

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1327

vom 09. September 2014

Gemeinde Allschwil, Revision des Zonenreglements und des Zonenplans Landschaft

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 24. April 2013 die Revision des Zonenreglements und des Zonenplans Landschaft beschlossen. Es handelt sich dabei um die Revision der Zonenvorschriften Landschaft.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 3. Juni 2013 bis 2. Juli 2013 statt. Sie wurde mitunter durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 2 vom 30. Mai 2013 und im Allschwiler Wochenblatt vom 31. Mai 2013 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 27. Mai 2013) benachrichtigt.

Während der Auflagefrist ist die Einsprache von

eingereicht worden. Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte nicht zum Rückzug der Einsprache.

C. Mit Schreiben vom 12. September 2013 unterbreitet der Gemeinderat Allschwil die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung/Behandlung der unerledigten Einsprache. Gestützt auf § 31 Absatz 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) beantragt der Gemeinderat gleichzeitig die Nachführung resp. Anpassung des Zonenplans Landschaft auf den Parzellen Nrn. C-29 und B-1160 im Bereich Lörzbach und Mühlibach aufgrund von Anpassungen an den Landesgrenzen als geringfügige Änderung. Die Änderung erfolgt im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümerinnen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

D. Die Gemeinde wurde mit Schreiben vom 20. Dezember 2013 im Sinne des rechtlichen Gehörs über die bevorstehenden Nichtgenehmigungen und den Genehmigungsvorbehalt informiert. Mit Schreiben vom 26. Februar 2014 hat der Gemeinderat dazu Stellung genommen und einer Sistierung von § 19 Absatz 3 des Zonenreglements Landschaft zugestimmt. Im Anschluss an eine Besprechung zwischen der Gemeinde und dem Amt für Raumplanung vom 16. April 2014 wurde einer Sistierung der Spezialzone "Naturerlebnis / Naturerleben" im Gebiet "Herzogenmatten" mitsamt dem dazugehörenden § 14 des Zonenreglements Landschaft ebenfalls zugestimmt.

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 Ge-

nehmung 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. 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 zum Zonenreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 10. Mai 2011 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

1.3 § 3 Absatz 2 "Vorinformation und Vorabklärung" des Zonenreglements Landschaft Die Anwendung von § 87 Absatz 4 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) ist dahingehend zu präzisieren, dass der Gemeinderat zur Beurteilung von Projekten weitere Unterlagen bei der Baubewilligungsbehörde beantragen kann.

1.4 § 6 "Bauten in der Landwirtschaftszone" des Zonenreglements Landschaft

Absatz 1: Der Regierungsrat anerkennt die Absicht, ein Konzentrations- und Freihaltegebot einzuführen. Damit würden die Anliegen des Vorranggebietes Landschaft jedoch weit über die örtlichen Festlegungen gemäss kantonalem Richtplan in der gesamten Landwirtschaftszone Gültigkeit erhalten. Die Funktion von Landwirtschaftszonen wie auch deren bauliche Nutzung ist in den Artikeln 16 ff. RPG abschliessend festgelegt. Das formulierte Anliegen eines Freihaltegebots würde Artikel 16a RPG in seiner Anwendung beschränken. Obschon das Zonenreglement Landschaft Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung explizit als zulässig erklärt, wird der in Landwirtschaftszonen ebenfalls zonenkonforme produzierende Gartenbau mit dieser Bestimmung ausgeschlossen. Absatz 1 kann aus diesen Gründen nicht genehmigt werden. Zudem wird der präzisierende Kommentar, wonach zonenkonforme Bauten und Anlagen in unmittelbarer Hofnähe anzusiedeln sind, ebenfalls gestrichen. Auch er würde, in Verbindung mit § 6 Absatz 1 des Zonenreglements Landschaft, eine Einschränkung der Bebauung entgegen dem Sinn von Artikel 16a RPG bewirken. Durch die Nichtgenehmigung von Absatz 1 ist die vorerwähnte Umsetzung des Vorranggebietes Landschaft gemäss Kantonalem Richtplan nun nicht mehr gewährleistet. Die Gemeinde wird deshalb beauftragt, das Vorranggebiet Landschaft in den Zonenvorschriften innert nützlicher Frist umzusetzen.

Absatz 5: Der letzte Satz der Bestimmung entbehrt einer gesetzlichen Grundlage. Das Baubewilligungsverfahren sowie die Zuständigkeiten sind im Raumplanungs- und Baugesetz und in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz abschliessend festgelegt. Eine Verpflichtung zum Vorlegen von Bedachungsmaterialien und Farben bei der Gemeindeverwaltung - insbesondere nach bereits erteilter Baubewilligung - kann im Zonenreglement Landschaft nicht vorgesehen werden. Liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor, darf mit den Bauarbeiten begonnen werden (§ 130 RBG). Der letzte Satz von Absatz 5 wird von der Genehmigung ausgenommen.

1.5 § 16 Absatz 2 "Grundsatz / Vereinbarungen" des Zonenreglements Landschaft

Der Regierungsrat präzisiert, dass allfällige Vereinbarungen im Sinne einer konkreten Ausführungsbestimmung zu verstehen sind. Solche Ausführungsbestimmungen können sich lediglich auf verbindliche Schutzziele und Schutzmassnahmen stützen, die im Anhang zum Zonenreglement Landschaft festgelegt worden sind. Für ökologisch bedeutsame Objekte ausserhalb von Schutzzonen, für die im Zonenreglement Landschaft weder Schutzziele noch Schutzmassnahmen verbindlich festgelegt sind, können auf freiwilliger Basis weitergehende Vereinbarungen getroffen werden.

1.6 § 17 Absatz 1 "Landschaftsschutzzonen" des Zonenreglements Landschaft

Die Erreichung ökologischer Schutzziele wird im Zonenreglement Landschaft als freiwillig deklariert. Dieser Regelung steht der Regierungsrat kritisch gegenüber. Zonenvorschriften legen Art und Mass der Nutzung - und damit auch Schutzziele und Schutzmassnahmen - grundeigentumsverbindlich fest (§ 18 Absatz 5 RBG). Die Einhaltung der Zonenvorschriften als freiwillig zu bezeichnen, würde diesem Grundsatz entgegenstehen. Da im vorliegenden Zonenreglement Landschaft jedoch keine konkreten Schutzziele und -massnahmen für Landschaftsschutzzonen festgelegt worden sind, kann aus Sicht des Regierungsrates auch keine freiwillige Umsetzung erfolgen. Massgebend bleibt in jedem Fall § 11 RBV.

1.7 Spezialzonen für Reitsport des Zonenreglements Landschaft

Der Regierungsrat anerkennt die Reduktion der bisherigen Spezialzonen für Reitsport grundsätzlich. Die restlichen Flächen der bisherigen Spezialzonen verbleiben allerdings im Vorranggebiet Landschaft gemäss kantonalem Richtplan. Objektblatt L3.2 des kantonalen

Richtplans sieht als Planungsgrundsatz a) vor, dass Vorranggebiete Landschaft im Grundsatz von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten sind. Noch strikter äussert sich Objektblatt L4.2 "Freizeitanlagen im Nicht-Siedlungsgebiet" des kantonalen Richtplans in Planungsgrundsatz b). Demnach ist eine Zonenausscheidung für Bauten und Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport in Vorranggebieten Landschaft ausgeschlossen. Aufgrund der vorbestandenen Situation im Sinne einer bereits bestehenden Bebauung mit Gebäuden bzw. Anlagen für den Reitsport, verbunden mit einer entsprechenden Nutzung erachtet es der Regierungsrat dennoch als mit den Anliegen des kantonalen Richtplans vereinbar, die heute bereits bebauten Parzellen Nrn. C-513 und C-556 der Spezialzone für Reitsport erneut zu genehmigen. Dies unter Berücksichtigung eines in gewisser Weise gegebenen Bedürfnisses nach Anlagen, die dem Reitsport zur Verfügung stehen und der geschilderten vorbestehenden Nutzungs- und Bebauungssituation im Sinne einer Bestandesgarantie. Dadurch wird gewährleistet, dass diese Bauten und Anlagen im Rahmen der zonenrechtlichen Vorgaben umgebaut oder angemessen erweitert werden können. Sämtliche restlichen Flächen der Spezialzonen für Reitsport, bei denen eine derartige Bebauung zum heutigen Zeitpunkt noch nicht besteht, werden von der Genehmigung ausgenommen.

1.8 Zone für öffentliche Werke und Anlagen "Forsthaus"

Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) Nr. 4 "Forsthaus" liegt im kantonalen Naturschutzgebiet "Allschwiler Wald". Gemäss § 3 Absatz 2 Buchstabe a. der Verordnung über das Naturschutzgebiet "Allschwiler Wald" (vom 25. März 2003) sind Bauten, Anlagen, Einrichtungen sowie Boden- und Terrainveränderungen jeglicher Art verboten. Obschon die OeWA-Zone "Forsthaus" bereits im gültigen Zonenplan ausgeschieden ist, schliesst der Wortlaut der vorgenannten kantonalen Verordnung eine erneute Festlegung aus. Die OeWA-Zone Nr. 4 "Forsthaus" muss von der Genehmigung ausgenommen werden. Für die bestehende Baute gilt die Bestandesgarantie.

1.9 Kantonsstrasse

Entlang der Neuweilerstrasse tangieren die Schutzobjekte N4 und N5 die Kantonsstrassenparzelle. Gemäss § 8 Absatz 1 des Strassengesetzes unterstehen die Kantonsstrassen der Hoheit des Kantons. Im Rahmen von kommunalen Nutzungsplanungen können keine rechtsverbindlichen Planinhalte auf dem Kantonsstrassenareal festgelegt bzw. genehmigt werden.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

3. Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde die Gemeinde Allschwil mit Schreiben vom 20. Dezember 2013 über die bevorstehenden Nichtgenehmigungen informiert. Mit Schreiben vom 26. Februar 2014 hat der Gemeinderat dazu Stellung genommen.

IV.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindeversammlungsbeschlüssen 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 Zonenvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziff. 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteientuschädigung 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.

5. Zu allfälligen Begehren auf Änderung 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 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

6. Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Umzonung ihrer Parzelle von der Spezialzone für Reitsport in die Landwirtschaftszone.

Es werden folgende Begehren gestellt: Es sei die [REDACTED] wie bis anhin bzw. wie im bisherigen Zonenplan in der Spezialzone für Reitsport zu belassen und von einer Umzonung in die Landwirtschaftszone abzusehen. Unter o/e Kostenfolge.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt: Die [REDACTED] gehöre seit der Schaffung des bisherigen Zonenplans Landschaft von 1981, d.h. seit nunmehr 32 Jahren, der Spezialzone für Reitsport an, als die Kantone und Gemeinden im Rahmen der

Umsetzung der Eidgenössischen Raumplanungsbestimmungen von 1979 Siedlungs- und andere Nutzungszonen genau zu definieren bzw. auszuscheiden hatten. Die Einsprecherin habe diese Parzelle im Rahmen einer Erbteilung 1987 als solche, d.h. als der Reitsportzone zugehörig, übernommen. Dies habe sie im Vertrauen darauf getan, dass ihre Tochter, die sich dem Reitsport verschrieben habe auf dieser Parzelle dereinst eine kleine Reitanlage mit Stall und Betriebsgebäude errichten und vielleicht sogar ihr Hobby zum Beruf oder zumindest Nebenberuf machen könne. In Anbetracht der Fläche von 2'420 m² hätten auf dieser Parzelle gemäss der im Zonenreglement Landschaft normierten Bebauungsziffer von 1:8 Gebäulichkeiten von rund 300 m² errichtet werden können. Daneben stünde die nicht bebaubare Restfläche von über 20 aren für Pferdekoppeln zur Verfügung, was eine ansehnliche Anlage ergeben würde.

Die im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Landschaft vorgesehene Umzonung der [REDACTED] in die Landwirtschaftszone stelle zweifellos einen unverhältnismässigen Eingriff in die in Art. 26 der Bundesverfassung statuierte Eigentumsgarantie bzw. in die aus dem Eigentum fliessende Bestandes- und Wertgarantie dar. Eine Verletzung der Bestandesgarantie insofern, als der Einsprecherin oder ihrer Tochter, wenn die besagte Parzelle in "normales" Landwirtschaftsland umgezont werde, zukünftig nicht nur die Erstellung einer Reitsportanlage sondern überhaupt jegliche bauliche Nutzung des Grundstücks untersagt sei, da in der Landwirtschaftszone bekanntlich nur ein landwirtschaftlicher Selbstbewirtschafter unter bestimmten Voraussetzungen standortbedingte Bauten errichten könne. Sodann werde die Wertgarantie dadurch verletzt, dass sich der heutige Wert der Parzelle in der Reitsportzone mit der beschriebenen Baumöglichkeit von gut und gerne CHF 200 pro m² durch die Umzonung in die Landwirtschaftszone ohne jede Bebauungschance auf CHF 7.-- bis 9.-- pro m² verringere. Der mit der Umzonung einhergehende Nutzungsverlust stelle somit eine sogenannte materielle Enteignung dar, welche seitens der Gemeinde voll entschädigt werden müsste, zumal die Parzelle an einem für Allschwil sehr traditionellen Standort für Pferdehaltung liege und zweifellos auch vollumfänglich erschlossen sei. In diesem Zusammenhang sei darauf hinzuweisen, dass diese Parzelle beim Erbgang 1987 wertmässig als Spezialzone Reitsport erbbesteuert worden sei und die Einsprecherin in all den Jahren Vermögenssteuern für Land in der Reitsport- und nicht in der Landwirtschaftszone zu entrichten gehabt habe.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

In Bezug auf die von der Einsprecherin vorgebrachte Verletzung der Eigentumsgarantie ist (vgl. dazu bereits Ziff. IV. Abschnitt 4 obenstehend) Folgendes anzumerken: Ein Eingriff in die Eigentumsgarantie ist dann zulässig, wenn er auf einer hinreichenden Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt, sowie – gegebenenfalls – gegen eine entsprechende Entschädigung erfolgt, wobei letztere nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sein kann. Die vorliegende Planung verfolgt die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Artikel 1 bis 3 RPG respektive §§ 3 bis 5 RBG) und stützt sich einerseits auf die gesetzliche Grundlage des Raumplanungs- und Baugesetzes und andererseits auf den Kantonalen Richtplan. Letzterer sieht für den fraglichen Bereich ein Vorranggebiet Landschaft vor. Dort gilt als Planungsgrundsatz, dass Vorranggebiete Landschaft im Grundsatz von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten sind (Objektblatt L3.2 des Kantonalen Richtplans). Somit können nach den Richtplanbestimmungen in Vorranggebieten Landschaft keine Spezialzonen für Bauten und Anlagen mehr ausgeschieden werden, die der Erholung, Freizeit und Sport dienen (Planungsgrundsätze a) und b) in Objektblatt L4.2 des kantonalen Richtplans). Die Festlegungen im Kantonalen Richtplan dienen – ebenso wie die vorliegende Planung – dem Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaug Gebiet, welcher eines der wichtigsten Prinzipien des Raumplanungsrechts darstellt und damit von grossem öffentlichem Interesse ist. Es ist keine andere Massnahme ersichtlich, mit welcher diesem Planungsgrundsatz zum Durchbruch verhol-

fen werden kann. Damit ist auch gesagt, dass die vorgesehene Planung geeignet und erforderlich ist. Sie ist zudem auch verhältnismässig im engeren Sinn, da das öffentliche Interesse an der Durchsetzung des zentralen Planungsgrundsatzes der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet das private Interesse an der Erhaltung der Bebauungsmöglichkeit im Sinne der Spezialzone für die Tochter deutlich überwiegt. Somit sind die Voraussetzungen für einen Eingriff in die Eigentumsgarantie gegeben.

Der Vollständigkeit halber ist an dieser Stelle nochmals auf das bereits unter Ziff. IV. 4 Thematisierte zurückzukommen, wonach die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf gibt, dass Land dauernd in derselben Zone verbleibt. Der Grundeigentümer hat mit anderen Worten keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Aufgrund der Bestimmungen des Kantonalen Richtplans kann der Regierungsrat eine Neufestlegung der Spezialzone für Reitsport im bisherigen Ausmass nicht genehmigen. Nicht nur recht-, sondern auch zweckmässig erscheint angesichts der neuen rechtlichen Gegebenheiten die Umzonung der bereits heute landwirtschaftlich genutzten Parzelle in die Landwirtschaftszone.

Anlässlich der Verständigungsverhandlung vom 21. August 2013 sowie im diesbezüglichen ergänzenden Schreiben vom 22. August 2014 rügt die Beschwerdeführerin ausserdem eine Ungleichbehandlung verglichen mit anderen Eigentümern von Grundstücken in der bisherigen Spezialzone für Reitsport. Wie bereits unter Ziffer III. Abschnitt 1.7 dieses Beschlusses erwähnt, ist aufgrund der erwähnten Objektblätter im Kantonalen Richtplan eine Ausscheidung einer Spezialzone für Reitsport nicht möglich. Lediglich die [REDACTED] bilden eine Ausnahme, da diese bereits bebaut sind und im entsprechenden Sinn benutzt werden. Hier kann der Regierungsrat von einer Nichtgenehmigung der Spezialzonen für Reitsport im Sinne einer Bestandesgarantie absehen.

Wie in der Einsprache ausgeführt wird, ist die [REDACTED] der Einsprecherin ihrerseits seit nunmehr 32 Jahren der Spezialzone für Reitsport zugewiesen – jedoch ohne dass in dieser Zeit eine der Spezialzone entsprechende Nutzung realisiert wurde. Darin unterscheidet sich die Rechtslage in Bezug auf die Parzelle der Einsprecherin in zentraler Weise von jener der beiden [REDACTED]. Entsprechend greift der Schutzgedanke der Bestandesgarantie – anders als bei den beiden Parzellen – bei jener der Einsprecherin nicht. Der Hinweis der Einsprecherin zur Besteuerung mag zutreffen, jedoch ergeben sich daraus keine Rechte auf Verbleib in einer bestimmten Nutzungszone und allfällige Entschädigungsansprüche sind vorliegend nicht Verfahrensgegenstand. Der Vollständigkeit halber ist mit Blick auf die monierte Besteuerung anzumerken, dass diese vor dem Hintergrund als sachlich gerechtfertigt erscheint, als die Parzelle ja während des fraglichen Besteuerungszeitraums auch zu Reitsportzwecken hätte genutzt werden können.

Die Einsprache muss aus den genannten Gründen, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://: 1. Die Einsprache [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Die vom Einwohnerrat Allschwil am 24. April 2013 beschlossene Revision der Zonenvorschriften Landschaft wird im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden

Ausnahmen und mit nachstehenden Änderungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen

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

- a) § 6 Absatz 1 und der letzte Satz von Absatz 5 des Zonenreglements Landschaft
- b) Die Spezialzonen für Reitsport im Zonenplan Landschaft - ausser die Parzellen Nrn. C-513 und C-556
- c) Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen Nr. 4 mit der Zweckbestimmung "Forsthaus"
- d) Die das Kantonsstrassenareal tangierenden Teile der Schutzobjekte N4 und N5

Sistierungen

Die Spezialzone "Naturerlebnis / Naturerleben" im Gebiet "Herzogenmatten" samt den dazugehörenden Bestimmungen in § 14 des Zonenreglements Landschaft als auch § 19 Absatz 3 "Uferschutzzonen" des Zonenreglements Landschaft werden gestützt auf das Schreiben der Gemeinde Allschwil vom 26. Februar 2014 resp. die Besprechung vom 16. April 2014 sistiert. Im Plan und Reglement werden diese Flächen bzw. Bestimmungen rot gestrichen. Für sie gelten die bisherigen Zonenvorschriften sinngemäss.

Änderung

Gestützt auf § 31 Absatz 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) wird die vom Gemeinderat beantragte Nachführung resp. Anpassung des Zonenplans Landschaft auf den Parzellen Nrn. C 29 und B 1160 im Bereich Lörzbach und Mühlibach genehmigt.

Auflage

Die Gemeinde Allschwil wird beauftragt, das Vorranggebiet Landschaft gemäss Kantonaalem Richtplan innert nützlicher Frist in den Zonenvorschriften umzusetzen.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/ZPL/1/0 (Zonenplan Landschaft), 2/ZRL/1/0 (Zonenreglement Landschaft) und 2/LES/2/1 (Lärmempfindlichkeitsstufenplan) Pläne und des Reglementes.
4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden das Zonenreglement Landschaft, der Zonenplan Landschaft und die Teilzonenvorschriften "Marchstallrain" mit den Inventarnummern 2/ZRL/0/0, 2/ZPL/0/0, 2/TZP/9/0 und 2/TZR/9/0 inklusive aller Mutationen aufgehoben.
5. Der Gemeinderat wird ersucht, die von den Ausnahmen in Ziffer 2 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen und ihnen die Rechtsmittelbelehrung zukommen zu lassen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 3 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.
6. Für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone im Sinne des Bundesge-

setzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist, gilt das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB). Ferner gilt dieses Gesetz auch für Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 lit. c BGBB).

7. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
8. 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.

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] (einschreiben)
- Gemeinderat Allschwil, 4123 Allschwil (einschreiben)
- Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
- BUD, Bereich Umwelt und Energie
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

Peter Vetter