

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 756

vom 7. Mai 2002

Gemeinde Biel-Benken, Teilzonenplan Siedlung, Teilzonenreglement Siedlung, Mutation Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan, Mutation Strassennetzplan Siedlung sowie Bau- und Strassenlinienplan "Zwischen Wegen"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Biel-Benken hat am 17. September 2001 den Teilzonenplan Siedlung, das Teilzonenreglement Siedlung, die Mutation des Lärm-Empfindlichkeitsstufenplanes, die Mutation des Strassennetzplanes Siedlung sowie den Bau- und Strassenlinienplan "Zwischen Wegen" beschlossen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 1. bis 30. November 2001 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 43 vom 25. Oktober 2001 und im Flugblatt vom 23. Oktober 2001 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 29. Oktober 2001) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen von [REDACTED] sowie [REDACTED]. Mit den übrigen Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 27. Februar 2002 unterbreitet der Gemeinderat Biel-Benken 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 Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Nutzungsvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 2 RBG). Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprü-

fung, 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.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Teilzonenreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 28. März 2001 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

1.3 Mutation Strassennetzplan Siedlung

In der Mutation zum Strassennetzplan Siedlung ist in den verbindlichen Inhalt fälschlicherweise der Perimeter des im Zonenplan Siedlung festgelegten "Areal mit Quartierplan- oder Teilzonenplan- und Landumlegungspflicht" aufgenommen worden. Im Sinne einer redaktionellen Korrektur wird dieser Planeintrag in der Legende gestrichen.

1.4 Abstand der Lärmschutzbauten/-wände zur Strassenlinie

Nach § 59 Absatz 3 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 kann das Tiefbauamt als Strasseneigentümerin verlangen, dass Lärmschutzbauten/-wände begrünt werden. Deshalb wurde die Gemeinde im Rahmen der Vorprüfung aufgefordert, zwischen den Lärmschutzbauten und der vom Tiefbauamt projektierten Strassenlinie (Hinterkante Trottoir) einen Abstand von mindestens 0.6 Meter vorzusehen. Dieser Auflage wurde im Bereich der geplanten Bushaltestelle nicht Folge geleistet. Die Gemeinde

wird daher darauf aufmerksam gemacht, dass gestützt auf § 59 Absatz 3 RBV im Rahmen eines entsprechenden Baugesuchs im Bereich der geplanten Bushaltestelle der Mindestabstand von 0.6 Meter verlangt und sichergestellt werden muss (bei der Lärmschutzbaute z. B. mit Nische/Versatz).

1.5 Geringfügige Änderung nach § 31 Absatz 5 RBG

Um einen möglichst optimalen Lärmschutz zu erreichen, ist vorgesehen, die Lärmschutzwände bis an die Parzellengrenze zu bauen. Dies bedingt jedoch, dass die angrenzenden Grundeigentümer die Grenzbaurechte erteilen. Die Besitzerinnen [REDACTED] waren bis anhin dazu nicht bereit. Deshalb beantragt der Gemeinderat Biel-Benken gestützt auf § 31 Absatz 5 RBG im Bereich der Parzellen Nr. 2236 und 3242 eine Variante, bei der die Lärmschutzwände von der Parzellengrenze weggesetzt und dafür weiter in Richtung Süden gebaut werden können. In den zur Genehmigung vorliegenden Teilzonenvorschriften sind die entsprechenden Änderungen bereits nachgeführt.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

III.

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, unerledigte 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 Begehre 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 Ziffer 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 Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung er-

folgt. 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 nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin/ der Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Diese richtet sich gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 17. Dezember 2001 betreffend die Teilzonenvorschriften und den Bau- und Strassenlinienplan "Zwischen Wegen". Es sei der vorliegende Gemeindeversammlungsbeschluss nicht zu genehmigen oder eventualiter dahingehend zu ändern, dass [REDACTED] der nicht bebauten Parzellen das Grundstück der Einsprecherin und deren bestehende private Erschliessung nicht tangiert. Alles unter o/e Kostenfolge.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

Die privatrechtlichen Einigungen in Bezug auf Grenzmutationen, Näherbaurechte, Durchfahrtsrechte und Eigentumsverhältnisse würden nicht innert nützlicher Frist zustande kommen. Daher erweise sich die gesamte Planung als nicht durchführbar und damit die Erschliessungsplanung als nicht genehmigungsreif. Es könne nicht angehen, eine Erschliessungsplanung, die mit einer Teilenteignung der Einsprecherin verbunden ist, auf quasi Vorrat zu beschliessen und genehmigen zu lassen.

Der vorliegende Bau- und Strassenlinienplan würde zudem eine Enteignung eines Teils der Parzelle der Einsprecherin nach sich ziehen. Dies setze ein überwiegendes öffentliches Interesse und Verhältnismässigkeit voraus. Da die Planung nicht realisierbar sei, fehle es jedoch am öffentlichen Interesse. Zudem sei der Eingriff in das Grundeigentum auch unverhältnismässig. Namentlich rechtfertige es sich nicht, für die Erschliessung [REDACTED]

[REDACTED] einen Landstreifen der Einsprecherin [REDACTED] zu beanspruchen, obwohl die räumlichen Verhältnisse eine direkte Erschliessung der vorgenannten Parzellen zuliesse. Die geplanten Bau- und Strassenlinien würden zudem die Nutzungsmöglichkeit der unüberbauten Fläche des Grundstückes [REDACTED] ganz erheblich einschränken. Während für die benachbarten Parzellen eine Optimierung der Nutzungsmöglichkeiten erreicht werden soll, würde der nördlich 3 Teil des Grundstückes der Einsprecherin auf einen kaum mehr sinnvoll überbaubaren Teil reduziert. Dies sei unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung und der Verhältnismässigkeit stossend und nicht akzeptabel.

Im Weiteren erleide die Restparzelle durch die eingeschränkte bauliche Nutzung der Einsprecherin eine erhebliche Werteinbusse. Zudem sei der für die Geschäfts- und Kundenfahrzeuge benötigte Manövrier- und Abstellraum nicht mehr nutzbar, weil die dafür benötigte Fläche für den geplanten Wendehammer beansprucht würde.

Die Einsprecherin habe im Übrigen stets auf den Fortbestand ihrer privaten Erschliessung und namentlich auf die eigene Ausfahrt auf die Kantonsstrasse vertraut und nehme in diesem Sinne eine Bestandesgarantie gestützt auf den Vertrauensgrundsatz in Anspruch. Das Grundstück der Einsprecherin sei privat gut erschlossen und durch die Benützung werde die

Verkehrssicherheit in keiner Weise beeinträchtigt. Auch unter diesem Aspekt sei es unverhältnismässig, die bestehende Privaterschliessung aufheben zu wollen. Dabei könne nicht ausschlaggebend sein, dass der Kanton die Anzahl Ausfahrten auf drei beschränkt habe. Zudem hätte der Einsprecherin im Fall der Aufhebung ihrer direkten und privaten Ausfahrt das rechtliche Gehör gewährt werden müssen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Einsprecherin liegt falsch in der Annahme, die vorliegende Planung liesse sich wegen fehlenden privatrechtlichen Vereinbarungen nicht realisieren. Im Bereich [REDACTED] konnte eine Variante festgelegt werden, bei der die Lärmschutzwände auch ohne Grenzbaurechte so gebaut werden können, dass der Lärmschutz im Rahmen des gesetzlichen Auftrags erfüllt werden kann. Im Weiteren braucht es für die Beanspruchung von Land für das Strassenareal keine Zustimmung der Grundeigentümer. Gestützt auf den vorliegenden Bau- und Strassenlinienplan kann das Gemeinwesen das Enteignungsrecht geltend machen (§ 77 RBG).

Bezüglich Erschliessung des Gebietes "Zwischen Wegen" verweist der Regierungsrat insbesondere auf den Regierungsratsbeschluss Nr. 2164 vom 4. Juli 1989. Darin wurde unter anderem festgehalten, dass die Parzellen nicht mit einzelnen Ausfahrten auf die Kantonsstrasse erschlossen werden dürfen. Für das Gebiet "Zwischen Wegen" sind maximal drei Ausfahrten zugestanden worden, die mit entsprechenden Planungsmassnahmen festgelegt werden müssen. Eine weitere Randbedingung war, dass die provisorisch bewilligten Ausfahrten (namentlich diejenige auf [REDACTED] der Einsprecherin entspricht) an eine der drei Ausfahrten angeschlossen werden müssen.

Gesetzliche Grundlagen für solche Einschränkungen sind im RBG und im Strassengesetz vom 24. März 1986 zu finden. Nach § 101 Absatz 2 RBG dürfen Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen und Plätze nicht zu einer Behinderung und Gefährdung der Verkehrsteilnehmer führen. Im Weiteren kann der Regierungsrat gestützt auf § 17 Absatz 1 des Strassengesetzes an Kantonsstrassen mit starkem Durchgangsverkehr die seitliche Zu- und Wegfahrt beschränken oder verbieten. Die Therwilerstrasse ist mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 9400 Motorfahrzeugen unbestrittenermassen eine sehr stark befahrene Strasse. Nach konstanter und vom Bundesgericht gestützter Praxis des Verwaltungsgerichts bilden die vorgenannten Bestimmungen eine hinreichende Rechtsgrundlage, um Zu- und Wegfahrten auf eine Durchgangsstrasse einzuschränken oder gar zu verbieten (Urteil des Bundesgerichts vom 14. November 1984 i.S. Werner Meyer und Konsorten gegen Pensionskasse Ciba-Geigy und Konsorten).

Im Weiteren gibt es bezüglich Bebaubarkeit für [REDACTED] gegenüber dem heutigen Zustand nur geringfügige Veränderungen. Zur ursprünglichen Parzellengrenze muss im Bereich der geplanten Strasse lediglich ein Abstand von 4.5 Meter eingehalten werden. Zudem kann die für die Erschliessungsstrasse abgetretene Fläche nach Artikel 6 des Teilzonenreglementes in die für die Nutzung massgebende Grundstücksfläche einbezogen werden. Zu beachten gilt ausserdem, dass das Grundstück der Einsprecherin in einem Gebiet mit Quartierplan- oder Teilzonenplan- und Landumlegungspflicht liegt. Bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Teilzonen- und Erschliessungsplanung hätte im Gebiet "Zwischen Wegen" nach Ziffer C/15.3 des Zonenreglementes Siedlung von Biel-Benken überhaupt keine Baubewilligung erteilt werden können. In Anbetracht dieser Umstände können die getroffenen Planungsmassnahmen nicht als unverhältnismässig bezeichnet werden.

Auch der Einwand, der Einsprecherin sei das rechtliche Gehör nicht gewährt worden, erweist sich als unbegründet. Im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens sowie im

vorliegenden Einspracheverfahren hatte sie genügend Gelegenheit, ihre Anliegen vorzubringen. Zudem wurden die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit Orientierungsversammlung vom 25. Januar 2001 und mit Eigentümerversammlung vom 27. Juni 2001 in den Planungsprozess eingebunden.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

4.2 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Die Einsprache richtet sich grundsätzlich gegen die Mutation des Strassennetzplanes Siedlung "Zwischen Wegen". Speziell sei die Einsprecherin nicht gewillt, ihre bestehende [REDACTED] im Falle eines Erweiterungs- oder Neubaus aufzuheben und ihr Grundstück über die geplante Strasse zu erschliessen. Aufgrund der heutigen Lage des Einfamilienhauses und der dazugehörigen Garage sei es ihr gar nicht möglich, [REDACTED] zu realisieren. Zudem sei diese völlig überdimensioniert und unzweckmässig.

Ausserdem bestehe für die Einsprecherin eine unzumutbare Rechtsunsicherheit. Nach der Formulierung im Strassennetzplan bleibe nämlich die private Ausfahrt nur so lange bestehen, bis ein Baugesuch vorliegt, woraus eine erhebliche Mehrnutzung der Wohn- und Arbeitsfläche entsteht oder eine Baute ersetzt wird. Weil die Einsprecherin eine massvolle Erweiterung ihres Einfamilienhauses plane, sei sie darauf angewiesen zu wissen, bei welcher Mehrnutzung die bestehende Ausfahrt aufgehoben werden müsste.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Einsprache richtet sich grundsätzlich gegen die Mutation zum Strassennetzplan Siedlung im Gebiet "Zwischen Wegen" und insbesondere gegen die darin enthaltenen Festlegungen betreffend Aufhebung der privaten Ausfahrten. Diesbezüglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich das Verfahren zum Erlass von kommunalen Strassennetzplänen nach dem von kommunalen Richtplänen richtet (§ 34 Absatz 3 RBG). Der Strassennetzplan unterliegt daher nicht dem Auflageverfahren (§ 17 RBG). Somit kann dagegen auch keine Einsprache eingereicht werden.

Insofern sich die Einsprache indirekt auch gegen den vorliegenden Bau- und Strassenlinienplan richtet, kann auf die entsprechenden Erwägungen betreffend Beschränkungen der [REDACTED] in Ziffer 4.1 [REDACTED] verwiesen werden.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

4.3 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecher sind als Eigentümer der [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Die Einsprecher befürchten wegen den im Teilzonenplan "Zwischen Wegen" projektierten Lärmschutzbauten zusätzliche Lärmemissionen auf ihren bereits stark mit Lärm belasteten Parzellen. Wenn die geplanten Lärmschutzwände realisiert würden, möchten die Einsprecher uneingeschränktes Recht erhalten, ihre Lärmschutzwände den neuen Umständen anzupassen. Dabei müsste eine kreative Lösung gefunden werden, damit der ohnehin schon beeinträchtigte Lichteinfall in den Gärten nicht zusätzlich eingeschränkt würde.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die bei Inkrafttreten der Lärmschutzverordnung (LSV) am 1. April 1987 noch nicht erschlossenen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Artikel 30 LSV). Ohne die in der vorliegenden Teilzonenplanung vorgesehenen Lärmschutzbauten könnten die gesetzlich vorgeschriebenen Planungswerte im Gebiet "Zwischen Wegen" nicht eingehalten werden. Sie sind daher zwingender Bestandteil der Planung.

Im Übrigen wird in Artikel 7 des Teilzonenreglementes vorgeschrieben, dass die strassenseitigen Fassaden mit Ausnahme von Fensterflächen schallabsorbierend sein müssen. Zudem entstehen bei den Ausfahrten und bei den bereits überbauten Parzellen Lücken, so dass bezüglich Lärm keine Kanalwirkung entstehen kann.

Zum Begehren der Einsprecher auf das Recht, ihre Lärmschutzwände den neuen Umständen anzupassen, kann in diesem Verfahren nicht eingegangen werden. Entsprechende Anliegen können erst im Rahmen eines Baugesuches geprüft werden.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

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

2. Gestützt auf § 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Biel-Benken vom 17. September 2001 betreffend den Teilzonenplan Siedlung, das Teilzonenreglement Siedlung, die Mutation des Lärm-Empfindlichkeitsstufenplanes, die Mutation des Strassennetzplanes Siedlung und den Bau- und Strassenlinienplan "Zwischen Wegen" im Sinne der Erwägungen mit nachstehender Änderung genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Änderung:

Im Bereich der Parzellen [REDACTED] wird entsprechend den von der Gemeinde abgeänderten Plänen als Variante in den Teilzonenvorschriften festgelegt, dass die Lärmschutzwände von der Parzellengrenze weggesetzt und dafür weiter in Richtung Süden gebaut werden können.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 10/TZPS/1/0, 10/ZPS/2/12 und 10/LES/1/3 (Teilzonenplan Siedlung "Zwischen Wegen" mit Mutation Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan), 10/TZRS/1/0 (Teilzonenreglement Siedlung "Zwischen Wegen"), 10/SPS/3/6 (Mutation Strassennetzplan Siedlung "Zwischen Wegen") und 10/BSP/62/0 (Bau- und Strassenlinienplan "Zwischen Wegen") versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Poststrasse 3, Postfach 635, 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 Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

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

(alle eingeschrieben)

- Gemeinderat Biel-Benken, 4105 Biel-Benken
- Blaser und Ramseier, Architekten und Planer, Gemeindestr. 25, 8032 Zürich
- Ingenieurbüro Märki AG, Bahnhofstrasse 21/3, 4106 Therwil
- Kreisgeometerbüro Binningen, Amerikanerstrasse 12, 4102 Binningen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (12)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

