



**Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und  
Verwaltungsrecht**

**vom 27. Januar 2016 (810 15 76)**

---

**Raumplanung, Bauwesen**

**Gesuch um Umzonung von der OeWA-Zone in die WG2-Zone**

Besetzung

Präsidentin Franziska Preiswerk-Vögtli, Kantonsrichter Christian Haidlauf, Markus Clausen, Claude Jeanneret, Niklaus Ruckstuhl, Gerichtsschreiber Marius Wehren

Beteiligte

**Stiftung A.**\_\_\_\_, Beschwerdeführerin, vertreten durch Simon Rosenthaler, Advokat

gegen

**Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft**, 4410 Liestal, Beschwerdegegner

**Einwohnergemeinde B.**\_\_\_\_, Beschwerdegegnerin

Betreff

Ablehnung der Umzonung (RRB Nr. 367 vom 10. März 2015)

A. Die öffentlich-rechtliche Stiftung A.\_\_\_\_ mit Sitz in C.\_\_\_\_ ist Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 2365 und Nr. 505, Grundbuch B.\_\_\_\_. Die beiden Parzellen liegen gemäss dem Zonenplan Siedlung der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ vom 8. Dezember 2006 in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA-Zone) mit der Zweckbestimmung "Alterswohnungen/Pfarrhaus".

B. Mit Eingabe an den Gemeinderat B.\_\_\_\_ vom 28. Dezember 2012 beantragte die Stiftung A.\_\_\_\_ die Umzonung der Parzelle Nr. 2365 sowie eines Teils der Parzelle Nr. 505 in die Wohn-/Geschäftszone WG2 (WG2-Zone).

C. Mit Einladung zur Einwohnergemeindeversammlung vom 19. September 2013 unterbreitete der Gemeinderat B.\_\_\_\_ den Stimmberechtigten unter Traktandum 1 eine Mutation des Zonenplans Siedlung im Sinne des Gesuchs der Stiftung A.\_\_\_\_ mit dem Antrag, diese zu genehmigen. Gleichzeitig beantragte er die Genehmigung der Umzonung der Parzellen Nr. 2019 und Nr. 1654 von der WG2-Zone in die OeWA-Zone mit der Zweckbestimmung "Turnhalle, Schule". Die fraglichen Mutationen wurden im Mutationsplan "OeWA-Zonen 2013" zusammengefasst. Zum entsprechenden Traktandum wurde bezüglich der Umzonung der Parzellen Nr. 2365 und Nr. 505 festgehalten, dass auf den entsprechenden Flächen kein Bedarf mehr bestehe für Alterswohnungen und die Erweiterung des Pfarrhauses.

D. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 19. September 2013 beschlossen die Stimmberechtigten lediglich die Umzonung der Parzellen Nr. 2019 und Nr. 1654, nicht jedoch die Umzonung der Parzellen Nr. 2365 und Nr. 505.

E. Gegen den Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 19. September 2013 erhob die Stiftung A.\_\_\_\_, vertreten durch Simon Rosenthaler, Advokat in Reinach, mit Eingabe vom 30. September 2013 Beschwerde beim Regierungsrat. Sie beantragte, es sei der angefochtene Beschluss aufzuheben. Demgemäss seien die Parzellen Nr. 2365 und Nr. 505 (nördliche Teilparzelle gemäss Abstimmungsvorlage des Gemeinderats) in die WG2-Zone umzuzonen. Eventualiter sei der Beschluss aufzuheben und die Angelegenheit sei zur erneuten Sachverhaltsabklärung und Neuentscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

F. Im Rahmen der Planaufgabe wurde im Amtsblatt Nr. 42 vom 17. Oktober 2013 festgehalten, dass die Einwohnergemeindeversammlung B.\_\_\_\_ vom 19. September 2013 die "Mutation OeWA-Zonen 2013" zum Zonenplan Siedlung nur teilweise beschlossen habe. Entsprechend den Beschlüssen sei der Mutationsplan angepasst und neu mit dem Titel "Mutation OeWA-Zone Turnhalle" versehen worden. Die Planaufgabe gemäss § 31 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 für das auflagepflichtige Dokument (Zonenplan Siedlung) finde vom 21. Oktober 2013 bis 20. November 2013 statt.

G. Während der Auflagefrist erhob die Stiftung A.\_\_\_\_, vertreten durch Simon Rosenthaler, Advokat, mit Eingabe vom 15. November 2013 Einsprache mit dem Rechtsbegehren, in Gutheissung der Einsprache seien die Parzellen Nr. 2365 und Nr. 505 (nördliche Teilparzelle gemäss Abstimmungsvorlage des Gemeinderats) in die WG2-Zone umzuzonen.

H. Mit Entscheid des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft vom 8. April 2014 wurde auf die Einsprache der Stiftung A.\_\_\_\_ nicht eingetreten. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass sich die Einsprache nicht gegen die zur Genehmigung unterbreitete Mutation des Zonenplans Siedlung richte, weshalb darauf in diesem Verfahren nicht eingetreten werden kön-

ne. Über die Beschwerde vom 30. September 2013 gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 19. September 2013 in gleicher Angelegenheit werde separat entschieden.

I. Mit Entscheid des Regierungsrats vom 10. März 2015 wurde die Beschwerde der Stiftung A.\_\_\_\_ vom 30. September 2013 abgewiesen. Auf deren Einsprache vom 15. November 2013 wurde – in Bestätigung des Entscheids vom 8. April 2014 – nicht eingetreten.

J. Gegen den Entscheid des Regierungsrats vom 10. März 2015 erhob die Stiftung A.\_\_\_\_, vertreten durch Simon Rosenthaler, Advokat, am 23. März 2015 Beschwerde beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht. Sie stellt das Rechtsbegehren, es sei der Entscheid des Regierungsrats vollumfänglich aufzuheben. Demgemäss seien die Parzellen Nr. 2365 und Nr. 505 (nördliche Teilparzelle gemäss Mutationsplan OeWA-Zonen 2013), Grundbuch B.\_\_\_\_, in die WG2-Zone umzuzonen. Eventualiter sei der Entscheid aufzuheben und die Angelegenheit sei zur erneuten Sachverhaltsabklärung und Neuentscheidung an die Vorinstanz, eventuell an die Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_, zurückzuweisen.

K. Am 21. Mai 2015 reichte die Beschwerdeführerin die Beschwerdebegründung ein, in welcher sie vollumfänglich an den gestellten Rechtsbegehren festhält.

L. Mit Vernehmlassung vom 22. Juli 2015 stellt der Regierungsrat das Rechtsbegehren, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventualiter sei diese abzuweisen, dies unter o/e Kostenfolge.

M. Mit Eingabe vom 13. August 2015 reichte die Beschwerdeführerin eine Stellungnahme ein.

N. Mit Präsidialverfügung vom 17. August 2015 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen.

O. Am 28. August 2015 reichte der Regierungsrat dem Kantonsgericht eine Stellungnahme ein.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung**:

1.1 Gemäss § 43 Abs. 1 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 ist gegen Verfügungen und Entscheide des Regierungsrates die verwaltungsgerichtliche Beschwerde beim Kantonsgericht zulässig. Da weder ein Ausschlussstatbestand nach § 44 VPO noch ein spezialgesetzlicher Ausschlussstatbestand vorliegen, ist die Zuständigkeit des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde gegeben.

1.2 Zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist befugt, wer durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (§ 47 Abs. 1 lit. a VPO). Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Parzellen Nr. 2365 und Nr. 505, deren Gesuch um Umzonung dieser Parzellen von der OeWA-Zone in die WG2-Zone nicht entsprochen wurde. Sie ist im Hinblick auf die mit der strittigen OeWA-Zone verbundene Beschränkung der Nutzung auf Alterswohnungen ohne weiteres in schutzwürdigen Interessen betroffen und damit – entgegen der Argumentation des Beschwerdegegners – zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

2. Die Kognition des Kantonsgerichts ist gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO grundsätzlich auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts beschränkt. Die Unangemessenheit kann nach § 45 Abs. 1 lit. c VPO nur in den in dieser Bestimmung genannten Ausnahmefällen überprüft werden. Entscheide betreffend Nutzungsplanung fallen nicht darunter.

3.1 Streitgegenstand bildet die Frage, ob die Gemeinde zu Recht die Umzonung der Parzelle Nr. 2365 sowie eines Teils der Parzelle Nr. 505 von der OeWA-Zone in die WG2-Zone ablehnte.

3.2 Nach Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Diese Bestimmung garantiert der Nutzungsplanung einerseits eine gewisse Beständigkeit und sichert ihr die vom Gesetzgeber zuge dachte Funktion. Sie gewährleistet andererseits, dass Planung und Wirklichkeit bei Bedarf in Übereinstimmung gebracht werden können. Für eine Planänderung ist vorausgesetzt, dass sich die Verhältnisse seit der Planfestsetzung geändert haben, diese Veränderung die für die Planung massgebenden Verhältnisse betrifft und erheblich ist und damit eine Plananpassung nötig erscheint (vgl. BGE 123 I 175 E. 3a mit Hinweisen). Als Verhältnisse, deren Änderung eine Plananpassung rechtfertigen kann, kommen sowohl tatsächliche (z.B. Bevölkerungswachstum, Wirtschaftsentwicklung, neue Erschliessungsverhältnisse) als auch rechtliche Umstände (z.B. Änderung des Planungsrechts, Revision des Richtplans) in Betracht. Eine erhebliche Änderung im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG liegt vor, wenn entweder die tatsächlichen oder rechtlichen Umstände, die der Planfestsetzung zugrunde gelegen hatten, zu wesentlichen Teilen dahingefallen sind, oder wenn seither neue bedeutende Bedürfnisse entstanden sind. Die Verhältnisse müssen sich mit anderen Worten in einer Weise geändert haben, dass kein öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung der bisherigen Nutzungsplanung besteht (vgl. BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Kommentar, Bern 2006, Art. 21 N 16; PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Auflage, Bern 2016, S. 113 ff.). Der Grundeigentümer kann gestützt auf Art. 21 Abs. 2 RPG die Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der Nutzungsordnung an veränderte Verhältnisse verlangen, wenn er ein eigenes schutzwürdiges (tatsächliches oder rechtliches) Interesse daran hat (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_598/2013 vom 6. Dezember 2013 E. 2), was vorliegend wie bereits ausgeführt der Fall ist (E. 1.2 vorstehend).

3.3.1 Der Regierungsrat erwog zusammengefasst, dass in B.\_\_\_\_ im Rahmen der Überbauungen "D.\_\_\_\_" und "E.\_\_\_\_-weg" in den vergangenen Jahren Alterswohnungen entstanden seien. Daraus könne jedoch nicht abgeleitet werden, dass an der strittigen OeWA-Zone mit der Zweckbestimmung "Alterswohnungen/Pfarrhaus" kein öffentliches Interesse mehr bestehe. Bereits zum Bezugszeitpunkt und bis zum heutigen Tag seien sämtliche der genannten Alterswohnungen vermietet. Angesichts der demographischen Entwicklung sei zudem davon auszugehen, dass die Nachfrage nach solchen Wohnungen künftig eher noch zunehmen werde. Es könne somit keine Rede davon sein, dass das öffentliche Interesse an der Aufrechterhaltung der Zwecksetzung zwischenzeitlich vollumfänglich weggefallen sei. Die Voraussetzungen für eine Überprüfung der Nutzungsordnung gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG seien daher nicht erfüllt. Selbst für den Fall, dass das Vorliegen einer erheblichen Änderung bejaht würde, könne dies der Beschwerdeführerin keinen Anspruch auf Umzonung verschaffen. Vielmehr sei diesfalls eine Interessenabwägung durchzuführen. Dabei sei grundsätzlich ein Interesse der Beschwerdeführerin anzuerkennen, die Parzellen innerhalb der geltenden gesetzlichen Bestimmungen nach ihren Vorstellungen zu nutzen. Dem derart geschilderten Interesse der Beschwerdeführerin stehe jedoch das öffentliche Interesse an der grundsätzlichen Planbeständigkeit entgegen. Im vorliegenden Fall sei der Zonenplan Siedlung im Zeitpunkt des Umzonungsgesuchs der Beschwerdeführerin erst seit fünf Jahren in Kraft gewesen. Entsprechend hoch anzusetzen sei das öffentliche Interesse an der Planbeständigkeit. Ebenfalls in die Interessenabwägung einfließen müsse das öffentliche Interesse an der künftigen Erstellung weiterer Alterswohnungen. Im Weiteren könne der Argumentation der Beschwerdeführerin, wonach Alterswohnungen in der OeWA-Zone nicht zonenkonform seien, nicht gefolgt werden. Die Frage sei indes nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, zumal eine entsprechende Rüge im Rahmen der mit Entscheidung des Regierungsrats vom 16. Oktober 2007 erfolgten Genehmigung des Zonenplans Siedlung hätte erfolgen müssen.

3.3.2 Die Beschwerdeführerin macht im Wesentlichen geltend, dass mit der Erstellung von 34 Alterswohnungen im Rahmen der Überbauungen "D.\_\_\_\_" und "E.\_\_\_\_-weg" völlig neue Sachverhalte eingetreten seien, welche im Zeitpunkt der Zuweisung ihrer Parzellen in die OeWA-Zone nicht absehbar gewesen seien. Die Interessenlage habe sich damit komplett verschoben und es liege ein gewichtiger Änderungsgrund vor, welcher eine Plananpassung rechtfertige. Voraussetzung für die Festsetzung bzw. Beibehaltung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sei, dass das geltend gemachte Bedürfnis genügend konkretisiert sei. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts sei erforderlich, dass der künftige Bedarf schon heute mit Bestimmtheit vorausgesehen werden könne und das Vorhaben mit einiger Sicherheit ausgeführt werde. Zur Feststellung, ob der geltend gemachte Landbedarf für bestimmte öffentliche Bedürfnisse ausgewiesen sei, müssten sorgfältige Analysen und Prognosen erstellt werden. Der Regierungsrat verweise zur Begründung des zukünftigen Bedarfs im Wesentlichen auf den Umstand, dass die im Rahmen der Überbauungen "D.\_\_\_\_" und "E.\_\_\_\_-weg" erstellten Alterswohnungen allesamt vermietet seien und aufgrund der demographischen Entwicklung davon auszugehen sei, dass die Nachfrage nach solchen Wohnungen künftig eher noch zunehmen werde. Diese wenig fundierte Einschätzung der Vorinstanz entspreche den bundesrechtlichen Anforderungen nicht. Zu berücksichtigen sei in diesem Zusammenhang auch, dass die

Gemeinde in unmittelbarer Nähe zu den bereits bestehenden Alterswohnungen und zum Zentrum F.\_\_\_\_ (Altersheim) über eine Landreserve verfüge, welche für Alterswohnungen bestens geeignet erscheine. Im Weiteren sei unklar, was unter dem Begriff "Alterswohnungen" zu verstehen sei, weshalb der künftige Bedarf auch nicht abgeschätzt werden könne. Ausserdem sei festzustellen, dass Alterswohnungen in der OeWA-Zone nicht zonenkonform seien, zumal deren Erstellung mangels gesetzlicher Grundlage keine öffentliche Aufgabe darstelle. Schliesslich verletze der angefochtene Entscheid insofern das rechtliche Gehör, als daraus nicht hervorgehe, auf welchen tatsächlichen Grundlagen – wenn überhaupt – das öffentliche Bedürfnis nach Alterswohnungen bejaht worden sei.

3.4.1 Vorab ist festzustellen, dass es im vorliegenden Fall nicht um die (erstmalige) Festsetzung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen geht, sondern um die Frage, ob die entsprechende Zonenzuweisung aufgrund veränderter Verhältnisse zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen ist (Art. 21 Abs. 2 RPG). Der Argumentation der Beschwerdeführerin, wonach der Regierungsrat das Bedürfnis nach Alterswohnungen mittels sorgfältiger Analysen und Prognosen im Einzelnen hätte aufzeigen müssen, kann daher nicht gefolgt werden. Stellt der Grundeigentümer ausserhalb eines Verfahrens auf Totalrevision ein Gesuch um Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der Nutzungsplanung, so ist es an ihm, darzutun, dass sich die Verhältnisse seit der Planfestsetzung wesentlich geändert haben (vgl. BGE 120 Ia 227 = Pra 85 [1996] Nr. 7 E. 2c). Im vorliegenden Fall hat demnach nicht der Regierungsrat nachzuweisen, dass keine erhebliche Veränderung der Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG vorliegt bzw. die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erfüllt sind. Vielmehr obliegt es der Beschwerdeführerin, darzulegen, dass das Bedürfnis nach (weiteren) Alterswohnungen bzw. das öffentliche Interesse an der Planfestsetzung aufgrund erheblich veränderter Verhältnisse zwischenzeitlich weggefallen ist. Die von der Beschwerdeführerin erhobene Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs erweist sich vor diesem Hintergrund von vornherein als unbegründet.

3.4.2 Bei der Prüfung, ob erheblich veränderte Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG vorliegen, gilt zu berücksichtigen, dass das Gemeinwesen die für öffentliche Anlagen benötigten Flächen auf weite Sicht bzw. nach den Bedürfnissen einer längeren Periode als derjenigen von Art. 15 RPG (15 Jahre) mit entsprechenden Zonenfestsetzungen sichern darf (vgl. BGE 114 Ia 335 E. 2c mit Hinweisen). Entsprechend ist bezüglich der Frage, ob das öffentliche Interesse an Alterswohnungen aufgrund erheblich veränderter Verhältnisse weggefallen ist, von einer längerfristigen Perspektive auszugehen.

3.4.3 Als Veränderung der (tatsächlichen) Verhältnisse wird von der Beschwerdeführerin die Erstellung von 34 Alterswohnungen im Rahmen der Überbauungen "D.\_\_\_\_" und "E.\_\_\_\_-weg" in den Jahren 2012 bis 2014 angeführt. Bei der Überbauung am E.\_\_\_\_-weg handelt es sich um zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 Wohnungen, deren Innenausbau seniorenen- und behindertengerecht ausgestaltet ist. Die Bauten befinden sich in der WG2-Zone. Die Überbauung "D.\_\_\_\_" erfolgte auf der Grundlage der gleichlautenden Quartierplanung, welche am 4. Dezember 2009 von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ beschlossen wurde. Sie umfasst neben 20 Familienwohnungen auch 18 Seniorenwohnungen mit Ser-

viceleistungen, welche durch die Wohngenossenschaft D.\_\_\_\_ angeboten werden und dem Zentrum F.\_\_\_\_ (Altersheim) angegliedert sind.

3.4.4 Mit dem allgemeinen Verweis auf die Erstellung der genannten Wohnungen im Anschluss an die letztmalige Planfestsetzung legt die Beschwerdeführerin nicht substantiiert dar, dass im vorliegenden Fall von erheblich geänderten Verhältnissen im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG auszugehen ist. Zwar trifft zu, dass der Gemeinderat das Gesuch der Beschwerdeführerin um Umzonung ihrer Parzellen ursprünglich unterstützte und der Gemeindeversammlung entsprechend Antrag stellte. Indes ist auch der Gemeinderat gemäss Aktennotiz vom 19. Oktober 2012 davon ausgegangen, dass für die Gemeinde die Erstellung von Alterswohnungen lediglich "zurzeit" kein Thema sei. Im Protokoll vom 8. Januar 2013 spricht der Gemeinderat sodann nicht von einer vollständigen Deckung des Bedarfs an Alterswohnungen, sondern nur davon, dass aufgrund der Überbauungen "D.\_\_\_\_" und "E.\_\_\_\_-weg" der Bedarf an Alterswohnungen "weitgehend" gedeckt sei. Der Regierungsrat weist zu Recht darauf hin, dass angesichts der demographischen Entwicklung tendenziell von einem steigenden Bedarf an Wohnangeboten für ältere Menschen – darunter Alterswohnungen – auszugehen ist. Dies bestätigt im Einzelnen auch der von ihm eingereichte Bericht des Verbands Baselbieter Alters-, Pflege- und Betreuungseinrichtungen vom 1. November 2014. Der Regierungsrat zeigt unter Bezugnahme auf diesen Bericht schlüssig auf, dass parallel zur Bedarfsentwicklung bei Heimplätzen für die Alters- und Pflegeheimregion B.\_\_\_\_ bereits im Zeitraum von 2025 bis 2030 von einem Angebotsdefizit in Bezug auf Alterswohnungen auszugehen ist. Zu beachten gilt weiter, dass sich die im Rahmen der Überbauungen "D.\_\_\_\_" und "E.\_\_\_\_-weg" erstellten Wohnungen nicht in einer OeWA-Zone mit entsprechender Zweckbestimmung befinden. Deren Nutzung als Alterswohnungen ist demnach planerisch nicht gesichert. Entsprechend ist nicht gewährleistet, dass die fraglichen Wohnungen dauerhaft als Alterswohnungen zur Verfügung stehen. Ob die Wohnungen tatsächlich an Senioren vermietet wurden, ist in Bezug auf die Wohnungen am E.\_\_\_\_-weg im Übrigen unklar. Hinzu kommt, dass sämtliche Wohnungen unbestrittenermassen bereits im Bezugszeitpunkt vermietet waren. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass bei einem allfälligen – wenn auch nur geringfügigen – Mehrbedarf bereits kein entsprechendes Angebot an Alterswohnungen mehr vorhanden ist. Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, dass andere in der OeWA-Zone befindliche Parzellen anstelle der Parzellen der Beschwerdeführerin für Alterswohnungen in Anspruch genommen werden könnten, kann ihr nicht gefolgt werden, zumal die entsprechenden OeWA-Zonen jeweils andere Zweckbestimmungen aufweisen und diesbezüglich auch keine wesentlich geänderten Verhältnisse ersichtlich sind.

3.4.5 Der Schluss des Regierungsrats, wonach ungeachtet der im Rahmen der Überbauungen "D.\_\_\_\_" und "E.\_\_\_\_-weg" erstellten Wohnungen nach wie vor ein öffentliches Interesse an der Beibehaltung der strittigen Zonenzuweisung besteht, ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden. Jedenfalls ist nicht dargetan, dass das Bedürfnis nach (weiteren) Alterswohnungen bzw. das öffentliche Interesse an einer OeWA-Zone mit entsprechender Zweckbestimmung zwischenzeitlich dahingefallen ist. Entsprechend ist der Regierungsrat zu Recht davon ausgegangen, dass keine erhebliche Veränderung der Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG vorliegt. Die Ablehnung der Umzonung der Parzelle Nr. 2365 sowie eines Teils der Parzelle

Nr. 505 durch die Gemeinde erweist sich damit als rechtmässig, was zur Abweisung der Beschwerde führt.

4. Es bleibt über die Kosten zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Vorliegend sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'400.-- der unterlegenen Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Die Parteikosten sind wettzuschlagen (§ 21 Abs. 1 VPO).

Demgemäss wird **erkannt**:

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
  2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'400.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt und mit dem Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'800.-- verrechnet.  
Der zuviel gezahlte Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 400.-- wird der Beschwerdeführerin zurückerstattet.
  3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber