

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1253

vom 16. August 2005

Gemeinde Lausen, Zonenplan Siedlung, Zonenreglement Siedlung, Strassennetzplan Siedlung und Landschaft, Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan, Mutation Strassenreglement sowie Mutation Zonenplan Landschaft

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Lausen hat am 2. Juni 2004 den Zonenplan Siedlung, das Zonenreglement Siedlung, den Strassennetzplan Siedlung und Landschaft, den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan, Änderungen des Strassenreglementes und des Zonenplanes Landschaft beschlossen. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Anpassungen an das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) und das Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG).

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 21. Juni bis 20. Juli 2004 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 25 vom 17. Juni 2004 und im Gemeindeanzeiger Nr. 12 vom 11. Juni 2004 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 16. Juni 2004) 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]
[REDACTED]
[REDACTED]
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
11. [REDACTED]
12. [REDACTED]
13. [REDACTED]
14. [REDACTED]
15. [REDACTED]
16. [REDACTED]
[REDACTED]
17. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen Nr. 2, 5, 6, 10, 11, 12 und 17. Mit den übrigen Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden. In Zusammenhang mit den Einsprachen Nr. 1 und 17 beantragt der Gemeinderat geringfügige Änderungen im Sinne von § 31 Absatz 5 RBG. Es handelt sich dabei um eine kleine Anpassung der Uferschutzzone an eine rechtmässig bewilligte Nutzung und die Entlassung der Geleiseanlagen, für die ohnehin das ei-

senbahnrechtliche Planverfahren massgebend ist, aus der Zone für öffentliche Werke und Anlagen. Der Regierungsrat kann diesen Änderungen zustimmen. Diese sind in den zur Genehmigung vorliegenden Plänen bereits enthalten.

C. Mit Schreiben vom 10. Februar 2005 und 16. Juni 2005 unterbreitet der Gemeinderat Lausen die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 RBG sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 2 RBG). 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.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf die Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen - nach Artikel 14 ff. des RPG - Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und Reglementen Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 10. November 2003 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

1.3 Dachgestaltung in der Kernzone

Das Ortsbild von Lausen hat gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) nationale Bedeutung. Deshalb haben in der Kernzone die Vorschriften den erhöhten gestalterischen Anforderungen in besonderem Masse Rechnung zu tragen. Dies gilt insbesondere für die Dachlandschaften, die zum prägenden Ausdruckselement eines Ortskerns gehören. Im Weiteren darf das schützenswerte Ortsbild von Lausen nicht verunstaltet werden (§ 7 Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992). Eine Verunstaltung ist anzunehmen, wenn eine ungünstige Wirkung auf das schützenswerte Orts- und Landschaftsbild zu befürchten ist.

Beachtet werden müssen die vorgenannten Randbedingungen unter anderem bei der Zulassung von Solaranlagen. Dabei sind gemäss bisheriger kantonaler Bewilligungspraxis im Ortskern folgende Grundsätze zu beachten:

- Beim Einbau ist in erheblichem Masse auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen. Das heisst, dass Solaranlagen auf die weniger einsehbaren Dachflächen der Nebengebäude zu beschränken sind.
- Sorgfältig in die Dachfläche der Nebengebäude integrierte oder am Boden installierte Anlagen können mit Zustimmung des Gemeinderates und der kantonalen Fachstelle zugelassen werden.

Ebenfalls als Störung der Dachfläche treten Dachflächenfenster in Erscheinung. Allerdings kann eine zurückhaltende Verwendung zu vertretbaren Lösungen führen. Im Muster-Zonenreglement Ortskern wird als Gesamtfläche für Dachflächenfenster max. 2% Lichtfläche der zugehörigen Dachfläche vorgeschlagen (dies auch bei Ortsbildern von kommunaler Bedeutung). In Anbetracht der nationalen Bedeutung des Ortsbildes von Lausen kann eine "Gesamtfläche für Dachflächenfenster" von 3% Lichtfläche nicht zugelassen werden. Eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft im ausserordentlich wertvollen Ortskern von Lausen wäre bei dem festgelegten Mass unvermeidlich.

Nicht genehmigt werden kann aus diesen Gründen in § 30 Absatz 2 des Zonenreglementes Siedlung, dass Sonnenenergieanlagen "wenn möglich" auf Nebenbauten zulässig sind und in § 30 Absatz 3 die Lichtfläche der zugehörigen Dachfläche von 3 % für die Gesamtfläche für Dachflächenfenster. Im Sinne des Muster-Zonenreglementes Ortskern gilt bis zu einer entsprechenden Änderung mittels Gemeindeversammlungsbeschluss 2 %.

1.4 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 angren-

tation 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. Innerhalb der Uferschutzzone dürfen deshalb ausschliesslich Wege gemäss Strassennetzplan erstellt und unterhalten werden, welche aus Platzgründen ausserhalb der Uferschutzzone nicht errichtet werden können.

1.5 Fruchtfolgeflächen

Die neu der Landwirtschaftszone zugewiesenen Gebiete sind teilweise mit Fruchtfolgeflächen überlagert worden. Gemäss Bodenkartierung haben jedoch mehr Flächen Fruchtfolgeflächen-Qualität als im Mutationsplan dargestellt sind. Dies gilt insbesondere für das Gebiet "Langacher". Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Fruchtfolgeflächen gemäss kantonalen Grundlagen weiterhin Gültigkeit haben.

1.6 Massnahmenkatalog im Strassennetzplan

Im Strassennetzplan ist ein Massnahmenkatalog enthalten, in dem so genannte "behördenverbindliche Handlungsanweisungen" aufgeführt sind. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass dieser Katalog insbesondere für Aussagen betreffend Kantonsstrassen keine Verbindlichkeit hat.

1.7 Sistierung der Gewerbezone auf Parzelle Nr. 348

Auf der Parzelle Nr. 348, die der Gewerbezone zugewiesen worden ist, befindet sich ein Wohnheim. Nach dem Beschluss- und Auflageverfahren informierte der Stiftungsrat den Gemeinderat über eine vorgesehene Erweiterung des Heimes und ersuchte um eine entsprechende Zonenzuweisung. Damit das Erweiterungsvorhaben nicht gefährdet oder verunmöglicht wird, beantragt der Gemeinderat, die Genehmigung der Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 348 zu sistieren und so in einem separaten Verfahren eine geeignete Zone festlegen zu können. Der Regierungsrat erklärt sich mit der Sistierung einverstanden.

1.8 Redaktionelle Korrekturen/Bemerkungen

- Um Missverständnisse zu vermeiden, wird in § 24 Absatz 3 des Zonenreglementes Siedlung ergänzt, dass das Nutzungsmass um 10 % relativ erhöht werden kann. Im Weiteren handelt es sich bei den in § 27 erwähnten Kernergänzungszonen um Kernzonen im Sinne § 22 Absatz 1 des RBG.
- Im Inhaltsverzeichnis wird unter § 45 auf die Ortsbildschonzone anstatt die Ortsbildschutz-zone verwiesen.
- Die Gebäude Nr. 51, 53 und 55 an der Unterdorfstrasse sind neu unter kantonalem Denkmalschutz.
- Der Perimeter des Zonenplanes Siedlung ist eine Abgrenzungslinie und hat nur orientierenden Charakter.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziffer 5 RBG

Keine Bemerkungen.

IV.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindeversammlungsbe-

schlüssen 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 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.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteient-schädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

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]

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzellen [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Zuweisung von Teilbereichen seiner Grundstücke in die Uferschutzzone.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

Mit der festgelegten Uferschutzzone werde die Parzelle [REDACTED] entwertet. Es sei die ab alter Uferbestockung nicht mehr nutzbare Fläche zu entschädigen oder die Uferschutzzone entsprechend zu reduzieren. Zudem gehe die Pflege der Uferschutzzone zu Lasten der Öffentlichkeit.

Am Gewerbekanal genüge die natürlich gewachsene Uferbestockung. Es sei nicht zu verantworten, unüberbautes Gewerbeland mit einer Uferschutzzone zu verkleinern.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Nach § 6 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) vom 20. November 1991 sind Fließgewässer und Ufervegetation mit Strauch- und Krautsäumen bedeutsame Naturobjekte. Diese sind durch die Einwohnergemeinden zu schützen (§ 11 NLG). Ausserdem sorgen nach Artikel 21 Absatz 2 NHG 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.

Im Weiteren sind Uferschutzzonen auszuscheiden, damit der Raumbedarf von Fließgewässern sichergestellt werden kann (Artikel 21 WBV). Gestützt auf die vorgenannten gesetzlichen Grundlagen und auf eine vom Bundesamt für Wasser und Geologie festgelegte Schlüsselkurve sind im vorliegenden Zonenplan - dort wo es die örtlichen Gegebenheiten erlauben - Uferschutzzonen ausgeschieden worden. Dabei werden im Bereich der Parzellen des Einsprechers die Mindestbreiten, die zum Schutz und zur Sicherung des Raumbedarfs der Gewässer und der Ufervegetation nötig sind, nicht überschritten.

Der private Gewerbekanal ist im Übrigen im öffentlichen Gewässerkataster aufgeführt und wird durch öffentliche Gewässer gespiesen. Zudem sind auch private Gewässer und ihre Ufer bedeutsame Naturobjekte im Sinne von § 6 NLG. Der Gewerbekanal mit seiner standorttypischen Ufervegetation ist als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Vernetzungselement in besonderem Masse schutzwürdig.

Ausserdem wird darauf hingewiesen, dass Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Parzellen an ein Gewässer grenzen, von den Pflichten des Uferunterhaltes befreit werden, sofern sie ihr Ufer und einen Pufferstreifen von angemessener Breite an den Kanton abtreten (§ 17 Gesetz über den Wasserbau und die Nutzung der Gewässer (Wasserbaugesetz, WBauG) vom 1. April 2004). Die in der Uferschutzzone liegenden Bereiche entsprechen ungefähr dieser Fläche.

Zu den Entschädigungsforderungen ist zu bemerken, dass sich entlang der Ergolz fast der ganze Bereich der festgelegten Uferschutzzone im Zonenplan Landschaft und nicht in einer Bauzone befunden hat. Ausserdem dürfen innerhalb des Gewässerabstandes von 6 Meter ohnehin keine Bauten errichtet werden. Die Eigentumsbeschränkungen sind daher sehr gering und keinesfalls unverhältnismässig. Im Übrigen kann im Rahmen dieses Verfahrens nicht auf allfällige Entschädigungsforderungen eingetreten werden.

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

4.2 Einsprache [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzellen [REDACTED] betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Zuweisung von Teilbereichen ihrer Grundstücke in die Uferschutzzone.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

Die vorhandene Uferbegrünung sei ausreichend. Das Gewerbeland sei knapp bemessen und für [REDACTED] von grosser Bedeutung. Durch die 6 Meter breite Uferschutzzone entstehe ein Minderwert.

Es wird der Antrag gestellt, die Uferschutzzone bei einer Breite von 2 Meter zu belassen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Grundsätzlich wird auf die Ausführungen zur Einsprache gemäss Ziffer 4.1 verwiesen. Im Übrigen werden im Bereich der Parzellen der Einsprecherin die Mindestbreiten, die zum Schutz und zur Sicherung des Raumbedarfs der Gewässer und der Ufervegetation nötig sind, nicht überschritten. Eine Uferschutzzone von 2 Meter Breite würde den Schutzanforderungen keinesfalls genügen.

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

4.3 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzellen [REDACTED] betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen den Zonenplan und das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Lausen.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

1. Es sei dem Zonenplan und dem Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Lausen die Genehmigung zu verweigern.
2. Eventualiter sei
 - die Uferschutzzone im Bereich der Parzellen des Einsprechers zu streichen.
 - die Festlegung "Erhaltung offener Wasserflächen" beim [REDACTED] auf Parzelle Nr. [REDACTED] zu streichen.
 - auf Parzelle Nr. [REDACTED] die Grünzone zu streichen und die Uferschutzzone auf 4 Meter zu reduzieren.
 - der Bereich der Parzelle [REDACTED] vom Gewerbekanal (angrenzend an Parzelle [REDACTED] bis zur Ergolz als Wohn-/Geschäftszone WG3 auszuscheiden.
 - der [REDACTED] auf Parzelle [REDACTED] als "geschützte Bausubstanz" zu streichen.
 - die Kernergänzungszone I auf Parzelle [REDACTED] als Kernergänzungszone III festzulegen.
 - in § 32 Absatz 1 des Zonenreglementes der Zusatz "im Sinne des ursprünglichen Originals" zu streichen und der zweite Abschnitt wie folgt zu ändern: "Im Innern sind bauliche Veränderungen zulässig, wenn dadurch wertvolle Elemente der Bausubstanz nicht beeinträchtigt werden".
3. Subeventualiter sei der Einsprecher für die Eigentumsbeschränkungen zu entschädigen.
4. Alles unter o/e-Kostenfolge.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

Eine Uferschutzzone vom 6 Meter Breite entlang des künstlich errichteten Gewerbekanals sei raum- und zonenplanerisch widersinnig. Zum Teil existiere gar keine Uferbestockung und die vorhandene sei lediglich halb so breit wie geplant.

Wenn der Kanal wieder aktiviert werden soll, könnte er wegen der Uferbestockung nicht mehr ordnungsgemäss kontrolliert und bewirtschaftet werden.

Im Weiteren erscheine der Eindruck, dass die Gemeinde an einem Fussweg entlang des Kanals interessiert sei und deshalb eine 6 Meter breite Uferschutzzone ausgeschieden worden sei. Dies sei rechtsmissbräuchlich und verstosse gegen den Grundsatz von Treu und Glauben.

Die Qualifikation des Gewerbekanals als "schützenswertes Gewässer" führe zu einer massiven Einschränkung bei der Nutzung. Dies entspreche einer materiellen Enteignung.

Jeglicher Grundlage entbehre die Ausscheidung einer Uferschutzzone von 8 Meter entlang der Ergolz. Dies sei unverhältnismässig. Ansonsten werde im gesamten Kantonsgebiet in der Regel 4 bis 5 Meter breite Uferschutzzone ausgeschieden.

Raumplanerisch unsinnig und nicht nachvollziehbar sei auch die Ausscheidung einer Grünzone auf Parzelle Nr. [REDACTED]. Damit werde kein harmonischer Übergang von der Kernzone zur benachbarten Bauzone bezweckt. Im Gegenteil würde ein Gürtel von hohen Bäumen zu einer abrupten Trennung zwischen Dorfkern und Gewerbezone führen. Zudem gehe es wohl auch hier darum, einen öffentlichen Fussweg zu errichten. Dazu sei die Ausscheidung einer Grünzone unverhältnismässig. Sowohl ein nahtloser und ästhetischer Übergang zwischen Dorf und Gewerbe als auch ein Fussweg könnte in einer Wohn-/Geschäftszone erreicht werden.

Jeglicher planerischer Grundlage entbehre den Weiher auf Parzelle Nr. [REDACTED] als "schützenswertes Gewässer" zu bezeichnen. In dem Teich halte der Einsprecher Laufenten und Gänse. Es fehle somit das öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung. Im Weiteren müssten im Sinne der Rechtsgleichheit wohl im ganzen Gemeindegebiet Gartenweiher unter Schutz gestellt werden.

Der auf Parzelle Nr. [REDACTED] befindliche [REDACTED] könne nicht als schützenswerte Bausubstanz bezeichnet werden. Dabei gehe es nicht um den Schutz eines traditionellen und alten Bauwerkes zur Erhaltung des Ortsbildes. Der [REDACTED] sei nur rund 60 Jahre alt und der Schutz nicht angemessen. Im Sinne der Rechtsgleichheit müssten wohl alle Holzschöpfe im Gemeindegebiet, die so alt und älter sind, unter Schutz gestellt werden.

Die auf Parzelle [REDACTED] durch die Kernergänzungszone I entstehenden baulichen Einschränkungen seien nicht nachvollziehbar. Die betroffene Fläche sei mit dem ehemaligen Mühleareal vergleichbar, auf dem die Kernergänzungszone III vorgesehen ist. Zudem sei in nächster Umgebung die mehrgeschossige Papierfabrik. Allfällige bauliche Massnahmen würden besser ins Ortsbild passen, wenn diese auch mehrgeschossig wären. Ausserdem lasse das steile Terrain nur Platz und Raum für mehrgeschossige Bauten zu.

Missverständlich sei in § 32 Absatz 1 des Zonenreglementes die Formulierung, bauliche Massnahmen und Unterhaltsarbeiten seien nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt "im Sinne des ursprünglichen Originals" zu erfolgen. In Bezug auf die Papierfabrik würde dies bedeuten, dass lediglich bauliche Massnahmen zulässig seien, die eine Wiederaufnahme des Betriebs ermöglichen würden. Dies könne aber wohl nicht die Meinung sein. Diese missverständliche Formulierung werde durch den Zusatz verstärkt, dass im Innern nur bauliche Veränderungen zulässig sein sollen, wenn "dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden".

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Bezüglich Uferschutzzone wird grundsätzlich auf die Ausführungen zur Einsprache gemäss Ziffer 4.1 verwiesen. Im Übrigen werden im Bereich der Parzellen des Einsprechers die Min-

destbreiten, die zum Schutz und zur Sicherung des Raumbedarfs der Gewässer und der Ufervegetation nötig ist, nicht überschritten.

Nach den Bestimmungen zur Uferschutzzone sind die Uferbereiche naturnah zu gestalten und zu pflegen. Selbstverständlich kann auch der Kanal instand gestellt und unterhalten werden. Dabei haben sich die wasserbaulichen Massnahmen allerdings dem Schutzziel anzupassen.

Zum Uferweg ist zu bemerken, dass der Strassennetzplan nicht dem Auflageverfahren unterliegt (§ 17 RBG). Somit kann dagegen auch keine Einsprache eingereicht werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gestützt auf den Strassennetzplan ein entsprechender Bau- und Strassenlinienplan erlassen werden muss, gegen den die betroffenen Grundeigentümer Einsprache erheben können. Ausserdem soll gemäss Strassennetzplan nur ein kleines Stück Uferweg im Bereich des Gewerbekanals angelegt werden.

In der Kernzone sind der Gewerbekanal und der Weiher auf Parzelle Nr. ■■■■ bezeichnet mit "Erhaltung offener Wasserflächen". Damit will die Gemeinde zwei Objekte von kulturhistorischer Bedeutung erhalten. Beide stellen zwei wichtige Elemente innerhalb des ganzen Mühlekomplexes dar. In einem Gutachten der eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass die Lausener Papiermühle als Gesamtkomplex europäisch einmalig sei und dazu gehören nebst dem Hauptgebäude die späteren Fabrikationsbauten, ebenso Deich, Weiher, Garten und Umgebung (Loertscher, G.(1982): Papiermühle Lausen BL).

Der Gewerbekanal ist ein in der frühen Neuzeit künstlich angelegtes Bauwerk, das Wasser aus der Ergolz zur Energiegewinnung zur Mühle am Dorfrand von Lausen führte. Er ist ein wichtiger Zeuge der frühen Wirtschaftsgeschichte des Baselbiets, hat er doch gleich zwei Betriebe, die Papier- und die Mahlmühle über lange Zeit mit Wasserkraft versorgt. Es handelt sich somit nach Ansicht der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission um ein kulturgeschichtlich wichtiges Objekt. Ein funktionierender Kanal ist eine zwingende Voraussetzung für den zukünftigen Betrieb des Kleinkraftwerks der benachbarten Mühle "Hägler", welches vom Regierungsrat unter Schutz gestellt worden ist.

Der Weiher ist ein Teil des Ensembles der Papiermühle, zu dem auch der Park gehört. Er entstand vor 1752 und ist somit einer der frühesten künstlichen Weiher im Baselbiet und einer der ganz wenigen bis heute erhaltenen. Zeitweise diente der Weiher auch als Ausgleichbecken für das Wasser des Gewerbekanals sowie vermutlich als Feuerwehrweiher. Heute ist er ein Teil des englischen Gartens, der zur Fabrikantenvilla gehört.

Die kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission erachtet den Erhalt des Weihers und des Gewerbekanals als offene Wasserfläche als denkmalpflegerisch angezeigt und als sinnvoll.

Beim ■■■■ handelt es sich um ein Objekt mit Baujahr 1943. Er ist als letztes Bauwerk der Papiermühle, die sich den verändernden Erfordernissen der Papier- und Kartonproduktion ständig anpassen musste, errichtet worden. Er diente dem Trocknungsprozess der Kartonherstellung und ist im Innern weitgehend ohne Zwischenwände sowie mit Jalousien an allen Fassaden ausgestattet. Der ■■■■ erhält seinen Wert einerseits wegen seiner eigenen architektonischen Qualität. Andererseits ist er auch ein Teil des Ensembles Papiermühle, die aus mehreren, zu unterschiedlichen Zeiten entstanden, architektonisch durchaus nicht gleichwertigen Bauwerken besteht. Demonstriert er doch, dass die Papiermühle bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts noch gewachsen ist. Seine Bauzeit verweist zudem auf die starke Nutzung der eigenen Ressourcen während der wirtschaftlich schwierigen Zeit des 2. Weltkriegs. Sein Einbezug in die Kategorie "geschützte Bausubstanz" bezweckt nach Auffassung der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission,

dass insbesondere grössere Umnutzungen und Veränderungen das Ensemble der Papiermühle nicht stören dürfen. Die Zuordnung [REDACTED] in die Kategorie "geschützte Bausubstanz" wird deshalb als sinnvoll und zweckmässig erachtet.

Die Grünzone hat eine wichtige Funktion als Trenngürtel zwischen der immissionsträchtigen Gewerbezone und der Kernzone mit dem kulturhistorisch und architektonisch bedeutenden Mühlekomplex sowie als Teil einer ökologischen Vernetzungsachse (siehe auch Grün- und Freiraumkonzept der Gemeinde Lausen). Zudem befindet sich in diesem Bereich auch eine schutzwürdige heckenartige Vegetation. Im Weiteren kann die Grünzone in beschränktem Masse im Sinne von § 46 des Zonenreglementes Siedlung (z. B. mit wasserdurchlässigen Belägen befestigte Parkplätze) für private Nutzungen in Anspruch genommen werden. In diesem Sinne sind auch die Interessen des Grundeigentümers gebührend berücksichtigt worden.

Zu den Begehren auf Änderung der Bauzone ist festzuhalten, dass der Regierungsrat im Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann. Er darf die Planungsbeschlüsse nicht selbständig ändern. Der Regierungsrat erachtet die von der Gemeinde festgelegte Zonenausscheidung und die Reglementsbestimmung in § 31 Absatz 1 als zweckmässig. Mit der eingeschossigen Kernergänzungszone I wird Rücksicht genommen auf den angrenzenden geschützten Mühlekomplex. In der Kernergänzungszone III ist zudem das Flachdach vorgeschrieben, was an dieser Ortsbildempfindlichen Lage nicht erwünscht wäre. Im Übrigen lag diese Fläche zuvor in der Gewerbezone. Der Einsprecher erfährt somit zumindest keine Werteinbusse.

Die in § 32 Absatz 1 des Zonenreglementes Siedlung beanstandeten Formulierungen entsprechen dem in der Wegleitung "Ortskernplanung" des Amtes für Raumplanung vom Dezember 2002 enthaltenen Muster-Teilzonenreglement Ortskern. Diese haben sich im Bauseuchungsverfahren bewährt. Mit dem Zusatz "im Sinne des ursprünglichen Originals" ist nicht gemeint, dass mit baulichen Massnahmen der Betrieb der Papiermühle wieder gewährleistet werden muss. Nutzungen sind entsprechend den Bestimmungen der Kernzone möglich.

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

4.4 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecher sind als Eigentümer der Parzelle [REDACTED] betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Zuweisung von Teilbereichen ihres Grundstückes in die Uferschutzzone.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

Im Bereich der Uferschutzzone seien Parkplätze und ein Zufahrtsweg. Es bestehe keine Möglichkeit, die nach Baugesetz erforderlichen Parkplätze an einen anderen Ort zu verlegen. Zudem werde das betroffene Land minderwertig und sei durch die Gemeinde Lausen abzugelten.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Grundsätzlich wird auf die Ausführungen zur Einsprache gemäss Ziffer 4.1 verwiesen. Im Übrigen wird im Bereich der Parzelle der Einsprecher die Mindestbreite, die zum Schutz und zur Sicherung des Raumbedarfs der Gewässer und der Ufervegetation nötig ist, nicht überschritten. Im Gegenteil müsste die Uferschutzzone gestützt auf die vom Bundesamt für Was-

ser und Geologie festgelegte Schlüsselkurve noch verbreitert werden. Ausserdem wurde die Uferschutzzone im Bereich der bestehenden Parkplätze zusätzlich verschmälert.

Zudem können aus baulichen Massnahmen, die ohne Bewilligung ungefähr zum Zeitpunkt des Gemeindeversammlungsbeschlusses im Bereich der Uferschutzzone getroffen worden sind, keine Rechte abgeleitet werden.

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

4.5 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecher sind als Eigentümer der Parzellen [REDACTED] und [REDACTED] betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Zuweisung von Teilbereichen ihrer Grundstücke in die Uferschutzzone.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

Man lasse sich beim Landwirtschaftsbetrieb nicht noch mehr einengen. Das Land auf Parzelle [REDACTED] werde bis an die Ergolz für diesen Betrieb gebraucht. Es werde auch kein Uferweg zugelassen.

Die Uferschutzzone bei Parzelle [REDACTED] betreffe einen stillgelegten Kanal, bei welchem jahrzehntelang kein Unterhalt mehr geleistet wurde. Zudem habe man das Grundstück zu einem hohen Baulandpreis aus einer Erbengemeinschaft übernommen und lasse deshalb keine Wertverminderung zu.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Grundsätzlich wird auf die Ausführungen zur Einsprache gemäss Ziffer 4.1 verwiesen. Im Übrigen werden im Bereich der Parzellen der Einsprecher die Mindestbreiten, die zum Schutz und zur Sicherung des Raumbedarfs der Gewässer und der Ufervegetation nötig sind, nicht überschritten.

Zum Uferweg ist zu bemerken, dass der Strassennetzplan nicht dem Auflageverfahren unterliegt (§ 17 RBG). Somit kann dagegen auch keine Einsprache eingereicht werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gestützt auf den Strassennetzplan ein entsprechender Bau- und Strassenlinienplan erlassen werden muss, gegen den die betroffenen Grundeigentümer Einsprache erheben können.

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

4.6 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle [REDACTED] betroffen. Die Einsprache richtet sich gegen den entlang der Ergolz geplanten Fussweg. Durch diesen würde das durch einen alten, kräftigen Baumbestand gesicherte und geschützte Ufer entfremdet und zerstört. Zudem würden durch die Liquidierung der Bäume ein für die Liegenschaft wichtiger Schallschutz sowie der Lebensraum für Tiere und Pflanzen zerstört. Es würde eine erhebliche Wertverminderung entstehen und eine mögliche bauliche Entwicklung in Frage gestellt.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Einsprecherin wendet sich gegen einen Eintrag im Strassennetzplan. Das Verfahren zum Erlass von kommunalen Strassennetzplänen richtet sich jedoch nach dem von kommunalen Richtplänen (§ 34 Absatz 3 RBG). Der Strassennetzplan unterliegt daher nicht dem Auflage-

verfahren (§ 17 RBG). Somit kann dagegen auch keine Einsprache eingereicht werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gestützt auf den Strassennetzplan ein entsprechender Bau- und Strassenlinienplan erlassen werden muss, gegen den die betroffenen Grundeigentümer Einsprache erheben können. Im Übrigen sind die Einträge im Strassennetzplan nicht parzellenscharf. Bei der konkreten Planung des Uferweges kann und muss auf die bestehende Ufervegetation Rücksicht genommen werden (siehe auch Erwägungen unter Ziffer 1.4 in Abschnitt III).

Auf die Einsprache kann aus vorgenannten Gründen nicht eingetreten werden.

4.7 Einsprache

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzellen [REDACTED] betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Zuweisung der vorgenannten Grundstücke in die Landwirtschaftszone.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

Die Parzelle [REDACTED] befinde sich in einem Gebiet, welches attraktives Wohnen am Rande des Baugebietes ermöglichen würde. Sie sei deshalb einer Wohn-/Geschäftszone oder zumindest einer 2. Etappe innerhalb des Baugebietes zuzuweisen.

Die Parzellen [REDACTED] seien durch die Industriestrasse erschlossen. Durch die von der SBB geplanten Lärmschutzwände würden die Planungswerte der Lärmschutzverordnung eingehalten. Auch dieses Land sei deshalb einer Wohn-/Geschäftszone oder zumindest einer 2. Etappe innerhalb des Baugebietes zuzuweisen.

Ausserdem seien alle drei Grundstücke aufgrund eines rechtsgültigen Zonenplanes zu Baulandpreisen erworben worden. Dem Einsprecher würde damit ein beträchtlicher Wertverlust entstehen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Der altrechtliche Zonenplan Siedlung der Gemeinde Lausen wurde 1968 genehmigt. Er erfüllte deshalb die Anforderungen des RPG nicht. Insbesondere waren die Bauzonen zu gross dimensioniert und widersprachen Artikel 15 RPG. Dieser legt fest, dass Bauzonen nur Land umfassen dürfen, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Massnahmen, mit denen die überdimensionierten Bauzonen verkleinert werden, liegen in öffentlichem Interesse. Auch das Bundesgericht hat in seiner konstanten Rechtsprechung betont, dass zu gross bemessene Bauzonen nicht nur unzweckmässig, sondern gesetzwidrig sind. Bei der Überprüfung von Zonenplänen ist die Baugebietsbegrenzung für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedelung des Landes besonders wichtig.

Nach Art. 35 Absatz 1 lit. b RPG hätte spätestens acht Jahre nach Inkrafttreten des RPG (d.h. bis zum 1. Januar 1988) ein verfassungs- und gesetzeskonformer Nutzungsplan vorliegen müssen. Weil diese Frist von der Gemeinde Lausen nicht eingehalten worden ist, hat der altrechtliche, nicht RPG-konforme Zonenplan nach dem 1. Januar 1988 in Bezug auf die Umschreibung des Baugebietes infolge der derogatorischen Kraft des Bundesrechtes seine Gültigkeit verloren. Gemäss Artikel 36 Absatz 3 RPG gilt daher das "weitgehend überbaute Gebiet" als vorläufige Bauzone, solange eine den Grundsätzen des Raumplanungsrechtes entsprechende Nutzungsplanung fehlt (siehe Bundesgerichtsentscheid vom 24. Juni 1992

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Der Begriff des weitgehend überbauten Gebietes ist eng zu verstehen und

umfasst im Wesentlichen nur den geschlossenen Siedlungsbereich. Deshalb gehören die Parzellen [REDACTED] zweifellos nicht zum weitgehend überbauten Gebiet. Es handelt sich somit nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtssprechung nicht um Auszonungen, sondern um Nichteinzonungen.

Ausserdem muss die SBB nur die Einhaltung der entsprechenden Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung sicherstellen. Die für die Planung massgeblichen strengeren Planungswerte werden im Bereich der Grundstücke des Einsprechers mit den geplanten Lärmschutzwände weiterhin überschritten.

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

4.8 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzellen [REDACTED] betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Zuweisung von Teilbereichen seiner Grundstücke in die Uferschutzzone.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

Das Land der Parzelle [REDACTED] befinde sich in der Gewerbezone. Der bestockte Bereich von ca. 2,5 Meter würde als Uferschutzzone am Gewerbekanal genügen. Zudem sei nur noch ein Rinnsal vorhanden, in dem in absehbarer Zeit wohl kein Wasser mehr fliessen werde.

Es sei unverhältnismässig, in der heutigen wirtschaftlichen Lage dem Gewerbe noch mehr Steine in den Weg zu legen.

Bei der Parzelle [REDACTED] sei die Uferschutzzone auf den bestockten Bereich von ca. 4.5 Meter festzulegen. Auf der renaturierten Nordseite der Ergolz bestehe ein ca. 6 Meter breiter Grüngürtel, weshalb in diesem Gebiet kein weiterer Schutz mehr nötig sei. Im Weiteren würde ein Uferweg entlang der Ergolz dem Schutzgedanken widersprechen.

Bei der Annahme der Uferschutzzone müsste man bei beiden Parzellen mit einer Entschädigungsforderung an die Gemeinde gelangen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Grundsätzlich wird auf die Ausführungen zur Einsprache gemäss Ziffer 4.1 verwiesen. Im Übrigen werden im Bereich der Parzellen des Einsprechers die Mindestbreiten, die zum Schutz und zur Sicherung des Raumbedarfs der Gewässer und der Ufervegetation nötig sind, nicht überschritten.

Ausserdem wird der Gewerbekanal durch öffentliche Gewässer gespiesen, die grundsätzlich immer Wasser führen werden. Zudem müsste die Vegetation entlang des Kanals auch als Hecke geschützt werden.

Zum Uferweg ist zu bemerken, dass der Strassennetzplan nicht dem Auflageverfahren unterliegt (§ 17 RBG). Somit kann dagegen auch keine Einsprache eingereicht werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gestützt auf den Strassennetzplan ein entsprechender Bau- und Strassenlinienplan erlassen werden muss, gegen den die betroffenen Grundeigentümer Einsprache erheben können. Im Übrigen sind die Einträge im Strassennetzplan nicht parzellenscharf. Bei der konkreten Planung des Uferweges kann und muss auf die bestehende Ufervegetation Rücksicht genommen werden (siehe auch Erwägungen unter Ziffer 1.4 in Abschnitt III).

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

4.9 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzellen [REDACTED] betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen den Zonenplan Siedlung der Gemeinde Lausen.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

1. Es sei dem Zonenplan und dem Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Lausen die Genehmigung zu verweigern.
2. Eventualiter sei
 - die Uferschutzzone entlang des Gewerbekanals im Bereich der Parzellen des Einsprechers zu streichen.
 - die auf Parzelle [REDACTED] geplante Baumreihe ersatzlos zu streichen.
3. Subeventualiter sei der Einsprecher für die Eigentumsbeschränkungen zu entschädigen.
4. Alles unter o/e-Kostenfolge.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

Eine Uferschutzzone von 6 Meter Breite entlang des Gewerbekanals sei raum- und zonenplanerisch widersinnig. Es handle sich hier um einen künstlichen Fabrikkanal mit einer nur 1 bis 2 Meter breiten bestehenden Begrünung. Eine Uferschutzzone von 6 Meter sei aus diesen Gründen nicht nachvollziehbar. Zudem könnte der Kanal wegen der geplanten Uferbestockung nicht mehr ordnungsgemäss kontrolliert und bewirtschaftet werden, wenn dieser wieder aktiviert werden soll.

Im Weiteren erscheine der Eindruck, dass die Gemeinde an einem Fussweg entlang des Kanals interessiert sei und deshalb eine 6 Meter breite Uferschutzzone ausgeschieden worden sei. Dies sei rechtsmissbräuchlich und verstosse gegen den Grundsatz von Treu und Glauben.

Auf Parzelle [REDACTED] befinde sich sogar lediglich Brennesseln und Unkraut entlang des Kanals. Es sei nicht berechtigt, eine nicht bestehende Uferzone als schützenswert zu qualifizieren. Im Übrigen eigne sich das vorgenannte Grundstück aufgrund der Topografie und der gegebenen Erschliessung lediglich für eine grössere Überbauung. Dies würde jedoch bedingen, dass die geltende Zoneneinteilung nicht geändert wird. Eine 6 Meter breite Uferschutzzone würde eine sinnvolle Überbauung der Parzelle verunmöglichen. Ein wirtschaftliches Kosten-/Nutzenverhältnis wäre nicht mehr gegeben und der Landwert würde ca. 50 % betragen. Das Land müsste mit der geplanten Breite der Uferschutzzone mehr oder weniger als wertlos bezeichnet werden.

Auf Parzelle [REDACTED] sehe der Zonenplan entlang der Hauptstrasse eine Baumreihe vor. Dieser Planeintrag beziehe sich nur auf sein Grundstück. Dadurch würden elementarste Grundsätze der Rechtsordnung nicht gewahrt. Dieser Erlass sei individuell-konkret und würde der Abstraktheit einer Norm nicht Rechnung tragen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Bezüglich Uferschutzzone wird grundsätzlich auf die Ausführungen zur Einsprache gemäss Ziffer 4.1 verwiesen. Im Übrigen werden im Bereich der Parzellen des Einsprechers die Mindestbreiten, die zum Schutz und zur Sicherung des Raumbedarfs der Gewässer und der Ufervegetation nötig sind, nicht überschritten. Beim Gewerbekanal handelt es sich um eine standorttypische Ufervegetation, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Vernetzungselement in besonderem Masse schutzwürdig ist. Zudem müsste eine Bebauung, die der vom Einsprecher vorgelegten Bebauungsstudie entspricht, eine Mindestdistanz von 9 Meter vom Kanalrand einhalten. Die Uferschutzzone würde somit ein Bauvorhaben mit der entsprechenden Fassadenlänge und Gebäudehöhe nicht beeinträchtigen.

Ein Fussweg ist im Strassennetzplan entlang des Gewerbekanals auf den Grundstücken des Einsprechers nicht vorgesehen. Ausserdem unterliegt der Strassennetzplan ohnehin nicht dem Auflageverfahren (§ 17 RBG). Somit könnte gegen einen Fussweg auch keine Einsprache erhoben werden.

Bezüglich der geplanten Baumreihe wird darauf hingewiesen, dass die Einwohnergemeinden nach § 9 NLG innerhalb und ausserhalb von Siedlungen für ökologischen Ausgleich mit Feldgehölzen, Hecken, Fliessgewässer, Uferbestockungen, Ackerrandstreifen oder mit anderer naturnaher und standortgemässer Vegetation sorgen. Zudem sollen nach den Grundsätzen in Artikel 3 Absatz 3 RPG Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten. Die Gemeinde entspricht mit den getroffenen Planungsmassnahmen dem gesetzlichen Auftrag. Die Baumreihe ist nicht nur ein ökologisches Ausgleichselement in der Gewerbezone sondern hat auch ortsbildgestalterische Bedeutung.

Im Weiteren wird festgestellt, dass auf Parzelle [REDACTED] die geltende Zoneneinteilung nicht geändert wird. Als im Jahre 2002 die Quartierplanung "Mülizelg" aufgehoben worden ist, wurden bereits eine 6 Meter breite Uferschutzzone und eine Baumreihe festgelegt. Die Parzelle [REDACTED] erfährt somit keine zusätzlichen Einschränkungen.

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

4.10 Einsprache von [REDACTED]

Die durch [REDACTED] vertretenen Einsprecher sind als Eigentümer von diversen Parzellen [REDACTED] betroffen. Die Einsprache richtet sich gegen den Strassennetzplan der Gemeinde Lausen. Es sei diesem im Gebiet [REDACTED] die Genehmigung zu verweigern und die Gemeinde Lausen anzuweisen, die Industriezone südlich des Bahnhofs gemäss Variante 5 des Vorprojektes des Ingenieur- und Raumplanungsbüros "Stierli + Ruggli" vom 17. April 2003 mit einer neuen Brücke zu erschliessen.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

Damit die südlich der Bahnlinie gelegene Industriezone gesetzeskonform genutzt werden kann, sehe die Gemeinde im Strassennetzplan südlich der SBB-Brücke im Gebiet [REDACTED] einen Kreisel vor, von dem eine neu zu erstellende Erschliessungsstrasse nach Westen abzweigt. Dieser Kreisel sei unsinnig und trage nichts zur Reduktion der Luftbelastung bei, die bereits heute im Bereich des Immissionsgrenzwertes liege. Zudem müssten 40-Töner - Lastwagen bei der Wegfahrt den Kreisel um beinahe 360° umrunden. Insbesondere werde dadurch zusätzlicher Lärm erzeugt.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Der Einsprecher wendet sich gegen einen Eintrag im Strassennetzplan. Das Verfahren zum Erlass von kommunalen Strassennetzplänen richtet sich jedoch nach dem von kommunalen Richtplänen (§ 34 Absatz 3 RBG). Der Strassennetzplan unterliegt daher nicht dem Auflageverfahren (§ 17 RBG). Somit kann dagegen auch keine Einsprache eingereicht werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gestützt auf den Strassennetzplan ein entsprechender Bau- und Strassenlinienplan erlassen werden muss, gegen den die betroffenen Grundeigentümer Einsprache erheben können.

Im Weiteren sind Anweisungen, die im Strassennetzplan im Massnahmenkatalog enthalten sind insbesondere für Kantonsstrassen nicht verbindlich. Der Kreisel im [REDACTED] gehört somit nur zum orientierenden Planinhalt. Einsprache gegen kantonale Strassenbauprojekte kann erst im Rahmen des entsprechenden Planverfahrens erhoben werden.

Auf die Einsprache kann aus vorgenannten Gründen nicht eingetreten werden.

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

2. Gestützt auf § 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Lausen vom 2. Juni 2004 betreffend den Zonenplan Siedlung, das Zonenreglement Siedlung, den Strassennetzplan Siedlung und Landschaft, den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan, die Mutation des Strassenreglementes und des Zonenplanes Landschaft im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen:

Von der Genehmigung ausgenommen bzw. sistiert und zur Überarbeitung zurückgewiesen werden (im Plan und Reglement rot gestrichen):

- a) § 30 Absatz 2 des Zonenreglementes Siedlung bei Sonnenenergieanlagen der Zusatz "wenn möglich" und in § 30 Absatz 3 des Zonenreglementes Siedlung 3 % Lichtfläche für die Gesamtfläche für Dachflächenfenster.
- b) Die auf Parzelle Nr. 348 festgelegte Gewerbezone.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 37/ZPS/2/0 und 37/ZPL/1/1 (Zonenplan Siedlung), 37/ZRS/2/0 (Zonenreglement Siedlung), 37/SPSL/1/0 (Strassennetzplan Siedlung und Landschaft), 37/LES/2/0 (Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan), 37/SR/1/2 (Mutation Strassenreglement) sowie 37/ZPL/1/1 (Mutation Zonenplan Landschaft) versehenen Exemplare der Pläne und der Reglemente.
4. 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, Poststrasse 3, Postfach 635, 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 Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- Gemeinderat Lausen, 4415 Lausen
- Stierli + Ruggli, Ingenieure und Raumplaner, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (20)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber