

3. [REDACTED]

10. [REDACTED]

C. Mit Schreiben vom 20. September 1973 unterbreitet der Gemeinderat Binningen die Ortsplanung - bestehend aus Zonenvorschriften und Strassennetzplan - zur regierungsrätlichen Genehmigung und die unerledigten Einsprachen zum Entscheid:

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

Gleichzeitig ersucht er den Regierungsrat, die Parzellen Nr. [REDACTED] von der Genehmigung auszuklamern, da die Verständigungsverhandlungen mit [REDACTED] [REDACTED] namens seiner Einsprecher noch nicht abgeschlossen seien.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Das kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 gibt den Gemeinden in den §§ 3 und 4 die Befugnis, Zonen- und Strassennetzpläne aufzustellen. Diese Pläne erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Laut § 3 Absatz 2 des Baugesetzes beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung neben der Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung vor allem darauf, Gemeindeerlasse auf ihre Rechtmässigkeit hin zu überprüfen. Mit andern Worten, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Planungsrecht nicht gegen das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht verstösst. Dabei sind folgende Hauptaspekte zu beachten:

1. Die Einhaltung der Verfahrensvorschriften beim Erlass; vor allem im Hinblick auf die Betroffenen (rechtliches Gehör).

2. Die Beachtung der kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken. Zentrale Bedeutung kommt dabei

der Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit etc.) zu.

Die unter Ziffer 2 erwähnte Kontrolle lässt sich nun aber, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen werden, nicht ohne materielle Begutachtung durchführen. Im Gegensatz zum klassischen Rechtssatz stellt der Plan und die dazugehörigen Vorschriften ein stark konkretisiertes Rechtsinstitut dar. Dabei darf es sich aber nicht um eine Summe zufällig aneinandergereihter Einzelverfügungen handeln, sondern es muss zwischen diesen ein sinnvoller Zusammenhang bestehen mit dem Ziel, die bauliche Entwicklung einer Gemeinde so zu lenken, dass für möglichst alle Bewohner ein angenehmer Lebensraum entsteht. Ob eine Restriktion im Rahmen der Ortsplanung dieser Zielsetzung dient und damit im öffentlichen Interesse liegt, muss mittels planerischen Ueberlegungen überprüft werden. Nach planerischen Gesichtspunkten ist auch die Verhältnismässigkeit eines Eingriffes in das Privateigentum zu prüfen. Endlich sei auch auf die Forderung nach rechtsgleicher Behandlung hingewiesen, deren Einhaltung beim Plan nur durch die Ueberprüfung der planerischen Zweckmässigkeit nachgewiesen werden kann.

Die Beantwortung all dieser Fragen ist nach bundesgerichtlicher Praxis mitentscheidend, ob ein planerischer Eingriff in das Privateigentum vor den verfassungsmässigen Grundrechten stand hält.

II.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses folgendes ergeben:

1. In formell-rechtlicher Hinsicht sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

2. Materiell-rechtlich ist zu den beschlossenen Plänen und Reglementsbestimmungen folgendes zu bemerken:

Landschaftsplan

Ein wesentlicher Bestandteil der Ortsplanung bildet u.a. auch der Landschaftsplan. Da das Land- und Forstwirtschaftsgebiet der Gemeinde Binningen nur ca. 1/5 des Baugebietes beträgt, ist die Sicherung dieser Flächen unbedingt erforderlich. Es ist

deshalb in einem späteren Zeitpunkt ein kommunaler Landschaftsplan zu erstellen. Für die Ausarbeitung ist der Entwurf des Landschaftsplanes Region Basel Teil 1 (Schutz) und Teil 2 (Nutzung) wegleitend.

Zonenvorschriften

In der Zone W2a lassen die Vorschriften nur eine einzige Wohnung pro Baukörper zu. Diese Bestimmung wird bei einzelnen Bauvorhaben zu Schwierigkeiten führen und widerspricht der bisherigen Praxis, wonach in 2-geschossigen Zonen, selbst in sogenannten "Villenzonen" mindestens eine kleine Zweitwohnung zugelassen wurde. Dabei kann der Charakter der Einfamilienhaus- oder Villenzone dennoch gewahrt werden. Aus Gründen der Rechtsgleichheit ist der Regierungsrat nicht bereit, die zulässige Wohnungszahl in der Zone W2a auf 1 zu beschränken.

Die zulässige Nutzungsziffern in den Zonen W3, WG3 und WG4 von 80 - 100% erscheinen, auf den ersten Blick gesehen, sehr hoch. Sie stützen sich jedoch weitgehend auf die bis heute rechtskräftigen Nutzungen und ergeben, die Quartierplanüberbauungen, ^{eingeschlossen} eine nur geringe Nutzungssteigerung. Auf das gesamte Baugebiet wird diese jedoch ausgeglichen. Die neuen überbaubaren Zonen Katzenwadel, Kirschbaumacker u.a. befinden sich in der Nähe des Landwirtschaftsgebietes gemäss rechtskräftigem Gebietsausscheidungsplan (bis heute teilweise Reservebaugebiet).

Gegen die übrigen Zonenbestimmungen sind keine Einwendungen zu erheben.

Spezialzonen

Der Flächennachweis der Zone für öffentliche Werke und Anlagen für den Vollausbau zeigt, dass vor allem ein weiterer Bedarf an Flächen für Schulbauten, Kindergärten, Freizeit- und Parkanlagen besteht, der nur durch zusätzlichen Landerwerb gedeckt werden kann.

Ausserhalb des Baugebietes sind zu gegebener Zeit noch weitere Erholungsanlagen geplant.

Die Flächen der meisten bestehenden öffentlichen Bauten und Anlagen können jedoch nicht erweitert werden. Es wäre daher gerechtfertigt gewesen, die Nutzung in den Zonen W3, WG3 und WG4

um je 10% zu reduzieren. Infolge des fortgeschrittenen Planungsstadiums und in der Annahme, dass die für den Vollausbau der Gemeinde errechnete Zahl von 30'000 Einwohnern gemäss Berechnung der Regionalplanungsstelle ohnehin viel zu hoch liegt, wurde jedoch auf eine Nutzungsreduktion verzichtet.

Ausnahmeüberbauung (Quartierplanüberbauungen)

Die im Zonenplan angeführten Nutzungen der Quartierplanungen sind nur Richtwerte und gelten - sofern sie nicht bereits realisiert wurden - nicht als rechtsverbindlich.

Ergänzungsbestimmungen

Die Bestimmung Nr. 10 sagt, dass der Gemeinderat die Bedingungen für die Zulassung von Gewerbebetrieben in den WG-Zonen festlegt, wobei den örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen sei. Gemäss § 3 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz ist eine Mischung von Industrie- und Gewerbezone mit Wohn-, Wohn-/Geschäfts- oder Kernzone unzulässig. Daraus folgt, dass die Ergänzungsbestimmung Nr. 10 nur in dem Sinne angewendet werden kann, dass in den WG-Zonen Betriebe zuzulassen sind, welche die Anforderungen gemäss ZR 4/63 erfüllen. Ueber die Ergänzungsbestimmung Nr. 10 können keine Gewerbebetriebe mit höheren als in ZR 4/63 zugelassenen Immissionen in den WG-Zonen erstellt werden.

Wir möchten nicht unerwähnt lassen, dass dies einer der heikelsten und umstrittensten Punkte bei der Beurteilung von Bauvorhaben darstellt. Wegleitend für die Beurteilung dieser Fragen sind die Bestimmungen über Immissionenschutz der kantonalen Normalien (ZR 4/63). Bei allen Geschäften und Betrieben in der WG-Zone muss es sich grundsätzlich um Dienstleistungs- und Kundendienstbetriebe handeln.

Gewerbebetriebe irgendwelcher Art, Reparaturwerkstätten u.ä. sind in der G-Zone anzusiedeln. Die Ergänzungsbestimmung Nr. 10 kann nur in dem Sinne genehmigt werden, dass unter "Gewerbebetrieben" nur solche verstanden werden, die keine derartigen Immissionen verursachen, welche eine Verlegung des Betriebes in die Gewerbezone zwingend erfordern würden.

Strassennetzplan und öffentlicher Verkehr

Grundsätzlich kann dem Strassennetzplan zugestimmt werden. Die darin dargestellten Kantonsstrassen haben jedoch nur orien-

tierenden Charakter und sind bezüglich Profil und Dimension nicht verbindlich. Im Interesse einer flüssigen Verkehrsabwicklung sind private Ein- und Ausfahrten im Bereich der vorwiegend dem Durchgangsverkehr dienenden Hauptachsen bei der Realisierung von Quartierplanungen zu eliminieren.

Die Querverbindung Oberwil - Reinach und Bottmingen - Allschwil bzw. Anschluss an die T 18 A entfallen. Dies hat Rückwirkungen auf die Verkehrsverteilung.

Der geplante 4-spurige Ausbau der Baslerstrasse als Hauptverkehrsstrasse (nach Verlegung der BTB) ist bei der Ortsplanung zu berücksichtigen. Die Hauptstrasse wird nach Entlastung vom Durchgangsverkehr zu einer Sammelstrasse abgewertet.

Folgende Einmündungen in Kantonsstrassen können nicht bewilligt werden, da sie entweder mit der bestehenden oder geplanten Linienführung der BTB oder dem geplanten 4-spurigen Ausbau der Baslerstrasse in Konflikt stehen

- Postgasse in Baslerstrasse
- Weihermattweg in Baslerstrasse
- Schafmattweg in Schlossgasse
- Brückenstrasse in Bottmingerstrasse
- Lindenstrasse in Bottmingerstrasse

Die definitive Beibehaltung oder Aufhebung dieser Einmündungen ist von der Ausbauart der BTB abhängig.

Bei den Gemeindestrassen wird die Absicht erkennbar, Ziel- und Quellverkehr den Hauptverkehrsstrassen zuzuführen und die Wohnquartiere vom Durchgangsverkehr zu entlasten.

Der Strassennetzplan enthält bezüglich öffentlichen Verkehr ein überholtes Sanierungsprogramm der Birsigtalbahn. Der Grundsatzentscheid über die Wahl des Verkehrskonzeptes (konventioneller Ausbau der BTB oder Minirail) ist bis heute nicht gefallen. Eine Koordination der kantonalen und kommunalen Planungsziele im Hinblick auf den öffentlichen Verkehr erscheint unumgänglich. Gemäss den vorliegenden Konzepten für den Ausbau des öffentlichen Verkehrs wird das Gebiet zwischen den kantonalen Verkehrsflächen "Oberwilerstrasse / Hauptstrasse" und

"Bottmingerstrasse / Baslerstrasse" tangiert. Es muss daher damit gerechnet werden, dass der Kanton bei einzelnen Bauvorhaben zur unpräjudizierten Durchführung der Planungsarbeiten und zur Freihaltung der Trassen eine Bausperre verfügen muss. In diesem Sinne können die beschlossenen Zonenvorschriften genehmigt werden. Es erscheint jedoch unumgänglich, im Zonenplan und in den Ergänzungsbestimmungen einen entsprechenden Hinweis wegen allfälliger Bausperren aufzunehmen.

Zu den unerledigten Einsprachen:

III.

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

2. Zu den Begehren auf Aenderung der Bauzone und Erweiterung des Baugebietes ist grundsätzlich festzustellen, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften machen kann, d.h. irgendwelche Aenderungen der Zoneneinteilung oder Baugebietserweiterungen darf er nicht von sich aus vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, der Ortsplanung ganz oder teilweise die Genehmigung zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle nicht standhält.

Die [REDACTED] wendet sich gegen die neue Ortsplanung, da ihre beiden Parzellen [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] durch geplante Strassen und Parkplätze, die eine Abtretung von ca 1/3 der Gesamtfläche zur Folge hätten, stark in Mitleidenschaft gezogen und durch die ungünstige Lage erheblich entwertet würden.

Die Einsprecherin führt weiter aus, dass sie sich alle Rechte vorbehalte, allfällige Entschädigungsansprüche bei der späteren Auflage des Bau- und Strassenlinienplanes geltend zu machen. Diese Einsprache richtet sich nicht gegen die neuen Zonenvorschriften, wie die Einsprecherin irrtümlich annimmt, sondern gegen die neue Strassenführung. Diese ist ein Bestandteil des Strassennetzplanes, der gemäss § 5 Abs. 1 des kantonalen Baugesetzes vom Auflageverfahren ausgenommen ist. Gegen diesen kann folglich keine Einsprache erhoben werden.

Gemäss § 26 Baugesetz, schliesst die Genehmigung des Strassennetzplanes durch den Regierungsrat die Gewährung des Enteignungsrechtes in sich. Eine Einsprache gegen die Enteignung kann vom Betroffenen jedoch im Zeitpunkt der Auflage des Strassenprojektes erhoben werden. Auf die Einsprache kann deshalb nicht eingetreten werden. Unberührt davon bleiben alle Entschädigungsforderungen.

■■■■■ verlangt den Einbezug seiner Waldparzelle in das Baugebiet. Zur Begründung führt er an, es handle sich um eine schmale Parzelle von ca. 100 m Länge, welche zusammen mit 2 anstossenden Parzellen von ungefähr gleichem Ausmass eine schmale Waldzunge bilde, die aus dem geschlossenen Waldgebiet hinausrage. Im weitem führt der Einsprecher an, im Jahre 1950 habe der damalige Gemeinderat erklärt, dass die Möglichkeit bestehe, die Waldzunge später in das Baugebiet einzuschliessen. Er verweist diesbezüglich auf einen Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates Nr. 928 vom 20. März 1951.

Mit dem neuen Zonenplan sei die Umwandlung des angrenzenden Gebietes in die Bauzone erfolgt und die Waldzunge nunmehr auf allen drei Seiten vom Baugebiet umschlossen. Deshalb sei auch diese Waldzunge in Baugebiet umzuwandeln.

Zunächst ist festzuhalten, dass das betreffende Grundstück sowohl im Grundbuch als auch im alten Zonenplan aus dem Jahre 1951 als Waldparzelle eingetragen bzw. ausgeschieden ist. In dem am 7. Dezember 1971 genehmigten Gebietsausscheidungsplan liegt diese Parzelle unter vielen andern zwar innerhalb des Baugebietsperimeters, wurde jedoch ausdrücklich aus dem Bauge-

biet ausgenommen und als Waldparzelle belassen. Damit wurden klare Verhältnisse geschaffen und die Überbaubarkeit dieses Areals wurde ausgeschlossen.

In dem vom Einsprecher zitierten Regierungsratsbeschluss wurde die Einsprache gegen den Zonenplan, unter Hinweis auf die Vorschriften des Bundesgesetzes betreffend die eidgenössische Obergerichtsbarkeit über die Forstpolizei, abgewiesen.

Dadurch, dass der Gebietsausscheidungsplan Rechtskraft erlangt und als erste Grundlage für die neue Ortsplanung gedient hat, ist die Notwendigkeit für die Schaffung von Freihaltezone, die ein wichtiges öffentliches Interesse darstellen, unterstrichen worden.

Im übrigen kann, wie schon unter Ziffer III, 2 erwähnt, der Regierungsrat Änderungen der Zoneinteilung oder Einzonungen nicht von sich aus vornehmen.

Die vorliegende Einsprache ist, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

Namens und im Auftrag von [REDACTED],
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] erhebt [REDACTED] Einsprache gegen den Zonenplan.

Der Einsprecher wendet sich gegen die Einzonung der bisher in der Wohnzone gelegenen Parzellen Nr. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in die Zone für öffentliche Werke und Anlagen, die einer vernünftigen planerischen Konzeption widerspreche und zu ausserordentlich hohen Entschädigungsansprüchen gegenüber der Gemeinde führen würde.

Ein überwiegend öffentliches Interesse für eine Umzonung liege nicht vor.

Die Gemeinde beantragt den Regierungsrat, diese Einsprache von der Genehmigung auszuklammern, da die Einigungsverhandlungen noch im Gange seien und ein Entscheid in naher Zukunft zu erwarten sei.

Die Behandlung dieser Einsprache wird antragsgemäss ausgestellt und die Genehmigung des Zonenplanes im Bereiche dieser Parzellen vorläufig zurückgestellt.

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

Auf die Einsprache der [REDACTED] kann nicht eingetreten werden.

Die Behandlung der Einsprache [REDACTED] namens seiner Klienten wird vorläufig ausgestellt und das entsprechende Gebiet von der Genehmigung ausgeklammert.

2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss des Einwohnerrates Binningen vom 5. März 1973 betreffend der revidierten Ortsplanung, bestehend aus Zonenvorschriften (Zonenplan, Legende, kantonale Zonenreglements-Normalien ZR 1/63 - 9/63, Ergänzungsbestimmungen) und Strassennetzplan - genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt. Gleichzeitig werden alle bisherigen Zonenvorschriften, bestehend aus Zonenplan, Reglement und generellem Bebauungsplan sowie die im Widerspruch zum neuen Strassennetzplan stehenden Bau- und Strassenlinienpläne aufgehoben und damit ausser Kraft gesetzt. Dies gilt nicht für die von der gemäss Ziffer 3 von der Genehmigung ausgenommenen Teile der Ortsplanung.

3. Von der Genehmigung ausgenommen sind:

a) Einmündungen in Kantonsstrassen:

- Postgasse in Baslerstrasse ✓
- ~~Weihermattweg in Baslerstrasse~~ Korrektur
- Schafmattweg in Schlossgasse ✓ gem. Schreiben
- Brückenstrasse in Bottmingerstrasse ✓ Randir.
- ~~Lindenstrasse in Bottmingerstrasse~~ Mai 75

b) die zulässige Wohnungszahl pro Baukörper in der Zone W 2a.

4. Von der Genehmigung vorläufig ausgenommen ist die Umzonung der Parzellen 1567, 1588, 2106 und 3284

im Gebiet "Weihermatten" in die Zone für öffentliche Werke und Anlagen.

5. Im Gebiet zwischen den kantonalen Verkehrsflächen "Oberwilerstrasse / Hauptstrasse" und "Bottmingerstrasse / Baslerstrasse" muss zur unpräjudizierten Durchführung der Planungsarbeiten und zur Freihaltung der Trassen des öffentlichen Verkehrs mit der Verhängung einer Bausperre gerechnet werden. Im Zonenplan und in den Ergänzungsbestimmungen ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.
6. Die Gemeinde wird aufgefordert, für die Erstellung eines kommunalen Landschaftsplanes in absehbarer Zeit besorgt zu sein. Für die Ausarbeitung ist der Entwurf des Landschaftsplans Region Basel begleitend.
7. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 11/ZP/1/0 (Zonenplan), 11/ZR/1/0 (Zonenreglement) und 11/SP/1/0 (Strassennetzplan) versehenen Pläne.
8. Die Ziffern 2 bis 7 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(alle eingeschrieben)

Gemeinderat Binningen (4)

Grundbuchamt Binningen

Arbeitsamt Baselland, Bahnhofstrasse,
Pratteln (2)

Planungsbüro Bütler + Glaser, MuttENZ

Landwirtschaftsdirektion (2)

Bodenamt (3)

Meliorationsamt (3)

Tiefbauamt (3)

Polizeidirektion, Verkehrsabteilung
Wasserwirtschaftsamt
Amt für Naturschutz und Denkmalpflege
Regionalplanungsstelle (2)
Baupolizeiamt
Landeskanzlei
Planungsamt (6)
Baudirektion (2)

Der Landschreiber:

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'G' followed by a horizontal line and a flourish.