

# Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

## des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 758

vom 6. April 2004

### **Gemeinde Ettingen, Teilzonenvorschriften "Kammermatten/ Toggessenmatten", Teil-Strassennetzplan "Kammermatten/ Toggessenmatten", Teil-Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan "Kammermatten/ Toggessenmatten"**

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Ettingen hat am 15. Oktober 2002 die Teilzonenvorschriften "Kammermatten/ Toggessenmatten" bestehend aus dem Teilzonenplan und dem Teilzonenreglement "Kammermatten/ Toggessenmatten", sowie den Teil-Strassennetzplan und den Teil-Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan "Kammermatten/ Toggessenmatten" beschlossen. Es handelt sich dabei um die Festlegung von Art und Mass der Nutzung, der konzeptionellen Erschliessung und der entsprechenden Lärm-Empfindlichkeitsstufen im gleichnamigen Gebiet. Die Teilzonenvorschriften "Kammermatten/ Toggessenmatten" lösen die in diesem Gebiet verhängte Planungszone ab. Gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss wurde das Referendum ergriffen. An der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2003 wurden die "Teilzonenvorschriften Kammermatten/ Toggessenmatten" sowie der entsprechende Teil-Strassennetzplan und der Teil-Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan mit 1052 gegen 860 Stimmen angenommen (Stimmbeteiligung 55,2%).

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 10. März 2003 bis 8. April 2003 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 10 vom 6. März 2003 und im Birsigaltbote vom 6. März 2003 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen wurden mit eingeschriebenem Brief vom 3. März 2003 benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

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

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen wurden am 27. Mai 2003 resp. am 10. September 2003 durchgeführt. Mit den Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 23. Oktober 2003 und Nachtrag vom 18. Februar 2004 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 2002 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG

Keine 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 Zu den unerledigten Einsprachen

[REDACTED], alle vertreten durch [REDACTED]  
[REDACTED] ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

Die Einsprecherinnen und Einsprecher sind als Eigentümer der Parzellen Nrn. [REDACTED] und Nr. [REDACTED] GB Ettingen von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprachen ist somit einzutreten.

Die Einsprachen [REDACTED]  
[REDACTED] sind gleichlautend und können entsprechend als eine Einsprache behandelt werden.

Es wird folgendes Rechtsbegehren gestellt:

"Dem Teilzonenplan "Kammermatten-Toggessenmatten" sei die Genehmigung bezüglich der Parzellen Nrn. [REDACTED] sowie Nr. [REDACTED] zu verweigern."

Der Sachverhalt wird im Wesentlichen wie folgt geschildert.

Im Jahre 1997 habe der Regierungsrat über das weitgehend unüberbaute Areal "Kammermatten-Toggessenmatten" eine fünfjährige Planungszone verhängt, weil die bisherige Zoneneinteilung (Zone WG2 bzw. Gewerbezone) mit den Vorgaben von Art. 15 RPG nicht vereinbar war. Im Juli 2000 habe die vom Gemeinderat beauftragte Arbeitsgemeinschaft einen Planungsbericht vorgelegt. Dieser Bericht enthalte zwei Konzeptvarianten, die sich bezüglich der vorgesehenen Nutzung im Westteil unterscheiden. Der Planungsbericht verweise ferner auf eine Kapazitätsuntersuchung aus dem Jahre 1992 und stelle fest, dass die vorgeschlagene Dimensionierung des Baugebiets etwa dem Bedarf der nächsten 15 Jahre entspreche. Weil die Grundlagen der Kapazitätsstudie aus dem Jahre 1992 durch die seitherige Entwicklung teilweise überholt war, habe das Planungsbüro im Januar 2001 eine neue Kapazitätsberechnung vorgelegt. Diese Untersuchung komme zum Schluss, dass die Baulandreserven der Gemeinde Ettingen (mit Einschluss der vorgesehenen Wohnzonen im Bereich "Kammermatten-Toggessenmatten") auch unter Berücksichtigung einer abgeflachten Bevölkerungsentwicklung angemessen dimensioniert seien. Aus den Berechnungen sowie aus dem Anhang gehe hervor, dass auch Teile der OeW-Zone "Hintere Matten" - quasi in Vorwegnahme der am 15. Oktober 2002 beschlossenen Umzonung - zur Baulandreserve (Zone W2) gezählt worden seien. Hingegen wären die Parzellen Nrn. [REDACTED] im Areal "Kammermatten-Toggessenmatten" - entgegen der Variante 1 gemäss Planungsbericht vom Juli 2000 - aus der Wohnzone ausgeklammert worden.

Gestützt auf die Ergebnisse der Kapazitätsberechnung vom Januar 2001 sei die Planungsvariante 1 (ohne Gewerbezone) überarbeitet, d.h. die Parzellen Nrn. [REDACTED] seien aus der Wohnzone entlassen und der Naturschutzzone zugewiesen worden. Die Parzelle Nr. [REDACTED] sei in der Wohnzone verblieben. Die Variante 2 (mit Gewerbezone) habe keine wesentliche Änderung erfahren.

Das kantonale Amt für Raumplanung habe die Verkleinerung des Baugebietes als ungenügend erachtet und habe von der Gemeinde verlangt, auch die Parzelle Nr. [REDACTED] müsse aus der Wohnzone gestrichen werden. Der Gemeinderat habe sich schliesslich dem Druck der kantonalen Planer gebeugt und habe im Mai 2002 eine neue Variante 1 vorgelegt, worin das ganze Areal westlich des Lohwegs der (privaten) baulichen Nutzung entzogen wurde. Dieser Teilzonenplan (Variante 1) in der Fassung vom Mai 2002 sei schliesslich am 15. Oktober 2002 zusammen mit der Variante 2 der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt worden.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Die Dimensionierung des Baugebiets gemäss Variante 1 im Planungsbericht vom Juli 2000 beruhe auf einem Konzept, welches Nutzung und Erschliessung optimal aufeinander abstimme. Das damalige Konzept weise zwei raumplanerisch bedeutsame Vorteile auf, die in der weiteren Überarbeitung ohne triftigen Grund preisgegeben worden sei. Einerseits seien die Flächen mit intensiver Wohnnutzung (Zone WG3) durchgehend von einem Gürtel mit weniger dichter Nutzung (Zone W2b) umgeben gewesen, d.h. die geplante Überbauung mit Mehrfamilienhäusern habe nicht unmittelbar an die Naturschutzzone gegrenzt, wodurch ein schroffer Übergang vom Baugebiet zum Nichtbaugebiet hätte vermieden werden können. Andererseits sei die Bauzonengrenze so gezogen gewesen, dass die geplanten Erschliessungsstrassen grösstenteils (namentlich im Bereich des Lohwegs) beidseits im Umfang von mindestens einer Bautiefe von Bauland umgeben gewesen seien. Beim nunmehr beschlossenen Teilzonenplan grenze dagegen der Lohweg nur noch einseitig an das Baugebiet, was mit dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung nicht vereinbar sei.

Die Grenze des Planungsermessens werde überschritten, wenn die Planung Ergebnisse zeitige, die im Lichte der Ziele und Grundsätze der Art. 1 und 3 RPG räumlich nicht folgerichtig erscheinen würden. Für eine raumplanerisch sinnvolle Grenzziehung zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet seien die Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] dem Baugebiet zuzuordnen, wie dies auch das Konzept des Planungsberichts vom Juli 2000 vorsehe. Die geordnete Besiedelung könne mit dem etappenweisen Bau der Erschliessungsanlagen gesteuert werden. Der Umstand, dass die Parzellen Nrn. [REDACTED] in der Kapazitätsstudie vom Januar 2001 nicht berücksichtigt seien, spreche nicht gegen deren Einzonung, denn die jüngste Entwicklung lasse eher ein kräftiges Wachstum erwarten.

Die Nichteinzonung der Parzelle Nr. [REDACTED] sei unter allen erdenklichen Gesichtspunkten unge-rechtfertigt. Zwischen dem kantonalen Amt für Raumplanung und dem Gemeinderat Ettingen hätten offensichtlich Differenzen bezüglich des künftigen Baulandbedarfs bestanden. Im Verlauf des Vorprüfungsverfahrens habe sich das kantonale Amt mit seiner Forderung durchgesetzt und die Parzelle Nr. [REDACTED] sei - entgegen den Empfehlungen der Kapazitätsstudie vom Januar 2001 - aus der geplanten Wohnzone ausgeklammert worden. Diese Kapazitätsstudie beruhe jedoch nachweislich auf seriösen Berechnungsgrundlagen und werde zusätzlich durch die neuesten Ergebnisse der Bevölkerungs- und Wohnbaustatistik gestützt. Die Forderung nach einer weitergehenden Verkleinerung des Baugebiets, die vom Gemeinderat nolens volens umgesetzt worden sei, sei deshalb sachlich nicht haltbar.

Die Annahmen der Studie bezüglich Einwohnerkapazität würden innerhalb einer statistisch erhärteten Bandbreite liegen und seien nicht zu beanstanden. Zusätzlich lasse sich anführen, dass der durchschnittliche Flächenbedarf seit Jahren kontinuierlich (d.h. jährlich um ca. 0.5 - 0.8 m<sup>2</sup>) zunehme, weshalb die vorhandenen Landreserven tendenziell eher früher aufgebraucht sein werden.

Die der Studie zugrundeliegenden Annahmen punkto Bevölkerungsentwicklung würden durch weitere Fakten gestützt, die z.T. im Zeitpunkt der Erstellung des Berichts noch nicht bekannt gewesen seien.

- Die Gemeinde Ettingen weise hinter Reinach, Therwil und Arlesheim die vierthöchste Bevölkerungszunahme 2001 - 2002 im ganzen Bezirk Arlesheim auf;
- Ettingen liege direkt neben Reinach, welches mit weitem Abstand die höchste Entwicklungsdynamik im ganzen Kanton verzeichne (Bevölkerungswachstum 2002 - 2002 mehr als doppelt so gross wie beim zweitklassierten Therwil);
- Die Bevölkerungszunahme sei in Ettingen zwischen 1999 und 2002 mit über 80 Personen wesentlich höher, als dies (im Verhältnis zur prognostizierten gesamtschweizerischen Entwicklung) zu erwarten wäre;

- Ettingen liege direkt an einem Entwicklungsgürtel rund um die Stadt Basel, der mit 13 - 19% (1990-99) das höchste Bevölkerungswachstum im Kanton aufweise und damit weit über dem schweizerischen Mittel (ca. 6%) liege;
- Die Mehrheit der Stimmberechtigten würden ein massvolles Wachstum der Gemeinde befürworten; das zusätzliche Baulandangebot gemäss nunmehr beschlossenen Teilzonenplan werde den bereits heute feststellbaren Wachstumstrend verstärken.

In der Kapazitätsstudie werde die Parzelle Nr. ■ (6'477 m<sup>2</sup>) zu den verfügbaren Landreserven gezählt. Die Schlussfolgerung der Studie, wonach die geplante Bauzonengrösse angemessen dimensioniert sei, beziehe sich folglich auch auf die Parzelle Nr. ■. Ausserdem besitze die Gemeinde bei der Festlegung des Baugebietes einen Ermessensspielraum, der vom Kanton respektiert werden müsse. Für die Zonenplanung sei nämlich gemäss § 18 RBG die Gemeinde zuständig, was nach der Bundesgerichtspraxis bedeute, dass die Gemeinde das erwünschte Wachstum im Rahmen von Verfassung, Gesetz und übergeordneter Planung selbst bestimmen könne, d.h. die Bauzone könne auch grösser sein als dem bisherigen Trend entsprechend. Die Erfüllung der von der Regionalplanung vorgegebenen Planungsziele (u.a. Siedlungstrenngürtel zwischen Ettingen und Therwil; Laubfroschreservat; Uferschutzzone beim Marchbach etc.) würden durch den Einbezug der Parzelle Nr. ■ in keiner Weise beeinträchtigt. Der Kanton könne sich folglich nicht auf die übergeordnete Planung berufen, um der Gemeinde die Einzonung der Parzelle Nr. ■ zu verbieten. Die entsprechende Weisung des kantonalen Amtes für Raumplanung missachte den Ermessensspielraum der Gemeinde und verstosse somit gegen die Gemeindeautonomie. Diese Autonomieverletzung könne auch von den privaten Einsprechern gerügt werden.

Der Regierungsrat als Einspracheinstanz könne keine positiven Anordnungen treffen, sondern sei lediglich befugt, den kommunalen Zonenvorschriften die Genehmigung insoweit zu versagen, als diese gegen übergeordnetes Recht verstossen. Die Ausarbeitung geänderter, rechtskonformer Zonenvorschriften obliege der Gemeinde. In Übereinstimmung mit dieser Zuständigkeitsordnung würden sich die Anträge der Einsprecher darauf beschränken, die Nichtgenehmigung der strittigen Zonenzuweisungen zu verlangen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

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

#### Grundsätzliches

Der rechtskräftige Zonenplan Siedlung der Gemeinde Ettingen geht auf das Jahr 1964 zurück. Das heisst, die kommunalen Zonenvorschriften sind noch nicht an das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 angepasst worden. Bis zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Teilzonenvorschriften Kammermatten/ Toggessenmatten hat keine gesamtheitliche Betrachtung und Überprüfung der Wohnbauzonenreserven stattgefunden. Grundsätzlich gilt ab 1988 bei Gemeinden ohne RPG-konformer Planung das weitgehend überbaute Gebiet als Bauzone. Entsprechend ist die Bestimmung von Art und Mass der Nutzung im Rahmen der Teilzonenvorschriften Kammermatten/ Toggessenmatten als Neueinzonung zu werten, welche die zwischenzeitlich verhängte Planungszone ablöst.

#### Einzonungen

Der Gemeinde wurde im Rahmen der kantonalen Vorprüfung verschiedentlich mitgeteilt, dass Einzonungen - wie im Fall Kammermatten/ Toggessenmatten - nur zulässig seien, wenn ein entsprechender Bedarf für die nächsten 15 Jahre nachgewiesen werden könne.

Üblicherweise sei im Rahmen einer Ortsplanungsrevision ein solcher Nachweis zu erbringen, zumal eine Gesamtschau nötig sei (mitzuberocksichtigen seien u.a. weitere allfällige Umzonungen ausserhalb des Planungssperimeters der Kammermatten/ Toggessenmatten, wenn damit neue Wohnbauzonen geschaffen werden).

Bei einer ersten Prüfung der Teilzonenvorschriften Kammermatten/ Toggessenmatten wurde seitens des Kantons festgestellt, dass Wohnbaureserven vorgesehen waren, deren Grösse nicht begründet werden konnte. In der Folge hat die Gemeinde die Teilzonenvorschriften überarbeitet.

Im Rahmen der Vorprüfung der revidierten, nun zur Genehmigung vorliegenden Planungsmassnahmen wurde festgestellt, dass mit den vorgesehenen Einzonungen Kammermatten/ Toggessenmatten und mit den Umzonungen 'hintere Matten' sowie 'Jordan Areal' für den Planungshorizont von 15 Jahren immer noch mehr als genügend Wohnbauzonenreserven geschaffen werden. Es wurde festgehalten, dass die regionalplanerischen Zielvorstellungen (Siedlungsentwicklungssachsen) jedoch einen gewissen Spielraum offen lassen, welcher die Gemeinde mit der nun zur Genehmigung vorliegenden Einzonung - gestützt auf ihre Entwicklungsabsichten - voll ausgeschöpft hat.

Wenn die Einsprecher unter Ziffer 6. ihrer Einsprache argumentieren, dass das Amt für Raumplanung - im Rahmen der Vorprüfung - die Verkleinerung des Baugebietes als ungenügend erachtet habe, verkennen sie, dass das Gebiet Kammermatten/ Toggessenmatten im Sinne der obenstehenden Ausführungen seit 1988 nicht mehr als Bauzone gelten konnte. Es handelt sich demnach bei der Nichtberücksichtigung der Parzelle Nr. ■ um eine Nichteinzonung als Wohnbauzone resp. um eine Einzonung in die Zone für öffentliche Werke und Anlagen. Dies gilt entsprechend auch für die Parzellen Nrn. 949, 1009, 88, 87, 86. Die Parzellen Nrn. ■ wurden einer Naturschutzzone zugewiesen. Entsprechend ist auch hier von einer Nichteinzonung in eine Wohnbauzone auszugehen.

Bezüglich der von den Einsprechern erwähnten Varianten ist grundsätzlich Folgendes zu bemerken.

Sowohl im Vorprüfungs- als auch im Genehmigungsverfahren ist der Kanton nicht befugt eine Variantenwahl treffen. Er stellt lediglich fest, ob die vom Gemeinderat resp. vom Souverän beschlossenen Planungsmassnahmen den Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung und den Vorgaben des Kantons entsprechen. In diesem Zusammenhang sei auch auf Ziffer I dieses Beschlusses verwiesen. Im vorliegenden Fall wurde im kantonalen Vorprüfungsbericht vom 7. März 2002 u.a. festgehalten, dass die Schaffung von Wohnbaureserven in den Kammermatten/ Toggessenmatten gemäss Variante 2 (mit Gewerbezone) ein absolutes Maximum darstelle. Es wurde festgestellt, dass die Recht- und Zweckmässigkeit der neuen Variante 1 (ohne Gewerbezone und ohne Einzonung der Parzellen Nrn. ■ jedoch mit Einzonung der Parzelle Nr. ■ nicht gegeben sei und die Weiterbearbeitung der Planung nur auf der Basis der Variante 2 (mit Gewerbezone) - allenfalls mit einer Reduktion der Gewerbezone und Reduktion der Zone für öffentliche Werke und Anlagen - erfolgen könne. Lediglich in einer ursprünglichen Variante 1, welche aber nicht mehr weiterverfolgt wurde, waren die Parzellen Nrn. ■ der Einsprecher einer Wohnbauzone zugewiesen.

Die Einsprecher legen unter Ziffer 7. ihrer Einsprache dar, dass die Dimensionierung des Baugebietes gemäss ursprünglicher Variante 1 auf einem Konzept beruhe, welches Nutzung und Erschliessung optimal aufeinander abstimme und zwei raumplanerisch bedeutsame Vorteile aufweise, welche ohne triftigen Grund preisgegeben worden seien. Genannt wird einerseits, dass die Flächen mit intensiver Wohnnutzung (Zone WG3) durchgehend von einem Gürtel mit weniger dichter Nutzung (Zone W2b) umgeben waren, wodurch ein schroffer Übergang vom Baugebiet zum Nichtbaugebiet vermieden werde. Andererseits sei die Bauzone so gezogen gewesen, dass die geplanten Erschliessungsstrassen grösstenteils beid-

seitig im Umfang von mindestens einer Bautiefe von Bauland umgeben gewesen sei. Beim nunmehr beschlossenen Teilzonenplan grenze dagegen der Lohweg nur noch einseitig an das Baugebiet, was mit dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung nicht vereinbar sei. Dazu ist Folgendes festzuhalten.

Eine Planungsmassnahme in der Grössenordnung der Teilzonenvorschriften Kammermatten/ Toggessenmatten ist als Gesamtplanung unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung und Vorgaben des Kantons zu werten. Selbst wenn einzelne Argumente für eine andere Variante sprechen könnten, ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass die nun vom Souverän beschlossenen Teilzonenvorschriften als Ganzes optimiert und rechtskonform sind. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich die nun zur Genehmigung vorliegenden Teilzonenvorschriften Kammermatten/ Toggessenmatten gegenüber dem von den Einsprechern favorisierten Konzept (gemäss ursprünglicher und von der Gemeinde nicht mehr weiterverfolgter Variante 1) lediglich im Bereich der neu geschaffenen Zone für öffentliche Werke und Anlagen und der Naturschutzzone unterscheiden. Die Wohnzonen grenzen nun wohl in einem beschränkten Bereich an die Naturschutzzone. Gegenüber dem von den Einsprechern angeführten Konzept wurde die Naturschutzzone jedoch vergrössert und ein Abschluss der Bauzonen gegenüber der Naturschutzzone mittels einer Strasse geschaffen, was durchaus Sinn macht. Zudem sei darauf hingewiesen, dass der Lohweg nicht einseitig an das Baugebiet grenzt.

Es kann nicht argumentiert werden, dass die vorliegende Planung Ergebnisse zeitigt, die im Lichte der Ziele und Grundsätze der Art. 1 und 3 RPG räumlich nicht folgerichtig erscheinen. Es sei erwähnt, dass die Vorgaben des Kantons, welche im Regionalplan Siedlung bezüglich der Schaffung einer angemessenen Naturschutzzone formuliert wurden, berücksichtigt werden. Die vorliegende Planung liegt im öffentlichen Interesse und die Ziele gemäss Ziffer 3 des Planungsberichtes werden weitestgehend umgesetzt. Die Zonenausscheidung mit der entsprechenden Erschliessung ist in allen Belangen sinnvoll und folgerichtig.

Selbst wenn der Nachweis zur Schaffung von weiteren zusätzlichen Wohnbauzonen erbracht werden könnte, hiesse dies nicht, dass nun ausgerechnet die Parzellen der Einsprecher einer Wohnbauzone zugewiesen werden müssten. Ein Anrecht auf Einzonung besteht grundsätzlich nicht. Zudem liesse sich nicht argumentieren, dass die Parzellen Nrn. [REDACTED] resp. Nr. [REDACTED] einer sinnvollen Grenzziehung zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet wegen einzuzonen wären. Einerseits würde die Mindestgrösse der Naturschutzzone (mit dem Ziel einer Neuanlage eines Amphibienlaichgebietes) nicht mehr erreicht und andererseits könnte die Beeinträchtigung der Naturschutzzone ohne klaren Abschluss durch eine Strasse/ einen Fussweg nicht minimiert werden.

Bezüglich der Parzelle Nr. [REDACTED] ist zudem festzuhalten, dass diese Parzelle in eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen eingezont wurde. Es handelt sich nicht, wie die Einsprecher argumentieren um eine Verkleinerung des Baugebietes, zumal wie bereits erwähnt das gesamte Gebiet der Kammermatten/ Toggessenmatten bis anhin keine Bauzone darstellte.

Die Gemeinde ist grundsätzlich verpflichtet im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden ihre Bauzonen auszuscheiden. Eine Überprüfung der vorhandenen unüberbauten Wohnbauzonen im ganzen Kanton Basel-Landschaft zeigt, dass die Wohnbauzonenreserven für deutlich mehr als die nächsten 20 Jahre im Sinne von Art. 15 RPG ausreichen. Dies gilt auch dann, wenn diejenigen Gemeinden, welche noch über keine nach 1980 genehmigte Nutzungsplanung verfügen, die erforderlichen Reduktionen am Umfang der Wohnbauzonen ("Nicht-Einzonungen") vorgenommen haben. Entsprechend sind im Regionalplan Siedlung (S 2.1) unter Ziff. 1.3 folgende Grundsätze formuliert worden:

- Für die Erweiterung von Wohnbauzonen im Kanton Basel-Landschaft im Rahmen des Planungshorizonts besteht kein Bedarf (Grundsatz des Erweiterungsstopps).
- In wirklichen Ausnahmefällen kann vom Grundsatz des Erweiterungsstopps für Wohnbauzonen abgewichen werden.
- Es ist mit planerischen Mitteln sicherzustellen, dass die Überbauung allfällig neu eingezonter Wohnbauzonen haushälterisch erfolgt.

Für die Gemeinde Ettingen kann im Sinne einer Ausnahme, zumal sich die Gemeinde in einer Siedlungsentwicklungssachse befindet und die Einzonung Kammermatten/ Toggessenmatten als erste Stufe der Ortsplanungsrevision gewertet werden kann, die Schaffung einer grosszügigen Wohnbauzonenreserve gemäss der vorliegenden Planungsmassnahme zugestanden werden. Die den vorliegenden Teilzonenvorschriften zugrundeliegenden Einzonungen müssen aber als an der obersten Grenze liegend bezeichnet werden.

Der von der Gemeinde eingereichte Nachweis bezüglich der Schaffung neuer Wohnbauzonenreserven geht davon aus, dass die Bevölkerungsentwicklung schwächer als in den Siebziger- und Achzigerjahre wachsen wird. Gemäss Ziff. 7 des Berichtes 'Kapazitätsreserven des Baugebiets' vom Januar 2001 liegt 'der am ehesten wahrscheinliche Streubereich zwischen den Trendlinien 20 Jahre und 24 Jahre und deutet darauf hin, dass die Baulandreserven bis in den Zeitraum zwischen 2015 und 2030 ausreichen dürfte'.

Gemäss Art. 15 RPG umfassen Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Der Planungshorizont müsste somit richtigerweise auf die Jahre 2019/ 2020 ausgerichtet werden. Für die Berechnung der Wohnbauzonenreserven ist zudem von einem durchschnittlichen und nicht von einem maximalen Wachstum auszugehen, so dass in Kombination mit weiteren Ein/ Umzonungen in der Gemeinde weiterhin eine zu gross dimensionierte Wohnbauzonenreserve resultiert.

Die Einsprecher betonen, dass die Gemeinde Ettingen hinter Reinach, Therwil und Arlesheim die vierthöchste Bevölkerungszunahme 2001 - 2002 aufweise und die Bevölkerungszunahme in Ettingen zwischen 1999 und 2002 mit über 80 Personen wesentlich höher als dies zu erwarten wäre, liege. Dem muss entgegnet werden, dass sich die Bevölkerungsprognose nicht an kurzfristigen Trends orientieren kann. Es ist die Entwicklung über einen längeren Zeitraum massgebend. Zudem ist die Bevölkerungsprognose der Gemeinde in den Gesamtzusammenhang der langfristigen Bevölkerungsentwicklung des Bezirks und des von den Einsprechern angeführten 'Entwicklungsgürtel rund um die Stadt Basel' zu stellen um positive oder negative statistische 'Ausrutscher' zu relativieren. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass z.B. zwischen dem 31.12.99 und dem 31.12.00 die Bevölkerung im Bezirk Arlesheim rückläufig war. Entsprechend kann aber nicht auf eine weiterhin abnehmende Bevölkerungszahl geschlossen werden, was die Statistik für die Jahre 2001 und 2002 zeigt. Zudem ist anzumerken, dass die in der Prognose gewählte Bandbreite zwischen 50 m<sup>2</sup> BGF und 70 m<sup>2</sup> BGF pro Einwohner relativ hoch angesetzt wurde.

Vom Wachstum der Nachbargemeinde Reinach kann zudem nicht direkt auf das Wachstum von Ettingen geschlossen werden.

Zusammenfassend muss festgehalten werden, dass der Bedarf an weiteren Wohnbauzonen für den Planungshorizont von 15 Jahren in keiner Weise erbracht werden kann. Der Gemeinde Ettingen wurde für die Ausarbeitung der Teilzonenvorschriften ein grosser Ermessensspielraum eingeräumt. Die nun vorliegende Planungsmassnahme kann als recht- und zweckmässig bezeichnet werden und berücksichtigt grosszügig die Entwicklungsabsichten der Gemeinde.

Die Einsprachen müssen, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

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

Im Rahmen der von Gesetzes wegen vorgeschriebenen Einsprachebehandlung durch den Gemeinderat konnte Punkt eins der Einsprache geklärt werden, so dass lediglich auf Punkt zwei der Einsprache einzutreten ist.

Der Einsprecher argumentiert zusammenfassend wie folgt.

In der Vorlage Internationale Schule vom 18.6.98 werde vom Gemeinderat erklärt, dass das Gebiet um die Hintere Matten über Gebühr, auch vom Lärm, belastet sei. Inzwischen habe sich dies nicht geändert, wie Gespräche mit Betroffenen gezeigt hätten. Um so erstaunlicher sei es, dass nun im Gebiet Toggessenmatt die Sportzone angrenzend an eine gleichzeitig geplanten Überbauung für bis zu 800 Einwohnern keine Immissionen entstehen sollen. An Orientierungsversammlungen seien Immissionen immer vehement verneint worden, es konnte aber nie durch ein Gutachten oder dergleichen das Gegenteil nur annähernd bewiesen werden.

Der Einsprecher stellt die Frage, ob in der Folge das Problem wie bei anderen Sportanlagen mit unschönen Lärmschutzwänden gelöst werden müsse. Im Übrigen sei diese OeW Zone zu allgemein gehalten. Während im übrigen Teilzonenplan jedes Detail (Gebäudehöhe, Fassaden, Ausbauten usw.) genau festgehalten werde, sei dies hier nicht der Fall.

Der Einsprecher ersucht all diese Punkte nochmals zu überprüfen.

Mit einer Ergänzung vom 11. Juni 2003 präzisiert der Einsprecher Folgendes:

Eine verbindliche Zusicherung von Massnahmen zum Schutze vor Immissionen konnten die Gemeindevertreter nicht geben. Es gehe nicht um ein privates Anliegen, sondern um ein solches der künftigen Anwohner. Die als Alternative aufgezeigte Möglichkeit eines Jugendhauses oder eines Werkhofes in Angrenzung an ein Wohngebiet erachte der Einsprecher ebenfalls aus Lärmgründen als unverantwortlich.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzellen Nrn. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen und folglich zur Einsprache legitimiert.

Der Soverän von Ettingen hat an der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2003 u.a. die Ausscheidung einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen (ÖeW-Zone) mit den entsprechenden Zweckbestimmungen beschlossen. Gestützt auf die 'Bedarfsanalyse und Standortevaluation öffentlicher Bauten und Anlagen' vom 21. Dezember 1999 kann der Nachweis für den Bedarf der ausgeschiedenen Zonen für öffentliche Werke und Anlagen erbracht werden. Anschliessend an die Zone WG 3 soll gemäss dieser Bedarfsanalyse und Standortevaluation ein öffentlich zugängliches Sport - und Spielfeld von etwa 7000 m2 realisiert werden. Entsprechend ist im Teilzonenplan Kammermatten/ Toggessenmatten der Eintrag 'Freizeit' vorgenommen worden. Daran hat sich die Gemeinde grundsätzlich zu halten. Im Weiteren ist festzustellen, dass die Lärm-Empfindlichkeitsstufe der angrenzenden Wohnzone massgebend für die Nutzung auf dem Areal der OeW-Zone ist.

Der Regierungsrat geht mit dem Einsprecher einig, dass die Gemeinde dafür zu sorgen hat, dass die Immissionen auf die künftige Überbauung in der nachbarlichen Wohnzone möglichst gering zu halten sind. Der Standort einer allfälligen Lärmquelle im Westen kommt dabei als erschwerender Faktor hinzu.

Im Rahmen der Detailplanung ist somit auf diese Problematik speziell einzugehen. Die Einsprache wird insofern gutgeheissen, als die Gemeinde aufgefordert wird, im Rahmen der erwähnten Detailplanung der OeW-Zonen der Lärmsituation gebührend Rechnung zu tragen. In diesem Sinne wird die Einsprache gutgeheissen.

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

- ://: 1. Die Einsprachen [REDACTED] alle drei vertreten durch [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen. Die Einsprache [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, gutgeheissen.
2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Ettingen am 15. Oktober 2002 beschlossenen und am 9. Februar 2003 mit Urnenabstimmung bestätigten Teilzonenvorschriften Kammermatten/ Toggessenmatten sowie der entsprechende Teil-Strassennetzplan und der Teil- Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan werden genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 22/TZPS/1/0 (Teilzonenplan Siedlung Kammermatten/ Toggessenmatten), 22/ZPS/1/18 (Mutation zum Zonenplan Siedlung), 22/TZRS/1/0 (Teilzonenreglement Kammermatten/ Toggessenmatten) 22/TSPS/1/0 /Teil-Strassennetzplan Siedlung Kammermatten/ Toggessenmatten), 22/SPS/0/16 (Mutation zum Strassennetzplan Siedlung), 22/LES/1/1 (Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
4. Mit dem vorliegenden Beschluss wird die im Gebiet Kammermatten/ Toggessenmatten verhängte Planungszone aufgehoben.
5. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

#### **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]

(beide Einschreiben)

- 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 (16)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

