

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2024-663

vom 21. Mai 2024

Gemeinde Tenniken, Gesamtrevision «2022» der Zonenvorschriften Siedlung, Mutation «Gewässerraum» zum Zonenplan Landschaft und Mutation «Parzelle Nr. 1147» zum Strassennetzplan Siedlung und Landschaft

1. Erläuterungen

1.1. Die Einwohnergemeindeversammlung Tenniken hat am 8. Februar 2022 den Zonenplan und das Zonenreglement Siedlung, die Mutation «Chilchacher» zum Zonenplan Siedlung, die Mutation «Gewässerraum» zum Zonenplan Landschaft sowie die Mutation «Parzelle Nr. 1147» zum Strassennetzplan Siedlung und Landschaft beschlossen. Dabei handelt es sich um eine Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung und eine darauf abgestimmte Festlegung des Gewässerraums im Zonenplan Landschaft sowie eine Anpassung der Strassenkategorie im Strassennetzplan. Aufgrund der Tragweite der Umnutzung des Gebiets «Chilchacher», wurde diese (als Mutation «Chilchacher») gleichzeitig separat erlassen und im Anschluss in die Gesamtrevision «2022» der Zonenvorschriften Siedlung integriert.

1.2. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 10. März bis 9. April 2022 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 9 vom 3. März 2022 und im Mitteilungsblatt der Gemeinde Tenniken Nr. 2 vom Februar 2022 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

- a. [REDACTED]
- b. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten nicht zum Rückzug der Einsprachen.

1.3. Mit Schreiben vom 27. Januar 2023 unterbreitet der Gemeinderat Tenniken 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.

1.4. Gemäss § 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass:

- a. die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;
- b. die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;

c. die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch zu den Zielen und Planungsgrundsätzen gemäss Artikel 1 und 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) stehen, da diese Bestimmungen des RPG selbständig, das heisst 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.

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

2. Erwägungen

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Rechtmässigkeitskontrolle Folgendes ergeben:

2.1. Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

2.2. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken: Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Planungsmassnahmen Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amts für Raumplanung vom 5. Februar 2019 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

2.3. Baubewilligungsverfahren

Allgemein ist festzuhalten, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen im RBG sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Das heisst, dass auch Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, weder eine Bewilligung noch eine Zustimmung des Gemeinderats erfordern. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderats liegen lediglich die Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV. Zudem legt die RBV die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

2.4. Verzicht auf Gewässerraum des Leisimattbächlis im Bereich der Parzellen Nrn. 1368 und 1371 (GB Tenniken)

Die Voraussetzungen für die Festlegung eines Gewässerraumverzichts entlang des im Bereich der Parzellen Nrn. 1368 und 1371 eingedolten Leisimattbächlis sind nicht gegeben. Entgegen der Aussage im Planungsbericht (Kapitel 3.4.9), wonach eine Ausdolung aufgrund der gegebenen Steigung unmöglich sei, trifft nicht zu. Entgegen der Annahme einer Steigung von 50 %, beträgt die Steigung gemäss Geländeschnitt innerhalb eines Abstands vom 5 m zum Pommernweg rund 20%. Das Gelände steigt erst nach 5 m ab Strasse steiler an. Sowohl die Platzverhältnisse wie auch die Topografie lassen somit eine Ausdolung grundsätzlich zu, womit ein Gewässerraum festzulegen ist. Die Festlegung «Verzicht auf Gewässerraum» für das eingedolte Leisimattbächli im Bereich der Parzellen Nrn. 1368 und 1371 ist deshalb unbegründet und wird somit von der Genehmigung ausgenommen.

Bis der Gewässerraums nach Artikel 41a der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 in diesem Abschnitt festgelegt ist, gelten weiterhin die Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der Gewässerschutzverordnung.

2.5. Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung «Friedhof, Gemeindezentrum»

Die Gemeinde begründet in Ihrem Planungsbericht (Kapitel 3.4.3) die Festlegung der Zweckbestimmung «Gemeindezentrum» damit, dass das Thema Sterben einer Evolution unterliege, wodurch die Gemeinde den Bedarf gesehen habe, diese neben der Zweckbestimmung «Friedhof» festzulegen. Dabei verstehe sie unter dem Zweck «Gemeindezentrum» ein «Zentrum des gemeindlichen Sterbens». Ein «anderes Gemeindezentrum» sei hingegen aufgrund der Pietätslinie 20 m ethisch nicht vertretbar.

Der Regierungsrat stellt fest, dass die Definition «Zentrum des gemeindlichen Sterbens» im Zonenreglement Siedlung nicht entsprechend definiert wird. Aufgrund der alleinigen Aufführung der Zweckbestimmung «Gemeindezentrum» kann nicht davon ausgegangen werden, dass damit ein «Zentrum des gemeindlichen Sterbens» gemeint ist und damit mit der in der Praxis gängigen Definition von Gebäuden und Anlagen für kommunale Verwaltungsaufgaben und Veranstaltungen oder jener einer Kirchgemeinde verwechselt werden könnte. Da die Funktion «Zentrum des gemeindlichen Sterbens» zudem der Friedhofnutzung untergeordnet werden kann, wird die Zweckbestimmung «Gemeindezentrum» als redaktionelle Korrektur aus dem Zonenplan Siedlung gestrichen.

2.6. Invasive Neophyten unter Art. 15 Abs. 2 Zonenreglement Siedlung

Bei den invasiven Neophyten handelt es sich um invasive, gebietsfremde Arten, welche den Umgangseinschränkungen und Verboten der Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt vom 10. September 2008 (FrSV) unterliegen. Die Formulierung «weitgehend» unter Art. 15 Abs. 2 Zonenreglement Siedlung wird deshalb dahingehend präzisiert, als dass beim Umgang mit invasiven Neophyten nicht gegen die FrSV verstossen werden darf.

2.7. Lager- und Abstellplätze gemäss Art. 16 Abs. 3 Zonenreglement Siedlung

Mit Verweis auf Ziffer 2.3 ist das Baubewilligungsverfahren abschliessend geregelt. Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, erfordern weder eine Bewilligung noch eine Zustimmung des Gemeinderats. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderats liegen lediglich die Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV. Aus diesen Gründen liegt es nicht in der Kompetenz des Gemeinderats, temporär erforderliche Lager- und Abstellplätze zu bewilligen. Die Bestimmung unter Art. 16 Abs. 3 ZRS wird deshalb von der Genehmigung ausgenommen.

2.8. Wohnwagen auf öffentlichem Areal oder auf Pflichtparkplätzen gemäss Art. 17 Zonenreglement Siedlung

Für die Einschränkung der Parkierungsdauer von Wohnwagen fehlt die gesetzliche Grundlage. Darüber hinaus handelt es sich dabei nicht um die Festlegung von der Art und dem Mass der Nutzung gemäss § 18 Abs. 3 RBG. Aus diesen Gründen wird Art. 17 Zonenreglement Siedlung von der Genehmigung ausgenommen.

2.9. Kinderspielplätze gemäss Art. 18 Zonenreglement Siedlung

Der Regierungsrat stellt fest, dass mit der Bestimmung unter Art. 18 ZRS das Bestimmtheitsgebot verletzt wird. Es liegt nicht in der Kompetenz des Gemeinderats, im Einzelfall bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehr als 6 Wohnungen die Erstellung zweckmässiger Kinderspielplätze nach eigenem Ermessen vorzugeben. Dadurch droht der Willkürvorwurf und ein Verstoß gegen das Rechtgleichheitsgebot gemäss Art. 8 und 9 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999. Es ist gerade die Aufgabe des Reglements, die Normen, nach welchen gebaut werden kann bzw. muss, darzulegen. Art. 18 ZRS wird deshalb von der Genehmigung ausgenommen.

2.10. Umgebungsplan gemäss Art. 19 Zonenreglement Siedlung

Mit Artikel 19 des Zonenreglements Siedlung wird festgehalten, dass der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren die Einreichung eines verbindlichen Umgebungsplans beantragen kann. Der Regierungsrat präzisiert die vorliegende Bestimmung mit Verweis auf Ziffer 2.3 in dem Sinne, dass der Gemeinderat die Einreichung eines Umgebungsplans bei der Baubewilligungsbehörde beantragen kann, sofern dieser zur Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist (§ 87 Abs. 4 lit. a RBV).

Gemäss § 129 Abs. 2 RBG knüpft zudem die Baubewilligungsbehörde die erforderlichen Nebenbestimmungen wie Auflagen, Bedingungen und Befristungen an die Baubewilligung. Aufgrund der Tatsache, dass das Baubewilligungswesen im RBG und RBV abschliessend geregelt ist und der Umgebungsplan ein Nachweisinstrument darstellt, obliegt es nicht der Gemeinde, den Umgebungsplan als verbindlich zu bezeichnen. Das Wort «verbindlichen» im ersten Satz unter Art. 19 Zonenreglement Siedlung wird deshalb redaktionell gestrichen.

2.11. Grünzonen in Uferbereichen

Gemäss Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG) ist die Ufervegetation geschützt und darf weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Zudem ist dort, wo sie fehlt, Ufervegetation anzulegen oder zumindest sind die Voraussetzungen für deren Gedeihen zu schaffen. Die Schutzvorschriften unter Art. 44 Zonenreglement Siedlung zur Grünzone werden vom Regierungsrat deshalb insofern präzisiert, als diese innerhalb von Uferbereichen nur unter Vorbehalt von Art. 21 NHG anwendbar sind.

2.12. Vorgärten und Grünbereiche unter Art. 29 Abs. 3 Zonenreglement Siedlung

Gemäss § 94 Abs. 1 lit. g RBV sind Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung im ortsüblichen Rahmen bewilligungsfrei. Aus diesem Grund kommt dem Gemeinderat nicht die Kompetenz zu, über erforderliche Umnutzungen der Vorgärten und Grünbereiche zu bestimmen. Der Satz «Erforderliche Umnutzungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderats» wird deshalb von der Genehmigung ausgenommen.

2.13. Regelung der Garagenrampen unter Art. 31 Zonenreglement Siedlung

Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen beeinträchtigen grundsätzlich das Orts- und Strassenbild innerhalb der Kernzone. Deren Einpassung ins Orts- und Strassenbild hat deshalb über eine Ausnahme von den Zonenvorschriften im Baubewilligungsverfahren gemäss § 7 Abs. 2 RBV zu erfolgen. Weil Ausnahmen übergeordnet geregelt sind und auf die Möglichkeit von Ausnahmen unter Art. 51 Zonenreglement Siedlung hingewiesen wird, wird im Sinne der korrekten Anwendung der Ausnahmeregelung, die Formulierung «in der Regel» unter Art. 31 Zonenreglement Siedlung redaktionell gestrichen.

2.14. Näher- und Grenzbaurecht

In Artikel 32 des Zonenreglements Siedlung legt die Gemeinde fest, dass für Ersatz-Neubauten oder An- und Ergänzungsbauten entlang von Grenzen das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt gilt. Der Regierungsrat hält fest, dass diese Bestimmung nur im Rahmen von § 94 Abs. 4 RBV zu verstehen ist. Massgebend für die Regelung von Näher- und Grenzbaurechten ist § 94 RBV.

3. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

4. Rechtliches Gehör

Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde die Gemeinde Tenniken mit Schreiben vom 14. Februar 2024 über die bevorstehenden Nichtgenehmigungen informiert. Mit Schreiben vom 17. April 2024 hat der Gemeinderat dazu Stellung genommen und diese akzeptiert.

5. Unerledigte Einsprachen

5.1. 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 Zusammenhangs sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem regierungsrätlichen Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

5.2. 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.

5.3. 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 Gesetz über die Enteignung (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 Absatz 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von sechs Monaten zu beachten.

5.4. 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/der Grundeigentümerin/Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

5.5. 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 Absatz 5 RBG nicht standhalten.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

5.6. Einsprache von [REDACTED]

Das Grundstück der Einsprechenden (Parzelle Nr. [REDACTED]) grenzt [REDACTED] an die von der Einsprache betroffenen Parzelle Nr. 1232 an. Damit sind die Einsprechenden von der Planungsmassnahme auf Parzelle Nr. 1232 im Sinne von § 31 Abs. 2 RBG berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen den Verzicht der Festlegung einer Schutzzone «Hofstattbereich» auf Parzelle Nr. 1232. Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- i. Die Hofstattzone auf Parzelle Nr. 1232 sei zu erhalten.
- ii. Von einer weiteren Bebauung der Parzelle Nr. 1232 sei abzusehen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Aus Sicht der Einsprechenden bilde der Hofstattbereich gemäss Art. 30 des zur Genehmigung beantragten Zonenreglements Siedlung (ZRS) als Grüngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns und sei deshalb in seinem Charakter als Grünraum zu erhalten bzw. zu gestalten und dürfe durch die zugelassene bauliche Nutzung nicht zerstört werden. Der Verzicht einer erneuten

Festlegung des bisher geltenden Hofstattbereichs auf Parzelle Nr. 1232 würde damit die Bestimmungen unter Art. 30 ZRS verletzen bzw. umgehen. Des Weiteren sei nicht nachvollziehbar bzw. irreführend, weshalb die Gemeinde im Vorfeld der Einwohnergemeindeversammlung von einer Verkleinerung der Hofstattbereiche gesprochen habe, jedoch im Falle der Parzelle 1232 der Hofstattbereich komplett gestrichen würde. Gemäss der Aussage im Planungsbericht vom 21. Januar 2021 sollen vor allem hinter der Hofstatt liegende Bereiche als Höfe und Gärten geschützt werden. Die Grünfläche hinter dem Försterhaus auf Parzelle Nr. 1232 würde als Begegnungsort, Gemüsegarten und Schafweide genutzt und weise einen Bestand erhaltenswerter Bäume auf. Eine Überbauung dieser Fläche (Hofstattzone wie auch Bauzone) würde die Wohnqualität des Försterhauses auf Parzelle Nr. [REDACTED] und aller umliegenden Gebäude erheblich beeinträchtigen. Selbst wenn die Gemeinde Tenniken eine Überbauung im Bereich des bisherigen Hofstattbereichs vorsehe, erschliesse sich den Einsprechenden nicht, weshalb die Hofstattzone gestrichen und nicht anderweitig auf Parzelle 1232 festgelegt würde.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Bestimmungen unter Art. 30 des zur Genehmigung beantragten Zonenreglements Siedlung gelten ausschliesslich für die im Zonenplan Siedlung festgelegten Schutzzonen «Hofstattbereiche». Da die Gemeinde auf die Festlegung einer Schutzzone «Hofstattbereiche» auf Parzelle Nr. 1232 verzichtet, kommt Art. 30 ZRS an dieser Stelle nicht zur Anwendung und wird deshalb nicht verletzt. Der Planungsbericht wurde im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens sowie im Vorfeld der Einwohnergemeindeversammlung zusammen mit dem Mitwirkungsbericht der Bevölkerung zur Einsicht zur Verfügung gestellt. Unter Kapitel 4.3.2 dieses Berichts wird begründet, inwiefern die Hofstattbereiche überprüft und angepasst wurden, wobei Verzichte einer erneuten Festlegung der Hofstattbereiche, mitunter auf Parzelle Nr. 1232, im einzeln aufgeführt werden. Die Gemeinde hat somit ihre Aufgaben bezüglich der Information- und Mitwirkung gemäss § 7 RBG und § 2 RBV wahrgenommen, womit entgegen der Behauptung der Einsprechenden, keine Irreführung der Bevölkerung festzustellen ist.

Gemäss Art. 30 ZRS ist der Hofstattbereich als Grüngürtel definiert, wobei dessen Grünraum-Charakter zu erhalten beziehungsweise zu gestalten ist. Es ist festzustellen, dass der bisherige Hofstattbereich grösstenteils durch einen Parkplatz sowie mit einem Carport bebaut ist und aufgrund weiterer versiegelter Flächen wenig Grünraum aufweist. Abgesehen vom Carport, an dessen Stelle früher ein Schopf stand, hat sich an diesen Verhältnissen seit der letzten Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung zwar nichts geändert, jedoch fehlen diesem Bereich grosszügige Grünflächen als Teil eines zusammenhängenden Grüngürtels und damit die Charaktereigenschaften eines Hofstattbereichs gemäss Art. 30 ZRS. In Anbetracht des westlichen Teils der Parzelle Nr. 1232, der bisher und auch mit der vorliegenden Revision des Zonenplans Siedlung nicht als Hofstattbereich ausgewiesen ist, kann den Einsprechenden insoweit gefolgt werden, als diese eine Grünfläche mit Pflanzgärten entspricht, jedoch nicht als Teil eines grösseren, zusammenhängenden Grüngürtels zu betrachten ist und somit lediglich ansatzweise Eigenschaften eines Hofstattbereichs aufweist.

Aufgrund der zentralen, gut erschlossenen Lage, von der aus die Bushaltestelle «Tenniken Dorf» in nur wenigen Gehminuten zu erreichen ist, weist das Grundstück ein hohes Innenentwicklungspotenzial auf. Da es in einer Kernzone liegt, muss bei einer künftigen Bebauung gebührend auf die städtebauliche Umgebung, insbesondere auf das als erhaltenswert eingestufte Försterhaus, Rücksicht genommen werden, wie es gemäss Art. 23 ZRS vorgeschrieben wird. Die Befürchtung der Einsprechenden, dass die Wohnqualität des Försterhauses und aller umliegenden Gebäude durch eine Bebauung der Parzelle Nr. 1232 erheblich beeinträchtigt würde, ist deshalb unbegründet. Zusammenfassend ist festzustellen, dass in Anbetracht der nur ansatzweise gegebenen Qualitäten einer Hofstatt, das beschriebene Innenentwicklungspotential der Parzelle Nr. 1232 im Sinne von Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis6} RPG mehr Gewicht beizumessen ist, als dem weitgehenden Erhalt der bestehenden Grünfläche durch die Festlegung eines Hofstattbereichs. Die Einsprache muss deshalb, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

5.7. Einsprache

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] (Grundbuch Tenniken) von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Festlegung zweier Zonen für öffentliche Werke und Anlagen auf der Parzelle Nr. [REDACTED] durch die Einwohnergemeindeversammlung Tenniken. Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- i. Es sei die Mutation «Chilchacher» gemäss Planaufgabe (Plan Nr. 034.05.0706-2 / A vom 21. Januar 2022) aufzuheben bzw. dem entsprechenden Gemeindeversammlungsbeschluss vom 8. Februar 2022 die Genehmigung zu versagen.
- ii. Es sei die Parzelle Nr. [REDACTED] (Grundbuch Tenniken), «Chilchacher», in eine Wohn- und Geschäftszone umzuzonen.
- iii. Es sei die Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung, soweit die (anteilige) Parzelle Nr. [REDACTED] (Grundbuch Tenniken) betroffen ist, aufzuheben bzw. dem entsprechenden Gemeindeversammlungsbeschluss vom 8. Februar 2022 die Genehmigung zu versagen und es seien die Zweckbestimmungen «Gemeindezentrum» und «Friedhof» zu streichen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

a. Öffentliches Interesse für die Zweckbestimmungen «Grün- und Freizeitanlage, Hochwasserschutz»: Die Einsprecherin begründet ihre Einsprache damit, dass für sie kein nachvollziehbares Interesse an der Errichtung von öffentlichen Werken und Anlagen im Gebiet «Chilchacher» ersichtlich sei. Anstatt einer sorgfältigen Bedarfsanalyse und Prognose nach den heute anerkannten Methoden der Raumplanung, die es nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bedürfe, um die Festlegung einer ÖWA-Zone zu begründen, würde der primäre Zweck der Beibehaltung einer ÖWA-Zone darin begründet, die Überbauung des Chilchachers zu verhindern. Damit würde die Gemeinde diese freie Landfläche auf Vorrat reservieren. Dies widerspreche der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Sie fügt hinzu, dass Erholungseinrichtungen auch im Rahmen eines Quartierplans errichtet werden können.

b. Kein zusätzlicher Bedarf für die Zweckbestimmung «Friedhof, Gemeindezentrum»

Des Weiteren begründet die Einsprecherin ihre Einsprache damit, dass gemäss einer Bedarfsanalyse im Zusammenhang mit dem kommunalen Richtplan im Jahre 2005 ergeben habe, dass innerhalb der Gemeinde Tenniken kein zusätzlicher Bedarf für öffentliche Werke und Anlagen bestehen würde, wobei sich die Gemeinde nicht äussere, weshalb diese Einschätzung, die kaum 17 Jahre zurückliege, für sie nicht mehr massgeblich sei. Die Zwecksetzung «Friedhof» sei heute nicht mehr aktuell, weil sich in den nächsten Jahrzehnten kein Bedarf ergeben würde, die Friedhofsfläche zu erweitern. Zudem fehle der Bedarfsnachweis eines Gemeindezentrums.

c. Irrtümliche Annahme der Zweckbestimmung im Mitwirkungsbericht.

Die Gemeinde gehe in ihrem Mitwirkungsbericht irrtümlicherweise von einer Zweckbestimmung «kirchliche Einrichtungen, Alterswohnungen» aus, die nicht mehr beibehalten werden soll, wobei diese Zweckbestimmung keiner ÖWA-Zone der geltenden Zonenvorschriften Siedlung zugeordnet werden könne. Die Gemeinde gehe deshalb von falschen Voraussetzungen aus, womit das Stimmvolk über die Grundlagen der Zonenzuweisung durch den Gemeinderat falsch informiert worden sei. Es würden zwei Zonen für öffentliche Werke und Anlagen auf der Parzelle Nr. [REDACTED] gelten, nämlich eine mit der Zweckbestimmung «Friedhof» und westlich davon eine mit der Zweckbestimmung «Reserve», wobei letztere heute nicht mehr zulässig sei, weil das Gemeinwesen den zukünftigen Bedarf konkretisieren müsse. Auch vor diesem Hintergrund seien die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Chilchacher zu ändern, was für die Zuweisung zu einer Wohnzone spreche.

d. Hochwasserschutz

Des Weiteren begründet die Einsprecherin ihre Einsprache damit, dass die pauschale Festlegung der Zweckbestimmung «Erholung, Freizeit, Hochwasserschutz» in Bezug auf die einzelnen Zwecke auf der Parzelle der Eigentümerin flächenmässig nicht zugeordnet sei. Dabei sei offensichtlich, dass der über dem Buelzbächli liegende Teil der Parzelle Nr. [REDACTED] nicht für den Hochwasserschutz gebraucht werde, weshalb die Zweckbestimmung «Hochwasser» a priori als übermässig

und damit unzulässig bezeichnet werden müsse. Die Einsprecherin sei zudem nie über die Absicht informiert worden, das Buelzbächli zukünftig freizulegen und gleichzeitig einen Hochwasserschutz vorzusehen. Sie sei dazu nicht gefragt worden. Dennoch bestreitet sie nicht dessen Bedarf und stützt sich dabei auf ein Studienauftragsverfahren der Emch+Berger ImmoConsult AG vom 30. April 2021, die eine Vergrösserung des Abflussquerschnitts sowie eine ausreichende Vorhaltung wie auch einen Geschieberechen empfehle. Diese Massnahme sei jedoch auch mit einer Überbauung des Grundstücks vereinbar und bedarf nicht einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen. Es sei rechtlich unhaltbar, die technischen Fragen zum Hochwasserschutz ohne seriöse Abklärungen im Rahmen der Zonenplanung zu präjudizieren und [REDACTED] vor vollendete Tatsachen zu stellen. Bei einer Bachfreilegung und dem Hochwasserschutz sei die Eigentümerschaft zu involvieren.

e. Verletzung des Verhältnismässigkeitsgebots

Die Einsprecherin ist der Ansicht, dass die Zone für öffentliche Werke und Anlagen auf ihrer Parzelle grösser als der Bedarf der Gemeinde sei und deshalb unverhältnismässig gross ausfalle. Damit würde die mit der ÖWA-Zone verbundene Eigentumsbeschränkung das Verhältnismässigkeitsgebot verletzen. Es sei zu prüfen, ob ein Teil ihrer Parzelle der Wohn- und Geschäftszone zugewiesen werden könne. Der Gemeinderat sei sich den Absichten der Einsprecherin wohlbewusst gewesen, da er nicht nur den Antrag der Einsprecherin zu einer Umzonung in eine Wohnnutzung, sondern an dem entsprechenden Varianzverfahren mitgearbeitet habe aber dennoch der Gemeindeversammlung die Beibehaltung von ÖWA-Zonen empfohlen habe. Eine Begründung, weshalb eine ÖWA-Zone zwecks Erholung und Freizeit auf der Parzelle der Einsprecherin festgelegt werde, sei mit Verweis auf Art. 2 Abs. 1 lit. b der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 nicht begründet.

f. Widerspruch zum kommunalen Richtplan 2005

Die Einsprecherin verweist auf den rechtskräftigen kommunalen Richtplan der Gemeinde, welcher gemäss Objektblatt S 2.2 auf der Parzelle der Einsprecherin eine Wohn- und Geschäftsnutzung vorsehe. Im kommunalen Richtplan sei ferner festgehalten, dass eine Bedarfsanalyse im Rahmen der Leitbilddiskussion keinen zusätzlichen Bedarf für öffentliche Bauten und Anlagen ergeben habe. Für die Einsprecherin sei nicht ersichtlich, inwiefern sich diese Situation zwischenzeitlich verändert haben sollte. Auch die Gemeinde würde in ihrem Planungsbericht nicht erläutern, weshalb sie von einer Wohn- und Geschäftsnutzung in diesem Gebiet absehe und dafür erneut eine ÖWA-Zone festlege. Der Gemeinderat manifestiere damit, dass er sich nicht an den behördenverbindlichen kommunalen Richtplan halte.

g. Anspruch auf Überprüfung der materiellen Verfassungsmässigkeit

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dürfe ein Grundeigentümer verlangen, dass die seine Parzelle betreffenden Anordnungen auf ihre materielle Verfassungsmässigkeit überprüft werden. Die Einsprecherin habe bei der Gemeinde beantragt, ihre Parzelle im Rahmen der Zonenplanrevision in eine Wohn- und Geschäftszone umzuzonen und ihr mitgeteilt, dass sie auf die Überprüfung der entsprechenden Zonenzuteilung einen rechtlichen Anspruch habe. Dieser Antrag sei von der Gemeinde nie beantwortet worden. Er sei auch der Bevölkerung weder bekannt gegeben, noch der Einwohnergemeindeversammlung vorgelegt worden. Der Einsprecherin sei klar, dass ihr Umzonungsgesuch aufgrund des Beschlusses durch die Einwohnergemeindeversammlung implizite abgelehnt sei, dennoch habe sie Anspruch darauf, dass sich der Gemeinderat mit dem eingereichten Umzonungsgesuch inhaltlich auseinandersetze und seine Überlegungen offenlege. Indem die Gemeinde den Umzonungsantrag vom 8. Juni 2021 weder gegenüber [REDACTED] beantwortet, noch gegenüber den Stimmberechtigten offengelegt habe, verletze sie das rechtliche Gehör sowohl der Stimmbürger als auch [REDACTED]. Aus diesem Grund sei dem Entscheid über die Beibehaltung der ÖWA-Zone auch aus diesem Grund nicht zuzustimmen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

ad a. und e. Öffentliches Interesse und Verhältnismässigkeit einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung «Grün- und Freizeitanlage, Hochwasserschutz»:

Dem Planungsbericht (Kapitel 3.4.3) ist zu entnehmen, dass die Gemeinde in der Entwurfsphase der Gesamtrevision im Bereich der ÖWA-Zone mit der Zweckbestimmung «Grün- und Freizeitanlage, Hochwasserschutz» ursprünglich eine Umzonung in eine Zone mit Quartierplanpflicht beabsichtigt hatte. Aufgrund von Anregungen aus der Bevölkerung (u.a. durch die Interessensgemeinschaft «Komitee Chilchacher»), die sich gegen eine Überbauung des Areals richteten, hat die Gemeinde die Zonenzuweisung im Gebiet «Chilchacher» eingehender überprüft, indem sie beim Schweizer Verband für Raumplanung und Umweltfragen «Espace Suisse» eine Beurteilung eingeholt hat. Dieser kam mit seinem Bericht vom 22. Dezember 2020 zum Ergebnis, dass es sich beim Gebiet «Chilchacher» um ein identitätsstiftendes Gebiet handle, welches zudem eine wichtige ökologische Vernetzungsachse darstelle und es aus diesem Grund für «zukünftige Generationen als Teil eines hochwertigen Landschaftsraumes erlebbar bleiben» sollte. Wie dem Entwurf des Zonenplans Siedlung zu entnehmen ist, welcher im darauffolgenden Informations- und Mitwirkungsverfahren aufgelegt ist, hatte die Gemeinde daraufhin das Ziel verfolgt, südlich des Buelzbächlis eine ÖWA-Zone mit der Zweckbestimmung «Kirchliche Einrichtungen, Alterswohnungen» festzulegen, die bisher geltende ÖWA-Zone mit der Zweckbestimmung «Friedhof» sollte gleichzeitig beibehalten und zusätzlich die Zweckbestimmung «Gemeindezentrum» erhalten. Wie aus dem Planungsbericht und Mitwirkungsbericht hervorgeht, hatte die Gemeinde im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens Einwände gegen die Zweckbestimmung «Kirchliche Einrichtungen und Alterswohnungen» von Seite der Bevölkerung erhalten. Daraufhin hatte sie einen öffentlichen Informations- und Mitwirkungsanlass durchgeführt, um das öffentliche Bedürfnis im Umgang mit dem Gebiet «Chilchacher» abzuholen, wobei sich eine stark ablehnende Haltung gegenüber einer Überbauung des Gebiets zeigte. Um den Bedürfnissen der Bevölkerung zu entsprechen, hat die Gemeinde von der ursprünglich verfolgten Absicht einer Bebauung des Gebiets vollends abgesehen und stattdessen die Zuweisung einer Erholungs- und Freizeitnutzung weiterverfolgt. Die Gemeinde hat damit das öffentliche Bedürfnis der Bevölkerung abgeholt und vorgängig durch ein Fachgutachten Handlungsempfehlungen eingeholt. Weitere ÖWA-Zonen, auf welcher eine entsprechende Erholungs- und Freizeitnutzung ermöglicht werden kann, ist innerhalb der Gemeinde Tenniken nicht gegeben. Neben jenen im Gebiet «Chilchacher» ist lediglich im Gebiet «Seematt» eine ÖWA-Zone mit der Zweckbestimmung «Schule, Sport» rechtskräftig. Diese wurde im Jahre 2019 auf den konkreten Bedarf der Schullnutzung reduziert, wobei die restliche Fläche der Grünzone zugewiesen wurde. Eine Bedarfsanalyse der ÖWA-Zonen innerhalb der Gemeinde ist deshalb lediglich im Gebiet «Chilchacher» angezeigt. Diesen hat die Gemeinde aufgrund des erwähnten Fachgutachtens und aufgrund des Mitwirkungsverfahrens mit einem spezifisch für diese Thematik durchgeführten Informations- und Mitwirkungsanlass abgeholt, welcher an der Einwohnergemeindeversammlung mit hohem Mehr beschlossen und damit bestätigt wurde. Der Gemeinde kann somit nicht vorgeworfen werden, bei der Zonenfestlegung nicht im öffentlichen Interesse gehandelt oder gegen das Verhältnismässigkeitsgebot verstossen zu haben. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde damit vollständig der Zielsetzung 7. B des Landschaftskonzept Schweiz (Bundeskonzzept gemäss Art. 13 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979) gerecht wird, indem in der Gemeinde die Grundvoraussetzungen für einen frei zugänglichen, mit dem Langsamverkehr gut erreichbaren und qualitativ hochwertigen Freiraum am Siedlungsrand geschaffen wird, der durch seine Zweckbestimmung eine Verknüpfung des Erholungsbedürfnisses der Bevölkerung und Naturerlebnis bietet und gleichzeitig Synergien mit der ökologischen Vernetzung erlaubt. Wie weiter aus dem Planungsbericht (Kapitel 3.3) hervorgeht, ist es das Ziel der Gemeinde Tenniken, den dörflichen Charakter zu erhalten und dabei auf einen moderaten Bevölkerungszuwachs zu setzen. In diesem Zusammenhang ist es nachvollziehbar, dass die Gemeinde die Kapazität ihrer Bauzone lediglich durch die Umzonung der bisher geltenden Gewerbezone im Gebiet «Nidermatt» in Wohn- und Geschäftszonen erhöht. Sie schafft jedoch auch mit der vorliegenden Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung die Möglichkeit, im Rahmen vom vereinfachten Quartierplanverfahren eine qualitätsvolle Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzone zu erreichen. Sie handelt damit nach Art. 1 RPG, indem sie auf die Bedürfnisse der Bevölkerung eingeht und gleichzeitig die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach Innen lenkt. Der Regierungsrat stellt somit fest, dass durchaus ein öffentliches Interesse für eine Grün- und Freizeitanlage im Gebiet «Chilchacher» besteht und dabei aufgezeigt wurde, wie

die Gemeinde der Bundesvorgabe zur Innenentwicklung nachkommt. Dabei ist auch keine Verletzung des Verhältnismässigkeitsgebots festzustellen.

ad b. ÖWA-Zone mit der Zweckbestimmung «Friedhof, Gemeindezentrum»: Gemäss § 1 des Gesetzes über das Begräbniswesen vom 19. Oktober 1931 ist das Begräbniswesen Sache der Gemeinden unter der Aufsicht des Regierungsrates. Es liegt in der Pflicht der Gemeinde, die dafür vorgesehenen Flächen mittels einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen für den nächsten Planungshorizont sicherzustellen. Der Regierungsrat stellt fest, dass die Fläche der potentiellen Friedhofnutzung der ÖWA-Zone mit der Zweckbestimmung «Friedhof, Gemeindezentrum» um rund 40 Prozent kleiner ausfällt als jene der bisherigen ÖWA-Zone mit der Zweckbestimmung «Friedhof», womit es sich nicht um eine Erweiterung, sondern um eine Redimensionierung der bisherigen Friedhofsfläche handelt. Dennoch wird mehr Fläche für die Friedhofnutzung ausgewiesen, als derzeit aktiv innerhalb des gebauten Friedhofs genutzt wird. Die Begründung der Gemeinde, dass das Thema Sterben einer Evolution unterliege und sie deshalb einen Flächenbedarf beansprucht, der über den gebauten Friedhof hinausgehe, ist insofern plausibel, als die Gemeinde damit dem öffentlichen Bedürfnis nachkommen kann, Flächen für Bestattungen zur Verfügung zu stellen, die über die traditionelle Form hinausgehen, wie beispielsweise Wiesenbestattungen. Aus diesem Grund ist die ÖWA-Zone für die Friedhofnutzung nicht überdimensioniert. Der Einsprecherin kann jedoch insofern zugestimmt werden, als dass für die Zweckbestimmung «Gemeindezentrum» kein Bedarf besteht, dies jedoch, da diese in der Praxis nicht mit einem «Zentrum des gemeindlichen Sterbens» in Verbindung gebracht wird. Da diese Zweckbestimmung mit Verweis auf Ziffer 2.5 redaktionell gestrichen wird, ist die Einsprache diesbezüglich gegenstandslos. In Bezug auf die Festlegung der ÖWA-Zone mit der Zweckbestimmung «Friedhof» ist die Einsprache unbegründet.

ad c. Irrtümliche Annahme der Zweckbestimmung im Mitwirkungsbericht: Der Regierungsrat stellt fest, dass die Gemeinde im zum formellen Informations- und Mitwirkungsverfahren zur Einsicht aufgelegten Entwurf des Zonenplans Siedlung im Gebiet «Chilchacher», südwestlich des eingedolten Buelzbächlis, die Festlegung einer ÖWA-Zone mit der Zweckbestimmung «Kirchliche Einrichtungen, Alterswohnungen» vorgesehen hatte. Hierzu wurde innerhalb der Mitwirkungsfrist eine Eingabe eingereicht, auf die im Mitwirkungsbericht korrekterweise eingegangen wird. Entgegen der Behauptung der Einsprecherin, liegt bezüglich der besagten Zweckbestimmung kein Irrtum vor, womit die Einsprache in diesem Punkt ebenfalls unbegründet ist.

ad d. Hochwasserschutz:

Gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG) legen Kantone nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest, der neben der Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Fliessgewässer und der Gewässernutzung auch den Schutz vor Hochwasser beinhaltet. Gemäss § 12a Abs. 2 RBG wird der Gewässerraum innerhalb des Siedlungsgebiets grundsätzlich von den Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung ausgeschieden. Der Geltungsbereich des Hochwasserschutzes bezieht sich somit auf die grundeigentümergebundene Festlegung des Gewässerraums. Die Gemeinde kommt dieser übergeordneten Vorgabe nach, indem Sie zur Offenlegung des Buelzbächli auf Parzelle Nr. [REDACTED] einen die ÖWA-Zone überlagernden Gewässerraum festlegt, womit entgegen der Behauptung der Einsprecherin, die Lage des Hochwasserschutzes definiert ist. Die Festlegung der Zweckbestimmung «Hochwasserschutz» wäre aufgrund der Gewässerraumfestlegung nicht zusätzlich erforderlich, jedoch stellen Hochwasserschutzmassnahmen eine öffentliche Aufgabe im Sinne von § 24 RBG dar, weshalb nichts gegen die Festlegung einer entsprechenden Zweckbestimmung spricht. Dass die Einsprecherin nie über die Absicht der Gemeinde informiert worden sei, das Buelzbächli zukünftig freizulegen, trifft mit Verweis auf die im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens aufgelegten Planungsunterlagen nicht zu. Bei diesem Planungsstand ging sowohl aus dem Entwurf des Zonenreglements als auch des Planungsberichts hervor, dass die Gemeinde beabsichtigte, das Buelzbächli offenzulegen und dafür einen Gewässerraum festzulegen. Obwohl die Gemeinde im Laufe des Planungsprozesses von einer Festlegung der Zone mit Quartierplanpflicht abgesehen hatte und dafür eine ÖWA-Zone festlegt, ändert nichts an dieser Absicht. Die Einsprecherin hätte sich somit bereits im Rahmen des Informations-

und Mitwirkungsverfahrens darüber informieren können. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die mit der Bachfreilegung und dem Hochwasserschutz erforderlichen, detaillierten baulichen Massnahmen bzw. deren Auswirkungen erst im Rahmen eines späteren Baubewilligungsverfahrens zu prüfen sind. Die Eigentümerin wurde somit nicht vor vollendete Tatsachen gestellt. Die Einsprache ist demnach auch in diesem Punkt unbegründet.

ad f. Widerspruch zum kommunalen Richtplan 2005:

Gemäss § 14 Abs. 2 RBG dient der kommunale Richtplan als Grundlage und konzeptioneller Rahmen für die kommunale Nutzungsplanung. In dieser Funktion macht er generelle Angaben zu den wesentlichen Bestandteilen der räumlichen Ordnung. Die Richtplaninhalte stellen behördenverbindliche Planungsabsichten dar, deren grundeigentümerverbindliche Festlegung durch die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind. Gemäss Objektblatt S 1.2 des kommunalen Richtplans der Gemeinde Tenniken ist die Absicht festgehalten, die im Zonenplan Siedlung geltende Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung «Reserve» im Rahmen der nächsten Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung in eine Wohnzone für das vereinfachte Quartierplanverfahren oder Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan umzuzonen. Wie dem Planungsbericht zu entnehmen ist, hat die Gemeinde ihre behördenverbindliche Aufgabe wahrgenommen, eine entsprechende Umsetzung im Rahmen der Gesamtrevision zu überprüfen. Aufgrund von Anregungen aus der Bevölkerung und darauf gefolgten Abklärungen auf Basis des Gutachtens von Espace Suisse stellte sie jedoch fest, dass ein begründetes öffentliches Interesse besteht, innerhalb des nächsten Planungshorizonts das Gebiet «Chilchacher» einer öffentlichen Erholungs- und Freizeitnutzung zuzuführen.

ad g. Anspruch auf Überprüfung der materiellen Verfassungsmässigkeit: Gemäss dem Mitwirkungsbericht der Gemeinde fand das formelle Informations- und Mitwirkungsverfahren vom 16. August bis 16. September 2021 statt. Innert dieser Frist konnte die Bevölkerung gemäss § 7 Abs. 2 RBG Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt wurden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Der Umzonungsantrag der Einsprecherin wurde jedoch mehr als zwei Monate vor und damit ausserhalb der Eingabefrist eingereicht, womit der Gemeinderat nicht zwingend gebunden ist, diesbezüglich der Einsprecherin explizit zu antworten. Im zur Information- und Mitwirkung öffentlich zur Einsicht aufgelegten Planungsbericht (Stand:12.07.2021) wurde jedoch unter Ziffer 4.4.3 darauf hingewiesen, dass in der Entwurfsphase der Zonenplanrevision geplant war, die südliche Teilfläche des Gebiets «Chilchacher» in eine Zone mit Quartierplanpflicht umzuzonen, um eine qualitativ hochwertige Überbauung sicherstellen zu können aber aufgrund von Anregungen aus der Bevölkerung entschieden wurde, auf eine entsprechende Umzonung zu verzichten. Insofern wurde die Bevölkerung nicht explizit auf den Antrag der Einsprecherin hingewiesen, das Gebiet «Chilchacher» einer Wohnnutzung zuzuführen, jedoch wurde öffentlich mitgeteilt, dass ursprünglich eine Änderung in eine Wohnnutzung geprüft wurde. Es fand somit in der ersten Planungsphase eine Auseinandersetzung statt, das Gebiet «Chilchacher» teilweise einer Wohnnutzung zuzuführen und dies wurde entsprechend auch kommuniziert. Des Weiteren hätte sich die Einsprecherin im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens über den damaligen Planungsstand informieren und der Gemeinde innert der Eingabefrist ihre Einwendungen mitteilen können. Diese Gelegenheit hatte sie jedoch nicht wahrgenommen. Aus diesen Gründen kann der Gemeinde nicht vorgeworfen werden, die Überprüfung der materiellen Verfassungsmässigkeit vernachlässigt zu haben.

Die Einsprache muss deshalb, soweit darauf eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos ist, als unbegründet abgewiesen werden.

6. Kommunikation und Bulletintext

Angabe der Kommunikationsmassnahmen:

☐	Medienkonferenz	☐	Medienmitteilung	☒	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Dienstag (RB Di)	☐	keine Kommunikation gemäss IDG (mit Begründung)
--------------------------	-----------------	--------------------------	------------------	-------------------------------------	--	--------------------------	---

			☐	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Mittwoch (RB Mi)		
--	--	--	--------------------------	--	--	--

Angabe des Textes für das Regierungsbulletin/Begründung keine Kommunikation gemäss IDG:

11 /BUD

Genehmigung Gemeindebeschluss

Der Regierungsrat hat die von der Einwohnergemeindeversammlung Tenniken am 8. Februar 2022 beschlossene Gesamtrevision «2022» der Zonenvorschriften Siedlung, die Mutation «Gewässerraum» zum Zonenplan Landschaft und die Mutation «Parzelle Nr. 1147» zum Strassennetzplan Siedlung und Landschaft mit Ausnahmen genehmigt.

7. Beschluss

- ://:
1. Die Einsprachen von [REDACTED] und von [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos oder erledigt sind, im Sinne der Erwägungen als unbegründet abgewiesen.
 2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Tenniken am 8. Februar 2022 beschlossene Gesamtrevision «2022» der Zonenvorschriften Siedlung (bestehend aus dem Zonenplan und Zonenreglement Siedlung), die Mutation «Gewässerraum» zum Zonenplan Landschaft und die Mutation «Parzelle Nr. 1147» zum Strassennetzplan Siedlung und Landschaft werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit verbindlich erklärt.

Ausnahmen:

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

- a. Der «Verzicht auf Gewässerraum» im Abschnitt des eingedolten Leisimattbächlis auf den Parzellen Nrn. 1371 und 1368.
 - b. Art. 16 Abs. 3 Zonenreglement Siedlung
 - c. Art. 17 Zonenreglement Siedlung
 - d. Art. 18 Zonenreglement Siedlung
 - e. Der Satz «Erforderliche Umnutzungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderats» in Art. 29 Abs. 3 Zonenreglement Siedlung
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 64/ZPS/2/0, 64/ZPL/1/5 (Zonenplan Siedlung Gesamtrevision «2022» und Mutation «Gewässerraum» zum Zonenplan Landschaft), 64/ZRS/2/0, 64/LES/3/0 (Zonenreglement Siedlung und Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) und 64/SPSL/2/2 (Mutation «Parzelle 1147» zum Strassennetzplan Siedlung und Landschaft) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
 4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden 64/ZPS/1/0, 64/ZRS/1/0 und 64/LES/2/0 inkl. aller Mutationen aufgehoben.
 5. Der Gemeinderat wird angewiesen, die von den Ausnahmen in Ziffer 2. dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die entsprechenden Nichtgenehmigungen zu informieren und auf die untenstehende Rechtsmittelbelehrung aufmerksam zu machen. Eine Kopie der Mitteilung ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal, zuzustellen.
 6. Die Ziffer 2. dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 7. Die Gemeinde wird angewiesen, 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 zehn 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 per Einschreiben:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Verteiler:

- Gemeinderat Tenniken, 4456 Tenniken
- Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, 4424 Arboldswil (info@sutter-ag.ch)
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Tiefbauamt (tiefbauamt@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Bauinspektorat (bauinspektorat@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Amt für Raumplanung (raumplanung@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Haas Diehrich