

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1223

vom 07. September 2010

Gemeinde Binningen, Teilzonenvorschriften "Kronenmatten", Baulinienplan "Kronenmatten" und Aufhebung der Quartierplanvorschriften "Kronenmatten Nord"

A. Der Einwohnerrat Binningen hat am 24. August 2009 den Teilzonenplan und das Teilzonenreglement "Kronenmatten" sowie den Baulinienplan "Kronenmatten" beschlossen. Es handelt sich dabei um die Festlegung von Teilzonenvorschriften und Baulinien für das Gebiet "Kronenmatten". Der bestehende Quartierplan wird dabei aufgehoben.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 20. Oktober 2009 unterbreitet der Gemeinderat Binningen den oben genannten Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung. Mit Schreiben vom 6. April 2010 stellt er im Sinne von § 35 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 Antrag auf folgende geringfügige Änderungen:

a) Gemäss Art. 4 Abs. 4 des Teilzonenreglements gilt der festgelegte Energie-Bonus als allgemeine Bauvorschrift für alle vom Perimeter umfassten Wohn- und Geschäftszonen. Die Bestimmung in Art. 6 Abs. 2 des Teilzonenreglements, welche den selben Energie-Bonus für die Wohn- und Geschäftszone g nochmals festlegt, ist irreführend. Entsprechend soll Art. 6 Abs. 2 des Teilzonenreglements gestrichen werden.

b) Die Bestimmung in Art. 4 Abs. 4 des Teilzonenreglements, wonach der allfällige Energie-Bonus als "(Relativmass)" zu verstehen ist, kann bei festgelegten Geschossflächen nicht im Sinne eines Relativmasses Anwendung finden. Die Klammerbemerkung soll deswegen gestrichen werden.

c) In Art. 6 Abs. 1 des Teilzonenreglements wird das Nutzungsmass mittels anrechenbaren Geschossflächen festgelegt. Die Gemeinde erläutert, dass sich diese Geschossflächen auf die jeweiligen Gesamtzonenflächen beziehen. Aus dem Reglement ist jedoch nicht ersichtlich, welcher Anteil der Geschossflächen den jeweiligen Parzellen zukommt. Im Sinne einer Präzisierung soll als neuer Absatz 2 folgende Bestimmung aufgenommen werden: "Die zulässigen anrechenbaren Geschossflächen verteilen sich entsprechend dem prozentualen Anteil der Parzellenfläche an der Gesamtzonenfläche auf die jeweiligen Parzellen."

d) In der Wohn- und Geschäftszone g wird, in Abweichung zu den anderen Zonen, das Nutzungsmass als Prozentsatz festgelegt. Zudem wird in Klammern eine anrechenbare Geschossfläche bestimmt. Dadurch können Missverständnisse entstehen, zumal im Reglement ausführende Bestimmungen zum festgelegten Prozentsatz fehlen. Aus diesem Grund soll nicht der Prozentsatz sondern die in Klammern festgelegte Geschossfläche (5'520 m²) gelten. In der Fussnote soll zudem darauf hingewiesen werden, dass dies einer Geschossflächenziffer von 120% (der ursprünglichen Festlegung) entspricht.

e) Die zulässigen Fassaden- und Gebäudehöhen werden einerseits als Kote in Metern über Meer und andererseits als maximale Höhe festgelegt. Ohne ausführende Bestimmungen wird in dieser kombinierten Darstellung nicht klar, welches Höhenmass Anwendung findet. Entsprechend sollen die Festlegungen getrennt und die Koten in einer neuen Spalte mit der Überschrift "max. Höhe des höchsten Punktes der Dachkonstruktion" festgelegt werden. Dadurch kann, im Sinne einer Präzisierung, dem ursprünglichen Sinn der Bestimmung Rechnung getragen werden.

Die beantragten geringfügigen Änderungen a) bis d) erfolgen im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich bleibt auf Folgendes hinzuweisen:

1. Der Regierungsrat weist darauf hin, dass Art. 6 Abs. 3 des Teilzonenreglements lediglich orientierender Charakter zukommt. Bei Abstandsvereinbarungen, insbesondere für Näher- und Grenzbaurechte, ist § 94 RBG massgebend.

2. In Artikel 10 des Teilzonenreglements wird festgelegt, dass innerhalb der Wohn- und Geschäftszonen a bis f sämtliche Parkplätze in unterirdischen Einstellhallen zu erstellen sind. Ausnahmen sind lediglich für Besucher-Parkplätze möglich. Es stellt sich die Frage, ob eine solche Bestimmung nicht die Möglichkeiten der Rahmennutzungsplanung nach § 18 RBG sprengt und vielmehr in den Bereich der Sondernutzungsplanung gehören würde. In Würdigung der vorliegenden Gesamtsituation sowie der Vorgeschichte (Aufhebung Quartierplanung) und auch im Hinblick auf die Tatsache, dass keinerlei Einsprachen der betroffenen Grundeigentümer eingegangen sind, wird die Bestimmung in diesem konkreten und speziellen Fall genehmigt. Deren generelle Zulässigkeit in Rahmennutzungsplanungen lässt sich daraus nicht ableiten. Teilzonenvorschriften stellen kein geeignetes Instrument zur Substituierung einer Quartierplanung dar. Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass diese Bestimmung nur für die innerhalb des festgelegten Perimeters erstellten Pflichtparkplätze gelten kann. Gestützt auf § 106 Abs. 2 RBG hat ein Grundeigentümer jedoch weiterhin die Möglichkeit, Pflichtparkplätze auf einem anderen, ausserhalb dieses Perimeters liegenden Grundstück zu erstellen

3. In Artikel 11 des Teilzonenreglements ist zu präzisieren: Im Teilzonenplan Kronenmatten gilt für die WG-Zonen gemäss § 21. Abs. 2 RBG und unter Berücksichtigung von Art. 43 Abs. 1 lit. b. der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II. Aufgrund von Immissionsgrenzwert-Überschreitungen der ES II von mehr als 7 dB ist jedoch der Bereich entlang der Hauptstrasse bis auf eine Tiefe von 30 m ab Strassenrand als aufgestufte Zone mit ES III zu bezeichnen.

4. Die Naturgefahrenkarte der Gemeinde Binningen befindet sich zur Zeit in Erarbeitung. Dabei ist im Perimeter des Teilzonenplans "Kronenmatten" mit Naturgefahren zu rechnen. Die Gemeinde wird angehalten, die Ergebnisse der Gefahrenkarte, unverzüglich nach deren Vorliegen, grundeigentümerverbindlich in den Teilzonenvorschriften umzusetzen.

5. Die Einführung von Kleinstzonen, deren Abgrenzung einzelnen Parzellen entspricht, sieht der Regierungsrat als Grenzfall dessen an, was im Sinne der Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes überhaupt genehmigungsfähig ist. Er kann der vorliegenden Planung nur aufgrund der vorbestandenen Situation und des aufzuhebenden Quartierplans zu-

stimmen. Die Gemeinde wird angehalten, inskünftig auf die Ausscheidung von Kleinstzonen zu verzichten.

In gleichem Sinne erachtet der Regierungsrat sowohl den im Teilzonenreglement gewährten Energie-Bonus als auch das zulässige Nutzungsmass für die Zonen im Perimeter des aufzuhebenden Quartierplans als sehr hoch. Er kann diesen Festlegungen ebenfalls nur aufgrund der vorbestandenen Situation zustimmen.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

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

- ://: 1. Die vom Einwohnerrat Binningen am 24. August 2009 beschlossenen Teilzonenvorschriften "Kronenmatten", der Baulinienplan "Kronenmatten" und die Aufhebung des Quartierplans "Kronenmatten Nord" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Änderungen

Gestützt auf § 31 Abs. 5 RBG werden die in vorstehendem Buchstabe C, vom Gemeinderat beantragten geringfügigen Änderungen a) bis d) genehmigt.

Auflage

Die Gemeinde Binningen wird angehalten, die Ergebnisse der Naturgefahrenkarte, unverzüglich nach deren vorliegen, grundeigentümerverbindlich in den Teilzonenvorschriften umzusetzen.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 11/TZPS/14/0, 11/TZRS/14/0 (Teilzonenplan und Teilzonenreglement Siedlung), 11/BSP/73/0 (Baulinienplan) und 11/ZPS/1/40 (Mutation zum Zonenplan Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
3. Mit dem vorliegenden Beschluss werden die mit den Inventarnummern 11/QP/5/0 und 11/QR/5/0 (Quartierplan und Quartierplanreglement "Kronenmatten Nord") inklusive aller Mutationen aufgehoben.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
4. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Nichtgenehmigungen) zu übernehmen.

Verteiler:

- Gemeinderat Binningen, 4102 Binningen
- Raumplanung und Umwelt, Hauptstrasse 36, 4102 Binningen
- Planteam S, Bahnhofstrasse 19a, 6203 Sempach-Station
- Jermann Ingenieure + Geometer AG, Altenmatteweg 1, 4144 Arlesheim
- Landeskanzlei (Publikation)

- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (8)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

W. Mundschin