

Abg. LEJ

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 3741

vom 1. Dezember 1992

Gemeinde Itingen, Zonenplan Siedlung, Zonenreglement Siedlung, Strassennetzplan und Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Itingen hat am 15. November 1991 den Zonenplan Siedlung, das Zonenreglement Siedlung, den Strassennetzplan und den Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan beschlossen.

Am 20. Mai 1992 wurde eine Mutation zum Zonenplan Siedlung inklusive die damit verbundene Neuzuteilung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe beschlossen.

B. Die öffentlichen Planaufgaben fanden vom 6. Januar bis 7. Februar 1992 und vom 1. bis zum 30. Juni 1992 statt. Sie wurden durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 52/22 vom 24. Dezember 1991/27. Mai 1992 sowie im Gemeindeganzeiger vom 19. Dezember 1991/26. Mai 1992 bekanntgegeben. Die betroffenen auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingegangen:

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

5. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen von [REDACTED] sowie [REDACTED].

C. Mit Schreiben vom 24. August 1992 unterbreitet der Gemeinderat Itingen das Reglement und die Pläne 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 § 3, Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes (BauG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 3, Absatz 2 BauG). Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass

- a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;

- b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der 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 (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 13ff und Artikel 19ff des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen nach Artikel 14ff des Bundesgesetzes über die Raumplanung (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 der §§ 4ff des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Zonenreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf die Prüfungsberichte des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom 12. Juli und 7. Oktober 1991 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

1.3 Baugebietsreduktion

Im Interesse einer haushälterischen Nutzung des Bodens sind die Gemeinden verpflichtet, ihre Nutzungspläne so auszugestalten, dass die Bauzonen den Grundsätzen von Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes entsprechen. Dieser legt fest, dass Bauzonen nur noch Land umfassen dürfen, das sich für die Ueberbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

In bezug auf die bauliche Entwicklung der Gemeinde (Einwohner- und Wohnungszahl) haben Untersuchungen ergeben, dass bis zum Jahre 2010 mit einem voraussichtlichen Bedarf von max. 300 zusätzlichen Wohnungen zu rechnen ist. Bei einer durchschnittlichen Nettobaufläche von 540 m² (inkl. 20% Flächenbedarf für Kleingewerbe, Dienstleistungsbetriebe etc.) pro Wohneinheit ergibt sich eine für das Wohnen benötigte Fläche von zusätzlich max. 16.2 ha.

Zieht man die 16.2 ha von den vorhandenen unüberbauten Flächen von 18.3 ha ab, so lässt sich erkennen, dass das Baugebiet erster Etappe für den zu erwartenden Wohnungsbedarf bei einem Planungshorizont bis zum Jahr 2010 noch immer reichlich dimensioniert und im Sinne von Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes um mindestens 2 ha zu gross ist. Dies umsomehr, als ein Teil der Wohnungen noch im weitgehend überbauten Gebiet realisiert werden kann. Um Artikel 15 vollumfänglich zu erfüllen, ist es demnach nötig, weitere Flächen der Landwirtschaftszone oder dem Baugebiet 2. Etappe zuzuweisen.

1.4 Zonenreglement Ziffer C/16.1.1: Allgemeine Bestimmungen

In Quartierplänen kann von den ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Das Verfahren zum Erlass richtet sich dabei nach den §§ 4 bis 6 des Baugesetzes. Zur städtebaulichen und architektonischen Beurteilung werden die Quartierpläne ausserdem der Arealbaukommission vorgelegt.

Der Gemeinderat hat bei der Ausarbeitung von Quartierplänen zweifellos ein Mitspracherecht. Er kann jedoch nicht selber über die Zulässigkeit von Abweichungen entscheiden, wie dies im letzten Satz in Ziffer C/16.1.1 Absatz 1 vorgesehen ist. Der Zusatz "im Einvernehmen mit dem Gemeinderat" kann deshalb nicht genehmigt werden.

1.5 Zonenreglement Ziffer E/1.1: Vollzugsbehörde

Nach § 117 Absatz 1 des Baugesetzes ist für die Erteilung von Baubewilligungen der Kanton zuständig. Der Gemeinderat kann lediglich Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichtes steht nämlich der kantonalen Behörde bei Ausnahmeanträgen eine Überprüfung auf Willkür zu. In diesem Sinne kann der Satz "Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Beschluss des Ge-

meinderates die entsprechenden Verfügungen" in Ziffer E/1.1 Absatz 2 nicht genehmigt werden.

Im weiteren wird bezüglich Ziffer E/1.1 Absatz 3 darauf hingewiesen, dass die Beurteilung von Bauvorhaben betreffend Einpassung und Gestaltung nicht nur im Kompetenzbereich des Gemeinderates liegt. Auch der Kanton kann, gestützt auf § 1 in Verbindung mit § 6 der Verordnung betreffend den Natur- und Heimatschutz, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dazu Stellung nehmen.

1.6 Erschliessung von Bauzonen

Hinsichtlich der noch nicht erschlossenen Bauzonen wird der Gemeinderat insbesondere auch auf Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) hingewiesen, welcher wie folgt lautet:

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

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Wie die Ausführungen unter Ziffer 1.3 zeigen, ist das Baugebiet im Sinne von Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes noch um mindestens 2 ha zu gross. Im Entwurf zum Regionalplan Siedlung sind denn auch nördlich der Ergolz weitere, für die landwirtschaftliche Nutzung geeignete Flächen, die zudem stark mit Lärm belastet sind, zur Auszonung oder Etappierung vorgesehen. Die Gemeinde wird daher angehalten, das Baugebiet weiter zu reduzieren.

Der Regierungsrat macht darauf aufmerksam, dass im obgenannten Gebiet keine Massnahmen getroffen werden dürfen,

die eine Ueberbauung präjudizieren, bevor über den Inhalt des Regionalplanes entschieden worden ist.

IV.

Zu den unerledigten Einsprachen.

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

2. Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten - darunter fallen auch die Zonenpläne bzw. deren Aenderungen - die volle Ueberprüfung. 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 Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 75 und 76 des Baugesetzes sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung, erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in der letztgenannten Bestimmung festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Im weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteientschädigung zugesprochen werden kann, auch wenn diesbezügliche Forderungen in der Einsprache geltend gemacht werden.

4. Unter Berücksichtigung dieser Erwägungen ist zu den unerledigten Einsprachen grundsätzlich folgendes zu bemerken:

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. Dagegen wird erwiesenermassen nicht verstossen, wenn eine Ortsplanung nach mehr als 16 Jahren den neuen Zielsetzungen und Rechtsgrundlagen angepasst wird. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie dem Grundeigentümer keinen Anspruch darauf, dass sein Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Die verfassungsmässige Gewährleistung des Eigentums steht einer nachträglichen Aenderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit nicht entgegen. Der Grundeigentümer hat keinen als wohlerworbenes Recht selbständig gesicherten Anspruch darauf, dass die für seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Zu den Begehren auf Aenderung bzw. Belassung der Bauzone ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Aenderungen der Zoneneinteilung oder Baugebietserweiterungen darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Be-

schlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung nicht standhalten.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprache von [REDACTED] [REDACTED] vertreten durch [REDACTED]
[REDACTED]

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzellen Nr. [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen.
Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Der Einsprecher erhebt Einsprache gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung betreffend die Zonenvorschriften Siedlung und stellt folgende Begehren:

1. Es seien die Parz. Nr. [REDACTED] bei gleichzeitiger Zuordnung zur Lärm-Empfindlichkeitsstufe II der Zone W2 (allenfalls 2. Erschliessungsetappe) zuzuweisen und nicht in die Landwirtschaftszone auszuzonen.

Eventualiter sei von den Parz. Nr. [REDACTED] zumindest entlang deren westlicher Grenzen je eine Bautiefe im Baugebiet zu belassen.

2. Es sei die Parz. Nr. [REDACTED] wie die angrenzenden Parzellen der Zone W 2 zuzuweisen, statt der Quartierplanpflicht zu unterstellen.

3. Es sei die Parz. Nr. [REDACTED] bzw. die darauf lastende [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] und [REDACTED]
wie bisher in der Zone WG 3 zu belassen und nicht der Kernzone zuzuweisen.

Alles unter o/e Kostenfolge zu Lasten der Einsprachegegnerin.

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

1. Am 4.6.1963 habe der Regierungsrat ausgelöst durch den Bau der Nationalstrasse eine Felderregulierung eingeleitet. Im Rahmen der Neuzuteilung sei den Einsprechern anstelle des eingeworfenen Baulandes, das sich zum Teil im Bereich der heutigen J2, zum Teil an ähnlicher Lage wie die neuzugeordneten Parzellen befand, nebst der Parzelle Nr. [REDACTED] auch die Parzellen Nr. [REDACTED] und [REDACTED] zugeteilt worden. Im Rahmen der Felderregulierung sei dann die Baulandqualität immer wieder bekräftigt worden. Die Auszonung sei somit willkürlich. Sie verstosse gegen die Gebote der Planbeständigkeit sowie gegen Treu und Glauben in das Verwaltungshandeln.

Ausserdem seien die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (ÖW-Zonen) "Kirche und Friedhof" sowie "Schwimmbad" von insgesamt 2.5 - 3 ha neu eingezont worden. Für die Auszonung sei daher das überwiegende öffentliche Interesse nicht gegeben.

2. Die Belegung der Parzelle Nr. [REDACTED] mit Quartierplanpflicht, verstosse gegen das Gebot der Rechtsgleichheit, weil die bereits überbauten Parzellen dieser nicht unterstellt wurden.

Die Quartierplanpflicht sei zudem unverhältnismässig und entbehre eines überwiegenden öffentlichen Interesses. Wie die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften zu bewerkstelligen sei, solle dem Grundeigentümer überlassen werden. Es sei auch nicht einzusehen, wieso der haushälterischen Nutzung des Bodens im Hirsgarten eine höhere Priorität zukommen soll als im übrigen Gemeindegebiet.

3. Es sei unverhältnismässig die Parzelle Nr. ■7 von der Wohn-/Geschäftszone (WG3) in die Kernzone umzuzonen, weil dies für den Einsprecher unzumutbare Eigentumsbeschränkungen bringen würde. Beispielsweise müsse vermutlich im Zusammenhang mit einem allfälligen Umbau das Flachdach durch ein Giebeldach ersetzt werden. Ausserdem fehle für eine solche Umzonung das öffentliche Interesse, da das Doppel-Mehrfamilienhaus mit seinem Flachdach nicht schützenswert sei.

Zudem sei es unzulässig Grundstücke einer Zone zuzuweisen, für welche noch keine Zonenvorschriften bestehen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:
Zu Punkt 1: Wie aus den Erwägungen des Regierungsrates unter Abschnitt IV Ziffer 4 ersichtlich, wird nicht gegen das Gebot der Rechtssicherheit verstossen, wenn eine Ortsplanung nach mehr als 16 Jahren den neuen Zielsetzungen und Rechtsgrundlagen angepasst wird. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie dem Grundeigentümer keinen Anspruch darauf, dass sein Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Auch die am 4.6.1963 vom Regierungsrat beschlossene Felderregulierung, deren Grundbuchpläne im Jahre 1978 öffentlich aufgelegt worden sind, liegt soweit zurück, dass mit der vorliegenden Planung der Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt wird.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass in Itingen bis heute der im Jahre 1968 vom Regierungsrat genehmigte Zonenplan gültig war. Dieser wurde also vor dem Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes beschlossen und war somit nicht bundesrechtskonform. Nach der bundesgerichtlichen Rechtssprechung handelt es sich somit bei der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht um Auszonungen, sondern um Nichteinzonungen.

Das öffentliche Interesse an der Zuweisung der betroffenen Parzellen in die Landwirtschaftszone ist durch folgende Punkte gegeben:

- Im Interesse einer haushälterischen Nutzung des Bodens sind die Gemeinden verpflichtet, ihre Nutzungspläne so auszugestalten, dass die Bauzonen den Grundsätzen von Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes entsprechen. Dieser legt fest, dass Bauzonen nur noch Land umfassen dürfen, das sich für die Ueberbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Die Kapazitätsberechnungen für die Gemeinde Itingen haben ergeben, dass das Baugebiet 1. Etappe im Sinne von Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes immer noch um mindestens 2 ha zu gross ist (siehe Abschnitt III Ziffer 1.3).

Es wird ausserdem darauf hingewiesen, dass der Einsprecher zu Unrecht behauptet, es würden ÖW-Zonen eingezont. Die ÖW-Zonen "Schwimmbad" sowie "Kirche und Friedhof" wurden lediglich anstatt im Zonenplan Landschaft im Zonenplan Siedlung dargestellt. Letztere wurde sogar noch verkleinert.

- Das Land ist für die landwirtschaftliche Nutzung bestens geeignet. Gemäss Inventarkarte 2 der Landschaftsplanung Itingen wird das Gebiet nördlich der Ergolz als Landwirtschaftsgebiet erster Güte für Itingen bezeichnet. Der Einsprecher hatte mit Schreiben vom April 1987 zur betrieblichen Sicherung seines Hofes sogar selbst beantragt, seine zwei Parzellen in Kulturland umlegen zu lassen.
- Das Gebiet nördlich der Ergolz ist durch die Jurastrasse J2 stark mit Lärm belastet und daher zur Wohnnutzung schlecht geeignet.

Zu Punkt 2: In bezug auf die bemängelte Verletzung der Rechtsgleichheit ist zu bemerken, dass der Grundeigentümer, im Zusammenhang mit der Aufstellung oder Abänderung einer Zonenordnung, keinen Anspruch darauf hat, gleich behandelt zu werden wie alle übrigen Grundeigentümer, die dem gleichen Zonenplan unterstehen. Eine Verletzung der Rechtsgleichheit ist nur dann anzunehmen, wenn sich die Zuweisung eines Grundstückes in eine bestimmte Zone beim Vergleich mit anders eingezonten Grundstücken als schlechthin unhaltbar erweist (ZB1 77 S. 349). Dies trifft aber auf das Grundstück des Einsprechers eindeutig nicht zu. Es wäre sogar unverhältnismässig und planerisch fragwürdig, die bereits überbauten Parzellen der Wohnzone W2 der Quartierplanpflicht zu unterstellen.

Mit Quartierplänen sollen Überbauungen gefördert werden, die unter anderem den Boden haushälterisch nutzen, von hoher Wohnqualität sind, sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einpassen, naturnahe Flächen für den ökologischen Ausgleich sicherstellen und den Anliegen des Umweltschutzes Rechnung tragen. Es ist planerisch sinnvoll und liegt auch im öffentlichen Interesse, wenn Eigentümer grösserer unüberbauter Flächen verpflichtet werden, ihre Parzellen gemäss den vorgenannten Kriterien zu überbauen.

Ausserdem ist das Gebiet "Hirsgarten" durch die SBB und die Hochleistungsstrasse J2 stark mit Lärm belastet. Es ist mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen zu gewährleisten, dass die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung eingehalten werden können. Mit einem Quartierplan ist es möglich, diese Massnahmen in einem Gesamtkonzept sinnvoll festzulegen.

Zudem kann die Erschliessung wie auch die Anbindung des betroffenen Areals an das übrige Siedlungsgebiet durch die Ausarbeitung eines Quartierplanes optimal an das Überbauungskonzept angepasst und allenfalls mit dem noch hängigen Bahn 2000-Projekt koordiniert werden.

Zu Punkt 3: Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist der östliche Dorfkern zwischen Bahn und Landstrasse für das Ortsbild von Bedeutung. In diesem Gebiet entstanden um die Jahrhundertwende die ersten Aussiedlerhöfe ausserhalb des alten Kerns. Auch wenn die Liegenschaft des Einsprechers nicht als erhaltenswertes Gebäude eingestuft werden kann, ist aus planerischer und ortsbildschützerischer Sicht ein mosaikartiger Wechsel zwischen Kern- und Wohn-/Geschäftszone nicht zweckmässig.

Im weiteren wird darauf hingewiesen, dass für die Kernzone bis zum Inkrafttreten der Ortskernplanung, die sich zur Zeit in Bearbeitung befindet, die Übergangsbestimmung gemäss Ziffer D/1.2.1 des Zonenreglementes Siedlung gilt.

4.2 Einsprache von [REDACTED] [REDACTED] und [REDACTED]
[REDACTED] vertreten durch [REDACTED]

Die Einsprecher sind als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Die Einsprecher erheben Einsprache gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung betreffend die Zonenvorschriften Siedlung und stellen das Begehren, ihre Parzelle bei gleichzeitiger Zuordnung zur Lärm-Empfindlichkeitsstufe II der Zone W2 zuzuweisen und nicht in die Landwirtschaftszone auszuzonen. Alles unter o/e Kostenfolge zu Lasten der Einsprachegegnerin.

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

Am 4.6.1963 habe der Regierungsrat ausgelöst durch den Bau der Nationalstrasse eine Felderregulierung eingeleitet. Im Rahmen der Neuzuteilung sei den Einsprechern anstelle des eingeworfenen Baulandes, das sich in einer Gewerbe- und

Industriezone befunden habe, das Grundstück mit der Regulierungsnummer 92.2 in Sissach und die Parzelle Nr. [REDACTED] zugeteilt worden. Man habe sich bereit erklärt, das im Baugebiet von Sissach gelegene Land gegen das Versprechen der Schaffung von gleichwertigem Ersatz hinzugeben. Im Rahmen der Felderregulierung sei dann die Baulandqualität immer wieder bekräftigt worden. Die Auszonung sei somit willkürlich. Sie verstosse gegen die Gebote der Planbeständigkeit sowie gegen Treu und Glauben in das Verwaltungshandeln.

Ausserdem seien die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen "Kirche und Friedhof" sowie "Schwimmbad" von insgesamt 2.5 - 3 ha neu eingezont worden. Für die Auszonung sei daher das überwiegende öffentliche Interesse nicht gegeben.

Der Regierungsrat verweist vollumfänglich auf die Abschnitte III Ziffer 1.3, IV Ziffer 3 und 4 sowie auf die Ausführungen zur Einsprache gemäss Ziffer 4.1 Punkt 1.

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

4.3 Einsprache von [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED]
[REDACTED]

Die in der Kernzone liegenden Parzellen der Einsprecher sind von der Mutation zum Zonenplan Siedlung betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Die Einsprache richtet sich gegen die Ausdehnung der Kernzone und die gleichzeitige Aufhebung der Wohn-/Geschäftszone (WG1) östlich der Strasse "Hinter den Gärten". Weil die neuen Kernzonenvorschriften noch nicht vorliegen, sei eine klare Stellungnahme nicht möglich.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung: Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) hat das Ortsbild von Itingen nationale Bedeutung. Insbesondere die hinter den Kernbauten liegenden Hosteten sind für das Dorfbild charakteristisch. Zweifellos gehört dieser schützenswerte Aussenraum in die Kernzone und nicht in eine Wohn-/Geschäftszone.

Sobald die neuen Kernzonenvorschriften von der Gemeindeversammlung beschlossen worden sind, werden die Einsprecher im Rahmen des Auflageverfahrens die Möglichkeit haben, nochmals Einsprache zu erheben. Bis dann gelten die Übergangsbestimmungen D/1.2.1 im Zonenreglement Siedlung.

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

://: 1. Die Einsprachen von [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] und [REDACTED] [REDACTED] sowie von [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung Itingen vom 15. November 1991 und 20. Mai 1992 betreffend den Zonenplan Siedlung, das Zonenreglement Siedlung, den Strassennetzplan und den Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan im Sinne der Erwägungen mit nachstehend aufgeführten Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen:

Von der Genehmigung ausgenommen und rot gestrichen werden:

- a) in Ziffer C/16.1.1 Absatz 1 der Zusatz "im Einvernehmen mit dem Gemeinderat".
- b) in Ziffer E/1.1 Absatz 2 der Satz "Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Beschluss des Gemeinderates die entsprechenden Verfügungen".

- 3. Gestützt auf § 1 des kantonalen Einführungsgesetzes vom 9. Oktober 1952 zum Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951, werden die Zonenplanänderung bzw. der neue Baugebietsperimeter auch für die Anwendung dieser Erlasse sowie Artikel 218 des Obligationenrechtes als verbindlich erklärt.
- 4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 31/ZPS/3/0 (Zonenplan Siedlung) und 31/ZRS/3/0 (Zonenreglement Siedlung) 31/SPS/3/0 (Strassennetzplan) und 31/LES/1/0 (Lärm-Empfindlichkeisstufenplan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
- 5. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED]

- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

(alle eingeschrieben)

- Gemeinderat Itingen, 4452 Itingen
- Ingenieur- und Planungsbüro Stierli + Ruggli, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Amt für Landwirtschaft, Parkstrasse 3, 4402 Frenkendorf
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Forstamt
- Tiefbauamt
- Vermessungsamt
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Abteilung öffentlicher Verkehr
- Rechtsabteilung der Bau- und Umweltschutzdirektion
- Amt für Orts- und Regionalplanung (12)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

M. Stierli