

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1366

vom 28. August 2012

Gemeinde Binningen, Quartierplanvorschriften "Zentrum Dorenbach"

A. Der Einwohnerrat Binningen hat am 7. November 2011 die Quartierplanvorschriften "Zentrum Dorenbach" beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und den verbindlichen Plänen

- Nr. 1 Bebauung
 - Nr. 2 Erschliessung und Aussenräume
- und dem orientierenden Plan
- Nr. 3 Projektentwurf

Die Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 440 mit einer Gesamtfläche von 2'989 m². Als zulässige Nutzung sind 4'100 m² Geschossflächen festgelegt. Mit dem vorliegenden Quartierplan "Zentrum Dorenbach" wird die bisherige Quartierplanung Nr. 1a/1 aufgehoben.

B. Die öffentliche Planauflage fand vom 24. November 2011 bis 30. Dezember 2011 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 47 vom 24. November 2011 und im Binninger Anzeiger Nr. 42 vom 24. November 2011 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 22. November 2011) benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist die Einsprache von [REDACTED]
[REDACTED], vertreten durch [REDACTED]
[REDACTED], eingereicht worden.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlung führten nicht zum Rückzug der Einsprachen.

C. Mit Schreiben vom 29. März 2012 unterbreitet der Gemeinderat Binningen die oben genannten Planungsbeschlüsse 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. 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. 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. Es bleibt Folgendes zu erwähnen:

Der allseitig unterzeichnete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 RBG, wurde mit Schreiben vom 31. Juli 2012 bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht.

Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Quartierplanung "Zentrum Dorenbach" Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf die Prüfungsberichte des Amtes für Raumplanung vom 12. September 2007 und 3. Februar 2011 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

1.3 § 6 des Quartierplan-Reglements "Zulässige Geschossflächen"

Der Regierungsrat interpretiert die in der Tabelle angegebenen orientierenden Geschossflächen im Untergeschoss für die Berechnung der zulässigen Nettoladenflächen nach § 51 des

Raumplanungs- und Baugesetzes bzw. §§ 21 ff. der dazugehörigen Verordnung als massgebend.

1.4 § 10 des Quartierplan-Reglements "Grundsatz Aussenraum"

Die für eine Baueingabe erforderlichen Unterlagen sind in § 87 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) abschliessend bestimmt. Ein Umgebungsplan, wie er in § 10 Absatz 2 des Quartierplan-Reglements festgelegt und in Absatz 3 konkretisiert wird, ist in der Verordnung nicht vorgesehen. Der Regierungsrat interpretiert diese Bestimmungen daher im Sinne von § 87 Absatz 4 RBV. Demnach kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde die Einreichung weiterer Unterlagen beantragen, sofern dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig ist.

1.5 § 16 des Quartierplan-Reglements "Lärmschutz" und Anhang 2

Betrifft die Absätze 2 und 3: Die Lärmimmissionen werden auf Grundlage von Artikel 31 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.14, LSV) beurteilt. Im Rahmen der Quartierplanung wurde ein Lärmgutachten (durch die Planteam GHS AG mit Datum vom 10. Mai 2011) erstellt, welches über die bestehende Lärmbelastung Auskunft gibt. Dieses Lärmgutachten hat keinen rechtsverbindlichen Charakter, da es lediglich die aktuelle Lärmsituation abbildet. Massgebend für die Beurteilung nach Artikel 31 LSV ist die Lärmsituation zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens. Entsprechend ist dann ein Lärmgutachten, welches auf das konkrete Bauprojekt abgestimmt ist, vorzulegen.

1.6 Archäologische Schutzzone

Im Quartierplan wird eine Archäologische Schutzzone orientierend dargestellt. Dieses Vorgehen ist unverständlich, zumal die Schutzzone im Rahmen der kantonalen Vorprüfung richtigerweise im rechtsverbindlichen Inhalt festgelegt und entsprechende Bestimmungen im Quartierplan-Reglement vorgesehen waren. Im Bereich dieser Zone wurde bei Bauarbeiten ein einzelner Schädel einer vermutlich frühmittelalterlichen Bestattung gefunden. Aufgrund des wissenschaftlich-archäologischen Wertes dieser Fundstelle und deren Bedeutung als kulturelles Erbe wird der Gemeinderat angehalten, eine archäologische Schutzzone gemäss § 2 Abs. 3 lit. c der Verordnung zum Archäologiestgesetz innert nützlicher Frist in die Quartierplanvorschriften aufzunehmen. Die Vorgaben der zuständigen Behörde (Archäologie Basel-Stadt) wurden bereits im Rahmen der ersten Vorprüfung (mit Bericht vom 12. September 2007) der Gemeinde übermittelt.

1.7 Fläche ohne zugewiesene Nutzung

Mit der Aufhebung des bisherigen Quartierplans Nr. 1a/1 entsteht auf der Parzelle Nr. 440 eine kleine Fläche die keiner Nutzung zugewiesen ist. Für diese Fläche sind Art und Mass der Nutzung innerhalb der nächsten zwei Jahre festzulegen und beschliessen zu lassen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 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, uner-

ledigte 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.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteient-schädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grund-rechten 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. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nach-trägliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungs-mässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin/ der Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

5. Zu allfälligen Begehren auf Änderung ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. ir-gendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse 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 Rechtskon-trolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

6. Zur unerledigten Einsprache von [REDACTED], vertreten durch [REDACTED], ist Folgendes zu bemerken:

Die Einsprecherinnen sind als Eigentümerinnen der Parzelle Nr. [REDACTED] als unmittelbare Nachbarinnen der Parzelle Nr. 440 von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einspra-che ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen eine fehlende vertragliche Regelung von Näherbaurechten und der Nutzung der dienstbarkeitsbelasteten Fläche der Parzelle Nr. 440.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt: Dem Quartierplan "Zentrum Doren-bach" sei die Genehmigung bis zum Vorliegen eines Quartierplan-Vertrags, der die Näher-baurechte (zu Parzelle Nr. [REDACTED]) und die Nutzung der dienstbarkeitsbelasteten Fläche der Parzelle Nr. 440 regle, zu versagen.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

Das Quartierplan-Reglement bestimme in § 18 u.a., dass die für die Realisierung des Projekts erforderlichen Grenz- und Unterbaurechte mittels Quartierplan zu regeln seien. Der geplante Bau unterschreite die gesetzlichen Abstände zur Parzelle Nr. [REDACTED] der Einsprechenden mehrfach. Um den Bau gemäss aufliegenden Plänen erstellen zu können, seien entsprechende Näherbaurechte erforderlich. Es bedürfe eines Quartierplan-Vertrags, der die für die Realisierung nötigen Näherbaurechte regle. Ohne vertragliche Regelung der Näherbaurechte dürfe der Quartierplan nicht genehmigt werden. Das gleiche gelte für die mit einer Dienstbarkeit belasteten Fläche der Parzelle Nr. 440. Hier sei eine vertragliche Regelung betreffend Nutzung und Gestaltung zwischen den Eigentümern der berechtigten Parzellen Nrn. [REDACTED] und dem Eigentümer der belasteten Parzelle Nr. 440 erforderlich.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Im Quartierplan, Teilplan Nr. 1 "Bebauung", werden zwei Baubereiche festgelegt. Diese bestimmen nach § 7 Absatz 1 des Quartierplan-Reglements die maximale Ausdehnung der bebaubaren Fläche sowie nach Absatz 3 des selben Paragraphen die maximal zulässige Gebäudehöhe und Geschosszahl. Tatsächlich wird ohne die Vereinbarung eines Näherbaurechts zur Parzelle Nr. [REDACTED] die maximal mögliche Bebauung, wie sie im Quartierplan vorgesehen ist, nicht realisiert werden können. Die Regelung eines diesbezüglichen Näherbaurechts vor dem Erlass und der Genehmigung des Quartierplans wäre insofern sinnvoll und zweckdienlich gewesen. Die grundsätzliche Bebaubarkeit resp. Umsetzung des Quartierplans wird jedoch mit dem fehlen eines Näherbaurechts zu Lasten der Parzelle Nr. [REDACTED] nicht a priori in Frage gestellt, weshalb kein Grund vorliegt, den Quartierplan nicht zu genehmigen. Weiter ist festzuhalten, dass ein Quartierplanvertrag, wie er in der Einsprache gefordert wird, gemäss § 43 RBG im Prinzip die Eigentumsverhältnisse und weitere Rechte und Pflichten der am Quartierplan beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümer zu regeln hat. Eine Verpflichtung, die Rechte und Pflichten zwischen der am Quartierplan beteiligten Eigentümerschaft und Dritten regeln zu müssen, ergibt sich aus § 43 RBG jedoch nicht.

Im Grundbuch Binningen ist auf der Parzelle Nr. 440 ein Benützungsrecht laut Plan 1:200, Nr. 67/114, zu Gunsten der Parzellen Nrn. [REDACTED] eingetragen. Dieses erlaubt den Dienstbarkeitsberechtigten die Bepflanzung des im Plan Nr. 67/114 bezeichneten Abschnitts oder das Geh- und Fahrrecht darauf. Dabei handelt es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den bezeichneten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, die weiterhin Bestand hat. In den Quartierplanvorschriften werden Art und Mass der Nutzung öffentlich-rechtlich neu festgelegt. Ob die betroffene Dienstbarkeit damit weiterhin ausgeübt werden kann oder nicht, ist für das Genehmigungsverfahren des Quartierplans nicht relevant. Damit erweist sich die Einsprache als unbegründet und muss deshalb abgewiesen werden.

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://:
1. Die Einsprachen von [REDACTED], vertreten durch [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
 2. Die vom Einwohnerrat Binningen am 7. November 2011 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Zentrum Dorenbach" werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Auftrag

Die Gemeinde Binningen wird beauftragt,

- a) die archäologische Schutzzone gemäss Ziffer 1.6 innert nützlicher Frist zu beschliessen und mit entsprechenden Schutzbestimmungen zu versehen.
- b) für die in Ziffer 1.7 umschriebene Fläche ohne Nutzung sind innerhalb von zwei Jahren Art und Mass der Nutzung festzulegen und beschliessen zu lassen.

- 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 11/QP/14/0 (Quartierpläne Nr. 1-3), 11/QR/14/0 (Quartierplan-Reglement) und 11/ZPS/1/42 (Mutation zum Zonenplan Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
- 4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden der Quartierplan Nr. 1a/1 und das zugehörige Quartierplan-Reglement mit den Inventarnummern 11/QP/3/0 und 11/QR/3/0 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 aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen) zu übernehmen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 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:

–

(eingeschrieben)

- Gemeinderat Binningen, 4102 Binningen
- Raumplanung und Umwelt, Hauptstrasse 36, 4102 Binningen
- Planteam S AG, Sissacherstrasse 20, 4460 Gelterkinden
- Landeskanzlei (Publikation)
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (5)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschaftreiber: A . Achermann