

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1773

vom 11. Dezember 2007

Gemeinde Ettingen, Zonenvorschriften Siedlung (Zonenreglement Siedlung, Zonenplan Siedlung, Zonenplan Dorfkern)

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Ettingen hat am 17. Oktober 2006 die Zonenvorschriften Siedlung bestehend aus folgenden Planungsinstrumenten beschlossen:

- Zonenreglement Siedlung
- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Dorfkern.

Es handelt sich dabei um die Festlegung von Art und Mass der Nutzung für das Siedlungsgebiet von Ettingen unter besonderer Berücksichtigung des Dorfkerns.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 23. November bis 22. Dezember 2006 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 47 vom 23. Oktober und im Birsigal-Bote vom 23. November 2006 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 23. November 2006 benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED] vertreten durch [REDACTED]
4. [REDACTED] vertreten durch [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen wurden am 18. Januar 2007 resp. am 7. Februar 2007 durchgeführt. Mit den Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 19. Juni 2007 unterbreitet die Gemeinde Ettingen die oben genannten Beschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 2 RBG). Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass:

- a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;
- b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;
- c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

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

II.

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

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

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

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zum Planungsvorhaben der Gemeinde Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 7. März 2005 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt. Materiell-rechtlich ist jedoch Folgendes festzuhalten:

a)

Nachdem das kantonale Vorprüfungsverfahren abgeschlossen wurde, hat die Gemeinde eine Neue Zone K1 festgelegt. Die entsprechenden Reglementsbestimmungen unter Ziffer 11.2 des Zonenreglementes sehen u.a. Folgendes vor:

'... Die zulässige zonenmässige Nutzung ist möglichst ausserhalb der Zone K1 anzuordnen. Für diesen Zweck ist eine Verschiebung der Nutzung von der Zone K1 in eine andere Kernzone (K2, KE) zulässig.

Ist eine Platzierung der baulichen Nutzung ausserhalb der Zone K1 nicht möglich, soll die zulässige Nutzung möglichst schonend, in der Regel am Rande der Zone K 1, platziert werden..'

Mit der Festlegung einer Zone K1 wurde das Areal des ursprünglichen Hofstattbereichs einer Bauzone mit Vorgaben über die einzuhaltenden Maximalmasse (Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, Vollgeschosszahl Wohnungszahl pro Baukörper usw.) zugewiesen. Gleichzeitig wird jedoch festgehalten, dass die zonenmässige Nutzung möglichst ausserhalb der Zone K1 anzuordnen ist. Begründet wird dies wie folgt:

'Die Zone K1 bildet den Kernbereich der ehemaligen Hofstatt. Diese Grünflächen sind ein wichtiger Bestandteil des Dorfkerns und tragen wesentlich zu einer guten Wohn- und Siedlungsqualität bei. Die Hofstatt soll in ihrem Charakter erhalten werden.'

Dem Gebot der klaren Trennung von Bauzone und Freihaltebereich wird mit den Bestimmungen der Zone K1 zuwidergehandelt. Einerseits präsentiert sich die Zone K1 als Freihaltezone, indem die theoretisch mögliche Nutzung ausserhalb der Zone K1 angeordnet resp. die Hofstatt in ihrem Charakter erhalten werden soll und andererseits wiederum als Bauzone, in welcher die zulässige zonenmässige Nutzung in der Regel am Rande innerhalb der Zone K1, platziert werden soll.

Die Bestimmung *'...möglichst ausserhalb der Zone K1...'* und *'in der Regel am Rande der Zone K 1...'* sind zudem im Baubewilligungsverfahren nicht umsetzbar und führen zu Rechtsunsicherheiten. Es ist nicht formuliert, ob die zulässige Nutzung ausserhalb der Zone K1 anteilmässig angesiedelt werden kann und damit die restlichen Anteile der zulässigen Nutzung innerhalb der Zone K1 angeordnet werden können. Im Weiteren ist nicht ersichtlich, bis zu welchem Maximalmass die nachbarliche Nutzung mit der Verschiebung aufgestockt werden kann resp. ob die Verschiebung überhaupt eine Kumulierung der beiden theoretischen Nutzungen beinhaltet. In einigen Bereichen der ehemaligen Hofstattzone kann zudem rein zufällig eine Bebauung stattfinden, nämlich dann, wenn eine Grundeigentümerin oder ein Grundeigentümer Parzellen in der Zone K1, jedoch keine Parzellenteile in einer K2 resp. Zone KE besitzt. Im Weiteren wird nicht geregelt, ob die Nutzungsverschiebung über mehrere Parzellen hinweg anzuwenden ist. Der Zwang zur Nutzungsverschiebung kann zudem

abgewendet werden, indem eine Parzelle auf der Zonengrenze abparzelliert und der in der Zone K2/KE liegende Teil veräussert wird. Damit erhält die Grundeigentümerschaft die Berechtigung die neu entstandene (reduzierte Parzelle) innerhalb der Zone K1 zu überbauen, obwohl die Zone K1 eigentlich von Überbauungen freigehalten werden soll. Damit würde der Planungsakt auf der Stufe Baubewilligung und von Privaten gesteuert stattfinden, resp. die private Grundeigentümerschaft hätte die Möglichkeit, mit einer Änderung der Parzellenstruktur über Freihaltung oder Überbauung zu bestimmen. Es zeichnet sich ab, dass der Freihaltebereich seinem Zweck beraubt wird.

Die Gemeinde Ettingen wurde über eine mögliche Nichtgenehmigung informiert und hat das rechtliche Gehör erhalten und genutzt.

Aufgrund dieser sich bei der Umsetzung abzeichnenden Problematik wird die als unzweckmässig zu qualifizierende gesamte Bestimmung der Kernzone K1 von der Genehmigung ausgenommen. Der Regierungsrat nimmt dabei zur Kenntnis, dass der zur Genehmigung eingereichte Vorschlag dem kleinsten gemeinsamen Nenner zwischen dem Gemeinderat und der Grundeigentümerschaft darstellt, soweit betroffene Grundeigentümer nicht Einsprache erhoben haben. Es wird entsprechend vorgeschlagen, die Freihaltebereiche pro Parzelle zu definieren. Die Gemeinde wird angewiesen, für die Zone K1 umgehend Bestimmungen festzulegen, die den Vorgaben des übergeordneten Rechts entsprechen und zweckmässig, das heisst, klar handhabbar, sind.

b)

Die Gemeinde hat im Weiteren eine Bestimmung über die Nutzungsumlagerung in das Zonenreglement Siedlung aufgenommen. Diese Bestimmung lautet:

'Für Nutzungsumlagerungen kann der Gemeinderat ausnahmsweise Abweichungen von den maximal zulässigen Bebauungs- und Nutzungsziffern gestatten.

Nutzungsumlagerungen sind z.B. in folgenden Fällen möglich:

bei der Nachverdichtung weitgehend bebauter Quartiere

für Bauten, die dem Lärmschutz dienen

Voraussetzung für die Nutzungsumlagerung sind wohnhygienisch und ästhetisch befriedigende Projekte.'

Mit Hinweis auf § 89 RBG hält der Regierungsrat fest, dass mit der Nutzungsumlagerung lediglich von der Bebauungsziffer, nicht aber von der Nutzungsziffer abgewichen werden kann. Mit dieser Auslegung kann die Bestimmung genehmigt werden.

c)

Aufgrund verschiedener Anträge anlässlich der Gemeindeversammlung vom 17. Oktober 2006 sind folgende Bestimmungen in das Zonenreglement aufgenommen worden:

in Ziffer 14.2:

'...Sonnekollektoren sind zulässig, wenn das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird..'

in Ziffer 14.3 Massvorschriften für Dachaufbauten:

'... Dachflächenfenster Glaslichtfläche 0,5 m²

Gesamtflächen für Dachflächenfenster und Glasziegelgruppen 4%'

Der Regierungsrat stellt fest, dass gemäss kantonaler Praxis Sonnenkollektoren und Parabolantennen in Kernzonen nur auf Nebengebäuden zulässig sind. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Es sei präzisiert, dass diese Praxis weiterhin gilt, auch wenn die Bestimmungen in Ziffer 14.2 des Zonenreglements Siedlung andere, weitergehende Interpretationen nicht ausschliesst.

Im Weiteren ist festzuhalten, dass Glasflächen auf den Dächern Blendwirkungen erzeugen, die es zu begrenzen gilt. Gestützt auf § 7 DHG ist gemäss ständiger Praxis eine Glaslichtfläche von 0,3 m² bei 2% Gesamtfläche für Dachflächenfenster und Glasziegelgruppen als Maximalmass anzusehen. Darüberliegende Masse beeinträchtigen die erhaltenswerte Dachlandschaft von Ettingen sehr stark und werden deshalb von der regierungsrätlichen Genehmigung ausgenommen.

Im Weiteren stellt der Regierungsrat fest, dass gemäss Ziffer 14.2 des Zonenreglementes Lüftungsfenster auf dem Dach nicht als Dachflächenfenster gelten sollen. Die Lüftungsfenster sind jedoch bezüglich Blendwirkung und des störenden Einflusses der Dachlandschaft den Dachflächenfenstern gleichzusetzen. Entsprechend sieht sich der Regierungsrat nicht in der Lage, die Ausnahmebestimmung in folgendem Wortlaut zu genehmigen:

'... mit Ausnahme von kleinen Lüftungsfenstern mit einer maximalen Lichtfläche von 0,2 m²...'

d)

Die Gemeinde Ettingen hat im Zonenplan Dorfkern Bäume und Brunnen als geschützte Einzelobjekte auf Kantonsstrassenareal bezeichnet. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Kantonsstrasse unter der Hoheit des Kantons (§ 8 Strassengesetz) steht. Die Kompetenz zur verbindlichen Festlegung solcher Objekte liegt beim Kanton. Entsprechend werden die von der Gemeinde auf dem Kantonsstrassenareal festgelegten geschützten Bäume und Brunnen von der regierungsrätlichen Genehmigung ausgenommen.

e)

Im Weiteren sei präzisiert, dass Ziffer 13 des Zonenreglementes nicht für Bauten entlang von Kantonsstrassen gilt, sofern diese Bauten innerhalb des gesetzlichen Abstandes liegen. In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass das Ziehen von Baulinien entlang der Kantonsstrasse (gemäss § 12 RBG und § 5 RBV) der Gemeinde nicht abgetreten wurde. Die Baulinien werden in einem separaten Verfahren vom Kanton festgelegt. Die im Zonenplan Dorfkern von der Gemeinde im orientierenden Inhalt dargestellten Baulinien entlang der Kantonsstrasse haben entsprechend keinen rechtsgültigen Charakter und sind als Vorschlag zu werten. Ansprüche von Dritten können daraus nicht abgeleitet werden.

f)

Es sei präzisiert, dass die im Zonenplan Dorfkern dargestellten 'Bauten mit erweiterter Besitzstandsgarantie' eine spezielle Schutzkategorie darstellen.

g)

Um Missverständnisse zu vermeiden, wird präzisiert, dass es sich bei der in Ziffer 11.3 des Zonenreglementes erwähnten Kernergänzungszone um eine Kernzone im Sinne von § 22 Absatz 1 des RBG handelt.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG

Keine zusätzlichen Bemerkungen.

IV.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindeversammlungsbeschlüssen zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziff. 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

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.

Zu allfälligen Begehren auf Änderung ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

4.1 Zur unerledigten Einsprache von [REDACTED] ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] GB Ettingen von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache (Schreiben vom 20. Dezember 2006) ist somit einzutreten.

Der Sachverhalt wird im Wesentlichen wie folgt geschildert.

'Einleitung

Durch die Zonenrevision wurde obengenannte Parzelle () aus der seit jeher angestammten "Kernzone" in die "Spezialzone Bahnhof" überführt. Damit wird sie als einzige des Dorfes mit beträchtlichen Auflagen versehen. Das ist ein Eingriff in die Souveränität der Besitzer. Auf die Tatsache, dass sich die Parzelle zu 100% in Privatbesitz befindet wurde keine Rücksicht genommen.

Auch die Tatsache, dass die sich darauf befindlichen Liegenschaften seit deren Erbauung im Jahre () die Dominanz des Dorfbildes repräsentiert, und dass die Entwicklung des Dorfes massgeblich dadurch beeinflusst wurde, wurde keine Rücksicht genommen. Frühere Einsprachen unsererseits im Rahmen des Revisionsverfahrens wurden vom Gemeinderat bei der jetzigen Form des Zonenreglementes nicht berücksichtigt. Die Folge davon sind eine beträchtliche Wertverminderung, Einschränkungen durch die Gemeinde bei möglichen Umbauten oder Bauvorhaben, Veränderung des Charakters der Parzelle durch allfällige von der Gemeinde geplante Gebäude in der "Spezialzone Bahnhof", sowie Eingriff der Gemeinde auf die Eigenständigkeit der Parzelle und deren Gebäude durch die Art. 26 "Spezialzone Bahnhof" und Art. 27 "Gestaltungskonzept Bahnhof". Im Weiteren ist es nicht zulässig, dass nach dem geltenden RBG die Art und das Mass der Nutzung einer Liegenschaft dem Besitzer nicht bekannt sind. In der Spezialzone Bahnhof sind die Nutzungsmasse nicht definiert.'

Der Einsprecher beantragt Folgendes:

'1. Art. 9 Zweck und Nutzungsart in der Kernzone

Die Parzelle () und deren geschützte Bauten sind im Sinne dieses Artikels zu definieren.

2. Art. 13.1 Geschützte Bauten

Diesem Artikel ist beizufügen: Die Lage des Objektes darf im Sinne des gewachsenen Dorfbildes nicht oder nur unmerklich verändert werden, insbesondere wenn ein Zusammenhang mit anderen geschützten Bauten besteht.

3. Art. 26 Spezialzone Bahnhof

Die Parzelle () mit den geschützten Bauten ist aus dieser Spezialzone herauszulösen und der seit jeher angestammten Kernzone zuzuordnen, namentlich der Kernzone K2. Damit werden die Nutzungsmasse definiert.

4. Art. Gestaltungskonzept Bahnhof

In diesem Artikel ist klar zu definieren, dass die Parzelle () und deren Gebäude ausgeschlossen sind.'

Begründet werden die Anträge wie folgt:

'1. Die Spezialzone Bahnhof erfüllt in keiner Weise diesen Grundsatz. Daher ist es unzulässig zwei der ältesten Gebäude des Dorfes in die Spezialzone Bahnhof zu integrieren.

2. Geschützte Bauten sind unweigerlich an den Standort gebunden. Die Lage derselben hat Einfluss auf den Nutzungswert der Bauten. Dies wird in diesem Artikel nicht respektiert.

3. Die Begründung ist im Wesentlichen in der Einleitung gegeben. Es sind dies: 100% Privatbesitz, Dominanz des Ortsbildes, Beeinträchtigung des Besitzstandes, Veränderung des

Charakters durch allfällige Bauten durch die Gemeinde, das Fehlen von Nutzungsmassen etc. Eine Herauslösung der Parzelle [REDACTED] und Zuweisung zur Zone K2 beeinträchtigt in keiner Weise die Spezialzone Bahnhof und das Gestaltungskonzept Bahnhof, da die Parzelle am Rand des Perimeters liegt.

4. Der Artikel geht nicht auf den Privatbesitz ein. Es muss ersichtlich sein, dass die Souveränität der Besitzer gewährleistet ist.'

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Planungshoheit für die kommunale Nutzungsplanung liegt grundsätzlich bei der Gemeinde. Das heisst, sie kann gemäss § 18 RBG Zonenvorschriften für das ganze Gemeindegebiet erlassen. Die Befugnis stützt sich dabei auf § 2 RBG.

Die Gemeinde hat aufgrund ihrer Planungshoheit im Bereich des Bahnhofes eine Spezialzone Bahnhof festgelegt. Das Zonenreglement der Gemeinde hält dazu in Ziffer 26 Folgendes fest:

'Die Spezialzone Bahnhof bezweckt eine geordnete, ansprechende und funktionelle Nutzung des Bahnhofareals. Es soll eine gute Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsträger erreicht werden.

Die Spezialzone Bahnhof ist den für den öffentlichen Verkehr notwendigen Bauten vorbehalten. Ebenfalls möglich im Areal sind Kleinbauten und Anlagen für den bestehenden Restaurationsbetrieb.

Bauvorhaben sind mit der Gemeinde abzusprechen. Das Nutzungsmass wird projektbezogen festgelegt. Die Gemeinde hat bei der Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Aussenräume ein Mitspracherecht.'

Im Weiteren hat die Gemeinde einen erweiterten Perimeter festgelegt, innerhalb dessen ein Gestaltungskonzept vorgesehen ist.

Die Gebäude des Einsprechers [REDACTED]) liegen sowohl in der Spezialzone Bahnhof als auch innerhalb des Perimeters, in welchem ein Gestaltungskonzept erstellt werden soll. Im Weiteren ist festzuhalten, dass die Gebäude [REDACTED] des Einsprechers als kommunal geschützte Bauten klassiert wurden.

Der Einsprecher wehrt sich einerseits gegen die Zuweisung seiner Parzelle Nr. [REDACTED] mit den Gebäuden Nrn [REDACTED] in die Spezialzone Bahnhof und andererseits gegen die Festlegung des Bereiches, in welchem ein Gestaltungskonzept erarbeitet werden soll, zumal dieser Bereich auch die Parzelle Nr. [REDACTED] Einsprechers abdeckt. Die Unterschutzstellung der Gebäude wird nicht gerügt.

Der Regierungsrat stellt fest, dass die Zuweisung von kommunal geschützten Bauten in eine Spezialzone keinen Rechtsverstoss darstellt. Art und Mass der Nutzung dieser Gebäude sind rechtsgenügend festgelegt. Es sei in diesem Zusammenhang auf die entsprechende Bestimmung gemäss Ziffer 4.14 im Zonenreglement hingewiesen:

'13.1 Geschützte Bauten

Geschützte Bauten sind im Zonenplan speziell bezeichnet. Bauliche Änderungen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Kanton zu erfolgen.

Für Renovationen und gute Gestaltungen kann der Gemeinderat öffentliche Beiträge gewähren. Diese richten sich nach den Besonderheiten des Objektes.'

Mit dieser Festlegung in Kombination mit Ziffer 26 des Zonenreglementes sind die Rahmenbedingungen für die weitere Nutzung der Gebäude des Einsprechers gegeben. Die Lage der Gebäude ist aufgrund des Abbruchverbotes nicht veränderbar.

Die Gemeinde beabsichtigt die geschützten Bauten des Einsprechers in ein Gestaltungskonzept zu integrieren. Das Gestaltungskonzept soll gemäss Ziffer 27 Zonenreglement u.a. Aussagen machen über die Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsträger, Fussgängerbeziehungen, Aussenraumgestaltung etc.. Es liegt grundsätzlich im öffentlichen Interesse, den Bahnhof so zu gestalten, dass eine attraktive Situation entsteht, welche u.a. die Benützung des öffentlichen Verkehrsmittels fördert. Die Gemeinde ist befugt Konzepte auszuarbeiten (selbst wenn kein entsprechendes Areal im Zonenplan bezeichnet wurde). Es ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass ein Gestaltungskonzept keine grundeigentümergebundene Festlegungen beinhaltet und entsprechend keine direkte Auswirkung auf das Grundeigentum des Einsprechers entfalten kann.

Es ist nicht ersichtlich, dass der Einsprecher aufgrund der neu festgelegten Reglementsbestimmungen (Spezialzone Bahnhof mit überlagerter Signatur Gestaltungskonzept) Nutzungseinbussen erleidet. Zudem sei darauf hingewiesen, dass die Parzelle des Einsprechers früher einer Zone WG2 zugewiesen war. Von einer angestammten Kernzone kann nicht die Rede sein. Es kann zudem festgehalten werden, dass Art und Mass der Nutzung für die Parzelle des Einsprechers genügend definiert ist. Neben der Unterschutzstellung der Gebäude sind keine Auswirkungen erkennbar, welche die Nutzung des Grundeigentums des Einsprechers einschränken könnten.

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

4.2 Zur unerledigten Einsprache

ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

Die Einsprecherinnen und Einsprecher (in der Folge als Einsprecher bezeichnet) sind von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Die Einsprache wird zusammenfassend wie folgt begründet:

'Durch die Änderung des Zonenreglements wurde die Liegenschaft als "Schützenswerte Bauten des Kantons Basel-Landschaft" eingestuft.

Durch diese Umzonung und die dadurch entstehenden Auflagen verliert die Liegenschaft bei einem Verkauf erheblich an Wert. Auch wird es durch diese Umzonung nicht mehr möglich sein, die Liegenschaft umzubauen ohne massive Mehrkosten in Kauf zu nehmen.

Gerne erwarten wir eine Stellungnahme der Gemeinde Ettingen, in welcher finanziellen Höhe eine Entschädigung [REDACTED] geplant ist. Ebenso fragen wir Sie hiermit an, in welcher Höhe [REDACTED] oder mögliche Käufer öffentliche Beiträge zur Abgeltung der Mehrkosten bei Umbauten erwarten können.'

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Einleitend sei auf Ziffer IV dieses Beschlusses verwiesen. Der Regierungsrat kann weder auf Entschädigungsforderungen eintreten, noch kann er positive Vorschriften erlassen. Das heisst, Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen.

Es sei präzisiert, dass das Gebäude [REDACTED] als geschützte Baute im Sinne des Bauinventars Kanton Basel-Landschaft (BIB) unter kommunalen Schutz gestellt wurde. Es handelt sich folglich nicht um eine kantonal geschützte Baute. Das BIB bildet zudem lediglich eine Grundlage für die grundeigentümergebundene Umsetzung im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Für diese Umsetzung ist die Gemeinde zuständig.

Das BIB beschreibt in der Kurzdokumentation das Gebäude der Einsprecher wie folgt:

[REDACTED]

Würdigung

[REDACTED]

handelt es sich um geschützte Bauten, erhaltenswerte Bauten, übrige Bauten, Bauten mit erweiterter Besitzstandsgarantie und Bauten, die im Reglement zwar aufgezeigt, aber nicht weiter katalogisiert worden sind. Für jede Baute gilt eine gesonderte Besitzstandsregelung, welche zum Teil, wie nachfolgend noch gezeigt werden wird, von § 109 RBG abweicht. Gebäude mit der sogenannten erweiterter Besitzstandsgarantie (diese wird gegenüber § 109 RBG in wesentlichen Punkten sogar eingeschränkt und nicht erweitert) existieren in der Kernzone lediglich vier Gebäude. Warum diese vier Gebäude gegenüber den übrigen Bauten anders beurteilt werden, ist nicht erkennbar. Zumindest im Hinblick auf die Besitzstandsgarantie gehen die Einsprecher davon aus, dass das Zonenreglement gegenüber der kantonalen Lösung keine einschränkende Bestimmungen erlassen kann. Daher wird beantragt, auf die Kategorie "Bauten mit erweiterter Besitzstandsgarantie" zu verzichten oder zumindest [REDACTED] Grundbuch Ettingen in die Kategorie übrige Bauten einzuteilen.

10.

Rechtlich problematisch erscheint darüber hinaus die Besitzstandsregelung. Ähnlich unpräzise wie die Bestimmung zu Ziff. 11.2 ZRS sind auch die drei für das Gebäude auf der Parzelle Nr. [REDACTED] Grundbuch Ettingen sich widersprechenden Besitzstandsregelungen. Während Ziff. 11.2 ZRS, letzter Satz, für alle Bauten, welche sich in der Hofstatt befinden, eine Besitzstandsgarantie formuliert, nach welcher Bauten renoviert wie angemessen erweitert werden können, gilt für alle Gebäude in der Kernzone, welche nicht zu den Schutzkategorien "geschützte Bauten", "erhaltenswerte Bauten" und "übrige Bauten" gehören einer Besitzstandsgarantie, nach welcher Neubauten und Nutzungsänderungen nur im Rahmen der vorgegebenen Bebauungs- und Nutzungsziffern zulässig sind. Bei Bauten mit erweiterter Besitzstandsgarantie wird nach Ziff.13.4 des Zonenreglements Siedlung ebenfalls festgehalten, dass bei Nutzungsänderungen die von den Zonenvorschriften vorgegebenen Nutzungs- und Bebauungsziffern gelten. Aus diesem Grunde machen die Einsprecher geltend, dass die Besitzstandsgarantie durch § 109 RBG vorgegeben wird. Danach dürfen bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich der Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden. In rechtlicher Hinsicht ist deshalb darauf hinzuweisen, dass die Gemeinden die Besitzstandsregelung nach § 109 RBG nicht weiter einschränken können. In vorliegendem Fall sind jedoch teilweise Nutzungsänderungen nicht mehr möglich. Aus diesem Grunde ist die einschränkende Bestimmung von Ziff. 13, letzter Absatz ZRS sowie Ziff.13.4, letzter Absatz ZRS ersatzlos zu streichen.'

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Es sei darauf hingewiesen, dass der Regierungsrat im vorliegenden Beschluss keine positiven Vorschriften erlassen kann. Entsprechend kann auf das Rechtsbegehren 3 der Einsprache nicht eingetreten werden. In diesem Zusammenhang wird auf Ziffer IV dieses Beschlusses verwiesen.

Ergänzend ist Folgendes anzuführen. Die Gemeinde ist befugt, gestützt auf § 2 RBG eigene Vorschriften zu erlassen. Dies gilt grundsätzlich auch für die Ausscheidung von Kernzonen mit der Bezeichnung der schützenswerten Bauten und Anlagen. Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde Ettingen eine Schutzkategorie für Bauten mit erweiterter Besitzstandsgarantie festgelegt. Die entsprechende Reglementsbestimmung im Zonenreglement lautet:

'Werden diese Bauten zerstört, so können sie an der ursprünglichen Lage, im ursprünglichen Umfang und mit derselben Nutzung wieder aufgebaut werden, auch wenn dabei die von den

Zonenvorschriften vorgesehenen Bebauungs- und Nutzungsziffern überschritten werden. Ist bei diesen Bauten eine Nutzungsänderung vorgesehen, gelten die von den Zonenvorschriften vorgegebenen Nutzungs- und Bebauungsziffern.'

Mit dieser Reglementsbestimmung wird unterstrichen, dass das bestehende Volumen mit der bestehenden Nutzung am Standort ein wichtiger Bestandteil der Schutzwürdigkeit darstellt. Die Absichten der Gemeinde können nachvollzogen werden. Ein Verstoss gegen übergeordnetes Recht ist nicht erkennbar, zumal die Gemeinde spezielle Vorschriften erlassen kann, welche auf die Schutzwürdigkeit von einzelnen Bauten und Anlagen zugeschnitten sind.

Die Einsprache wird in dem Sinne teilweise gutgeheissen, als das Rechtsbegehren 1 der Einsprecher mit der Nichtgenehmigung der gesamten Vorschriften für die Kernzone K1 erfüllt wird. Auf die Rechtsbegehren 2 und 3 der Einsprecher kann nicht eingetreten werden. Das Rechtsbegehren 4 wird abgewiesen.

4.4. Zur unerledigten Einsprache von [REDACTED]
[REDACTED] vertreten durch [REDACTED]
[REDACTED] ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

Der Einsprecher ist von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Es werden folgende Anträge gestellt:

' 1. Es seien die beiden letzten Abschnitte von Ziff. 11.2 des Zonenreglements Siedlung zu streichen, lautend wie folgt:

"Die Zonenmässige Nutzung ist möglichst ausserhalb der Zone K1 anzuordnen. Für diesen Zweck ist eine Verschiebung der Nutzung von der Zone K1 in eine andere Kernzone (K2, KE) zulässig.

Ist eine Platzierung der baulichen Nutzung ausserhalb der Zone K1 nicht möglich, soll die zulässige Nutzung möglichst schonend, in der Regel am Rande der Zone K1, platziert werden. Die vorbestandene Bauten fallen unter die Besitzstandsgarantie und können renoviert sowie angemessen erweitert werden."

2. Eventualiter sei der letzte Absatz von Ziff. 11.2 des Zonenreglementes Siedlung wie folgt zu ersetzen: "Ist eine Platzierung der baulichen Nutzung ausserhalb der Zone K1 aus wohnhygienischen oder anderen Gründen schlecht möglich oder unverhältnismässig, so ist die zulässige Nutzung in der Zone k1 ohne Einschränkung zulässig. Die vorbestandene Bauten fallen unter die Besitzstandsgarantie und können renoviert sowie angemessen erweitert werden.

3. Unter o/-e-Kostenfolge.'

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Einleitend sei auf Ziffer III dieses Beschlusses hingewiesen. Die Bestimmungen der Ziff. 11.2 des Zonenreglementes Siedlung der Gemeinde werden von der Genehmigung ausgenommen. Die Gemeinde wird angewiesen, für die Zone K1 eine Bestimmung festzulegen, die den Vorgaben des übergeordneten Rechts entsprechen. Damit wird das Rechtsbegehren des Einsprechers erfüllt resp. die Einsprache gutgeheissen. Entsprechend muss auf die Be-

gründungen des Einsprechers nicht näher eingegangen werden. Auf das Rechtsbegehren 2 des Einsprechers kann mit Verweis auf Ziffer IV. 4 nicht eingetreten werden.

Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://: 1. Die Einsprachen [REDACTED]
[REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen.
Die Einsprachen [REDACTED] beide
vertreten durch [REDACTED]
[REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, teilweise bzw. ganz gutgeheissen.

Die Gemeinde wird angehalten, folgende Parteientschädigungen auszurichten:

- CHF 4'737.40 inkl. MWSt an die Einsprachepartei [REDACTED] (gemäss Honorarnote vom 4. Oktober 2007) und
 - eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 1'825.45 inkl. MWSt an die Einsprachepartei [REDACTED] (gemäss Honorarnote vom 4. Oktober 2007)
2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Ettingen am 17. Oktober 2006 beschlossenen Zonenvorschriften, bestehend aus dem Zonenreglement Siedlung, Zonenplan Siedlung und Zonenplan Dorfkern, werden mit folgenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.

Ausnahmen

- a Von der Genehmigung ausgenommen und in den entsprechenden Planungsinstrumenten rot gestrichen werden die gesamten Bestimmungen der Ziffer 11.2 des Zonenreglementes. Die Gemeinde wird angewiesen, für die Zone K1 eine Bestimmung festzulegen, die den Vorgaben des übergeordneten Rechts entspricht.
 - b Die Ausnahmebestimmung in Ziffer 14.2 des Zonenreglementes, wonach kleine Lüftungsfenster von 2 m² Lichtfläche mit anderen Dachaufbauten kombiniert werden können, wird von der Genehmigung ausgenommen und entsprechend im Zonenreglement rot gestrichen.
 - c Ebenfalls von der Genehmigung ausgenommen werden die Bestimmungen unter Ziffer 14.3 des Zonenreglementes, soweit das Mass der Glaslichtfläche von 0,3 m² bzw. 2% der Gesamtfläche für Dachflächenfenster und Glasziegelgruppen überschritten wird.
 - d Die auf dem Kantonsstrassenareal festgelegten Bäume und Brunnen werden im Zonenplan Dorfkern rot gestrichen.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 22/ZPS/2/0 (Zonenplan Siedlung), 22/TZPS/2/0 (Zonenplan Dorfkern), 22/ZRS/2/0 (Zonenreglement Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.

4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden die ursprünglichen Pläne und das bisherige Reglement aufgehoben.
5. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
6. Die Gemeinde wird angehalten, die von den Ausnahmen (Nichtgenehmigungen) betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die entsprechende Nichtgenehmigung zu informieren und auf die untenstehende Rechtsmittelbelehrung aufmerksam zu machen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Raumplanung Holzemer, Stallenmattstrasse 8, 4104 Oberwil
- Gemeinderat Ettingen, 4107 Ettingen
- Kreisgeometerbüro Arlesheim, Hauptstrasse 47, 4153 Reinach
- Landeskanzlei (Publikation)
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Tiefbauamt
- Bauinspektorat
- Amt für Raumplanung (10)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

