

des Kantons Basel-Landschaft

Nr 1832

W2

vom 21. Juni 1966

Die Einwohnergemeindeversammlung von Binningen hat am 25. November 1963 für das Gebiet der Parzellen 889, 888, 2589, 887, 883, 882, 897, 878, 877, 876, 875, 874, 873, 872, 871, 870, 869, 868, 867 und 866, "Im Weiriacker",

- a. einen Teilzonenplan mit dem dazugehörenden Reglement
- b. einen Richtplan

beschlossen.

Das Auflageverfahren für diese beiden Beschlüsse wurde gemäss § 69 des kantonalen Baugesetzes vom 3. Januar bis 3. Februar 1964 ordnungsgemäss durchgeführt. Auf die Planauf-
lage wurde im Amtsblatt Nr. 1 vom 2. Januar 1964 und im
Binniger Anzeiger vom 31. Dezember 1963 aufmerksam gemacht.
Allen Eigentümern der Parzellen, die im Gebiet des Teilzonen-
planes liegen oder daran anstossen, wurde mit eingeschriebe-
nem Brief vom 30. Dezember 1963 von der Planaufgabe Kenntnis
gegeben.

Innert der Auflagefrist haben Einsprache erhoben:

- [illegible]

In der Folge wurde das Verständigungsverfahren im Sinne von § 69 Abs. 3 durchgeführt, doch konnten die Einsprecher nicht zum Rückzug ihrer Einsprachen bewegt werden.

Mit Schreiben vom 26. Juni 1964 unterbreitet der Gemeinderat von Binningen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung und die unerledigten Einsprachen zur Entscheid.

Hinsichtlich der Begründung der unerledigten Einsprachen wird auf die Akten und auf die weiter unten folgenden Erwägungen verwiesen.

Am 18. Oktober 1965 hat die Einwohnergemeindeversammlung für die Parzellen 883 und 897 einer Aenderung des am 25. Nov. 1963 beschlossenen Richtplanes zugestimmt.

Das Auflageverfahren für den abgeänderten Plan wurde vom 3. Dezember 1965 bis 3. Januar 1966 durchgeführt. Die Planauf-
lage wurde im Amtsblatt Nr. 23 vom 3. Dezember 1965 und im Binniger Anzeiger vom 3. Dezember 1965 bekanntgegeben. Die direkt betroffenen Parzellen sind Eigentum der Einwohnergemeinde Binningen. Die Eigentümer der Nachbarparzellen wurden mit eingeschriebenem Brief vom 2. Dezember 1965 auf die Planauf-
lage aufmerksam gemacht.

Gegen diese Aenderung des Richtplanes sind keine Einsprachen erhoben worden.

Mit Schreiben vom 19. Januar 1966 ersucht der Gemeinderat von Binningen um die Genehmigung auch dieses Gemeindeversammlungsbeschlusses.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

1. Das kantonale Bangesetz gibt den Gemeinden in § 58 Abs. 1 die Befugnis, im Interesse der baulichen Entwicklung für ihr ganzes Gebiet oder für einzelne Teile desselben Zonenpläne samt den dazugehörenden Reglementen aufzustellen. § 69 Abs. 9 des gleichen Gesetzes erlaubt, Aenderungen und Ergänzungen vorzunehmen, wobei grundsätzlich die gleichen Verfahrensvorschriften einzuhalten sind wie bei der ersten Aufstellung. Diese Pläne und Vorschriften, einschliesslich ihre Ergänzung oder Aenderung, erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Nach konstanter Praxis ist die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung sowohl formeller als auch materieller Natur, d.h. die Genehmigungsbehörde behält sich neben einer Rechtskontrolle auch eine Zweckmässigkeitskontrolle vor. Die Ueberprüfung er-

streckt sich bei den Zonenvorschriften in formeller Hinsicht auf die Rechtmässigkeit solcher Gemeindeerlasse und in materieller Hinsicht auf die Zweckmässigkeit. Wohl kann der Regierungsrat den Gemeinden keine positiven Vorschläge machen, er ist aber in seinem Entschluss, ob er die Genehmigung ganz, teilweise oder nicht erteilen will, im Rahmen seines pflichtgemässen Ermessens frei. Die gleiche freie Ueberprüfungsbefugnis steht ihm auch bei der Beurteilung von Einsprachen zu, soweit sie nicht privatrechtlicher Natur sind.

2. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Vorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide und der Entscheid über die Genehmigung zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen als gerechtfertigt, die unerledigten Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung des Gemeindeerlasses im gleichen Beschluss zu behandeln.

3. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der Gemeindeversammlungsbeschlüsse und der unerledigten Einsprachen folgendes ergeben:

4. Die formellen Voraussetzungen für die Genehmigung der Teilzonenvorschriften sind erfüllt. Auch der grundsätzlichen Gutheissung des Richtplans steht nichts entgegen. Dieser Plan kann jedoch im Gegensatz zu den Teilzonenvorschriften nicht allgemeinverbindlich erklärt werden, weil dazu die nötige Rechtsgrundlage fehlt. Dieser Zustimmung kommt daher nur soweit Bedeutung zu, als damit seitens der Regierung bekundet wird, dass gegen ein Bauvorhaben gemäss Richtplan grundsätzlich nichts einzuwenden ist.

5. In materieller Hinsicht ist zu den Teilzonenvorschriften und dem bereinigten Richtplan folgendes zu sagen:

a. Teilzonenvorschriften. Der Teilzonenplan und das dazugehörige Reglement bilden eine gute Rechtsgrundlage für die Verwirklichung der geplanten Ausnahmeüberbauung und geben zu keinen Bemerkungen Anlass.

b. Richtplan. Der Richtplan als zeichnerisch dargestelltes Ausnahmekriterium wurde von den zuständigen kantonalen Instanzen geprüft. Insbesondere wurden die städtebaulichen und planerischen Aspekte der Quartierplanung als Gesamtes und die Wirkung der Hochhäuser im besonderen genau untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass der Ausnahmeüberbauung und den darin vorgesehenen Hochhäusern zugestimmt werden kann. Wohl stellt die Gesamtkonzeption keine Idealplanung dar; der Richtplan ermöglicht jedoch die Verwirklichung einer städtebaulich und wohngigienisch befriedigenden Ueberbauung, die gegenüber einer zonengemässen Bauweise wesentliche Vorteile aufweist. Der Regierungsrat teilt diese Auffassung. Die grundsätzliche Zustimmung bezieht sich jedoch nur auf die städtebauliche Konzeption und die höhere Bauweise gemäss § 22 Abs. 4 Baugesetz; die eigentliche Baubewilligung, in der zusätzlich bau- und feuerpolizeiliche Auflagen gemacht werden müssen und vor deren Erteilung auch über allfällige Einsprachen entschieden werden muss, wird dadurch nicht präjudiziert.

6. Zu den Einsprachen ist zu bemerken:

a. Mit Schreiben vom 4. September 1964 hat [REDACTED] seine Einsprache nachträglich zurückgezogen.

b. Die Einsprachen von [REDACTED]

[REDACTED] sind ihrem Inhalt nach praktisch gleich. Sie können somit gemeinsam behandelt werden. Soweit es sich jedoch um Argumente verkehrstechnischer Natur handelt, braucht in diesem Verfahren nicht mehr auf sie eingetreten zu werden. Die betreffenden Punkte wurden bereits im Entscheid des Regierungsrates Nr. 1882 vom 22. Juni 1965 eingehend behandelt.

Bezüglich Teilzonenplan und -reglement stellen die Einsprecher das Begehren, für die vorgesehene Ueberbauung sei ein anderer Standort zu suchen oder sie sei weiter nach Süden zu verschieben. Ferner sei die uniforme Gestaltung der Ueberbauung, wie sie durch die vorgesehene einheitliche Dachform und die Reihenhäuser entstehe, zu ändern, und es sei der Gemeindeversammlung ein neues Projekt vorzulegen. Als Begründung wird

im wesentlichen angeführt, die Tatsache, dass die Gemeinde Besitzerin des im Plan mit A bezeichneten Landes sei, genüge nicht, eine Gesamtüberbauung mit starken Auswirkungen in ein schon zonen-gemäss überbautes Wohnquartier mit freistehenden Einfamilien-häusern zu stellen. Die Planung eines solchen Quartiers an einem freien, allgemein günstigeren Ort sei möglich. Gegen eine solche Verlegung könne auch die Frage der Kanalisation nicht sprechen.

In seinem Schreiben vom 26. Juni 1964 beantragt der Gemeinderat, die unerledigten Einsprachen abzulehnen. Daraus kann entnommen werden, dass er nicht bereit ist, den eigentlichen Begehren der Rekurrenten zu entsprechen. Wie bereits in den Erwägungen dargelegt worden ist, kann der Regierungsrat andererseits im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens der Gemeinde keine positiven Vorschriften machen. Es steht ihm lediglich das Recht zu, einer planerischen Massnahme die Genehmigung zu verweigern, sofern sie zu weitgehend oder krass unzweckmässig ist. Beides trifft jedoch im vorliegenden Fall nicht zu. Die Ueberbauung, wie sie der Richtplan vorsieht, ist städtebaulich und wohnhygienisch durchaus tragbar und bringt auch für die Nachbarschaft keine Nachteile. Das Motiv der bestehenden lockeren Ueberbauung wird im neuen Quartier übernommen, beträgt doch die mittlere Nutzung nur 46 % und ist somit im Vergleich mit anderen Gesamtüberbauungen sehr niedrig.

Aus allen diesen Gründen sind die Einsprachen, soweit auf sie eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

c. [REDACTED] wendet sich gegen den Bau- und Strassenlinienplan "Im Meiriacker". Aus seinen Ausführungen jedoch geht hervor, dass er sich mit der im Richtplan vorgesehenen Aussichtsterrasse auf seinem Land nicht einverstanden erklären kann. Diese Terrasse hat jedoch mit dem Bau- und Strassenlinienplan nichts zu tun. Die Einsprache wird daher in diesem Verfahren behandelt.

Im Richtplan ist ein Umlegungsvorschlag enthalten, wonach die Gemeinde das Land des Einsprechers übernehmen und ihm an anderer Stelle eine neue Parzelle zuteilen möchte. Dieser

Umlegungsvorschlag darf und kann jedoch in diesem Verfahren nicht genehmigt werden, und es bedarf auch später der Zustimmung des Landbesitzers, damit die Umlegung im Sinne des Richtplans vorgenommen werden kann. Auf die Einsprache ist daher nicht einzutreten.

d. Auch die Einsprachen von [REDACTED] wenden sich gegen den Neuzuteilungs-Vorschlag im Richtplan. Es gelten somit hier die gleichen Erwägungen wie bei der Einsprache von [REDACTED]. Zur Einsprache von [REDACTED] ist noch zu bemerken, dass auf die Strassenprobleme in diesem Genehmigungsverfahren ebenfalls nicht eingetreten werden kann. Solche Einsprachegründe sind im Zusammenhang mit der Strassenausführung anzubringen.

7. Nachdem feststeht, dass die formellen und die materiellen Voraussetzungen für die Genehmigung der Gemeindeversammlungsbeschlüsse erfüllt sind und die Einsprachen, soweit auf sie eingetreten werden kann, abgewiesen werden, wird beschlossen:

://: 1. Die Einsprachen von

[REDACTED]

werden, soweit auf sie eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

2. Auf die Einsprachen von

[REDACTED]

wird nicht eingetreten.

3. Gestützt auf § 58 Abs. 2 und § 69 des kantonalen Baugesetzes werden die von der Einwohnergemeindeversammlung von Binningen am 25. November 1963 für die Parzellen 889, 888, 2589, 887, 883, 882, 897, 878, 877, 876, 875, 874, 873, 872, 871, 870, 869, 868, 867 und 866 beschlossenen Teilzonenvor-

schriften, bestehend aus Zonenplan und -reglement, im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

3. Ebenfalls im Sinne der Erwägungen wird der am 25. November 1963 beschlossene und mit Beschluss vom 18. Oktober 1965 abgeänderte Richtplan "Im Weiriacker" grundsätzlich gutgeheissen.
4. Massgebend für die Teilzonenvorschriften sind die vom Regierungsrat unter dem heutigen Beschlussdatum unterzeichneten und mit den Inventarnummern 11/TZP/3/0 (Teilzonenplan) und 11/TZR/3/0 (Teilzonenreglement) versehenen Pläne und Reglemente.
5. Die Ziffern 2 - 4 dieses Beschlusses sind im Amtsblatt zu veröffentlichen. Der Teilzonenplan und das dazugehörige Reglement sind bei allen betroffenen Parzellen im Grundbuch anzumerken. Der Gemeinderat von Binningen hat dafür besorgt zu sein, dass die Anmeldung beim zuständigen Grundbuchamt rechtzeitig erfolgt (§ 69 Abs. 7 und 8 BauG; Wegleitung vom 10.12.1943, Amtsblatt Nr. 26 vom 23.12.1943).
6. Die Gemeinde Binningen wird ersucht, die sich aus der Nähe des Schiessplatzes Allschwiler Weiher ergebenden Konsequenzen im Zusammenhang mit der Genehmigung des Teilzonenplanes "Weiriacker" zu prüfen.

Mitteilung an

[REDACTED]
[REDACTED]
an [REDACTED]

an den Gemeinderat von Binningen (2),
an das Grundbuchamt Binningen,
an die Landeskanzlei,
an das Bedenamt (3),
an die Planungsstelle (5),
an die Baudirektion (2, davon 1 Ex. zuhanden
des Baupolizeiantes).

Der Landschreiber:

W. M. M. M. M.