

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1305

vom 13. August 2013

Gemeinde Binningen, Teilzonenvorschriften "Hauptstrasse Nordwest" mit Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen und Mutation "Hauptstrasse Nordwest" zum Strassennetzplan

A. Der Einwohnerrat Binningen hat am 14. Mai 2012 den Teilzonenplan und das Teilzonenreglement "Hauptstrasse Nordwest" sowie die Mutation "Hauptstrasse Nordwest" zum Strassennetzplan beschlossen. Es handelt sich dabei um die Festlegung von Art- und Mass der Nutzung in einem Teil des Gemeindegebietes.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 15. Juni 2012 bis 20. Juli 2012 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 24 vom 14. Juni 2012 und im Binner Anzeiger vom 14. Juni 2012 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 13. Juni 2012) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
[REDACTED]. [REDACTED]
2. [REDACTED]
[REDACTED]. [REDACTED]
3. [REDACTED], vertreten durch [REDACTED]
[REDACTED].

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

C. Mit Schreiben vom 30. November 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. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Zonenreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 3. Februar 2011 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt.

1.3 Artikel 2 "Zweck und Ziele" des Teilzonenreglements

Der Zweckartikel legt fest, dass die Planung und Ausführung aller Bauten und Anlagen bestimmten Zielen in hohem Masse gerecht werden muss. Als erstes Ziel wird dabei die Blockrandbebauung entlang der Hauptstrasse mit durchgehender Dachkante und einheitlich gestalteter Vorzone genannt. Ebenso die Schaffung einer verkehrsfreien Innenhofsituation mit Frei- und Grünräumen und untergeordneter Bebauung oder die Schaffung einer attraktiven quartierinternen Grün- und Freifläche. Die Umsetzung dieser Ziele muss offen bleiben. Weder kann die geschlossene Bauweise, noch eine über mehrere Parzellen reichende durchgehende Dachkante im Rahmen dieser Teilzonenvorschriften festgelegt und damit eingefor-

dert werden. Ebenfalls müssten für die Gestaltung der im Teilzonenplan nicht bezeichneten Vorzone weitgehende Gestaltungsvorschriften im Reglement festgelegt werden. Andernfalls obliegt die Umgebungsgestaltung der jeweiligen Grundeigentümerschaft. Es bleibt zu hoffen, dass den Zielen auf freiwilliger oder privat-rechtlicher Basis nachgelebt wird und eine gute Umsetzung der Teilzonenvorschriften gelingen mag. Eine Prüfung oder gar Durchsetzung der vorgenannten Ziele im Baubewilligungsverfahren muss der Regierungsrat in jedem Fall ausschliessen, zumal eine gesetzliche Grundlage hierfür nicht vorhanden ist.

1.4 Artikel 7 "Nutzungsmass" des Teilzonenreglements

Absatz 3 ermöglicht bei zusammengebauten Gebäuden einen halben Meter von der maximalen Gebäudehöhe abzuweichen, sofern dies als Ausnahme beantragt wird. Wohl obliegt es nach § 7 Absatz 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) den Gemeinden, Ausnahmebestimmungen zu erlassen. Der Aufbau und die Systematik der Verordnung lassen jedoch keinen Zweifel, dass Ausnahmen nicht die Art oder das Mass der Abweichung bestimmen, sie geben die Begründung vor, unter deren der Gemeinderat ein Abweichen von den Zonenvorschriften beantragen kann. Dafür muss er gemäss § 7 Absatz 1 RBV die öffentlichen und privaten Interessen abwägen. Eine Abweichung von den Zonenvorschriften ist zudem nur in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls möglich. Demgegenüber lässt die Bestimmung im Teilzonenreglement offen, ob dieser Abwägungsprozess vom Gemeinderat vorgenommen werden muss und stellt es den Bauwilligen frei, selbst eine Ausnahme zu beantragen. Aus diesen Gründen kann der Regierungsrat Artikel 7 Absatz 3 nicht genehmigen.

1.5 Artikel 8 "Zentrumszonen a + b" des Teilzonenreglements

Zu Absatz 2: Der städtebauliche Wunsch nach einer geschlossenen Bauweise kann gut nachvollzogen werden. § 94 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) regelt die Voraussetzungen, unter denen von den Grenzabständen abgewichen werden kann, abschliessend. Eine weitergehende Regelung bzw. Einschränkung im kommunalen Teilzonenreglement ist deshalb nicht möglich. Für den Fall, dass an die Grenze gebaut werden soll, muss eine Vereinbarung zwischen den beteiligten Grundeigentümerschaften beigebracht werden. Diese bestimmt den Umfang des Grenzbaurechts. Die Reglementsbestimmung, wonach bei aneinander gebauten Bauten maximal 15% des zulässigen Gebäudeprofils von der massgebenden Grenze zurückspringen dürfen und diese Gebäudeteile dann den ordentlichen Grenzabstand einzuhalten haben, widerspricht der vorgenannten Gesetzesbestimmung und kann nicht genehmigt werden. In Absatz 2 wird deshalb der zweite und dritte Satz von der Genehmigung ausgenommen.

Zu Absatz 3: In § 53 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) ist unter anderem abschliessend festgelegt, welche Bauteile bis zu einem bestimmten Mass über eine Baulinie hervorragen dürfen. Die Verordnung regelt darüber hinaus auch den Fall, wenn Bau- und Strassenlinien zusammenfallen. Im Teilzonenplan werden die strassenseitigen Baubereiche nicht nur mit Baulinien abgeschlossen, an einer Stelle der Zentrumszone b reicht der Baubereich bzw. die Baulinie bis an die Strassenlinie. Art. 8 Abs. 3 des Teilzonenreglements widerspricht § 53 RBV und kann deshalb nicht genehmigt werden.

Zu Absatz 5: Baulinien bilden die Grenze, über die hinaus nicht gebaut werden darf (§ 96 RBG). Zudem bestimmt § 97 RBG die Baulinienarten abschliessend. Eine weitergehende kommunale Regelung ist daher nicht zulässig. Gewöhnliche Baulinien können als solche weder die Stellung der Bauten zum öffentlichen Raum regeln, noch kann im Teilzonenreglement eine allfällige Anbaupflicht (mit Ausnahmen und Nebenbestimmungen) an gewöhnliche Baulinien festgelegt werden. Absatz 5 wird nicht genehmigt.

1.6 Artikel 9 "Zentrumszone c" des Teilzonenreglements

In gleichem Sinne wie bei vorstehender Ziffer 1.5, zu Artikel 8 Absatz 5 des Teilzonenreglements, ist darauf hinzuweisen, dass die Stellung der zukünftigen Bauten mit der festgelegten normalen Baulinie nicht geregelt werden kann. Eine Verpflichtung, dass im Falle eines Bauvorhabens die Gebäudelänge mindestens die Hälfte der Baulinienlänge betragen muss, ist weder zulässig (massgebend für den Zweck bzw. die Art von Baulinien sind die §§ 96 und 97 RBG) noch erscheint diese Bestimmung sinnvoll. Dieser starke Eingriff in die privaten Eigentumsrechte erscheint - gerade in einer Zentrumszone - äusserst fraglich. Unabhängig dieser Feststellung widerspricht Absatz 2 grundsätzlich § 97 RBG und muss von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.7 Artikel 11 "Energie" des Teilzonenreglements

Für die Rahmennutzungsplanung fehlt die gesetzliche Grundlage, um den Anschluss an eine zentrale Energieversorgung (Nah- oder Fernwärme) zwingend vorzuschreiben. Der gesamte Artikel 11 kann vom Regierungsrat deshalb nicht genehmigt werden.

1.8 Artikel 14 "Ausnahmen" des Teilzonenreglements

Beim letzten Satz der Bestimmung von Artikel 14 des Teilzonenreglements handelt es sich um eine Änderung der zulässigen Nutzung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Wohl obliegt es, wie bereits erwähnt, nach § 7 Absatz 2 RBV den Gemeinden, Ausnahmebestimmungen zu erlassen. Eine Nutzungsänderung widerspricht jedoch nicht nur dem Sinn des Ausnahmeartikels, sie wird auch auf einen kleinen Kreis von Berechtigten beschränkt. Ausnahmen bestimmen nicht die Art oder das Mass der Abweichung, sie geben die Begründung vor, unter deren der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde ein Abweichen - in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles - beantragen kann. In der Stellungnahme vom 21. März 2013 zum rechtlichen Gehör weist die Gemeinde darauf hin, dass die Formulierungen den Anforderungen gemäss § 50 RBG entspreche. Hierbei ist wichtig festzuhalten, dass § 50 RBG Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan regelt. Die dazu notwendigen Bestimmungen fehlen jedoch in den vorliegenden Teilzonenvorschriften. Der letzte Satz der Bestimmung wird von der Genehmigung ausgenommen.

1.9 Nutzungsmass

Das vorliegende Teilzonenreglement beschränkt sich bei der Festlegung des Nutzungsmasses auf nur wenige Bestimmungen. Für die Zentrumszonen Za und Zb wird gar auf eine Nutzungsziffer verzichtet. Dafür werden im Teilzonenplan Baubereiche und Baulinien festgelegt und die Gebäudetiefe teilweise beschränkt. Der Regierungsrat erachtet die Bestimmungen zum Nutzungsmass daher in diesem speziellen Fall bzw. für das bezeichnete Teilgebiet, in Würdigung des überarbeiteten Planungsberichtes, als ausreichend.

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 Eigentums-garantie 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. irgendwelche 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. Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1 Einsprache [REDACTED], vertreten durch [REDACTED].

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED], die unmittelbar an den Teilzo-nenplan angrenzt, von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit ein-zutreten. Sie richtet sich gegen die vorliegenden Teilzonenvorschriften "Hauptstrasse Nord-west".

Ein eigentliches Begehren wird in der vorsorglich erhobenen Einsprache nicht formuliert, zumal die Einsprecherin dem TZP Hauptstrasse Nordwest eigentlich positiv gegenüber steht.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass den Teilzonenvorschriften "Hauptstrasse Nordwest" die Genehmigung vorläufig versagt werden soll.

Zur Begründung wird folgendes angeführt:

Der Quartierplan "Dorenbach" befände sich zur Zeit beim Regierungsrat zur Genehmigung. Wann die Genehmigung vorliegen und wann der Quartierplan "Dorenbach" rechtskräftig werde, wisse die Einsprecherin nicht.

In den Unterlagen zum Teilzonenplan sei, soweit ersichtlich, nur vom Quartierplan "Dorenbach" von 1977 die Rede. Der neue Quartierplan werde nicht erwähnt. Es sei daher zurzeit nicht erkennbar, inwieweit der neue Quartierplan "Dorenbach" berücksichtigt worden sei.

Die Einsprecherin könne heute noch nicht abschätzen, wo die Schnittstellen der beiden Planungen seien und wie diese bearbeitet würden. Sie könne zur Zeit auch nicht exakt beurteilen, ob die beiden Perimeter nahtlos aneinander grenzen würden.

Zudem frage sich die Einsprecherin, was passieren würde, wenn der Quartierplan "Dorenbach" scheitern, der Teilzonenplan "Nordwest" aber rechtskräftig würde. Dieser Zusammenhang sei auch beachtlich, weil die Eigentümerinnen eines Grundstücks, das sich im Perimeter des Teilzonenplans "Nordwest" befände, Einsprache gegen den Quartierplan "Dorenbach" erhoben und diese bis heute nicht zurückgezogen hätten.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Der angesprochene Quartierplan "Zentrum Dorenbach" wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1366 vom 28. August 2012 genehmigt und ist damit in Rechtskraft erwachsen. Die erwähnten Einsprecherinnen, welche gegen den Quartierplan „Zentrum Dorenbach“ Einsprache erhoben haben, haben in ihrer Beschwerde ans Kantonsgericht keinen Antrag auf aufschiebende Wirkung gestellt. Die Beschwerde wurde am 10. April 2013 vom Kantonsgericht abgewiesen (die schriftliche Urteilsbegründung ist zum heutigen Zeitpunkt noch ausstehend). Damit bleibt der Quartierplan "Zentrum Dorenbach" rechtskräftig.

Die Gemeinde Binningen versicherte im Rahmen der durchgeführten Verständigungsverhandlung vom 11. September 2012, die Perimeter der beiden Planungen würden nahtlos aneinander grenzen. Tatsächlich ist ein Überschneiden der Perimeter des TZP „Hauptstrasse Nordwest“ und des QP „Zentrum Dorenbach“ aus den zur Genehmigung eingereichten Plänen resp. den genehmigten Plänen des Quartierplans "Zentrum Dorenbach" nicht feststellen. Schnittstellen ergeben sich, wie auch die Gemeinde in der vorgenannten Verhandlung ausführt, allenfalls auf privatrechtlicher Basis, die im vorliegenden Genehmigungsverfahren aber nicht relevant sind.

Sowohl der Quartierplan "Zentrum Dorenbach" als auch die vorliegenden Teilzonenvorschriften "Hauptstrasse Nordwest" legen die Nutzungsvorschriften für ein bestimmtes und voneinander abgegrenztes Gebiet fest. Da es sich um zwei eigenständige Planungen handelt, ergeben sich, vorbehältlich allfälliger, hier nicht interessierender, privatrechtlicher Vereinbarungen, keine diesbezüglichen Abhängigkeiten.

Die Einsprache [REDACTED] wird deshalb, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

6.2 Einsprache von [REDACTED], vertreten durch [REDACTED]

Die Einsprecherinnen sind als Eigentümerinnen der Parzelle Nr. [REDACTED] im Perimeter des TZP „Hauptstrasse Nordwest“ von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Solange die Eigentümer die privatrechtlichen Konsequenzen des Teilzonenplans nicht kennen und nicht abschätzen könnten, könne der Teilzonenplan nicht genehmigt werden. Zudem sei Artikel 7 des Teilzonenreglements dahingehend zu präzisieren, dass Parzelle [REDACTED] auf dem ganzen bezeichneten Baubereich unabhängig irgendeiner Bautiefe bebaut werden dürfe.

Zur Begründung wird folgendes angeführt:

- a. Der Teilzonenplan entspreche inhaltlich einem Quartierplan. Zur Realisierung von Bauten seien zahlreiche privatrechtliche Vereinbarungen erforderlich, was inhaltlich einem Quartierplanvertrag entspreche. Gemäss Schreiben der Gemeinde Binningen würde durch die Bezirksschreiberei ein Vertragsentwurf ausgearbeitet, der aber bis heute nicht vorläge. Damit fehle eine wesentliche Voraussetzung zur Beurteilung und damit zur Genehmigung des Teilzonenplans.
- b. Der Teilzonenplan enthalte keine Aussagen zur Parkplatzsituation. Unklar sei insbesondere, in welchem Ausmass bei Neu- oder Umbauten Parkplätze nachzuweisen seien. Unklar sei insbesondere in diesem Zusammenhang die Tragweite der Besitzstandgarantie. Der Anwalt der Einsprecherinnen fragt nach, ob bei einem Neubau auf der Parzelle [REDACTED] für den gesamten Neubau Parkplätze nachgewiesen werden müssen oder bloss für diejenige Nutzung, die die des Altbaus übersteige.
- c. Die bestehende Nutzung der Parzelle [REDACTED] übersteige die gemäss Teilzonenplan zulässige, was auf eine materielle Enteignung hinauslaufe, indem bei einem Neubau die heute bestehende Nutzung reduziert werde.
- d. Für Parzelle [REDACTED] sei die maximale Gebäudetiefe gem. Art. 7 des Reglements unklar. Bei den Gebäuden entlang der Strasse sei der Begriff Gebäudetiefe klar, bei der nicht an der Strasse gelegenen Parzelle [REDACTED] nicht.
- e. Der gemäss Strassennetzplan vorgesehene Fussweg führe direkt an der Westfassade des Gebäudes auf Parzelle [REDACTED] entlang, wo sich der Eingang ins UG befinde. Bei den heute bestehenden baulichen Verhältnissen sei die Realisierung des Fusswegs gar nicht möglich. Die Einsprecherinnen seien nicht bereit, über ihre Parzelle ein öffentliches Fusswegrecht zu gewähren.
- f. Insgesamt ergebe sich, dass der Teilzonenplan in der jetzigen Fassung unvollständig und unklar sei und dass ohne entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen im Perimeter des Teilzonenplans keine Bauten realisiert werden könnten. Dementsprechend könne der Teilzonenplan nur zusammen mit den privatrechtlichen Vereinbarungen genehmigt werden.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

- a. Die inhaltlichen Festlegungen der vorliegenden Planung entsprechen dem Detaillierungsgrad einer Rahmennutzungsplanung mit einzelnen besonderen Vorschriften (wie z.B. Baubereiche und Baulinien). Besondere Vorschriften können gemäss § 18 RBG in Teilzonenplänen und Teilzonenreglementen enthalten sein. Der Ansicht der Einsprecherinnen, es handle sich bei den Teilzonenvorschriften "Hauptstrasse Nordwest" inhaltlich um einen Quartierplan, kann deshalb nicht gefolgt werden.
Eine Bebauung der Parzelle Nr. [REDACTED] ist ohne weitere privatrechtliche Vereinbarungen möglich. Nur sofern eine Bebauung gemäss der durchgeführten Testplanung erfolgen sollte, wären solche Vereinbarungen zur Umsetzung erforderlich. Es steht den Einsprecherinnen jedoch frei, ihr Grundeigentum nach den vorliegenden Nutzungsvorschriften zu bebauen, ohne die unverbindliche Testplanung zu berücksichtigen. Das angesprochene Schreiben der Gemeinde Binningen vom 13. Juni 2012 betreffend die Ausarbeitung eines

Vertragsentwurfs liegt weder den Genehmigungsakten noch der Einsprache bei. Auf diesen Punkt kann deshalb nicht eingegangen werden. Mit den vorliegenden Teilzonenvorschriften kann die maximal mögliche Bebauung parzellenweise eruiert werden. Damit sind die "Konsequenzen des Teilzonenplans", wie es die Einsprecherinnen nennen, hinreichend absehbar. Allfällige privatrechtliche Vereinbarungen wären nicht Teil des öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahrens der Teilzonenvorschriften und würden auch vom Regierungsrat nicht geprüft.

- b. Innerhalb von Teilzonenvorschriften ist eine Regelung der Parkplatzsituation keine Genehmigungsvoraussetzung. Massgebend sind die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes und dessen Verordnung, die die Frage der Abstellplätze regeln. Die Berechnungsweise der notwendigen Parkplätze ist insbesondere in Anhang 11 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz festgelegt. Die Besitzstandsgarantie ist abschliessend in den §§ 109 und 110 RBG geregelt. Es ist darauf hinzuweisen, dass den Gemeinden weder eine Regelungskompetenz zu den Abstellplätzen noch zur Besitzstandsgarantie zusteht. Für Fragen im Zusammenhang mit einem konkreten Bauvorhaben kann beim Bauinspektorat eine einfache Anfrage eingereicht werden oder kann dieselbe Behörde um einen Vorentscheid ersucht werden.
- c. Betreffend die geltend gemachte, materielle Enteignung ist auf die Ausführungen in Abschnitt IV., Ziffern 3. und 4. dieses Beschlusses hinzuweisen. Auf diesen Aspekt wird im Rahmen eines Genehmigungsentscheids nicht eingetreten.
- d. Am Begriff der Gebäudetiefe und in der Anwendung von Artikel 7 des Teilzonenreglements kann keine Unklarheit erkannt werden. Es steht den Einsprecherinnen frei, auf ihrer Parzelle Nr. [REDACTED] Bauten innerhalb des festgelegten Baubereichs zu erstellen. Diese dürfen eine Gebäudetiefe von maximal zwölf Metern nicht überschreiten. Da die Gebäudelänge nicht geregelt ist, obliegt es den Einsprecherinnen für die optimale Situierung der Baute(n) besorgt zu sein. Zum Begehren auf Änderung von Artikel 7 wird auf Abschnitt IV., Ziffer 5. dieses Beschlusses verwiesen.
- e. Die Einsprache richtet sich in diesem Punkt gegen die Mutation "Hauptstrasse Nordwest" zum Strassennetzplan. Dieser untersteht gemäss § 34 Absatz 3 RBG in Verbindung mit § 17 RBG weder der Planaufgabe, noch besteht eine Möglichkeit Rechtsmittel im Rahmen des Erlasses des Strassennetzplans dagegen zu ergreifen. Auf diesen Einspruchepunkt kann deshalb nicht eingetreten werden.
- f. Die vorliegenden Teilzonenvorschriften sind grundsätzlich ohne privatrechtliche Vereinbarungen umsetzbar, wie vorstehend unter Buchstabe a. bereits dargelegt wurde. Privatrechtliche Vereinbarungen sind im Zusammenhang mit Teilzonenvorschriften keine Bewilligungsvoraussetzung.

Die Einsprache von [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, im Sinne der Erwägungen als unbegründet abgewiesen werden.

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

- ://: 1. Die Einsprache [REDACTED], vertreten durch [REDACTED] sowie jene von [REDACTED], vertreten durch [REDACTED], werden, soweit darauf eingetreten werden kann, im Sinne der Erwägungen als unbegründet abgewiesen.
- 2. Die vom Einwohnerrat Binningen am 14. Mai 2012 beschlossenen Teilzonenvorschriften "Hauptstrasse Nordwest" mit Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen

und Mutation "Hauptstrasse Northwest" zum Strassennetzplan werden im Sinne der Erwägungen mit nachstehender Ausnahme oder mit nachstehender Änderung genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen

Von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung zurückgewiesen werden (im Plan und Reglement rot gestrichen):

- a) Artikel 7 Absatz 3 des Teilzonenreglements.
- b) Der zweite und dritte Satz von Artikel 8 Absatz 2 des Teilzonenreglements.
- c) Artikel 8 Absatz 3 und Absatz 5 des Teilzonenreglements.
- d) Artikel 9 Absatz 2 des Teilzonenreglements.
- e) Artikel 11 des Teilzonenreglements.
- f) Der letzte Satz von Artikel 14 des Teilzonenreglements.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 11/TZPS/16/0 (Teilzonenplan), 11/TZRS/16/0 (Teilzonenreglement), 11/ZPS/1/43 (Mutation zum Zonenplan Siedlung), 11/LES/1/4 (Lärmempfindlichkeitsstufenplan), 11/BSP/74/0 (Bau- und Strassenlinienplan) und 11/SP/2/1 (Strassennetzplan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
5. Der Gemeinderat wird angewiesen, die von den Ausnahmen in Ziffer 2 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen und ihnen die Rechtsmittelbelehrung zukommen zu lassen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 3. genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.
6. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
7. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Nichtgenehmigungen) 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:

□

□

- Gemeinderat Binningen, 4102 Binningen
(alle eingeschrieben)
- Planteam S AG, Sissacherstrasse 20, 4460 Gelterkinden
- Landeskanzlei
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

