

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 3402

vom 2. Dezember 1980

Gemeinde Binningen; Landschaftsplanung Westplateau

A. Der Einwohnerrat Binningen hat am 17. Dezember 1979 - gestützt auf eine Vorlage des Gemeinderates - für das Nichtbaugebiet auf dem Westplateau folgende Bauvorschriften erlassen:

- Zonenvorschriften " Landschaft " bestehend aus
 - " A. Zonenreglement Landschaft " und
 - " B. Zonenplan Landschaft ",
- Strassennetzplan " Landschaft "
- Baulinienplan " Landschaft ".

B. Gleichentags verabschiedete der Einwohnerrat für das gleiche Gebiet Zonenvorschriften bestehend aus Zonenplan und Zonenreglement gemäss einem am 25. Oktober 1979 dem Gemeinderat eingereichten Initiativbegehren und unterstellte sowohl das Initiativbegehren als auch seinen eigenen Erlass - im Sinne eines Gegenvorschlages - der Volksabstimmung.

C. In der Volksabstimmung vom 2./3. März 1980 wurden die Zonenvorschriften " Landschaft " in der Fassung gemäss Initiativbegehren angenommen. Sie bilden zusammen mit dem Strassennetzplan " Landschaft " und dem Baulinienplan " Landschaft " Gegenstand des vorliegenden Genehmigungsverfahrens.

D. Die öffentliche Planaufgabe für die Zonenvorschriften und für den Baulinienplan hat vom 14. April bis am 13. Mai 1980 stattgefunden. Sie wurde durch Publikation im Amtsblatt Nr. 15 vom 10. April 1980 sowie im Binninger-Anzeiger Nr. 12 gleichen Datums bekanntgegeben. Die betroffenen Grundeigentümer wurden überdies mit eingeschriebenem Brief vom 9. April 1980 (Postquittung) auf die Auflage aufmerksam gemacht.

Innert der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingegangen:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]

E. In der Folge hat der Gemeinderat Binningen das gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverfahren durchgeführt. Eine Einigung kam in keinem der sechs Fälle zustande.

F. Mit Schreiben vom 30. Oktober 1980 (Eingang 6. November 1980) unterbreitet der Gemeinderat Binningen die Erlasse zur regierungsrätlichen Genehmigung und die Einsprachen zum Entscheid. Für Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Das kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 gibt den Gemeinden in den §§ 3 und 4 die Befugnis, Zonenpläne, Strassennetzpläne und Baulinienpläne sowie die dazugehörenden Reglemente zu erlassen. Diese Pläne und Reglemente erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Gemäss § 3 des gleichen Gesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden der Genehmigung des Regierungsrates. Die der Genehmigung vorausgehende Prüfung beschränkt sich neben der Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionaplanung vor allem darauf, Gemeindeerlasse auf ihre Rechtmässigkeit hin zu überprüfen. Mit anderen Worten, der Regierungsrat auf ihre Rechtmässigkeit hin zu überprüfen. Mit anderen 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:

- Die Einhaltung der Verfahrensvorschriften beim Erlass vor allem im Hinblick auf die Betroffenen (rechtliches Gehör).
- Die Beachtung der kantonalen und eidgenössischen materiellrechtlichen Schranken. Zentrale Bedeutung kommt dabei der Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit etc.) zu.

II.

Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide und der Entscheid über Wohnerratsbeschlüsse zu erlassen sind. Es steht daher nicht 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.

III.

Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, welche sich gegen Nutzungspläne richten - und darunter fallen auch die zur Genehmigung beantragten Pläne - die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Rechts- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

Diese Kontrolle lässt sich nun aber, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen werden, nicht ohne materielle Begutachtung durchführen. Im Gegensatz zum klassischen Rechtsatz stellt der Plan und die dazugehörenden 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 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 planerischer 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.

IV.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung der Erlasse folgendes ergeben:

1. Formell-rechtliche Prüfung

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

2. Materiell-rechtliche Prüfung

Materiall-rechtlich ist zu den beschlossenen Erlassen folgendes zu bemerken:

2.1 Allgemeines

Die vorliegenden Pläne stützen sich auf § 4 des Baugesetzes, wonach die Gemeinde zuständig ist, Zonenpläne, Baulinienpläne und Strassennetzpläne zu erlassen.

Insgesamt erweisen sich die Planungsmassnahmen der Gemeinde als verfassungskonform. Sie sind im öffentlichen Interesse, verhältnismässig und beruhen auf einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage. Ob allenfalls Entschädigungen wegen materieller Enteignung zu Recht gefordert werden können, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

2.2 Zonenvorschriften (Zonenplan und Zonenreglement)

Der vorliegenden Planung liegt ein klares Konzept zugrunde. Das Gebiet soll der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben, insbesondere soll die Erholungsfunktion der Landschaft für die Bevölkerung gesichert werden. Zu diesem Zweck soll die Landschaft weitgehend in ihrem jetzigen natürlichen Zustand erhalten, sollen wertvolle Landschaften geschützt und möglichst grosse,

zusammenhängende Flächen dem freien Durchblick erhalten bleiben. Diese Zielsetzung liegt klarerweise im öffentlichen Interesse.

Aus der Zielsetzung ergeben sich folgende Massnahmen als folgerichtig:

- die Schutzzonen,
- die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit der Landwirtschaftszone auf traditionell bäuerliche Betriebe und Freilandgärtnerien,
- die Befugnis des Gemeinderates, in der Landwirtschaftszone den Ersatz gefälltter Bäume anzuordnen,
- die Bewilligungspflicht für Einfriedigungen und Grünhecken in der Landwirtschaftszone,
- die Reduktion der Zonen mit nichtlandwirtschaftlicher Nutzung auf ein absolutes Minimum.

Die Anordnung der Spezialzonen mit nichtlandwirtschaftlicher Nutzung richtet sich nach folgenden Gesichtspunkten:

- vorbestandene nichtlandwirtschaftliche Nutzung,
- periphere Lage,
- gute Erschliessung,
- Schonung des Durchblicks auf wertvolle Landschaften.

Diese Kriterien sind sachlich vertretbar und im Hinblick auf das Planungsziel zweckmässig.

Sämtliche vorgesehenen Zonen und Zonenvorschriften lassen sich auf das Baugesetz abstützen. Dies gilt ohne weiteres für die Forstwirtschaftszone, welche der kantonalen entspricht und für die OeW-Zone, die Schutzzonen und die Spezialzonen, deren

Erlass in den §§ 13, 20, 21 und 25 des Baugesetzes ausdrücklich als Gemeindekompetenz genannt ist.

Es gilt aber auch für die kommunale Landwirtschaftszone mit ihren gegenüber dem kantonalen Recht einschränkenderen Vorschriften. Das kantonale Recht gilt nur subsidiär für den Fall, dass die Gemeinde nichts anordnet (VGE vom 14. Juni 1978 i.S. H., S. 13). Wenn die Gemeinde theoretisch befugt ist, das ganze Gebiet als Grünzone auszuscheiden, so kann sie demgegenüber auch eine Spezialzone Landwirtschaft ausscheiden, welche zwar im Vergleich mit der kantonalen Regelung einschränkender ist, gegenüber der Grünzone aber eine weitergehende Nutzung zulässt.

Für die vorgesehenen Spezialzonen besteht ein ausreichendes Bedürfnis. Dies ist für die Spezialzone für Intensiverholung allein schon aus regionalplanerischer Sicht unbestritten. Es ergibt sich aber auch für die Spezialzone Gärtnerei aus der Tatsache, dass im kommunalen Landwirtschaftsgebiet inskünftig Glashausgärtnereien und Baumschulen ausgeschlossen sein sollen. Diese können in Binningen nicht ausschliesslich ins Baugebiet verwiesen werden. Es muss möglich sein, sie in beschränktem Mass und an ausgewähltem Standort ausserhalb des Baugebietes einer Spezialzone zuzuweisen.

2.3 Strassennetzplan

Im Abschnitt Banngrenze Oberwil bis Parzelle 3294 ist die " Benkenstrasse " lediglich als Strassentyp " B " = " Wege " mit einer vorgesehenen Ausbaubreite von 3.0 - 5.0 m dargestellt. Damit besteht ein Widerspruch zu dem vom Landrat am 30. April 1964 beschlossenen " Strassennetzplan der Region Leimental - Birstal ", in welchem die Hohestrasse/Benkenstrasse als " übrige Kantons- und Gemeindestrasse mit wichtiger Verkehrsbedeutung " qualifiziert ist. Aus diesem Grunde muss dem vorliegenden Plan in diesem Bereich die Genehmigung versagt wer-

den. Der nichtgenehmigte Abschnitt ist im Plan mit grüner Farbe durchgestrichen.

2.4 Baulinienplan

Der Baulinienplan sieht eine Baulinie vor, die entlang der Baugebietsgrenze führt und von den jeweiligen Strassen einen Abstand von 40 m einhält.

Das kantonale Recht schreibt keinen Höchstabstand vor, den eine Baulinie von der Strassenlinie einhalten muss oder darf. Es gelten somit die allgemeinen Regeln für die Zulässigkeit von Eigentumsbeschränkungen. Davon interessieren vorliegend nur die Frage der Verhältnismässigkeit und des öffentlichen Interesses. Diese Fragen sind aufgrund einer Interessenabwägung zu entscheiden, wobei gemäss § 86 des Baugesetzes darauf zu achten ist, dass die zonengemässe Ueberbauung nicht erschwert wird und auf die örtlichen Verhältnisse, das Landschaftsbild und die Erfordernisse des Verkehrs Rücksicht zu nehmen ist.

Die vorliegende Baulinie verfolgt zwei Zwecke: Einerseits soll gegenüber der angrenzenden reinen Wohnzone Schutz vor Lärm- und Geruchsimmissionen gewährt werden, welche in der Landwirtschaftszone mögliche Bauernhöfe hervorrufen können, wenn sie zu nahe am Wohngebiet gebaut werden. Andererseits soll gegenüber den entlang der Baugebietsgrenze führenden Fusswegen ein ausreichend grosser unbebauter Raum freigehalten werden, damit dem dort spazierenden Fussgänger das Gefühl der freien Landschaft gewahrt bleibt. Beide Zwecke liegen im öffentlichen Interesse.

Demgegenüber wiegt das private Interesse an unbeschränkter Bebaubarkeit der Parzellen weit geringer. Einmal liegen die betroffenen Parzellen in der Landwirtschaftszone und sind ohnehin nur unter sehr eingeschränkten Bedingungen überhaupt bebaubar. Zum andern wird die Bebaubarkeit mehrerer von der Bau-

linie betroffener Parzellen wegen ihrer Grösse und Form ohnehin nicht übermässig erschwert. Einzelne Parzellen an der Nordgrenze des Landwirtschaftsgebietes, deren Bebaubarkeit durch die Baulinie verunmöglicht wird, wären auch ohne diese nicht bebaubar und könnten nur durch Landumlegungen baureif gemacht werden. Stark betroffen sind die Parzellen 1051 und 1056, welche beide als zur Bebauung geeignet angesehen werden können. Parzelle 1051 ist überhaupt nicht mehr bebaubar, bei Parzelle 1056 ist die Bebaubarkeit stark erschwert. Im Rahmen einer Landumlegung könnten aber alle Erschwernisse der vorliegenden Baulinie behoben werden.

Dass die Baulinie nicht entlang der das Baugebiet von Bottmingen begrenzenden Benkenstrasse weitergezogen wurde, ist dadurch begründet, dass dort bereits ein Bauernhof steht, der nach Ziehung der Baulinie innerhalb der Bauverbotszone stehen würde und aufgrund der Besitzstandsgarantie belassen werden müsste. Gleiches gilt für die Parzelle 934 (Areal Senn).

Der Baulinienabstand erscheint im Hinblick auf die verfolgten Zwecke nicht als unverhältnismässig. Eine Aussichtszone könnte den Baumbestand gefährden, die Grünzone entspräche nicht der vorgesehenen landwirtschaftlichen Nutzung. Die Umgehung der Entschädigungspflicht kann der Gemeinde nicht im Ernst vorgeworfen werden, da sie auch bei enteignungsähnlichen Baulinien mit finanziellen Verpflichtungen rechnen muss. So muss sie Parzellen, deren Bebaubarkeit auch nach einer Landumlegung noch durch die Baulinie verunmöglicht wird, übernehmen und zwar zu einem Preis, den das Enteignungsgericht festlegt und der damit sicher nicht unter einer Entschädigung für die Legung einer Grünzone liegen würde.

3. Unerledigte Einsprachen

3.1 [REDACTED]

Der Einsprecher bemängelt im wesentlichen, dass der Zonenplan nicht den faktischen Gegebenheiten entspreche, welche es mit der Besitzstandsgarantie zu berücksichtigen gälte, dass die Schaffung eines reinen Landwirtschaftsgebietes gegen gesetzliche Bestimmung verstosse, weil die Voraussetzungen für die Führung einer Landwirtschaft nicht mehr erfüllt seien und dass die Gemeinde sich an den Regionalplan zu halten habe, welcher für dieses Gebiet eine Intensiverholungszone vorsehe.

Was den Baulinienplan anbetreffe, so erschwere sie jegliche rationelle Nutzung. Auch falle auf, dass die Parzelle der Gärtnerei Senn von dieser Auflage ausgenommen sei.

Der Einsprecher wendet sich gegen die kommunale Landwirtschaftszone mit der Begründung, diese sei eine Fiktion, u.a. auch deshalb, weil bereits an verschiedenen Orten landwirtschaftsfremde Nutzungen beständen und aufgrund der Besitzstandsgarantie belassen werden müssten.

Das Gebiet, das für die Landwirtschaftszone vorgesehen ist, wird heute schon zum grössten Teil landwirtschaftlich genutzt, was wohl am besten beweist, dass es für die Landwirtschaft geeignet ist. Der Gemeinderat würde es begrüssen, wenn eine weitere landwirtschaftliche Siedlung entstehen würde. Dass einzelne nichtlandwirtschaftliche Nutzungen vorbestehen, ändert an der Tauglichkeit der Zone nichts. Bei jeder Planung, die ein Fernziel verfolgt, muss für eine gewisse Zeit in Kauf genommen werden, dass zonenfremde Nutzungsarten weiterbestehen.

Der Einsprecher scheint aus der Tatsache, dass Parzelle [REDACTED] in eine Spezialzone für Intensiverholung eingezont wurde, Rechte für sich ableiten zu wollen. Er beruft sich dabei,

ohne es ausdrücklich zu sagen, offenbar auf die Rechtsgleichheit.

Art. 4 der Bundesverfassung gewährleistet keine absolute Gleichbehandlung. Der eine ungleiche Behandlung begründende Erlass verletzt die Rechtsgleichheit nur, wenn er zwischen mehreren zu regelnden tatsächlichen Verhältnissen rechtliche Unterscheidungen trifft, die sich nicht auf ernsthafte sachliche Gründe stützen lassen und für die ein vernünftiger Grund nicht ersichtlich ist (BGE 100 I a 328 E. 4b). Daraus ergibt sich, dass nicht jeder Grundeigentümer aufgrund der Rechtsgleichheit Anspruch auf Zuteilung seiner Parzelle zu einer bestimmten Zone besitzt, nur weil im Planungsgebiet andere Parzellen dieser Zone zugeteilt wurden. " Der Grundeigentümer hat keinen Anspruch darauf, im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bauungsplanes oder einer Zonenordnung gleich behandelt zu werden wie alle übrigen Grundeigentümer, die von einer Raumplanungsmassnahme berührt werden. Es liegt im Wesen der Ortsplanung, dass Zonen gebildet werden, für welche notwendigerweise unterschiedliche Bauvorschriften aufgestellt werden " (BGE 95 I 550 f E.2). Wenn sich somit die Einzonung der Grundstücke der Einsprecher, wie sie vorgenommen wurde, auf ernsthafte sachliche Gründe abstützen lässt, verletzt sie Art. 4 der Bundesverfassung nicht.

Das Areal des Einsprechers entspricht nicht den Kriterien, nach denen sich die Zonen für nichtlandwirtschaftliche Nutzung bezüglich Lage und Anordnung zu richten haben. Wir verweisen auf das vorstehend unter Ziffer 2.2 Gesagte. Der Einsprecher ist deshalb nicht rechtsungleich behandelt, wenn seine Parzelle nicht einer Zone für Intensiverholung zugeteilt wurde.

Das Bedürfnis nach Intensiverholung wird von der Gemeinde an sich nicht bestritten. Entsprechend der planerischen Zielsetzung und dem überwiegenden Interesse an der Erhaltung der Landschaft, mussten die Intensiverholungszonen aber auf ein

Minimum beschränkt werden. Insbesondere eine Erweiterung der Zone für Reitanlagen kann aus Gründen der Schonung der Landschaft nicht in Frage kommen. In Anbetracht der Tatsache, dass in der Region mehrere Reitanlagen bereits betrieben werden, die auch das Landwirtschaftsgebiet von Binningen für ihre Ausritte benutzen, wäre sonst eine Uebernutzung des Gebietes zu befürchten. Deshalb wird auch die Zahl der zulässigen Pferde in der Reitanlage auf Parzelle [REDACTED] auf 40 beschränkt (Zonenreglement Ziffer 3.3.2).

Was die Einwendungen des Einsprechers gegen die Baulinie betrifft, so verweisen wir auf das unter Ziffer 2.4. Gesagte.

Der Einsprecher beruft sich schliesslich auf die Besitzstandsgarantie und will offenbar daraus ableiten, dass ihm auf seiner Parzelle ein Reitbetrieb bewilligt werden muss. Dieses Vorbringen hat mit der Zonenplanung direkt nichts zu tun und ist deshalb im vorliegenden Verfahren nicht zu prüfen. Der Einsprecher kann diesen behaupteten Anspruch im Baubewilligungsverfahren vorbringen.

Aus all diesen Gründen ist der Regierungsrat nicht in der Lage, die Einsprache zu schützen.

3.2 Einsprache [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Die Einsprecherin verlangt in erster Linie die Einweisung ihres Areals in die Spezialzone für Gärtnerei und stützt sich dabei auf das Rechtsgleichheitsgebot. Ihre Vorbringen sind jedoch unbehelflich. Wir verweisen auf das vorstehend unter Ziffer 3.1 Gesagte.

Die Parzelle der Einsprecherin wurde der Zone für Familiengärten zugeschlagen, da das öffentliche Bedürfnis nach Vergrösserung der Flächen für Familiengärten das Bedürfnis

nach Vergrösserung der Flächen für gewerbliche Gärtnereien eindeutig übersteigt. Der vorgesehene Standort auf dem Areal der Konkursmasse Haubensak ist planerisch vernünftig. Entsprechend dem öffentlichen Interesse an möglichst zusammenhängenden unbebauten Gebieten lag es nahe, das erweiterte Gebiet für Familiengärten an das bestehende, bereits für Familiengärten genutzte Gebiet anschliessen zu lassen und so diese nichtlandwirtschaftliche Zone zu konzentrieren. Eine Erweiterung auf die angrenzende Parzelle [REDACTED] ist aus Gründen des Naturschutzes (Weiherbüchlein) nicht möglich.

Somit lässt sich die vom [REDACTED] [REDACTED] abweichende Behandlung des [REDACTED] [REDACTED] sachlich rechtfertigen und verletzt die Rechtsgleichheit nicht. Im Übrigen ist das [REDACTED] [REDACTED] auch schlechter erschlossen.

Würde die vorliegende Zone für Familiengärten nicht genehmigt, so käme bei einer dadurch notwendigen Planänderung nur eine Zuweisung des Gebietes in die kommunale Landwirtschaftszone in Betracht, da in dieser Beziehung der Volkswille durch die Abstimmung vom 2./3. März 1980 eindeutig dokumentiert ist.

Die Einsprecherin wendet sich ausserdem gegen die in Ziffer 1.5 des Zonenreglementes vorgesehene Besitzstandsgarantie und erachtet diese als zu restriktiv.

Gemäss Ziffer 1.5 des Zonenreglementes dürfen vorbestandene zonenfremde Bauten, Anlagen und Einrichtungen nicht mehr erweitert werden. Diese Bestimmung beschränkt die Eigentumsfreiheit und hält vor Art. 22ter der Bundesverfassung nur stand, wenn sie verhältnismässig ist und sich auf ein ausreichendes öffentliches Interesse abstützen lässt. Das öffentliche Interesse an der Durchsetzung der Planungsziele im vorliegenden Gebiet ist bedeutend und durch klare Volksentscheide dokumentiert. Angesichts des eindeutigen Volks-

willens lässt sich die restriktive Formulierung der Besitzstands-
garantie rechtfertigen, auch wenn sie von den durch die kantonale
Praxis entwickelten Regeln abweicht, die für vorbestandene,
zonenfremde Betriebe gewisse Erweiterungsmöglichkeiten zulassen.
Die kantonalen Regeln wurden am Beispiel vorbestandener Ge-
werbebetriebe in reinen Wohnzonen entwickelt. Diese Fälle unter-
scheiden sich aber wesentlich vom vorliegenden. Hier geht es
um die Durchsetzung einer Planung, die der ganzen Bevölkerung
zugute kommt, dort um den Schutz einzelner Bewohner vor den
Immissionen eines Betriebes.

Härtefälle, vor allem die Gefährdung der Existenz eines Betrie-
bes mangels Erweiterungsmöglichkeit, können aufgrund der Aus-
nahmebestimmungen der Ziffern 5.1 und 5.2 des Reglementes ge-
löst werden. Vor allem auch im Hinblick auf diese Ausnahmebe-
stimmungen erscheint die restriktive Formulierung der Be-
sitzstandsgarantie als vertretbar. Im übrigen entspricht sie
derjenigen der kantonalen Zonennormalien " Landschaft ".

Die Einsprache kann somit nicht geschützt werden.

3.3 Einsprache ■■■

Der Einsprecher wendet sich gegen die Spezialzone für Gärtnerei
und vor allem gegen deren Nutzungsvorschriften.

Die Spezialzone für Gärtnerei kann nicht für sich allein be-
urteilt werden. Sie ist eine Ergänzung zur Landwirtschaftszone
und soll in beschränkter Masse die für eine Treibhausgärtnerei
nötigen Bauten ermöglichen, deren Errichtung in der Landwirt-
schaftszone verboten ist. Die Zone ist entsprechend der pla-
nerischen Zielsetzung klein gehalten und umfasst ein Gebiet
von ca. 6 000 m². Dies entspricht ca. 1 % und nicht - wie
in der Einsprache behauptet - 0,01 % des ganzen Planungsge-
bietes. Die Zone für Familiengärten macht etwa 2,8 %, die
übrigen Zonen für Intensiverholung etwa 1,3 % des Gebietes

aus. Die Zone für Gärtnerei bewegt sich damit im Rahmen der anderen Zonen für nichtlandwirtschaftliche Nutzung.

Die Spezialzonen können gemäss § 25 Baugesetz für besondere Bedürfnisse vorgesehen werden. Ihre Grösse hat sich dementsprechend nach dem Bedürfnis zu richten. Vorliegend besteht ein ausreichendes öffentliches Interesse für die Beschränkung der Zone auf ein Gebiet von 6 000 m². Ein Bedürfnis für eine grössere Spezialzone Gärtnerei besteht eindeutig nicht. Dies geht klar aus dem Volksentscheid vom 2./3. März 1980 hervor.

Wenn § 25 Baugesetz der Gemeinde die Kompetenz einräumt, Spezialzonen auszuscheiden, so ergibt sich daraus, dass die Gemeinde für diese Zonen auch Nutzungsvorschriften aufstellen darf. Alles andere wäre mit dem Sinn des Gesetzes nicht vereinbar, das den Gemeinden auf dem Gebiet der Zonenplanung Autonomie einräumt. Im Übrigen verweisen wir, was die gesetzliche Grundlage betrifft, auf das unter den Ziffern 2.1 und 2.2 Gesagte. Soweit die Gemeinde im Rahmen ihrer Kompetenz Planungs- und Bauvorschriften erlässt, genügen diese kommunalen Rechtssätze als gesetzliche Grundlage für Eigentumsbeschränkungen (z.B. Bundesgerichtsentscheid 97 I 796 E. 3b).

Es mag sein, dass diese Spezialzone nicht ausgeschieden worden wäre, wenn der Betrieb des Einsprechers sich nicht bereits dort befunden hätte. Die Gemeinde geborchte offenbar eher der Not als dem eigenen Triebe. Dies macht die Einzonung aber nicht zu einer gewerbepolitischen Massnahme. Vielmehr soll dadurch der bestehende Zustand planerisch erfasst und eine geordnete Bebauung des Areals ermöglicht werden. Ebenfalls soll dem Einsprecher eine ausreichende Nutzung für die für seinen Betrieb nötigen Treibhäuser ermöglicht werden. Würde diese Zone nicht genehmigt, so käme bei einer Planänderung die Einzonung in die kommunale Landwirtschaftszone in Frage. Der Einsprecher wäre dann jedoch schlechter gestellt als jetzt. Er

könnte seinen Betrieb nur noch aus wichtigen Gründen durch Ausnahmebewilligung erweitern, während ihm jetzt ermöglicht wird, im Rahmen der Zonenvorschriften zu bauen. Diese Vorschriften sind auch unter Berücksichtigung seiner Bedürfnisse als Gewerbetreibender nicht unverhältnismässig. Sie ermöglichen ihm eine zweigeschossige Bebauung von rund 1 630 m², d.h. er kann nebst den bestehenden 2 Gewächshäusern noch 2 weitere bauen. Zusammen mit der Möglichkeit, die angrenzende Landwirtschaftszone für Freilandgärtnerei zu nutzen, ist die Existenz seines Betriebes nicht unverhältnismässig erschwert. Einen Anspruch auf möglichst unbegrenzte Nutzung hat er nicht. Für Härtefälle, wie die von ihm behauptete, aber nicht erwiesene Gefährdung der Existenz, bestehen die Ausnahmemöglichkeiten gemäss Ziffer 5.1 und 5.2 des Zonenreglementes.

Da die vorliegende Einzonung keine gewerbepolitische Massnahme ist, kann sich der Einsprecher auch nicht auf die Handels- und Gewerbefreiheit berufen. Diese schützt nicht vor baupolizeilichen Massnahmen (Bundesgerichtsentscheid 99 I a 48 E. 4). Als solche gelten auch die Zonenpläne und Zonenvorschriften. Zulässige Eigentumsbeschränkungen, welche nicht wirtschaftspolitische Zwecke verfolgen, verletzen die Handels- und Gewerbefreiheit nicht. Sie sind unter dem Gesichtspunkt von Artikel 22ter Bundesverfassung zu würdigen, wobei die besonderen Bedürfnisse gewerbetreibender Grundeigentümer im Rahmen der Prüfung der Verhältnismässigkeit zu berücksichtigen sind (Bundesgerichtsentscheid 100 I a 145 E.3).

Der Einsprecher wendet sich ausserdem gegen die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Wie schon vorstehend unter Ziffer 2.2 ausgeführt wurde, besteht für die Beschränkung der Nutzung in der Landwirtschaftszone auf traditionell bäuerliche Betriebe und Freilandgärtnereien ein ausreichendes öffentliches Interesse und eine gesetzliche Grundlage.

Die Bestimmungen über den Schutz des Baumbestandes sind verhältnismässig. Durch die Formulierung, der Baumbestand sei " möglichst " zu erhalten, erhält der Gemeinderat Spielraum, um beim Entscheid über den Ersatz gefälltter Bäume im Einzelfall auch eine Veränderung des Baumbestandes zuzulassen.

Gemäss § 118 Absatz 3 des Baugesetzes können die Gemeinden Einfriedigungen und Grünhecken der Bewilligungspflicht unterstellen.

Was die Einwendungen des Einsprechers gegen die Formulierung der Besitzstandsgarantie betrifft, so verweisen wir auf die Ausführungen unter Ziffer 3.2.

Abschliessend ist der Regierungsrat der Auffassung, dass die Vorschriften der Spezialzone Gärtnerei in Zusammenhang mit der Ausnahmebestimmung für Härtefälle gemäss Ziffern 5.1 und 5.2 des Reglementes und die Bestimmungen der Landwirtschaftszone vor Gesetz und Verfassung standhalten und die Einsprache somit nicht geschützt werden kann.

3.4 Einsprache [REDACTED]

Die Einsprache wendet sich gegen die Vorschriften der Landwirtschaftszone und gegen die Baulinie. Sie rügt im wesentlichen Verletzung der Eigentumsgarantie und der Handels- und Gewerbe-freiheit.

Was die Recht- und Verfassungsmässigkeit der Planungsmassnahmen betrifft, verweisen wir auf unsere Ausführungen unter den Ziffern 2.1, 2.2 und 3.3 Absatz 6.

Zu den Einwänden gegen die Baulinie verweisen wir auf das unter Ziffer 2.4 Gesagte.

Auch diese Einsprache kann somit nicht geschützt werden.

3.5 Einsprache [REDACTED] [REDACTED]

Die Einsprecher wenden sich gegen die Vorschriften der Landwirtschaftszone und der Landschaftsschutzzone und rügen die Verletzung der Eigentumsgarantie.

Was die Einwendungen gegen die Landwirtschaftszone betrifft, verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Ziffer 2.2.

Die Einsprecher halten insbesondere die Bestimmungen der Landschaftsschutzzone für zu restriktiv.

Die Bestimmungen von Ziffer 4.1 des Zonenreglementes sind in der Tat eng befasst. Diese restriktive Formulierung ist aber durch ein ausreichendes öffentliches Interesse gedeckt. Der Paradieshof bildet mit seiner typischen bäuerlichen Anlage und dem ihn umgebenden Obstbaumbestand ein wertvolles Landschaftsbild, das im Interesse der Bevölkerung in seiner kleinräumigen Gliederung und vielgestaltigen Kulturlandschaft unbedingt zu erhalten ist. Das Gebiet kommt einem Naturdenkmal nahe. Es wurde deshalb zu Recht in die Landschaftsschutzzone eingewiesen.

Dies heisst nun aber - entgegen der Befürchtung der Einsprecher - nicht, dass nichts mehr verändert werden darf. Im Gegenteil, die Weiterentwicklung des Betriebes der Einsprecher soll - gerade im Interesse der Erhaltung der Landschaft - gewährleistet sein. Die dazu nötigen Bauten und Veränderungen in der landwirtschaftlichen Nutzungsart sind möglich, sofern nicht der Charakter des Landschaftsbildes wesentlich gestört wird. Damit aber eine unkontrollierte Veränderung verhindert werden kann, sollen Bauten und Veränderungen der Nutzung im Rahmen von Teilzonenvorschriften, wie sie gemäss Ziffer 1.4 des Zonenreglementes vorgesehen sind, näher bestimmt werden. Zu erhalten sind allerdings die Bauten des Paradieshofes. Im Ubrigen sei hier

auch auf die Ausnahmebestimmung von Ziffer 5.1 des Reglementes verwiesen.

Festzuhalten ist ausserdem, dass der Baumbestand nicht katalogisiert wird. Für das Landschaftsbild wesentlich ist, dass der Hof in den schönen und traditionellen Obstbaumgarten eingebettet bleibt. Ausserhalb dieses engeren Bereiches sind auch Veränderungen des Baumbestandes, wenn sie sich in einem verantwortbaren Rahmen halten, möglich. Die Gemeinde muss sich jedoch auch hier Kontrollmöglichkeiten vorbehalten.

Insgesamt erweisen sich die Bestimmungen der Landschaftsschutzzone als durch den Schutzzweck gerechtfertigt und in der oben beschriebenen Auslegung als nicht unverhältnismässig.

Die übrigen Einwendungen der Einsprecher können nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sein: Das Parkplatzproblem ist im Rahmen von Teilzonenplänen entsprechend den speziellen Gegebenheiten zu lösen; das Problem des Vandalismus kann mit Zonenvorschriften nicht angegangen werden.

Die Einsprache ist somit in allen Teilen abzuweisen.

3.6 Einsprache [REDACTED] [REDACTED]

Die Einsprecher besitzen weder Grundstücke noch Rechte an solchen im Planungsgebiet. Ausserdem kann der Einsprache auch nicht entnommen werden, inwiefern die Einsprecher durch die ergangenen Beschlüsse und die vorgesehenen Planungsmassnahmen sonstwie in ihrer Rechtsstellung beeinträchtigt sein sollen. Aus diesen Gründen ist auf die Einsprache nicht einzutreten. Im Übrigen wäre sie ohnehin abzuweisen, da aus den Akten über die stattgefundene Verständigungsverhandlung hervorgeht, dass die Einsprecher gegen die Landschaftsplanung an sich materiell keine Einwendungen erheben, sondern Forderungen aus früheren Differenzen mit Behörden stellen.

- ://: 1. Auf die Einsprache [REDACTED] [REDACTED]
wird nicht eingetreten.
2. Die übrigen Einsprachen werden - soweit darauf einzutreten ist - als unbegründet abgewiesen.
3. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden folgende vom Einwohnerrat Binningen am 17. Dezember 1979 beschlossenen und in der Volksabstimmung vom 2./3. März 1980 angenommenen Bauvorschriften im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt:

- Zonenvorschriften Landschaft bestehend aus
" A. Zonenreglement Landschaft " und
" B. Zonenplan Landschaft "
- Strassennetzplan " Landschaft "
- Baulinienplan " Landschaft "

Von der Genehmigung des Strassennetzplanes ausgenommen ist die Benkenstrasse im Abschnitt Banngrenze Oberwil bis Parzelle 3294.

Gleichzeitig gelten folgende Erlasse als aufgehoben:

- Teilzonenvorschriften Landschaft " Paradies "
(Inventarnummer 11/TZPL/1/O und 11/TZRL/1/O),
- Teilstrassennetzplan Landschaft " Paradies "
(Inventarnummer 11/TSPL/1/O).

4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern
(11/TZP/2/O) (Zonenplan Landschaft) (*Red. Forderung: 11/ZPL/0/0*)
(11/TZR/2/O) (Zonenreglement Landschaft) (*Red. Forderung: 11/ZRL/0/0*)
11/TSP/2/O (Strassennetzplan Landschaft) und
11/eBS/49/O (Baulinienplan Landschaft)
versehenen Plan- resp. Reglements-Exemplare.

5. Die Ziffern 3 und 4 dieses Beschlusses sind gestützt auf
S 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des
Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentli-
chen.

Mitteilung an

[REDACTED]

Gemeinderat Binningen, 4102 Binningen
Kreisgeometerbüro Binningen,
Weihermattstrasse 2, 4102 Binningen
Landeskanzlei (Amtsblatt)
Vermessungsamt
Landwirtschaftsdirektion (2)
Amt für Naturschutz und Denkmalpflege
Regionaplanungsstelle beider Basel
Baudirektion (2)
Planungsamt (4)

der Landschreiber:

