Parzellenfläche, welcher mit der Gefahrenzone

"erhebliche Gefährdung" überlagert ist, ein Bauvorhaben möglich, wenn im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachgewiesen wird, dass die Bauten und Anlagen vor den Einwirkungen der Naturgefahr mit baulichen und oder anderen Massnahmen hinreichend geschützt werden können. Obwohl es ist nicht nachvollziehbar ist, weshalb bezüglich Teilen von Parzellenflächen, welche mit einer Gefahrenzone "erhebliche Gefährdung" überlagert sind, im Zonenreglement Siedlung und im Teilzonenreglement Ortskern abweichende Bestimmungen formuliert werden, kann einer Umsetzung in dieser Form mit folgender Begründung zugestimmt werden: Als Konsequenz aus den abweichenden Reglementtexten, bezüglich der Berücksichtigung und Umsetzung von ausgewiesenen "erheblichen Gefährdungen", sind sowohl innerhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung als auch innerhalb des Perimeters Teilzonenplan Ortskern Neubauten und –anlagen sowie wesentliche Änderungen bestehender Bauten und Anlagen nur möglich, wenn im Baugesuchverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Bauten und Anlagen vor den Einwirkungen der Naturgefahr mit baulichen oder anderen Massnahmen hinreichend geschützt werden können.

1.20 Teilzonenreglement Siedlung "Ortskern" Artikel 21 Gestaltungsbaulinie

Nach § 97 Absatz 2 RBG legen die Gestaltungsbaulinien die Flucht eines Gebäudes verbindlich fest. Zudem bestimmt § 53 RBV, welche Bauteile die Fassade überragen dürfen. Den Gemeinden räumt das RBG kein Recht zu, Vorschriften bezüglich Baulinien zu erlassen. Daher kann Artikel 21 des Teilzonenreglementes Siedlung "Ortskern", der Bestimmungen zur Gestaltungsbaulinie enthält, nicht genehmigt werden.

1.21 Redaktionelle Korrekturen und Hinweise zu Zonenreglement Siedlung und Teilzonenreglement Siedlung "Ortskern"

Für die Beurteilung von Baugesuchen bei geschützten Bauten steht es dem Gemeinderat frei, Fachgutachten oder Inventare als Entscheidungshilfe beizuziehen. Dazu braucht es weder Bestimmungen im Zonenreglement noch neue Verfahren. Daher wird Absatz 4 in Artikel 10 des Zonenreglementes Siedlung und Absatz 4 in Artikel 13 des Teilzonenreglementes Siedlung "Ortskern" im Sinne einer redaktionellen Korrektur gestrichen: "Soweit seit Inkrafttreten dieses Reglementes kantonale oder kommunale Inventare der Bevölkerung zur Kenntnis gebracht worden sind, können sie als Entscheidungshilfe für die Beurteilung der schutzwürdigen Bausubstanz beigezogen werden."

In Artikel 11 Absatz 2 des Zonenreglementes Siedlung und in Artikel 16 Absatz 2 des Teilzonenreglementes Siedlung "Ortskern" wird zunächst eine Zustimmung des Gemeinderates für das Fällen von Bäumen und Baumgruppen verlangt. Im zweiten Satz ist dann von einer Bewilligung die Rede. Da von der Gemeinde keine neuen Verfahren eingeführt werden können und um Missverständnisse zu vermeiden, wird "Bewilligung" durch "Zustimmung" ersetzt.

Artikel 11 Absatz 2 des Teilzonenreglementes Siedlung "Ortskern" besagt, dass der Gemeinderat für Abweichungen von der zulässigen Nutzung in der Freihaltezone Ausnahmen beantragen kann. Nach § 7 RBV kann der Gemeinderat in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen. Konkrete Ausnahmetatbestände gehören dementsprechend nicht in ein Zonenreglement. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird daher der Zusatz "insbesondere für Pflichtparkplätze und deren Erschliessung" in Artikel 11 Absatz 2 im Sinne einer redaktionellen Korrektur gestrichen.

Im Weiteren erteilt der Gemeinderat nur Baubewilligungen für Antennen für Funk- und Fernsehempfang (Artikel 29 Absatz 7 Zonenreglement Siedlung).

Ausserdem wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass die Zonenvorschriften gemäss § 31 Absatz 1 RBG durch die Gemeindeversammlung bzw. den Einwohnerrat erlassen werden

und der Gemeinderat daher in Verordnungen keine Nutzungs- und Schutzvorschriften erlassen kann.

1.22 Wald

Es wird darauf hingewiesen, dass die als "rechtsverbindlicher Planinhalt" bezeichnete Landwirtschaftszone nur "unter Vorbehalt der dynamischen Waldgrenze" gilt.

Ausserdem ist bei der Naturschutzzone FL5 "Scheidegg" Folgendes zu beachten: Beim Wald oberhalb der Kantonsstrasse handelt es sich gemäss Waldentwicklungsplan um Wald mit "Vorrang Schutz vor Naturgefahren". Die im Anhang festgelegten Naturschutzmassnahmen haben daher die Minimalanforderungen für Schutzwald vor Naturgefahren zu berücksichtigen.

1.23 Redaktionelle Korrektur Zonenplan Landschaft

Die Schutzzonen, die teilweise Kantonsstrasse überlagern, werden im Sinne einer redaktionellen Korrektur gestrichen.

1.24 Zonenreglement Landschaft Artikel 17 Gebühren für Bauten und Anlagen im kleinen Verfahren

Nach § 20 der Verordnung über die Gebühren der Baubewilligungsbehörden vom 18. März 2014 können die Gemeinden für alle jene Bauten und Anlagen, für die gemäss § 92 RBV der Gemeinderat die Baubewilligung erteilt, von der vorliegenden Verordnung abweichende Gebührensätze festlegen. Nach Artikel 25 Absatz 2 RPG entscheidet die zuständige kantonale Behörde bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann. Die Gemeinde kann daher ausserhalb der Bauzonen auch für Bauten nach § 92 RBV keine Baubewilligung erteilen und somit auch keine Gebühr erheben. Einzig bei Bauvorhaben in Bauzonen im Zonenplan Landschaft und in Spezialzonen mit Bauzonencharakter kann die Gemeinde für Bauten nach § 92 RBV eine Gebühr erheben.

1.25 Redaktionelle Korrektur zum Zonenreglement Landschaft

Bei dem in Artikel 3 erwähnten Baugebietsperimeter im Zonenplan Siedlung handelt es sich lediglich um einen Perimeter.

1.26 Neue Zufahrt auf Kantonsstrasse im Gebiet "Lachmatt" im Strassennetzplan Siedlung

Für die Zone für Sport- und Freizeitanlagen "Lachmatt-Wolfstiege" und das Frei- und Hallenbad ist östlich von Letzterem im Strassennetzplan Siedlung eine neue Erschliessungsstrasse mit Zufahrt ab Kantonsstrasse vorgesehen. Diese Zufahrt wurde bereits mit Regierungsratsbeschluss Nr. 596 vom 24. April 2007 von der Genehmigung ausgenommen. Diesen Entscheid hat das Kantonsgericht mit Urteil vom 12. März 2008 gestützt. Seither hat sich an der Rechtslage nichts geändert und von der Gemeinde sind auch keine neuen entscheiderelevanten Argumente vorgebracht worden. Daher wird bezüglich Begründung der Nichtgenehmigung im Wesentlichen auf vorgenannten Regierungsratsbeschluss verwiesen:

Die neue Zufahrt würde im Ausserortsbereich mit allgemeiner Höchstgeschwindigkeit von 80 km/h liegen. Gemäss § 6 des kantonalen Strassengesetzes vom 24. März 1986 haben jedoch Erschliessungen von Baugebieten über das kommunale Strassennetz zu erfolgen. Kantonsstrassen hingegen stellen prinzipiell Verbindungen zwischen einzelnen Ortschaften und zu übergeordneten Strassen her (§ 5 Strassengesetz). Ausnahmen bezüglich Neuerschliessungen von kommunalen Siedlungsgebieten über Kantonsstrassen können nur gewährt

werden, wenn die gesetzeskonforme Erschliessung nicht möglich ist oder zwingende Verhältnisse vorliegen.

Für die Zone für öffentliche Werke und Anlagen "Hallen- und Freibad" besteht schon eine Zufahrt über den Knoten Lachmattstrasse/Tecknauerstrasse. Dieser ist ausreichend ausgebildet und liegt im Innerortsbereich mit Tempo 50 generell. Über die anschliessende Lachmattstrasse (Sammelstrasse) ist es möglich, den für sämtliche Sport- und Freizeitanlagen geplanten Parkplatz zu erschliessen. Eine neue Zufahrt könnte nur zugelassen werden, wenn schwerwiegende Argumente dafür sprechen würden. Der Regierungsrat kommt jedoch zum Schluss, dass aufgrund der von der Gemeinde eingereichten Begründung keine Ausnahme von §§ 5 und 6 des Strassengesetzes in Betracht gezogen werden kann:

Die zusätzliche Belastung des angrenzenden Wohnquartiers bezüglich Mehrverkehr/Abgase/Lärm ist marginal. Im Extremfall (Samstag bei schönem Wetter im Sommer mit parallelem Betrieb von Freibad, Tennisanlage und Fussballplatz) werden gemäss Berechnungen der Gemeinde lediglich je 40 Zu- und Wegfahrten in der Spitzenstunde verzeichnet. Ausserhalb von solchen einzelnen Höchstbelastungen ist das Verkehrsaufkommen so gering, dass kein Rückstau bei der Ausfahrt auf die Kantonsstrasse und somit auch kein Schleichverkehr durchs Lachmattquartier zu erwarten ist.

Das durch den Ausbau leicht erhöhte Verkehrsaufkommen ist bescheiden und beschränkt sich auf 120 Meter der Lachmattstrasse, die im Übrigen im Strassennetzplan als Sammelstrasse ausgeschieden ist.

Gestützt auf §§ 5 und 6 des Strassengesetzes kann aus vorgenannten Gründen die geplante neue Erschliessungsstrasse im Gebiet "Lachmatt" nicht genehmigt werden. Der Gemeinderat wird ersucht, eine gesetzeskonforme Erschliessung ausarbeiten und von der Gemeindeversammlung beschliessen zu lassen.

1.27 Redaktionelle Korrekturen und Hinweise zu den Strassennetzplänen

Die Verbindung Marktgasse-Tecknauerstrasse-Rünenbergerstrasse ist gemäss kantonalem Richtplan ebenfalls eine Wanderwegverbindung und untersteht somit dem Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG) vom 4. Oktober 1985.

Die Klassifikation der Kantonsstrassen wird im kantonalen Richtplan durch den Landrat beschlossen (RBG §11). Bei der im Strassennetzplan Siedlung zur Orientierung dargestellten "Hauptverkehrsstrasse" handelt es sich um eine "Kantonsstrasse".

Die kantonale Radroute Richtung Sissach wird mittlerweile nicht mehr über die Sissacherstrasse, sondern über den Eiweg geführt und ist auch so signalisiert.

1.28 Änderung Ersatzabgabereglement

Gemäss § 106 Absatz 1 RBG dürfen die Erstellung, der Umbau und die Zweckänderung von Bauten und Anlagen, für die ein Abstellplatzbedarf für Motorfahrzeuge und Fahrräder besteht, nur bewilligt werden, wenn eine bestimmte Anzahl Abstellplätze ausgewiesen wird. Können die notwendigen Abstellplätze aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismässig hohem finanziellem Aufwand erstellt werden, entrichtet die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe an die Gemeinde (§ 107 Absatz 1 RBG). Die Gemeinde hat ihr Ersatzabgabereglement dahingehend geändert, dass keine Ersatzabgabe geschuldet ist, wenn im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachgewiesen wird, dass mögliche Parkplätze aufgrund der Bestimmungen der im Teilzonenplan Ortskern festgelegten überlagernden Zone "Geschützte Gärten" nicht erstellt werden können. Diese Bestimmung widerspricht §§ 106 Absatz 1 und 107 Absatz 1 RBG und kann daher nicht genehmigt werden.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziffer 5 RBG

2.1 Kommunale Gestaltungsbaulinie im Bereich des baugesetzlichen Abstandes an Kantonsstrassen

Gemäss § 12 Absatz 3 RBG können die Gemeinden nach dem Verfahren der kommunalen Nutzungsplanung Baulinien ziehen, sofern der Kanton darauf verzichtet. Bei Baulinien an kantonalen Verkehrsflächen verzichtet der Kanton aber seit längerer Zeit grundsätzlich auf eine Kompetenzübertragung an die Gemeinden. Stattdessen legt er diese gemäss § 12 RBG selbständig fest. Da somit die formelle Voraussetzung für eine Genehmigung fehlt, muss im Teilzonenplan Siedlung "Ortskern" die kommunale Gestaltungsbaulinie auf der Parzelle Nr. 1007, zwischen den Häusern Nr. 1 und Nr. 3 an der Schulgasse – welche sich in einem geringeren Abstand als dem gesetzlichen Minimalabstand zur Kantonsstrasse befindet – von der Genehmigung ausgenommen werden.

2.2 Naturschutzzone im Gebiet "Zangegrabe/In der Wäلتschi"

Im Gebiet "Zangegrabe/In der Wäلتschi" ist im KRIP als Ausgangslage ein Vorranggebiet Natur eingetragen. Im Waldentwicklungsplan (WEP) Homburger- und Eital vom 31. März 2009 ist diese Fläche als Vorrang Naturschutz ausgeschieden. Die aktuell rechtsgültige Naturschutzzone G36, die den Einträgen in KRIP und WEP entspricht, soll gemäss vorliegendem Zonenplan Landschaft aufgehoben werden. Diese ist jedoch nur zu rund einem Drittel der Fläche vom kantonal geschützten Naturobjekt "Zangenweidli" überlagert und somit unter Schutz gestellt. Nach KRIP-Objektblatt L3.1 (Vorranggebiet Natur) dienen die Vorranggebiete Natur der langfristigen Erhaltung der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie den vielfältigen, regionaltypischen Landschaften. Sie sind in ihrer Ausdehnung und in ihrem ökologischen Wert zu erhalten, wo nötig zu erweitern und untereinander zu vernetzen.

Im Weiteren wird die Streichung der Naturschutzzone G36 fachlich nicht begründet. Das Fachgutachten (Naturinventar) der Gemeinde macht nämlich keine Aussagen zu den schützenswerten Flächen ausserhalb des kantonal geschützten Naturobjekt "Zangenweidli". Die Aufhebung der aktuell rechtsgültigen Naturschutzzone G36 kann daher, wo sie im östlichen und südlichen Bereich nicht vom kantonal geschützten Naturobjekt "Zangenweidli" überlagert wird, nicht genehmigt werden. Der Gemeinderat wird angehalten, im Zonenreglement Landschaft Schutzbestimmungen für die Naturschutzzone G36 festlegen zu lassen oder den Schutz im Rahmen von § 10 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) vom 20. November 1991 sicherzustellen.

2.3 Zonenreglement Landschaft Artikel 10 Landschaftsschutzzone

In Artikel 10 des Zonenreglementes Landschaft werden in Absatz 3 Bewässerungsanlagen, Folientunnel, Witterungsschutz- und Vogelschutzanlagen, Bienenhäuser sowie in Absatz 4 der Landwirtschaft dienende Terrainveränderungen explizit erlaubt. Das Vorranggebiet Landschaft ist jedoch gemäss KRIP-Objektblatt L3.2 im Grundsatz von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten. Möglich sind unterirdische Hochspannungs- und Rohrleitungen oder andere unterirdische Infrastrukturen. Zonenkonforme Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sind zulässig. Sie sind in unmittelbarer Hofnähe anzusiedeln. Falls es den Schutzziele der Vorranggebiete Landschaft dient, können neue landwirtschaftliche Bauten auch an anderen Standorten realisiert werden.

Die Aufzählung in Artikel 10 Absatz 3 des Zonenreglementes Landschaft ("Ausgenommen davon sind: a. Bewässerungsanlagen, b. Folientunnel, c. Witterungs- und Vogelschutzanlagen, d. Bienenhäuser") und Absatz 4 widersprechen den vorgenannten Planungsgrundsätzen des Kantonalen Richtplanes und können daher nicht genehmigt werden.

2.4 Uferschutzzonen und Gewässerraum, Mass der Nutzung, Zufahrt auf Kantonsstrasse im Gebiet "Lachmatt"

Es wird auf die Erwägungen unter den Ziffern 1.5, 1.7 und 1.26 verwiesen.

III.

Unerledigte Einsprachen:

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

2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat berechtigt und verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziffer 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

4. 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. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin/ der Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Zu allfälligen Begehren auf Änderung bzw. Belassung der Bauzone ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse 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 Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziffer 5 RBG nicht standhalten.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecher sind als Grundeigentümer der [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Es werden folgende Anträge gestellt:

- Die gesamte Liegenschaft sei als nicht erhaltenswert (bzw. als nicht schützenswert gemäss 2. Planaufgabe) einzustufen.
- Die Gestaltungsbaulinie sei aufzuheben.
- Die Parzelle [REDACTED] sei nicht mit einer Freihaltezone zu belegen.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

Die Parzelle [REDACTED] mit Liegenschaft würde sich abseits der für das Oberbaselbiet und Gelterkinden ortstypischen, geschlossenen Häuserzeilen entlang den Strassenzügen des Ortskerns befinden. Ein räumlich intensiver Bezug zu den Kernbauten bestehe weder vom Erscheinungsbild her noch sei ein solcher von der Lage her gegeben. Die Liegenschaft habe folglich weder Einfluss auf den räumlichen Zusammenhang der Kernbauten untereinander noch auf ein einheitliches Erscheinungsbild des Ortskerns. Sie sei ausserdem auch sonst in keiner Form prägend für das Ortsbild von Gelterkinden. Das Haus habe zwar ein ansprechendes Äusseres, sei aber in seinem Charakter und seiner Struktur in keiner Weise als erhaltenswert einzustufen. Vielmehr sei es mit anderen Gebäuden in der unmittelbaren Umgebung - die indessen weder als erhaltenswert eingestuft, noch mit einer Gestaltungsbaulinie belegt worden sind - durchaus vergleichbar. Sodann erscheine die Wahl der Liegenschaft als erhaltenswerte Baute, mit Blick auf diejenigen Bauten der ortskerntypischen Blockrandbebauung, welche nicht als erhaltenswert eingestuft wurden seien, als eher zufällig und aus Sicht der Einsprecher somit nicht gerechtfertigt.

Im Weiteren verdeutliche der Zonenplan Ortskern, dass mit einer Gestaltungsbaulinie primär Bauten entlang der Strasse auf die vorgegebene Linie gebaut werden sollen. Dies diene der erhaltenswerten, ortstypischen Blockrandbebauung. Eine rückwärtige Verlagerung der Bauten sei somit nicht angestrebt, sondern es sei das Ziel diese grundsätzlich zu verhindern. Es sei unter diesem Aspekt nicht nachvollziehbar, weshalb die Liegenschaft mit einer Gestaltungsbaulinie belegt worden sei bzw. werden soll, zumal sie deutlich zurückversetzt hinter den ortstypischen Strassenzügen liege. Ebenso sei unter dem Aspekt der von Kanton und Gemeinde definierten Siedlungsentwicklung nach innen mittels verdichteter Bauweise bzw. Nachverdichtung einerseits sowie einer zeitgemässen Nutzung im Sinne des Umweltschutzes, des nachhaltigen Bauens und der Nutzung erneuerbarer Energien andererseits nicht einsichtig, weshalb der Altbau, in seiner Grundausrichtung und Grundstruktur, beispielsweise nach einem Brand, wieder aufgebaut werden soll, obwohl dies u.a. bautechnisch kaum sinnvoll erscheine. Dies widerspreche im Resultat sämtlichen oben dargelegten Zielsetzungen und sei nicht vertretbar. Komme hinzu, dass die Parzelle voll erschlossen sei und sich somit besonders für eine allfällige spätere Nachverdichtung eignen würde. In diesem Sinne wird beantragt, die Gestaltungslinie aufzuheben.

Sodann würde von der Gemeinde beabsichtigt rund 75 % unserer Parzelle mit einer Freihaltezone zu belegen. Betrachte man den Anteil der Parzelle [REDACTED] im Vergleich zu den Freihaltezonen, die den übrigen Privatpersonen im Ortskern auferlegt würden, liege dieser bei rund 50%. Würde man die gesamte Freihaltezone (inkl. öffentlicher Werke und Anlagen) des Ortskerns als Basis nehmen, würde das Grundstück der Einsprecher mit einer Freihaltezone von rund 25% belastet. Dies komme einer massiven Beschneidung der Eigentumsrechte gleich und stelle zusammen mit den weiteren Belastungen (erhaltenswerte Baute/Gestaltungsbaulinie) eine drastische Wertverminderung von Land und Liegenschaft dar. Eine derartige Belastung stelle einen unverhältnismässigen Eingriff in unsere Eigentums-

rechte dar und sei mit dem öffentlichen Interesse weder zu rechtfertigen noch zu vereinbaren.

Das Grundstück [REDACTED] sei voll erschlossen und könne zu einem späteren Zeitpunkt problemlos einer zusätzlichen Nutzung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen, welche von Seiten Kanton und Gemeinde einen zentralen Eckpfeiler der aktuellen Revision darstelle, zugänglich gemacht werden. Insbesondere durch die Zuteilung in die Freihaltezone werde indessen eine solche Nutzung vollumfänglich blockiert. Es werde den Einsprechern mit der angestrebten Belegung der Parzelle mit einer Freihaltezone folglich auch verwehrt, für das Alter ein ebenerdig zugängliches, rollstuhlgängiges Wohnhaus auf dem jetzigen Grundstück zu bauen. Dieses würde eine Wohnform für "Jung und Alt" in Zentrumsnähe und bekannter Umgebung erlauben, während ansonsten nach einer anderen Lösung gesucht werden müssten. Die vorgesehene Belastung des Grundstücks stehe somit der zu Beginn des Absatzes erwähnten Zielsetzung als auch dem Ziel, mittels gelockerter Teilzonenplanung besser und flexibler auf spezielle Situationen und Anforderungen bei Bauvorhaben im Dorfkern eingehen zu können, diametral entgegen. Komme hinzu, dass auf Grund der Grösse der Parzelle auch bei einer zusätzlichen Nutzung bzw. Bebauung die Eingliederung in die landschaftliche und bauliche Umgebung als auch eine hohe Wohn- und Aufenthalts- sowie Umweltqualität gewährleistet bliebe. Diese würde zudem noch verstärkt dadurch, dass die Parzelle am Rand der Kernzone und in unmittelbarer Nähe zu grossflächigen Grünzonen, Landwirtschaftsland und Waldgebieten liege.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass die Einsprecher mit der von der Gemeinde in Aussicht genommenen Einstufung der Liegenschaft als erhaltenswert, der auferlegten Gestaltungsbaulinie und insbesondere der Zuteilung in die Freihaltezone nicht einverstanden sind. Man könne sich aufgrund des Zonenplanes Ortskern des Eindrucks leider nicht erwehren, dass man als einziger privater Grundstückseigentümer in der Kernzone übermässig und unverhältnismässig eingeschränkt werden solle, ohne dass dies einem tatsächlichen öffentlichen Interesse entsprechen würde. Die vorgesehenen Belastungen des Grundstückes seien sodann auch mit Blick auf die von der Gemeinde in Aussicht genommenen Zielsetzungen der Revision wenig verständlich und insgesamt weder gerechtfertigt noch vertretbar.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Das Ortsbild von Gelterkinden hat nach dem Inventar über die schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) nationale Bedeutung. Für die nationale Bedeutung des Ortsbilds sind topografische, räumliche und architekturhistorische Qualitäten ausschlaggebend: Das ISOS beurteilt die Ortsbilder in ihrer Gesamtheit bzw. es berücksichtigt sowohl den Eigenwert der Ortsbildteile als auch die Qualität ihres Zusammenhangs. Das Inventar gliedert den Ort in Gebiete und Baugruppen, in Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen. Der westliche Bereich der Parzelle der Einsprecher, in dem sich auch die Gebäude befinden, liegt nach dem ISOS im Gebiet Nr.1 mit dem Erhaltungsziel A. Gemäss diesem Ziel ist die Substanz zu erhalten. Das heisst, dass alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten und störende Eingriffe beseitigt werden sollen. Als geeignete Massnahmen werden unter anderem Vorbaulinien und rückwärtige Baulinien und Schutzmassnahmen für Einzelbauten (Abbruchverbot) erwähnt. Mit der im Teilzonenplan für den nordöstlichen Teil des Gebäude festgelegten Schutzkategorie "geschützte Bauten" und mit der im östlichen und südlichen Bereich ausgeschiedenen Gestaltungsbaulinie werden Massnahmen gemäss dem Erhaltungsziel verfolgt. Das Gebäude wurde 1894 errichtet. Mit dem Fachwerk im Dachbereich und der Ausformulierung der Laube nimmt der Bau bereits Stilelemente vorweg, wie sie anschliessend im Heimatstil wichtig werden und an mehreren Objekten im Baselbiet vorkommen (z. B. im Werk des für das Baselbiet wichtigen Architekten Wilhelm Brodbeck). Der nordöstliche

Teil des Gebäudes wurde folgerichtig der Schutzkategorie "geschützte Bauten" zugewiesen bzw. weiterhin darin belassen.

Der östliche Teil der Parzelle [REDACTED] liegt nach dem ISOS in der Umgebungszone II mit dem Erhaltungsziel a, das die Erhaltung der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche beinhaltet. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sollen bewahrt und störende Veränderungen beseitigt werden. Als geeignete Massnahmen werden unter anderem das Auszonen und das Ausscheiden von Freihaltegebiet bezeichnet. Der Garten vor dem Gebäude wurde folgerichtig der Freihaltezone zugewiesen bzw. weiterhin darin belassen.

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

4.2 Einsprache der [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Es wird beantragt, das vorgenannte Grundstück der Wohn-/Geschäftszone zuzuweisen.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

1958 sei auf dem Grundstück [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Gelterkinder erstellt worden. Aufgrund der damaligen Situation sei die Parzelle in eine sogenannte Zone für öffentliche Werke und Anlagen zugewiesen worden. In den vergangenen Jahren habe sich der Flächenbedarf für [REDACTED] massiv vermindert. Es werde davon ausgegangen, dass in den kommenden Jahren sämtliche [REDACTED] in die Kellerräume verlegt werden. Damit der erforderliche Gebäudeunterhalt aufgrund des Gebäudealters rechtfertigt werden könne, sei man darauf angewiesen, die freiwerdenden Flächen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss einer neuen Nutzung zuzuführen. Daher werde beantragt, das Grundstück im Sinne einer Zonenharmonisierung mit den Nachbarparzellen in die Wohn-/Geschäftszone umzuzonen. Mit dem Verbleib in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen sowie der hinterlegten Zweckbestimmung Nr. 2 sei man nicht einverstanden und befürchte eine massive Wertverminderung.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Parzelle [REDACTED] liegt nach der Revision wie bisher in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen. Die Gemeinde beabsichtigt, das Grundstück – zusammen mit den nördlich angrenzenden Parzellen [REDACTED] - weiterhin für eine öffentliche Nutzung vorzusehen. Allerdings kommt der Gemeinderat der Einsprecherin insofern entgegen, als dass er die nicht mehr aufgeführte Zweckbestimmung [REDACTED] im Sinne einer geringfügigen Änderung in die Zonenvorschriften aufgenommen hat. Die bisherige Nutzung wird somit nicht eingeschränkt und die Einsprecherin erleidet keine Wertverminderung. Zudem sind gemäss § 24 Absatz 2 RBG in den Zonen für öffentliche Werke und Anlagen in beschränktem Umfang zusätzlich andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

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

4.3 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzellen [REDACTED] und als Miteigentümerin der [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Es werden folgende Anträge gestellt:

- Die Parzellen [REDACTED] seien der Bauzone zuzuweisen.
- Der Schleipfenweg sei, wie vom Regierungsrat in der ursprünglichen Planung als verbindlich erklärt (Entscheid Nr. 2727, 16. Oktober 1984) zu verwirklichen.
- Sollte lediglich das einst enteignete Grundstück erschlossen werden, werde die Ausscheidung des für den Schleipfenweg Süd erforderlichen Areals gefordert.
- Die durch die verworrene Planung der letzten Jahrzehnte entstandenen Kosten seien vollumfänglich zu vergüten.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

- Das Gebiet "Mühlstett/Schleipfen", in dem sich die Grundstücke der Einsprecherin befinden, sei aus ökologischen und verkehrstechnischen Gründen (Besonnung, Nähe zum Bahnhof, Entlastung der Kernzone vom Durchgangsverkehr) als Baugebiet für die Entwicklung der Gemeinde von äusserster Wichtigkeit.
- Zuvor in der zweigeschossigen Zone, sei das Gebiet "Mühlstett/Schleipfen" 1968 in die eingeschossige Zone verwiesen und ein Teil mit einer Zone für öffentliche Werke belastet worden. Daraus wären für Jahre Planungsunsicherheiten und ein Enteignungsverfahren entstanden, das dank dem Entgegenkommen der Grundeigentümer in einem Vergleich geendet hätte.
- Mit Entscheid Nr. 2717 seien die Pläne für den Schleipfenweg vom Regierungsrat allgemeinverbindlich erklärt worden. Zudem habe der Gemeinderat das genehmigte Kanalisationsprojekt "Schleipfenweg" bestätigt.
- Unter Mitwirkung der Gemeindevertreter sei von 1984 bis 1989 im nördlichen Teil des Gebietes "Mühlstett/Schleipfen" eine Baulandumlegung (BLU) erfolgt. Der Regierungsrat habe den Ausführungsbeschluss genehmigt. Das nötige Areal für den Schleipfenweg im Bereich des BLU-Perimeters hätten die Eigentümer gratis an die Gemeinde abtreten müssen.
- Kurz nach Abschluss der BLU sei das ganze Gebiet "Mühlstett/Schleipfen" einer Bauerwartungszone zugewiesen worden. Das bis anhin der Bauzone zugewiesene Gebiet sei nun zu Landwirtschaftszone (Baugebiet zweite Etappe) geworden.
- Eine Erschliessung der gemeindeeigenen Parzelle lediglich durch Andocken an den Kehrsplatz würde einmal mehr das Rechtssicherheitsgebot in krasser Weise missachten.
- Im Rückblick auf die vergangenen 50 Jahre ergebe sich eine Aufreihung von Widerwärtigkeiten. Für das Bauland habe man jahrelang entsprechend höhere Steuern bezahlt. Bei Erbgängen sei die Bemessung mit dem 10-fachen des realen Wertes bemessen und besteuert worden. Man habe gratis Land für den Schleipfenweg abtreten müssen. Um nicht gänzlich unter die Räder zu kommen, habe man den Beistand von Juristen benötigt, was naturgemäss während vieler Jahren viel Geld gekostet hätte. Der oben erwähnte Vergleich beinhalte einen Geldwert, der bei Untergang auf den heutigen Wert aufzurechnen und geschuldet sei.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Da die Zuweisung der Parzellen Nrn. [REDACTED]

[REDACTED] in Wohnbauzonen auf Antrag der Gemeinde sistiert werden, müssen Einsprachen, die zusätzliche Einzonungen fordern, ebenfalls sistiert werden. Daher wird die vorliegende Einsprache sistiert.

4.4 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der [REDACTED] sowie als Miteigentümerin der [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Es werden folgende Anträge gestellt:

- Die Parzellen Nrn. [REDACTED] seien der Bauzone zuzuweisen.
- Der Schleipfenweg sei, wie vom Regierungsrat in der ursprünglichen Planung als verbindlich erklärt (Entscheid Nr. 2727, 16. Oktober 1984) zu verwirklichen.
- Sollte lediglich das einst enteignete Grundstück erschlossen werden, werde die Ausscheidung des für den Schleipfenweg Süd erforderlichen Areals gefordert.
- Die durch die verworrene Planung der letzten Jahrzehnte entstandenen Kosten seien vollumfänglich zu vergüten.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

- Das Gebiet "Mühlstett/Schleipfen", in dem sich die Grundstücke der Einsprecherin befinden, sei aus ökologischen und verkehrstechnischen Gründen (Besonnung, Nähe zum Bahnhof, Entlastung der Kernzone vom Durchgangsverkehr) als Baugebiet für die Entwicklung der Gemeinde von äusserster Wichtigkeit.
- Zuvor in der zweigeschossigen Zone, sei das Gebiet "Mühlstett/Schleipfen" 1968 in die eingeschossige Zone verwiesen und ein Teil mit einer Zone für öffentliche Werke belastet worden. Daraus wären für Jahre Planungsunsicherheiten und ein Enteignungsverfahren entstanden, das dank dem Entgegenkommen der Grundeigentümer in einem Vergleich geendet hätte.
- Mit Entscheid Nr. 2717 seien die Pläne für den Schleipfenweg vom Regierungsrat allgemeinverbindlich erklärt worden. Zudem habe der Gemeinderat das genehmigte Kanalisationsprojekt "Schleipfenweg" bestätigt.
- Unter Mitwirkung der Gemeindevertreter sei von 1984 bis 1989 im nördlichen Teil des Gebietes "Mühlstett/Schleipfen" eine Baulandumlegung (BLU) erfolgt. Der Regierungsrat habe den Ausführungsbeschluss genehmigt. Das nötige Areal für den Schleipfenweg im Bereich des BLU-Perimeters hätten die Eigentümer gratis an die Gemeinde abtreten müssen.
- Kurz nach Abschluss der BLU sei das ganze Gebiet "Mühlstett/Schleipfen" einer Bauwartungszone zugewiesen worden. Das bis anhin der Bauzone zugewiesene Gebiet sei nun zu Landwirtschaftszone (Baugebiet zweite Etappe) geworden.
- Eine Erschliessung der gemeindeeigenen Parzelle lediglich durch Andocken an den Kehrlplatz würde einmal mehr das Rechtssicherheitsgebot in krasser Weise missachten.
- Im Rückblick auf die vergangenen 50 Jahre ergebe sich eine Aufreihung von Widerwärtigkeiten. Für das Bauland habe man jahrelang entsprechend höhere Steuern bezahlt. Bei Erbgängen sei die Bemessung mit dem 10-fachen des realen Wertes bemessen und besteuert worden. Man habe gratis Land für den Schleipfenweg abtreten müssen. Um nicht gänzlich unter die Räder zu kommen, habe man den Beistand von Juristen benötigt, was naturgemäss während vieler Jahren viel Geld gekostet hätte. Der oben erwähnte Vergleich beinhalte einen Geldwert, der bei Untergang auf den heutigen Wert aufzurechnen und geschuldet sei.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Da die Zuweisung der Parzellen [REDACTED]

[REDACTED] in Wohnbauzonen auf Antrag der Gemeinde sistiert

werden, müssen Einsprachen, die zusätzliche Einzonungen fordern, ebenfalls sistiert werden. Daher wird die vorliegende Einsprache sistiert.

4.5 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzellen [REDACTED] sowie als Miteigentümerin der Parzelle [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Es werden folgende Anträge gestellt:

- Die Parzellen [REDACTED] seien der Bauzone zuzuweisen.
- Der Schleipfenweg sei, wie vom Regierungsrat in der ursprünglichen Planung als verbindlich erklärt (Entscheid Nr. 2727, 16. Oktober 1984) zu verwirklichen.
- Sollte lediglich das einst enteignete Grundstück erschlossen werden, werde die Ausscheidung des für den Schleipfenweg Süd erforderlichen Areals gefordert.
- Die durch die verworrene Planung der letzten Jahrzehnte entstandenen Kosten seien vollumfänglich zu vergüten.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

- Das Gebiet "Mühlstett/Schleipfen", in dem sich die Grundstücke der Einsprecherin befinden, sei aus ökologischen und verkehrstechnischen Gründen (Besonnung, Nähe zum Bahnhof, Entlastung der Kernzone vom Durchgangsverkehr) als Baugebiet für die Entwicklung der Gemeinde von äusserster Wichtigkeit.
- Zuvor in der zweigeschossigen Zone, sei das Gebiet "Mühlstett/Schleipfen" 1968 in die eingeschossige Zone verwiesen und ein Teil mit einer Zone für öffentliche Werke belastet worden. Daraus wären für Jahre Planungsunsicherheiten und ein Enteignungsverfahren entstanden, das dank dem Entgegenkommen der Grundeigentümer in einem Vergleich geendet hätte.
- Mit Entscheid Nr. 2717 seien die Pläne für den Schleipfenweg vom Regierungsrat allgemeinverbindlich erklärt worden. Zudem habe der Gemeinderat das genehmigte Kanalisationsprojekt "Schleipfenweg" bestätigt.
- Unter Mitwirkung der Gemeindevertreter sei von 1984 bis 1989 im nördlichen Teil des Gebietes "Mühlstett/Schleipfen" eine Baulandumlegung (BLU) erfolgt. Der Regierungsrat habe den Ausführungsbeschluss genehmigt. Das nötige Areal für den Schleipfenweg im Bereich des BLU-Perimeters hätten die Eigentümer gratis an die Gemeinde abtreten müssen.
- Kurz nach Abschluss der BLU sei das ganze Gebiet "Mühlstett/Schleipfen" einer Bauwartungszone zugewiesen worden. Das bis anhin der Bauzone zugewiesene Gebiet sei nun zu Landwirtschaftszone (Baugebiet zweite Etappe) geworden.
- Eine Erschliessung der gemeindeeigenen Parzelle lediglich durch Andocken an den Kehrplatz würde einmal mehr das Rechtssicherheitsgebot in krasser Weise missachten.
- Im Rückblick auf die vergangenen 50 Jahre ergebe sich eine Aufreihung von Widerwärtigkeiten. Für das Bauland habe man jahrelang entsprechend höhere Steuern bezahlt. Bei Erbgängen sei die Bemessung mit dem 10-fachen des realen Wertes bemessen und besteuert worden. Man habe gratis Land für den Schleipfenweg abtreten müssen. Um nicht gänzlich unter die Räder zu kommen, habe man den Beistand von Juristen benötigt, was naturgemäss während vieler Jahren viel Geld gekostet hätte. Der oben erwähnte Vergleich beinhalte einen Geldwert, der bei Untergang auf den heutigen Wert aufzurechnen und geschuldet sei.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Da die Zuweisung der Parzellen [REDACTED] in Wohnbauzonen auf Antrag der Gemeinde sistiert werden, müssen Einsprachen, die zusätzliche Einzonungen fordern, ebenfalls sistiert werden. Daher wird die vorliegende Einsprache sistiert.

4.6 Einsprache von [REDACTED]
Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzellen [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Es wird der Antrag gestellt, die Parzellen [REDACTED] seien der Bauzone zuzuweisen. Eventualiter wird beantragt, dass von jeglicher Einzonung (d. h. insbesondere von der Einzonung der [REDACTED]) abgesehen wird.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

- Bereits anfangs der 80er-Jahre, also noch vor Inkrafttreten der aktuell geltenden Zonenvorschriften, als sich das Gebiet der heutigen Parzellen [REDACTED] noch in der Bauzone W1 befand, sei der Vater der Einsprecherin und weitere Eigentümer [REDACTED] von der Gemeinde hinsichtlich einer Überbauung des Gebiets Schleipfe animiert worden, sich an einer Baulandumlegung zu beteiligen. Der Vater der Einsprecherin hätte sodann zusätzliches Land (heutige Parzelle [REDACTED] erworben, damit die Baulandumlegung - nicht zuletzt auch im Interesse der Gemeinde - möglichst speditiv abgewickelt und 1989 abgeschlossen werden konnte. Die von der Gemeinde angetriebene Erschliessung des Gebietes "Schleipfe" habe zudem bereits im Jahre 1982 zur Erstellung eines neuen Bau- und Strassenlinienplans "Schleipfenweg" geführt. Die konkreten Strassen- und Kanalisationsprojekte für den Schleipfenweg seien 1986 beschlossen worden. Im Rahmen der genannten Baulandumlegung hätte der Vater der Einsprecherin für die Strassen zudem 351 m² Land abtreten müssen, wobei ihm nur gerade 9 m² zu CHF 120/m², die anderen 342 m² jedoch gar nicht entschädigt worden seien. Insgesamt hätte der Vater der Einsprecherin für die Erschliessungsplanung, den Zukauf von zusätzlichem Land sowie die entschädigungslose Abtretung von Land Geld im mittleren fünfstelligen Bereich investiert.
- Entsprechend der von der Gemeinde klar signalisierten Absicht, das Gebiet "Schleipfe" anlässlich der Zonenplanrevision Ende der 80er-, Anfang der 90er-Jahre (weiterhin) in der Bauzone zu belassen bzw. definitiv einzuzonen, hätte der Vater der Einsprecherin damals auch ein Baugesuch gestellt. Die Projektierungskosten dafür hätten sich auf weitere rund CHF 45'000.00 belaufen.
- Entgegen allen berechtigten Erwartungen sei über das Gebiet "Schleipfe" dann aber Ende der 80er-Jahre eine Planungszone gelegt worden, was eine fünfjährige Bausperre zur Folge gehabt hätte. Anfangs der 90er-Jahre sei das Gebiet im Rahmen der Zonenplanrevision sodann dem Baugebiet 2. Etappe (Bauerwartungszone) zugeteilt worden, womit die Grundstücke in den darauf folgenden fünf Jahren zwar hätten erschlossen werden sollen, bis auf Weiteres aber ausschliesslich der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten waren. Die gesamthaft vom Vater der Einsprecherin aufgewendeten Gelder im sechsstelligen Bereich seien damit - zumindest bis auf weiteres - allesamt nutzlos geworden.
- Auch in den folgenden Jahren sei die erwartete Einzonung der genannten Parzellen ausgeblieben. Anlässlich der aktuellen Zonenplanrevision sollen nun die Grundstücke der Einsprecherin sowie auch ein Grossteil des restlichen Gebietes "Schleipfe" nicht eingezont, sondern definitiv der Landwirtschaftszone zugeteilt werden. Zur Begründung werde von Seiten der Gemeinde angeführt, dass das Gebiet in einer Gefahrenzone liege und

dass überdies seitens des Kantons die Rückmeldung gekommen sei, dass die Gemeinde zu viel Bauland einzonen wolle. Bemerkenswert sei dabei jedoch, dass im Gebiet "Schleipfe" insbesondere eine Parzelle eingezont werden solle, und zwar eine, die der Gemeinde gehöre. Bemerkenswert sei dabei vor allem, dass die Einzonung der gemeindeeigenen Parzelle möglich sein solle, obwohl gemäss der kantonalen Gefahrenkarte sowie auch gemäss einem von der Gemeinde selbst in Auftrag gegebenen Gutachten der Pfirter, Nyfeler + Partner AG vom 20. Oktober 2011 das betreffende Gebiet in einer mittleren Gefährdungszone liegen würde. Demgegenüber sei betreffend die Parzellen der Einsprecherin gar nicht erst ein Gutachten zur Gefährdung in Auftrag gegeben worden. Was die Gefährdungen angehe, schein es sodann wenig glaubhaft, dass die Rutschgefahr im Falle einer Bebauung der Parzelle der Gemeinde weniger gross sein sollte als diejenige im Falle einer Bebauung der Parzellen der Einsprecherin. So falle der Hang auf der Höhe der gemeindeeigenen und oberhalb (östlich) liegenden Parzelle um einiges steiler aus als auf der Höhe der Parzellen der Einsprecherin. Daher würde im Rahmen dieses Einspracheverfahrens im Falle des Bestreitens einer gleichwertigen Gefahrenlage im Gebiet der Parzellen der Einsprecherin und der Parzelle der Gemeinde beantragt, dass auch für die Parzellen der Einsprecherin ein Gutachten zu einer allfälligen Gefährdung eingeholt werde. Betreffend den Umfang der vorgesehenen Einzonung sei ausserdem bemerkenswert, dass das Amt für Raumplanung im Rahmen des Vorprüfungsberichts zum Schluss gekommen sei, dass in der Gemeinde Gelterkinden für die nächsten 15 Jahre genügend innere Reserven vorhanden seien und dass daher überhaupt keine zusätzlichen Baugebiete eingezont werden könnten. Demgegenüber habe die Gemeinde den Bedarf einer leichten Vergrösserung der Bauzone mit eigenen Berechnungen bejaht, indem sie auf ein angeblich angestrebtes, in den letzten Jahren aber nie erreichtes Bevölkerungswachstum abstellte. Kurzerhand wurde daraufhin beschlossen, zwar auf gewisse andere, bis dahin ebenfalls vorgesehene Einzonungen zu verzichten (so im Gebiet "Hüslimatt"), weiterhin aber die gemeindeeigene Parzelle im Gebiet "Mühlstett/Schleipfe" einzuzonen (vgl. Planungsbericht vom 05.02.2014, S. 51 -53). Dass die Gemeinde trotz gegenteiliger Ausführungen des Amtes für Raumplanung dennoch Land einzone und dabei ihr eigenes Land ohne sachliche Begründung anderem Land vorziehen würde, schein widersprüchlich, ja geradezu willkürlich und verstosse gegen das Rechtsgleichheitsgebot. Insbesondere würden die Grundstücke der Einsprecherin und anderer Eigentümer im Gebiet "Schleipfe" gegenüber dem Grundstück der Gemeinde rechtswidrig rechtsungleich behandelt, indem nur letzteres, nicht aber erstere eingezont werden solle. Dies würde sodann umso mehr gelten, als die beabsichtigte Arrondierung des Baugebiets nur im Falle einer Einzonung aller westlich und östlich des vorgesehenen Schleipfenwegs gelegenen Parzellen bis auf die Höhe des nördlichsten Baugebiets an der Rickenbacherstrasse (auf deren Westseite) erreicht würde. Dazu komme, dass das bisherige Verhalten der Gemeinde in den letzten Jahrzehnten und die deswegen vom Vater der Einsprecherin sowie von anderen Grundeigentümern im Gebiet "Schleipfe" im Hinblick auf eine zukünftige Einzonung bezahlten riesigen Summen an Erschliessungskosten dazu führten, dass die Einsprecherin berechtigterweise auf eine Einzonung ihrer Parzellen vertraute. Indem nun keine Einzonung der Parzellen erfolgen solle, würden die Ansprüche der Einsprecherin aus dem Gebot von Treu und Glauben verletzt.

- Unter den genannten Voraussetzungen müsste entsprechend den vorstehenden Ausführungen vielmehr entweder - mangels Bedarf - von jeglicher Einzonung abgesehen oder aber die Einzonung der Parzellen der Einsprecherin gegenüber derjenigen der Gemeinde prioritär vorgenommen werden.

- Aus den genannten Gründen würde die Gutheissung der vorliegenden Einsprache unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gemeinde beantragt.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Da die Zuweisung der Parzellen [REDACTED] in Wohnbauzonen auf Antrag der Gemeinde sistiert werden, müssen Einsprachen, die zusätzliche Einzonungen fordern, ebenfalls sistiert werden. Daher wird die vorliegende Einsprache sistiert.

4.7 Einsprache der [REDACTED]

Die Einsprecherinnen sind [REDACTED] und als solche zum Auf- und Ausbau eigener [REDACTED] verpflichtet. Die Einsprecherinnen sind durch die vorgesehenen Bestimmungen in Artikel 27 und Artikel 29 des Zonenreglementes Siedlung unmittelbar in ihren eigenen wirtschaftlichen und damit schutzwürdigen Interessen betroffen und damit zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Zu den noch unerledigten Einsprachepunkten werden folgende Anträge gestellt:

- Artikel 29 Absatz 4 des revidierten Zonenreglements Siedlung sei wie folgt zu ändern (Änderungen kursiv):

Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Gewerbezone (*G1, G2 und G3*), *Wohn- und Geschäftszone (WG2a, WG2b, WG3a und WG3b)*, *Zentrumszone (Z)* oder *Zone für öffentliche Werke und Anlagen (ÖWA)* möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination [REDACTED] zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich und sinnvoll ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

- Artikel 29 Absatz 5 des revidierten Zonenreglements Siedlung sei wie folgt zu ändern (Änderungen kursiv und durchgestrichen):

In Wohnzonen sind [REDACTED] auf [REDACTED] oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet und sind unauffällig zu gestalten.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

Die Versorgung der Bevölkerung mit [REDACTED] zähle zwar nicht zur [REDACTED] liege jedoch gemäss [REDACTED] anerkanntermassen im öffentlichen Interesse.

Die Versorgung mit [REDACTED] erfolge durch vom Bund [REDACTED]. Die [REDACTED] würden sowohl das Recht, aber auch die Pflicht der [REDACTED] aufzubauen.

Entsprechend seien kantonalen oder kommunalen Regelungen der [REDACTED] von Bundesrechts wegen enge Grenzen gesetzt. Sie dürfen weder bezwecken die Bevölkerung vor [REDACTED] zu schützen, da dieser Schutz abschliessend durch das USG und die NISV geregelt sei (BGE 126 II 399, E. 3c), noch dürfen die bau- und planungsrechtlichen Vorschriften die in der [REDACTED] konkretisierten öffentlichen Interessen verletzen, d.h. sie müssen dem Interesse an einer qualitativ guten [REDACTED] Rechnung tragen (BGE 133 II 64, E. 5.2 und 5.3; BGE 133 II 321, E. 4.3.4).

Um diesem öffentlichen Interesse spezifisch Rechnung zu tragen, habe das Bundesgericht bereits mehrmals festgehalten, dass [REDACTED] in der Bauzone grundsätzlich zulässig sein müssen, soweit sie der Abdeckung derselben dienen (BGE 133 II 353, E. 4.2; Bun-

desgerichtsentscheid 1C_229/2011, E. 2.4.1; vgl. auch Bundesgerichtsentscheid 1C_328/2007, E. 3). Die Planungshoheit über die [REDACTED] müsse damit bei den Betreibern verbleiben.

Artikel 29 Absatz 4 des Zonenreglementes Siedlung lege fest, dass das Baugebiet der Gemeinde Gelterkinden in Bezug auf [REDACTED] in zwei Bereiche eingeteilt werde. Im Sinne eines Kaskadenmodells sollen [REDACTED] primär in Gewerbezonon gebaut werden können. In den anderen Zonen sollen [REDACTED] nur möglich sein, wenn in besagten Zonen kein Standort möglich sei.

Die Einsprecherinnen würden diese Regelung als rechtswidrig erachten, da die Gewerbezonon als Zonen erster Priorität ausschliesslich im äussersten Randbereich des Baugebietes liegen würden. Diese Zonen seien nicht ausreichend, um die [REDACTED] in der Gemeinde Gelterkinden sicher zu stellen. Zudem könnten Kaskadenmodelle den Bau von [REDACTED] in Wohnzonen einschränkenden Bedingungen unterwerfen. Artikel 29 Absatz 4 des Zonenreglements Siedlung würden die Einschränkungen auch auf andere Zonen anwenden, welche nicht ausschliesslich der Wohnnutzung dienen.

Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu den Kaskadenmodellen sei es von Bedeutung, dass die erstpriorisierten Zonen ausreichend gross seien, um eine gute [REDACTED] [REDACTED] gewährleisten zu können (vgl. dazu BGE 138 II 173, E. 6.6, in welchem das Bundesgericht ein Kaskadenmodell beurteilte, welches neben den Arbeitszonen auch die Zonen für öffentliche Nutzung und Sport und Freizeit zur ersten Prioritätsstufe zählte).

Es gebe keinen sachlichen Grund, andere Zonen als die reinen Wohnzonen von der ersten Prioritätsstufe auszunehmen. Der Bau von [REDACTED] könne gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur mit dem Argument der "ideellen Immissionen" und dadurch nur in Wohnzonen eingeschränkt werden. In der Zentrumszone, in den Wohn- und Gewerbezonon und in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen fehle damit eine Grundlage für eine Einschränkung.

Gemäss dem Zonenreglement seien nur die Wohnzone W eine reine Wohnzone. Entsprechend dürfe nur diese von der ersten Prioritätsstufe ausgenommen werden. In den Wohn- und Geschäftszonen seien handwerkliche sowie mässig störende Betriebe zulässig (Art. 3 des Zonenreglements Siedlung, § 21 Abs. 2 und 3 RBG). Auch in der Zentrumszone seien mässig störende Betriebe zugelassen (Art. 2 des Zonenreglements Siedlung in Verbindung mit § 22 Abs. 2 RBG). Die Wohnnutzung sei in diesen Zonen nicht ausschliesslich prioritär, weshalb in diesen Zonen Einschränkungen auf der Basis von ideellen Immissionen nicht zulässig seien. Auch für Einschränkungen aus Gründen des Ortsbildschutzes in diesen Zonen würden die vorhandenen Instrumente ausreichen. Entsprechend seien diese Zonen der ersten Prioritätsstufe zuzuweisen.

Die Nutzung der Zone für öffentliche Werke und Anlagen ÖWA richte sich unter anderem nach dem Zweck der "Infrastrukturanlagen Unterhaltungsdienst der Gemeinde" (Artikel 6 des Zonenreglements). Die Zonen würden unter anderem zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch Inhaber staatlicher Konzessionen (Artikel 2 des Zonenreglements Siedlung in Verbindung mit § 24 RBG) dienen. Diese Zonen seien also definitionsgemäss unter anderem zur Erstellung von Mobilfunkantennen vorgesehen. Entsprechend seien auch sie der ersten Prioritätsstufe zuzuordnen.

Der umweltrechtlich motivierte Schutz der Bevölkerung vor nichtionisierender Strahlung sei bundesrechtlich abschliessend in der Verordnung über den [REDACTED] [REDACTED] (NISV, SR 814. 710) geregelt. Kantone und Gemeinden hätten keine Kompetenz, zusätzliche umweltrechtlich begründete Einschränkungen im kommunalen Recht zu verankern. Ein Kaskadenmodell dürfe insbesondere auch den Ausbau mit zukünftigen Technologien nicht ver- oder behindern (BGE 138 II 173, E. 6.5 und 6.6). Dabei sei zu beachten, dass

eine Koordination mit bestehenden [REDACTED] zu prüfen. Diese Bestimmungen im Zonenreglement Siedlung entsprechen dem Kaskadenmodell. Dieses verletzt kein Bundesrecht, da es sich nicht um ein gänzlich [REDACTED] in Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen, Zentrumszonen und Zonen für öffentliche Werke und Anlagen handelt, sondern lediglich um eine Prioritätenordnung. Die Wirtschafts- und Informationsfreiheit der [REDACTED] werden nur geringfügig eingeschränkt. Dieses Modell wurde auch vom Bundesgericht als rechtmässig erachtet (BGE 138 II 173).

Zum Antrag der Einsprecherinnen, die erste Prioritätsstufe des Kaskadenmodells auf die Zone für öffentliche Werke und Anlagen (ÖWA), die Zentrumszone (Z) und die Wohn- und Gewerbezone (WG2a, WG2b, WG3a und WG3b) auszuweiten, da die vorgesehene erste Stufe des Kaskadenmodells (Gewerbezone) als widerrechtlich erachtet werde, ist Folgendes zu beachten:

Nach dem basellandschaftlichen Baurecht gibt es keine Wohn-/Gewerbezone. Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind (§ 21 Absatz 2 RBG). Nach § 21 Absatz 3 können die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung innerhalb der Wohn- und Geschäftszonen Gebiete bezeichnen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind. Zentrumszonen umfassen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe (§ 22 Absatz 2 RBG). Wie die Praxis zeigt, dienen insbesondere die Wohn-/Geschäftszonen hauptsächlich der Wohnnutzung. Auch dort, wo mässig störende Betriebe zugelassen sind, überwiegt – wie dies auch in der Kernzone der Fall ist – der Wohnanteil bei Weitem. In den Zonen für öffentliche Werke und Anlagen der Gemeinde Gelterkinden überwiegen flächenmässig solche Nutzungen (Wohn-, Schul-, Altersheime, Schulen etc.), die von der Empfindlichkeit her der Wohnnutzung gleichgestellt werden können. Der Regierungsrat erachtet es deshalb als zweckmässig, dass die vorgenannten Zonen nicht in die erste Stufe des Kaskadenmodells aufgenommen worden sind.

Im Weiteren kann der Einspracheantrag, Artikel 29 Absatz 5 des Zonenreglementes Siedlung sei zu ändern, als gegenstandslos abgeschrieben werden, da dieser Absatz vom Regierungsrat nicht genehmigt werden kann (siehe Abschnitt II Ziffer 1.13).

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

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

2. Gestützt auf § 2 RBG wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Gelterkinden vom 5. Februar 2014 betreffend den Zonenplan (inkl. Lärmempfindlichkeitsstufen) und das Zonenreglement Siedlung, den Teilzonenplan und das Teilzonenreglement Siedlung "Ortskern", den Strassennetzplan Siedlung, den Zonenplan und das Zonenreglement Landschaft sowie den Strassennetzplan Landschaft im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen und Sistierungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen:

Von der Genehmigung ausgenommen und teilweise zur Überarbeitung zurückgewiesen werden (in Plan und Reglement rot gestrichen):

- a) In Artikel 2 des Zonenreglementes Siedlung die Spalten 4 bis 6 in der Zeile "Zentrumszone".
- b) Artikel 15 des Zonenreglementes Siedlung.
- c) Artikel 29 Absatz 5 des Zonenreglementes Siedlung.
- d) Artikel 33 des Zonenreglementes Siedlung.
- e) Artikel 36 Absatz 1 des Zonenreglementes Siedlung.
- f) In Artikel 5 Absatz 5 des Teilzonenreglementes Siedlung "Ortskern" der Satz "In der Freihaltezone liegende Parzellenteile dürfen dem Drittel zugerechnet werden."
- g) Artikel 21 des Teilzonenreglementes Siedlung "Ortskern".
- h) Artikel 26 des Teilzonenreglementes Siedlung "Ortskern".
- i) Artikel 32 Absatz 1 des Teilzonenreglementes Siedlung "Ortskern".
- j) Die im Teilzonenplan Siedlung "Ortskern" festgelegte kommunale Gestaltungsbaulinie auf der Parzelle Nr. 1007, zwischen den Häusern Nr. 1 und Nr. 3 an der Schulgasse, welche sich in einem geringeren Abstand als dem gesetzlichen Minimalabstand zur Kantonsstrasse befindet.
- k) Die im Strassennetzplan Siedlung festgelegte neue Erschliessungsstrasse im Gebiet "Lachmatt".
- l) Die Aufhebung der aktuell rechtsgültigen Naturschutzzone G36, wo sie im östlichen und südlichen Bereich nicht vom kantonal geschützten Naturobjekt "Zangenweidli" überlagert wird.
- m) Die Mutation des Reglementes über die Ersatzabgabe für Parkplätze (Ersatzabgabereglement).
- n) Die Aufzählung in Artikel 10 Absatz 3 des Zonenreglementes Landschaft ("Ausgenommen davon sind: a. Bewässerungsanlagen, b. Folientunnel, c. Witterungs- und Vogelschutzanlagen, d. Bienenhäuser") und Absatz 4.

Sistierungen:

Sistiert werden (in Plan und Reglement rot gestrichen):

Die Zuweisung der Parzelle Nr. 1393 in die Zone mit Quartierplanpflicht (mit Wohnnutzung), der Parzellen Nrn. 1614, 1615 (südlicher Teil), 2533 (südlicher Teil), 3357 und 3359 in die Wohngeschäftszone WG2a und der Parzelle Nr. 1274 (östlicher Teil) in die Wohnzone inkl. die drei im Strassennetzplan neu geplanten Erschliessungsstrassen im Gebiet "Mühlstett".

In Artikel 2 und 16 des Zonenreglementes Siedlung die Zone mit Quartierplanpflicht "Mühlstett-Schleipfen".

Auflagen:

Der Gemeinderat wird aufgefordert, innert fünf Jahren durch die Gemeindeversammlung

- a) Umfang und Art der in den Wohn- und Geschäftszonen zugelassenen mässig störenden Betriebe zu bestimmen.
- b) In der Zentrumszone eine Überbauungsziffer oder eine andere geeignete Massnahme zur Sicherung der Wohnqualität festzulegen.
- c) Das Mass der Nutzung in der Kernzone Bereich Hofstatt zu überprüfen.

- d) Bei den Gewässern gemäss den Vorgaben von Artikel 41a GSchV beidseitig Uferschutzzonen festzulegen und insbesondere entlang der Ergolz und des Eibachs die bestehenden Uferschutzzonen zu verbreitern.
 - e) Im Gebiet "Lachmatt" eine gesetzeskonforme Erschliessung festzulegen.
 - f) Im Zonenreglement Landschaft Schutzbestimmungen für die Naturschutzzone G36 festlegen zu lassen oder den Schutz im Rahmen von § 10 NLG sicherzustellen.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 25/ZPS/3/0, 25/LES/1/7 (Zonenplan Siedlung), 25/ZRS/3/0 (Zonenreglement Siedlung), 25/TZPS/2/0, 25/BSP/68/0 (Teilzonenplan Siedlung "Ortskern"), 25/TZRS/2/0 (Teilzonenreglement Siedlung "Ortskern"), 25/SPS/3/0 (Strassennetzplan Siedlung), 25/ZPL/2/0 (Zonenplan Landschaft), 25/ZRL/2/0 (Zonenreglement Landschaft), 25/SPL/1/0 (Strassennetzplan Landschaft) und 25/PR/1/1 (Mutation Reglement über die Ersatzabgabe für Parkplätze) versehenen Exemplare der Pläne und der Reglemente.
 4. Aufgehoben werden insbesondere der Zonenplan Siedlung (25/ZPS/2/0), das Zonenreglement Siedlung (25/ZRS/2/0), der Teilzonenplan "Ortskern" (25/OKP/1/0) und das Baureglement "Ortskern" (25/BR/1/0), der Strassennetzplan Siedlung (25/SPS/2/0), der Zonenplan Landschaft (25/ZPL/1/0) und das Zonenreglement Landschaft (25/ZRL/1/0) inkl. der dazugehörenden Mutationen.
 5. Der Gemeinderat wird ersucht, die von den Nichtgenehmigungen und Sistierungen in Ziffer 2 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mittels Amtsblatt oder mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigungen respektive Sistierungen zu informieren und auf die Rechtsmittelbelehrung hinzuweisen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 3 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen.
 6. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Nichtgenehmigungen) zu übernehmen.
 7. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 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. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [Redacted]

(alle eingeschrieben)

- Gemeinderat Gelterkinden, 4460 Gelterkinden (eingeschrieben)
- Planteam S, Sissacherstrasse 20, 4460 Gelterkinden
- Landeskanzlei (Publikation)
- VGD, Amt für Wald
- VGD, Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- BUD, Bereich Umwelt und Energie
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

Peter Vetter