

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 37

vom 5. Januar 1993

Gemeinde Tecknau, Revision der Siedlungsplanung (Zonenvorschriften, Strassennetzplan, Strassenreglement, Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan)

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Tecknau hat am 22. Oktober 1991 die Revision der Siedlungsplanung, bestehend aus Zonenplan, Zonenreglement, Strassennetzplan, sowie Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan beschlossen. Als Nachtrag wurde einer Mutation zum Zonenplan Siedlung in der Kernzone (Teile der Parzellen Nrn. 19 und 47) am 24. September 1992 zugestimmt. Am 20. Mai 1992 hat die Gemeindeversammlung zudem das Strassenreglement beschlossen. Die Referendumsfrist ist am 16. November 1991 bzw. 19. Juni 1992 unbenutzt abgelaufen.

B. Die öffentliche Auflage der Zonenvorschriften und des Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Planes sowie der Zonenplanmutation fand vom 25. November bis 25. Dezember 1991 bzw. 22. Oktober bis 23. November 1992 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 45 vom 7. November 1991 bzw. Nr. 43 vom 22. Oktober 1992 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief auf die Planauflagen hingewiesen. Während der ersten Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingegangen:

1. Ernst Burri AG, Transporte, Oltingen (Parz. Nr. 476)
2. Hans Mohler, 715 Wallace Ave, Winnipeg, Manitoba (Canada), vertreten durch B. Keusen, Maisprach, bzw. Dr. A.E. Baader, Advokat, Gelterkinden (Parz. Nrn. 225, 238, 74, 176, 183)
3. Paul Weder, Rickenbacherstrasse 29, 4460 Gelterkinden
4. Ernst Gessler-Dubach

5. Fritz Nyffenegger sen. und Kons., vertreten durch Dr. R. Gass, Advokat

Aufgrund der gemäss § 6 BauG durchgeführten Verständigungsverhandlungen wurde die Einsprache 4 zurückgezogen. Mit den übrigen Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 23. Juli 1992 unterbreitet der Gemeinderat Tecknau die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Unterlagen betreffend die Revision der Siedlungsplanung zur regierungsrätlichen Genehmigung und beantragt die Abweisung der unerledigten Einsprachen. Mit Schreiben vom 1. bzw. 17. Dezember 1992 unterbreitet der Gemeinderat einen Nachtrag zum Zonenplan Siedlung (Mutation Kernzone im Bereich Haupt-, Dammstrasse), sowie den Rückzug von Einsprache 5 und ersucht den Regierungsrat um gleichzeitige Genehmigung der Mutation mit der Gesamtrevision. Mit Schreiben vom 26. November 1992 wird zudem auf eine mögliche Anpassung des Strassennetzplanes im Gebiet "Zelgli-Schürenmatt" verwiesen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 3 Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes (BauG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 3, Absatz 2 BauG). Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber

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

- a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;
- b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;
- c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles, ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

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

II.

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

III.

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

IV.

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

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Die kantonale Vorprüfung der Siedlungsplanungsrevision erfolgte im Rahmen einer Besprechung mit Vertretern der Gemeinde und des Planungsbüros am 9. Januar 1991 sowie mit Schreiben des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom 21. Mai 1991. Weitere konferenzielle Bereinigungen der Konfliktpunkte fanden anlässlich von Besprechungen zwischen Gemeinde und Kanton im Juni und September 1991 statt.

Den Bedingungen, Empfehlungen und Wünschen des Kantons konnte in der Folge weitgehend Rechnung getragen werden. Die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Gemeindeversammlungsbeschlüsse sind - vorbehältlich nachfolgender Erwägungen gemäss Ziffer 1.1 - grundsätzlich erfüllt.

Aus materiell-rechtlicher Sicht ist folgendes zu bemerken:

1.1 Bauzonendimensionierung

Im Interesse einer haushälterischen Nutzung des Bodens gilt es u.a. darauf zu achten, dass Baugebiete richtig di-

mentioniert sind. Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes legt deshalb fest, dass Bauzonen nur noch Land umfassen dürfen, das sich für die Ueberbauung eignet und weitgehend überbaut ist, oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Das Baugebiet umfasst eine 1. und eine 2. Erschliessungsetappe, entsprechend der Bauzone gemäss Artikel 15 RPG.

Die Revision des Zonenplanes Siedlung sieht nach Abtausch diverser Flächen insgesamt eine geringfügige Reduktion der effektiv überbaubaren Bauzonenfläche von ca. 0.56 ha vor. Rund 1.30 ha werden der 2. Erschliessungsetappe zugewiesen.

Inbezug auf die bauliche Entwicklung der Gemeinde haben Untersuchungen ergeben, dass bis zum Jahre 2010 mit einem voraussichtlichen Bedarf von mindestens ca. 70 zusätzlichen Wohnungen zu rechnen ist. Für die Ermittlung des Flächenbedarfs ergibt sich eine Nettobaufläche (NBF) für das Wohnen von zusätzlich mindestens ca. 2.8 ha.

In Berücksichtigung der vorhandenen unüberbauten Reserverbauflächen (ca. 7.1 ha) und der zur Auszonung vorgesehenen Flächen (ca. 0.6 ha) kann angenommen werden, dass das Baugebiet für den zu erwartenden Wohnungsbedarf bei einem Planungshorizont bis zum Jahr 2010 noch immer reichlich dimensioniert, bzw. um mindestens 3.5 ha zu gross ist. Dies umsomehr, als ein Teil der Wohnungen noch im weitgehend überbauten Gebiet realisiert werden kann.

Allerdings könnte im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auch die Auffassung vertreten werden, dass es sich bei der erwähnten Auszonung um eine Nichteinzonung handelt, weil unbestrittenermassen die Bauzonengrösse nicht hinreichend an Art. 15 RPG angepasst bzw. die Nutzungsplanung nicht innert der gemäss Art. 35 Abs. 1 lit. b RPG vorgesehenen 8jährigen Frist erstellt worden ist.

Der Gemeinderat wird deshalb ersucht, im Sinne der Anpassung der Nutzungsplanung an Artikel 15 RPG weitere Gebiete

der Landwirtschaftszone oder dem Baugebiet 2. Etappe zuzuweisen.

1.2 Gewerbezone Voreimatten / Villa Gloria

Als Voraussetzung für die Einzonung "Voreimatten" gelten die kantonalen Randbedingungen gemäss Ziffer 6 des Vorprüfungsberichtes vom 21. Mai 1991. Insbesondere ist zu beachten, dass das Areal der "Villa Gloria" (Landwirtschaftszone) wie vorgesehen rekultiviert wird. Im Zonenplan Landschaft ist eine entsprechende Anpassung der Fruchtfolgeflächen erforderlich.

1.3 Einmündungen Kantonsstrassen (allgemein)

Das Bauprojekt jeder neu zu erstellenden Einmündung in die Hauptstrasse bzw. Wenslinger- und Zegligerstrasse ist vor der Realisierung rechtzeitig der Bau- und Umweltschutzdirektion (Tiefbauamt) zur Genehmigung zu unterbreiten (§ 23 Absatz 3 Strassengesetz vom 24.3.1986).

1.3.1 Einmündung Voreimatten

Die Bewilligung für den Ausbau der Einmündung in die Kantonsstrasse kann erst gestützt auf ein bereinigtes und genehmigtes Detailprojekt erfolgen. Dabei müssen insbesondere folgende Bedingungen erfüllt sein:

- Die Erschliessungsstrasse für die Gewerbezone "Voreimatten" kann nur eine Strasse ohne Vortritt mit Stoppsignalisation sein.
- Die Sichtberme muss eine hindernisfreie Zone zwischen 60 cm und 3.0 m aufweisen. Die Abgrabung wird damit grösser als im "Nachweis der Sichtweiten" vom 10. Dezember 1992 eingezeichnet (h=60 cm). Im Detailprojekt wird die Sicherung der durch die Abgrabung gestörten und noch steileren Böschung mit besonderer Sorgfalt

abzuhandeln sein. Unter diesen Voraussetzungen kann der Genehmigung der Einmündung "Voreimatten" im Strassennetzplan zugestimmt werden.

1.3.2 Einmündung Zelgliweg /Schürenmatt

Der Regierungsrat nimmt davon Kenntnis, dass die genannte Einmündung in die Zegligerstrasse gegenüber dem Strassennetzplan gewisse Abweichungen erfahren wird. Die definitive Linienführung wird mit dem Bau- und Strassenlinienplan festgelegt. Der Gemeinderat wird gebeten, im dannzumaligen Zeitpunkt die Anpassung des Strassennetzplans vorzunehmen.

1.4 Erschliessung von Bauzonen

Hinsichtlich der noch nicht erschlossenen Bauzonen wird der Gemeinderat insbesondere auch auf Artikel 30 der LSV hingewiesen, welcher wie folgt lautet:

"Die bei Inkrafttreten dieser Verordnung noch nicht erschlossenen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Vollzugsbehörde kann für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten."

1.5 Anpassung Genereller Entwässerungsplan

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

1.6 Strassenreglement

Grundsätzlich weist der Regierungsrat darauf hin, dass die rechtlichen Fragen, welche sich bei der Erhebung von Vorteilsbeiträgen stellen, im Einzelfall der Ueberprüfung durch die verwaltungsgerichtlichen Instanzen unterliegen. Diese Instanzen werden also abschliessend beurteilen, ob die Anwendung der Regeln über den Vorteilsausgleich im Einzelfall gegen höheres Recht oder Rechtsgrundsätze verstösst.

1.7 Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan

Grundsätzlich ist die Ausscheidung von Empfindlichkeitsstufen (ES) nur dort sinnvoll, wo lärmempfindliche Räume zu schützen sind. Bei einigen Zonen für öffentliche Werke und Anlagen trifft dies nicht zu.

Der Zuweisung der entsprechenden Zonen in die ES III kann daher mit dem Vorbehalt zugestimmt werden, dass diese nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Artikel 2, Absatz 6 der Lärmschutzverordnung Gültigkeit hat.

1.8 Redaktionelle Bemerkungen

Im Zonenplan Siedlung und im Strassennetzplan ist der Massstab irrtümlich mit "1:2000" angegeben, korrekt wäre aber "1:1000". Die Pläne werden entsprechend korrigiert.

Der angebrachte Vermerk im Zonenplan Siedlung zum nicht kolorierten Gebiet der Kernzone (siehe Kästchen) ist mit Schreiben des Gemeinderates vom 17. Dezember 1992 bzw. der entsprechenden Zonenplanmutation (Plan Nr. 63.007-2) hinfällig geworden und wird somit durchgestrichen.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Keine Bemerkungen

3. Unerledigte Einsprachen

Soweit in den Einsprachebegründungen geltend gemacht wird, die neue Zonenzuweisung sei ungerechtfertigt oder gar willkürlich, muss generell grundsätzlich folgendes festgehalten werden:

a) Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungs-massnahme 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. Für eine Revision der Baugebiets- und Zonenabgrenzungen sind sowohl das öffentliche Interesse als auch die Rechtsgrundlage hinreichend gegeben. Es verstösst auch nicht gegen das Gebot der Rechtssicherheit, wenn die Kommunale Siedlungsplanung nach mehr als 20 Jahren den neuen Zielsetzungen und Rechtsgrundlagen angepasst wird.

b) Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie dem Grundeigentümer keinen Anspruch darauf, dass sein Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Die verfassungsmässige Gewährleistung des Eigentums steht einer nachträglichen Aenderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit nicht entgegen. Der Grundeigentümer hat keinen als wohlerworbenes Recht selbständig gesicherten Anspruch darauf, dass die für seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

c) Zu dem Begehren auf Aenderung bzw. Belassung der Bauzone ist zudem grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Aenderungen

der Zonenzuweisung oder der Bauetappe darf er nicht selbstständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle nicht standhalten.

d) Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 75 und 76 des Baugesetzes sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung, erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in der letztgenannten Bestimmung festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Im einzelnen ist zu den Einsprachen folgendes zu bemerken:

3.1 E. Burri AG

Die Einsprecherin wendet sich gegen die Zonierung der Parzelle Nr. 467 (Voreimatten). Sie ist als Eigentümerin der genannten Parzelle direkt betroffen und damit zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Die Einsprecherin stellt das Begehren, die ganze Parzelle definitiv in die Gewerbezone aufzunehmen. Zur Begründung wird lediglich angeführt, ihrem Schreiben vom 5.9.91 sei nicht Rechnung getragen worden. Es sei nicht anzunehmen, dass in absehbarer Zeit weitere Zonenänderungen folgten. Es sei der Einsprecherin unverständlich, weshalb man auf Ihren Antrag nicht eingetreten sei.

Zunächst verweist der Regierungsrat auf die eingangs zu Ziffer 3 erwähnten allgemeinen Ausführungen. Im übrigen ist folgendes zu bemerken:

Im Rahmen der Zonenplanrevision hat eine Umlegung der Gewerbezone vom Gebiet "Grossacker/Alte Landstrasse" in das Gebiet "Voreimatten" stattgefunden. Dabei wurde u.a. ein Teil der Parzelle der Einsprecherin inklusive der bisher der Landwirtschaftszone zugeteilten Gebäude neu in die Gewerbezone eingezont. Die Abgrenzung der Zone wurde dabei den bestehenden Verhältnissen (Bachufer, Verkehrsfläche etc.) angepasst. Der bisherige, ungesetzliche Zustand wurde damit legalisiert, wobei für die Eigentümerin infolge der Umzonung eine deutliche Besserstellung resultiert, da der bisherige Besitzstand auf legale Weise vergrössert werden kann.

Im übrigen wird die von der Einsprecherin verlangte weitergehende Einzonung nicht näher begründet. Die Einsprache muss daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

3.2 Hans Mohler

Die Einsprache richtet sich gegen die Zonenvorschriften Siedlung (Plan und Reglement). Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzellen Nrn. 74, 176, 183, 225 und 238 direkt betroffen und damit zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Es werden folgende Rechtsbegehren gestellt:

- a) - Auf die Auszonung der Parzellen Nrn. 225 und 238 sei zu verzichten, bzw. diese seien der Zone W2a zuzuordnen.
- Eventualiter sei die ganze Parzelle 225 sowie der südöstliche Abschnitt der Parzelle 238 der Zone W2a zuzuweisen.
- Die Parzellen Nrn. 74, 176 und 183 seien entsprechend dem bisherigen Zonenplan im Baugebietsperimeter zu belassen und der Zone G2, eventualiter G1 zuzuordnen.

- b) - Die Gebäudehöhe in Gewerbebezonen sei in Abänderung von Ziffer 9.1 Absatz 1 des Zonenreglementes entsprechend ZRN 6/63 vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains zu messen.
 - In der Zone G1 und G2 sei bezüglich Ausgestaltung des Daches, insbesondere der Dachform Freiheit zu gewähren. Ziffer D. 1.1 sei entsprechend abzuändern. Eventualiter sei diese Lockerung wenigstens für die an die SBB angrenzenden Gewerbegebiete zu gewähren.
- c) - Alles unter o/e Kostenfolge.

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

a1) Allgemeines:

- Die für Wohnnutzung und OeAW-Zonen reservierten Flächen - unter Berücksichtigung der Ein- und Umzonungen - würden insgesamt keine gewichtige Verkleinerung erfahren. Ein Bedarf an Bauland zu Wohnzwecken sei für den Zeitraum von 15 Jahren offensichtlich gegeben, es werde auch mit einem Bevölkerungswachstum gerechnet.
- Die Reduktion der Baulandreserve erfolgte zum grössten Teil zu Lasten des Gewerbelandes, was klaren regierungsrätlichen Weisungen widerspreche.
- Die Grundstücke des Einsprechers im Bäumliacker (Wertacker/Grossacker) seien in Anbetracht der gegenüber Gebiet Voreimatten in jeder Beziehung besseren Lage sowie aus Gründen der Rechtsgleichheit und des Willkürverbots im Baugebiet zu belassen.

- Der Gemeinderat wirke durch frühere Mitteilungen, es würden in absehbarer Zeit keine Auszonungen vorgenommen, unglaublich, wenn wenig später vorgegeben werde, die Gemeinde verfüge über zu grosse Baulandreserven. Dies widerspreche Treu und Glauben und könne nicht als öffentliches Interesse dargelegt werden. Die Auszonungen in den Gebieten "Weidli" und "Wert-/Grossacker" seien unverhältnismässig und nicht im überwiegend öffentlichen Interesse.
- Es könnten keine landwirtschaftlichen Gesichtspunkte (Fruchtfolgeflächen) für die Auszonungen gelten. Im Bereich der Parzellen Nrn. 225 und 238 handle es sich um Weideland. Die Verhältnisse im Gebiet "Voreimatten" seien besser als im zur Auszonung beabsichtigten Gebiet "Wert-/Grossacker", welches zudem durch die alte Landstrasse zerschnitten sei.

a2) Gebiet Weidli:

- Die Eigentumsgarantie werde verletzt, indem erschlossenes Land willkürlich ausgezont werde.
- Der Strassennetzplan sei erstellt und der Bau- und Strassenlinienplan Weidliweg/Zelgliweg bis an die Parzelle Nr. 225 genehmigt. Auch die Wasserversorgung reiche fast an die Grundstücke des Einsprechers heran. Zudem seien die beiden Parzellen ausdrücklich als kanalisationstechnisch erschlossen bezeichnet worden. Es seien Anwänderbeiträge erhoben worden.
- Zusammenfassend stehe fest, dass die genannten Parzellen erschlossen seien. Deren Auszonung sei unverhältnismässig und von keinem öffentlichen Interesse getragen. Die Totalfläche von 5270 m² würde durchaus im Rahmen der Planungstoleranz für das innert 15 Jah-

ren benötigte Land liegen, weshalb die Auszonung planerisch nicht zwingend sei. Allenfalls müssten in erster Linie die unerschlossenen Gebiete "Kessler" und "Neumatt" ausgezont werden.

a3) Gewerbeareal "Bäumliacker":

- Das Gewerbegebiet sei strassenmässig erschlossen. Laut SBB sei es möglich, das gesamte Gewerbegebiet mit Industriegeleise an das Schienennetz anzuschliessen. Angesichts der angestrebten Verlagerung des Güterverkehrs sei die Auszonung nicht verantwortbar.
- Die Gewerbezone könne aufgrund der Lärmbelastung durch den Bahnverkehr keinesfalls als störend oder zusätzliche Belastung für benachbarte Wohnhäuser empfunden werden, zumal die Wohnzone nördlich der Bahn liege.
- Der motorisierte Verkehr von und nach Gelterkinden belaste im Gegensatz zum Gebiet Voreimatten nur einen Teil des Dorfes. Dank der Verlagerung der alten Landstrasse entstehe eine hinsichtlich Ueberbaubarkeit vernünftige Gewerbezone.
- Das Gebiet sei als Ackerland, bedingt durch den nach Norden abfallenden, schattigen Hang schlecht geeignet.
- Aufgrund der stark negativen Pendlerbilanz und gestützt auf RPG Artikel 1 + 3 müssten genügend Arbeitsplätze und entsprechend dimensionierte Gewerbezone geschaffen werden. Das Gewerbeareal sei im Regionalplan Landschaft dem Baugebiet zugeordnet.

- Die Gesamtbeurteilung zeige, dass eine willkürliche Interessenabwägung erfolgt sei. Die Auszonung sei im Vergleich mit der Einzonung des Gebietes Voreimatten unverhältnismässig.
- b1) Gebäudehöhe Gewerbebezonen:
- Im Interesse einer möglichst optimalen Nutzung sei die Gebäudehöhe generell ab höchstem Punkt des gewachsenen Terrains zu messen. Mit Ausnahme des Gebietes "Voreimatten" werde die Höhe gemäss Zonenreglement (ZR) von der Erschliessungsstrasse aus gemessen. Im Gewerbeareal "Bäumliacker" ergäben sich im Vergleich zur üblichen Variante gemäss Zonenreglementsnormalie ZR 6/63 massive Differenzen.
- b2) Dachgestaltung Gewerbebezonen:
- In der Gewerbezone solle bezüglich Dachform gegenüber anderen Zonen weitergehende Gestaltungsfreiheit bestehen. Zwecks optimaler Ausnützung und traditioneller Bewirtschaftung würden Flachdächer bevorzugt. Zumindest für peripher gelegene Gewerbegebiete sei eine Lockerung der Reglementsbestimmung anzustreben.
- c) Entsprechend dem zu erwartenden Ausgang des Einspracheverfahrens sei die Einsprachegegnerin in die o/e Kosten zu verfallen.

Der Regierungsrat verweist zunächst auf die eingangs zu Ziffer 3 erwähnten allgemeinen Ausführungen. Im übrigen ist folgendes zu bemerken:

- a1) In bezug auf die Bemerkungen betreffend den Baulandbedarf wird auf die Erwägungen unter Ziffer 1.1 verwiesen. Daraus ist ersichtlich, dass die vorgesehene Auszonung "Weidli" nicht nur gerechtfertigt, sondern gestützt auf

Artikel 15 RPG bzw. die vorhandenen Reservebauflächen geradezu zwingend ist. Deshalb muss sogar von einer überdimensionierten Bauzone gesprochen werden. Die regionale Bevölkerungsprognose zeigt, dass bis zum Jahre 2010 mit ca. 750 Einwohnern gerechnet werden kann. Das entspricht einer Zunahme von lediglich ca. 70 Personen.

Entgegen der Auffassung des Einsprechers erfolgt die Reduktion der Bauzone mehrheitlich zu Lasten der Wohnzonen. Allerdings ist dem Einsprecher beizupflichten, dass ausgehend von den entsprechenden Flächen gemäss bisherigem Zonenplan für die Gewerbezone ebenfalls eine Verkleinerung der gesamten Fläche resultiert. Diese ist jedoch unbedeutend und im Sinne nachfolgender Erläuterungen sachlich vertretbar.

Die Belassung des Gebietes "Bäumliacker-Wertacker-Grossacker" wird unter Bezugnahme auf das Gebiet Voreimatten (bessere Eignung als Gewerbezone) mit Rechtsgleichheit und Willkürverbot begründet.

Hiezu ist grundsätzlich zu bemerken, dass dem Gleichheitsprinzip bei Planungsmassnahmen nur eine abgeschwächte Bedeutung zukommt. Eine Verletzung der Rechtsgleichheit liegt prinzipiell erst vor, wenn die Behörden bei der Interessensabwägung Verschiedenes gleich behandeln, bzw. Gleiches ungleich. Die Ungleichbehandlung verschiedener Parzellen muss jedenfalls durch vernünftige planerische Gründe sachlich gerechtfertigt, d.h. sie darf nicht willkürlich sein. Wie nachfolgende Erläuterungen zeigen, kann jedoch von willkürlicher Beurteilung keine Rede sein.

Zum Einwand betreffs Verstoss gegen Treu und Glauben ist generell zu bemerken, dass im Zeitpunkt der Auskunftserteilung noch keine Zonenplanrevision vorgesehen war. Der Gemeinderat hat seine Auskunft für den dannzumaligen Zeit-

punkt abgegeben, in der Meinung, die Ueberdimensionierung der Bauzonen gelte nicht für die Gemeinde Tecknau. Erst gegen Ende 1988 wurde der Anstoss für eine Revision der Zonenplanung von der Gemeindeversammlung gegeben. Es musste jedoch auch dem Einsprecher bzw. seinem Vertreter bekannt gewesen sein, dass gestützt auf das RPG eine Anpassung der Nutzungsplanung erforderlich war, weshalb der Gemeinderat nicht vorbehaltlos urteilen konnte. Der Einwand der Verletzung von Treu und Glauben geht daher fehl. Im übrigen hat das Bundesgericht erst kürzlich folgendes festgestellt:

"Das in Art. 4 BV enthaltene Gebot von Treu und Glauben gibt dem Bürger einen Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens, das er in behördliche Zusicherungen und sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden setzt. Es müssen indessen verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein, damit sich der Private mit Erfolg auf Treu und Glauben berufen kann. So bindet eine unrichtige Zusicherung die Behörde nur, wenn unter anderem die Behörde für die Erteilung der Zusicherung zuständig war und der Bürger im Vertrauen auf die Zusicherung Dispositionen getroffen hat, die nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden können (vgl. BGE 116 Ib 187 E. 3c, mit Hinweisen)."

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Für die Änderung des Zonenplans ist die Gemeindeversammlung das zuständige Organ, nicht aber der Gemeinderat, welcher die Vororientierung der Grundeigentümer durchführte (§ 4 BauG in Verbindung mit § 4 Abs. 1 des kantonalen Gesetzes vom 28. Mai 1970 über die Organisation und Verwaltung der Gemeinden [Gemeindegesetz]).

Zum Einwand betreffend das fehlende öffentliche Interesse wird zunächst grundsätzlich auf die eingangs gemachten Erläuterungen zu Ziffer 3a) verwiesen. Im übrigen zeigen

nachfolgende Erwägungen, dass nicht zu bestreiten ist, dass die vorgesehenen Auszonungen im öffentlichen Interesse liegen.

Zum Vorwurf, die Auszonungen seien unverhältnismässig, ist grundsätzlich festzustellen, dass genügend Gründe bei der Interessenabwägung für die vorgesehenen Auszonungen sprechen, welche die privaten Interessen überwiegen. Die Planungsmassnahmen können daher nicht als unangemessen und über das notwendige Mass hinausgehend bezeichnet werden.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Gesichtspunkte ist es zutreffend, dass es sich beim Gebiet Weidli aufgrund des Steilhangs nicht um ein für Fruchtfolgeflächen geeignetes Gebiet handelt. Dagegen ist die Behauptung des Einsprechers unbegründet, dass diesbezüglich die Verhältnisse im Gebiet "Voreimatten" besser wären, als im Gebiet "Wert-/Grossacker". Dies mag allenfalls noch inbezug auf die Topografie gelten. Zwar sind beide Gebiete für Fruchtfolgeflächen grundsätzlich geeignet. Hingegen wirkt sich das vorwiegend feuchte und schlecht besonnte Gelände zwischen Wald und Eibach eher ungünstig auf die landwirtschaftliche Nutzung aus.

a2) Zur gerügten Verletzung der Eigentumsgarantie inbezug auf das Gebiet "Weidli" ist folgendes zu bemerken:

Die planerische Festlegung der Erschliessungsstrasse (Parz. Nr. 224) sowie des 1983 genehmigten Teilstücks des Bau- und Strassenlinienplanes (Anschluss Zelgliweg bis Aletenbächli) vermag zwar zur Sicherstellung der verkehrsmässigen Erschliessung von Parzelle Nr. 225 zu genügen. Damit ist das Gebiet jedoch noch nicht erschlossen, da ein Bauprojekt für die Erschliessung fehlt. Im übrigen ist der vorhandene, vermarkte Weg von ca. 3 m Breite für das gesamte Gebiet (inkl. Parzelle Nr. 238) im Sinne von

Artikel 19 RPG nicht ausreichend erschlossen, da die Zufahrt in Anbetracht der Arealgrösse nicht hinreichend ist. Bezüglich der Wasserversorgung ist hingegen festzustellen, dass im Sinne von Artikel 19 RPG von einer ausreichenden Erschliessung gesprochen werden kann, da entsprechende Anschlüsse ohne erheblichen Aufwand möglich sind. Dies gilt insbesondere auch in kanalisationstechnischer Hinsicht, wobei hier auch die bereits erhobenen Anwänderbeiträge auf eine entsprechende Erschliessung schliessen lassen. Gesamthaft gesehen kann jedoch nicht von erschlossenem Bauland gesprochen werden, da insbesondere die strassenmässige Erschliessung als ungenügend betrachtet werden muss. Im Zusammenhang mit der gerügten Verletzung der Eigentums-garantie stellt die Gemeinde aber zu Recht fest, dass die Erschliessung bei der Beurteilung von Auszonungen eine untergeordnete Rolle spielt. Entscheidend ist, dass bei der umfassenden Interessenabwägung die Erschliessungsfrage nicht unberücksichtigt bleibt.

Ausserdem sprechen aber noch weitere Gründe für eine Auszonung der beiden Grundstücke. Im Gegensatz zu den vom Einsprecher zum Vergleich herangezogenen Gebiete "Kessler" und "Neumatt", welche an bestehende Erschliessungsanlagen angrenzen, ist das Gebiet "Weidli" abseits vom bereits überbauten Gebiet peripher gelegen. Gemäss Artikel 3 Absatz 2b RPG (Planungsgrundsätze) soll unter Schonung der Landschaft darauf geachtet werden, dass "Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen". Das Aletenbächlein stellt eine natürliche Abgrenzung zwischen Bauzone und Nichtbaugebiet dar, welche dem Landschaftsbild optimal Rechnung trägt.

Die strassenmässige Erschliessung wäre unwirtschaftlich hinsichtlich dem Landverbrauch sowie der einseitigen Ueberbaubarkeit der Grundstücke, nebst den unverhältnismässig teuren Baukosten. Infolge des kritischen Bau-

grundes dürfte zudem mit Hangrutschungen zu rechnen sein. Wegen des steilen Geländes sind massive Terrainveränderungen und Stützmauern unvermeidlich.

a3) In bezug auf die Erschliessung des Gewerbeareals "Bäumliacker" ist folgendes zu bemerken:

Entgegen der Auffassung des Einsprechers kann das Gebiet nicht als erschlossen bezeichnet werden. Zwar ist die Dammbrücke über die Bahnlinie erstellt, für die Erschliessung der Gewerbezone besteht jedoch weder ein Bau- und Strassenlinienplan noch ein Bauprojekt. Die bisherige "alte Landstrasse" wäre für den Gewerbeverkehr nicht ausreichend dimensioniert, eine angemessene verkehrsmässige Erschliessung wäre sowohl vom Landbedarf als auch kostenmässig sehr aufwendig. Bezüglich der Wasserversorgung und kanalisationstechnisch wäre eine hinreichende Erschliessung nur mit erheblichem Aufwand möglich.

In bezug auf den Anschluss des Gewerbegebietes an das Schienennetz ist aufgrund des neu geltenden Bundesgesetzes über die Anschlussgeleise (AnG) und die zugehörige Verordnung (AnGV) laut Auskünften der SBB bzw. der Bau- und Umweltschutzdirektion davon auszugehen, dass eine Erschliessung der südlich der Bahnlinie liegenden Gewerbezone kaum als verhältnismässig eingestuft werden kann. Sofern ein Anschluss überhaupt bewilligt werden sollte, wäre insgesamt mit immensen Kosten zu rechnen.

Hinsichtlich der Lärmproblematik geht der Einsprecher davon aus, dass infolge Bahnlärm keine zusätzliche Belastung durch die Gewerbezone erfolge. Es muss jedoch beachtet werden, dass künftige Gewerbebauten den Bahnlärm reflektieren und damit das Wohngebiet zusätzlich belasten könnten. Dieses Problem dürfte sich bei einer entsprechend langgezogenen Gewerbezone bzw. Gebäudefront verstärken.

Was die Schaffung von Arbeitsplätzen bzw. die Dimensionierung der Gewerbebezonen anbelangt, ist zu bemerken, dass erst ca. 1/3 der gesamten Gewerbeflächen überbaut sind. Auch in Berücksichtigung der kurzfristig erwartenden Ueberbauungen wären immer noch fast die Hälfte der Flächen unüberbaut. Dies übertrifft den Durchschnitt der im Bezirk Sissach noch unüberbauten Gewerbebezonen. Die Zuordnung des Gewerbeareals bzw. der Baugebietsabgrenzung im Regionalplan Landschaft ist nicht von Bedeutung. Dieser Plan gibt lediglich den damals gültigen Rechtszustand gemäss kommunaler Ortsplanung wieder.

Im Vergleich mit dem Gebiet "Voreimatten" waren zudem für dessen Einzonung noch folgende Gründe massgebend:

Die öffentliche Erschliessung der Gewerbezone "Voreimatten" ist hinsichtlich strassenmässiger Landbeanspruchung und Kosten wesentlich günstiger. Letzteres gilt auch für die Wasserversorgung und die Kanalisation.

Im weiteren ist die periphere Lage der neuen Gewerbezone bezüglich Landschaftsbild und Lärmimmissionen idealer als das Gebiet "Bäumliacker", gleichzeitig kann der bestehende Gewerbebetrieb Burri in die übrige Gewerbezone integriert werden.

Auch aufgrund der Topografie muss das Gebiet gegenüber der Gewerbezone "Bäumliacker" für Gewerbeareal bevorzugt werden, da das Terrain ziemlich eben ist.

Schliesslich dürfte auch von Bedeutung sein, dass das Areal gemäss Angaben der Gemeinde relativ kurzfristig verfügbar und zonenkonform genutzt werden kann.

Die Gesamtbeurteilung zeigt daher, dass von einer willkürlichen Interessenabwägung bzw. unverhältnismässigen Auszo-

nung nicht die Rede sein kann. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich der in Ziffer 1.1 dargelegten Erwägungen.

b1) Zur beanstandeten Messart der Gebäudehöhe für das Gewerbeareal "Bäumliacker" ist folgendes zu bemerken:

Die möglichst optimale Ausschöpfung der zulässigen Gebäudehöhe entspricht hinsichtlich der Forderung nach einer haushälterischen Nutzung des Bodens auch den Grundsätzen gemäss Regionalplan Siedlung. Dass im vorliegenden Fall jedoch von der üblichen Messart, d.h. als höchsten Punkt des gewachsenen Terrains abgewichen wird, kann primär mit dem für Gewerbebauten relativ steilen Gelände begründet werden. Die Exponiertheit und Einsehbarkeit künftiger Gebäude, abgesehen von der bereits erwähnten Lärmreflektion, würden durch eine zusätzliche Höherstellung der Bauten verstärkt. Die Messebene ab neuer Erschliessungsstrasse ermöglicht daher für das fragliche Gebiet "Bäumliacker" gegenüber der Messweise gemäss ZR 6/63, Absatz 2 eine zuverlässigere und planerisch zweckmässigere Höhenmessung, welche unerwünschte Folgen für das Landschaftsbild verhindern kann.

b2) In bezug auf die vom Einsprecher verlangte Gestaltungsfreiheit für die Dachform in Gewerbebezonen ist zu bemerken, dass sich der Gemeinderat an den Planungsgrundsätzen gemäss RPG Artikel 1 und 3 orientiert hat. Dazu gehört auch eine möglichst optimale Einpassung der Gewerbebauten in das Siedlungs- und Landschaftsbild. Auch § 14 Absatz 2 BauG erlaubt den Gemeinden, in den Gewerbe- und Industriezonen Vorschriften zum Schutz der angrenzenden Gebiete zu erlassen. Dazu können auch Vorschriften über die Dachgestaltung gehören. Solche Einschränkungen der Dachform sind insbesondere auch für Gebiete wie das Areal "Bäumliacker" aufgrund seiner Nähe zur Kernzone und der guten Einsehbarkeit gerechtfertigt und vertretbar.

c) In bezug auf die Verfahrenskosten wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteientschädigungen zugesprochen werden.

Aus den angeführten Gründen muss die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

3.3 Paul Weder

Die Einsprache richtet sich gegen die Zonenvorschriften Siedlung (Plan + Reglement). Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. 561 direkt betroffen und damit zur Einsprache legitimiert, insofern die revidierte Planung sein Grundstück betrifft. Darüber hinaus ist er jedoch gestützt auf § 6a, lit. a BauG zur Einsprache nicht befugt. Auf die Einsprache ist somit nur teilweise (Anträge 1 und 2) einzutreten.

Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Zonenplanrevision solle nur da eingreifen, wo die bisherige Regelung Probleme ergeben habe oder im Widerspruch zum RPG stehe.
2. Die Zonenbezeichnung K2 sei durch die bestehende Bezeichnung K3 zu ersetzen; die Fassadenhöhe sei auf 9.00 m, die Gebäudehöhe auf 17.00 m zu belassen.
3. Bei den bisher der WG 3 - Zone zugeteilten neuen Zonen sei die zulässige Sockelgeschosshöhe talseits auf 2.50 m bis 2.75 m zu erhöhen, oder es sei weiterhin eine 3-geschossige Bauweise zuzulassen.

4. Bei beiden G-Zonen sei die zulässige Dachform "frei" zu belassen.

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

a) Allgemeines:

Artikel 1.1 RPG halte fest, dass nebst Bund und Kantonen auch die Gemeinden dafür sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Es stelle sich die Frage nach dessen Handhabung bei der Zonenplanrevision Tecknau.

Es werde zuviel Boden verbraucht, statt für Bauern zu erhalten, wobei die Ausgestaltungen der Zonenvorschriften nicht unschuldig seien. Es seien Anreize für eine bessere Nutzung zu geben.

b1) Zonenplanrevision/RPG:

Zonenplanrevisionen müssten sich nach den übergeordneten Zielsetzungen ausrichten. Die vorliegende Planung wirke den Zielen des RPG entgegen, obwohl im Zweckartikel (B.1) ebenfalls darauf hingewiesen werde.

b2) Ersetzen von Zone K2 durch K3 etc:

Durch Umzonung der bisherigen Zonen K3 und WG3 in K2 - bzw. WG- oder W2-Zonen entstünden - auch bei leichter Erhöhung der Bebauungsziffer und vermehrter Zulassung von Dachaufbauten - zwei wesentliche Nachteile:

- Die Erstellung von Grünflächen und Bäumen werde wesentlich erschwert, wenn mehr Bodenfläche für gleich viele Wohnungen beansprucht werden müsse. Die Bau- und Wohnungskosten sowie der Energiebedarf würden ansteigen.
- Die Erstellung von Dachaufbauten, obwohl begrüßenswert, sei recht teuer. Zu beachten sei auch hier der ansteigende Energiebedarf.

b3) Sockelgeschosshöhe W-/WG-Zonen:

Die talseitige Nutzung des Sockelgeschosses zu Wohnzwecken werde verunmöglicht.

b4) Dachform G-Zonen:

Die Freigabe der Dachform in den Gewerbebezonen erlaube wirtschaftliche und an den jeweiligen Betriebszweck angepasste Lösungen.

Der Regierungsrat verweist zunächst auf die eingangs zu Ziffer 3 erwähnten allgemeinen Ausführungen.

Im übrigen ist folgendes zu bemerken:

a) Die vorliegende Zonenplanrevision stützt sich u.a. auch auf das RPG. Unter Berücksichtigung der ländlichen Verhältnisse wurde eine massvolle Verdichtung angestrebt, nebst erhöhten Anforderungen bezüglich Gestaltung und Wohnqualität. Zudem wurde der Strassennetzplan den neueren Erkenntnissen der Quartiererschliessung und der Verkehrsberuhigung angepasst.

b1) Die Behauptung des Einsprechers, die Zonenplanrevision Tecknau wirke den Zielen des RPG, insbesondere in bezug auf die haushälterische Nutzung des Bodens, entgegen, wird nicht konkret begründet. Immerhin ist - sofern überhaupt darauf eingetreten werden kann - festzuhalten, dass trotz teilweiser Abzonungen von der bisherigen Zone WG3 in die WG2-Zone die effektiv mögliche Wohnnutzfläche im Sinne des Nutzungsvergleichs gemäss Nachweis des Planungsbüros noch vergrössert werden kann. Dies unter Beachtung der Tatsache, dass eine deutliche Erhöhung der baulichen Nutzung, die Erstellung zusätzlicher Dachaufbauten sowie besondere Nutzungsanreize für Kleinwohnungen geplant sind.

Zudem werden bestimmte Bauten und Bauteile bei der Bebauungsziffer nicht angerechnet.

b2) Durch die Anhebung der Bebauungsziffer, insbesondere in der Kernzone, wird zwar die Erstellung von Grünflächen und Bäumen etwas eingeschränkt. Es ist jedoch keineswegs so, dass dadurch eine wesentliche Erschwerung resultiert. Zum Teil sind die Parzellen ohnehin schon weit über das zulässige Mass von 35 % hinaus überbaut, andere Parzellen bieten trotz möglicher Erweiterung der überbaubaren Fläche noch ausreichend Raum, den Forderungen gemäss Artikel 3 Absatz 3 e) RPG Nachachtung zu verschaffen. Im übrigen ist zu bemerken, dass unter dem erwähnten Planungsgrundsatz primär Siedlungen ausserhalb des Ortskerns verstanden werden. Ausserdem war es das erklärte Ziel der Gemeinde, durch Reduktion von Geschosshöhe und Gebäudehöhe in der Kernzone eine bessere Anpassung an die bestehende herkömmliche Bausubstanz zu erreichen. Diese Planungsmassnahme wurde insbesondere auch von der staatlichen Kommission für Natur- und Heimatschutz ausdrücklich unterstützt. Im weiteren sind bei der 3-geschossigen Bauweise auch die Auswirkungen hinsichtlich der Lärmimmissionen der Bahnlinie nachteilig.

Was die Beanspruchung der Bodenfläche betrifft, ist zu berichtigen, dass in der Regel auch eine spürbare Vergrösserung der effektiven Wohnnutzfläche erreicht werden kann. Der Anstieg der Bau- und Wohnungskosten bzw. des Energiebedarfs dürfte letztlich nicht erheblich sein und ist in diesem Zusammenhang von untergeordneter Bedeutung.

Wie bereits erwähnt, ist der Einsprecher von den Planungsmassnahmen gemäss Anträgen 3 und 4 nicht direkt betroffen und damit diesbezüglich zur Einsprache nicht legitimiert. Auf diese wird somit nicht eingetreten.

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

- ://: 1. Die Einsprachen der Ernst Burri AG, von Hans Mohler und Paul Weder werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung Tecknau vom 22. Oktober 1991, bzw. vom 20. Mai und 24. September 1992 betreffend die Revision der Siedlungsplanung, bestehend aus Zonenplan, Zonenreglement, Strassennetzplan, Strassenreglement, sowie Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan (inkl. nachträglicher Zonenplanmutation in der Kernzone) im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Der Gemeinderat wird ersucht, im Sinne der Erwägungen gemäss Abschnitt IV, Ziffer 1.1 die Bauzonendimensionierung zu überprüfen und anzupassen.
4. Gestützt auf § 1 des kantonalen Einführungsgesetzes vom 9. Oktober 1952 zum Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 werden die neuen Zonenvorschriften bzw. der neue Baugebietsperimeter auch für das Bodenrecht (Anwendung dieser Erlasse sowie Artikel 218 des Obligationenrechtes) als verbindlich erklärt.
5. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 63/ZPS/1/0, 63/ZRS/1/0, 63/SP/1/0, 63/SR/1/0 so-

wie 63/LES/1/0 versehenen Exemplare der Pläne und Reglemente.

6. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Ernst Burri AG, Transporte, 4494 Oltingen
- Dr. Armin Ed. Baader, Balkenweg 2,
4460 Gelterkinden (3, für sich und seine Klienten)
- Paul Weder, Rickenbacherstr. 29,
4460 Gelterkinden
(alle eingeschrieben)
- Gemeinderat Tecknau, 4492 Tecknau
- Stierli + Ruggli, Unterdorfstrasse 38,
4415 Lausen
- Amt für Landwirtschaft, Parkstrasse 3,
4402 Frenkendorf
- Landeskanzlei (Publikation)
- Forstamt
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Tiefbauamt
- Bauinspektorat
- Abteilung Öffentlicher Verkehr
- Amt für Orts- und Regionalplanung (14)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

