Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates
des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1521 vom 17. September 2013

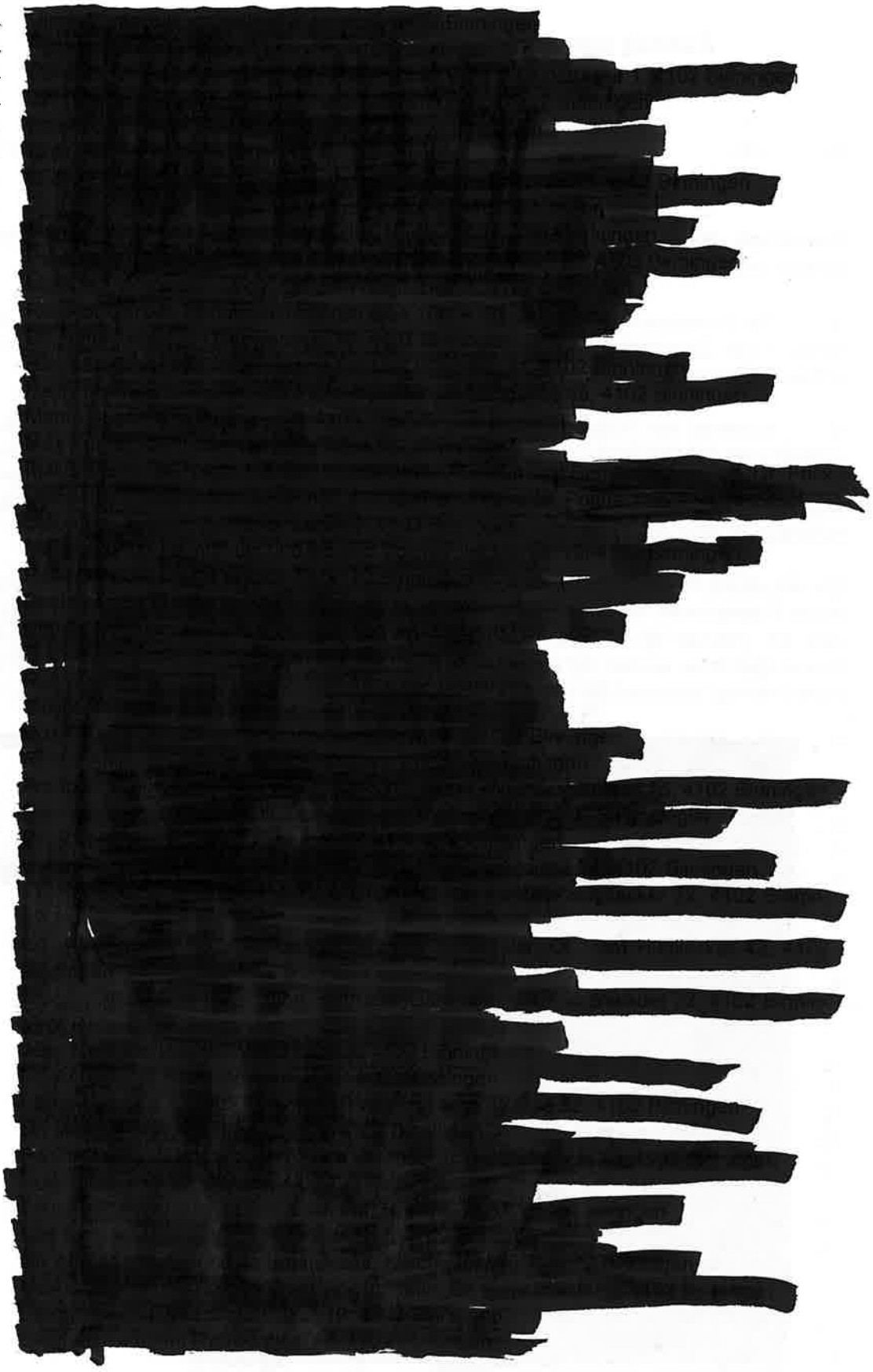
Gemeinde Binningen, Revision der Zonenvorschriften Siedlung und Landschaft mit Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen.

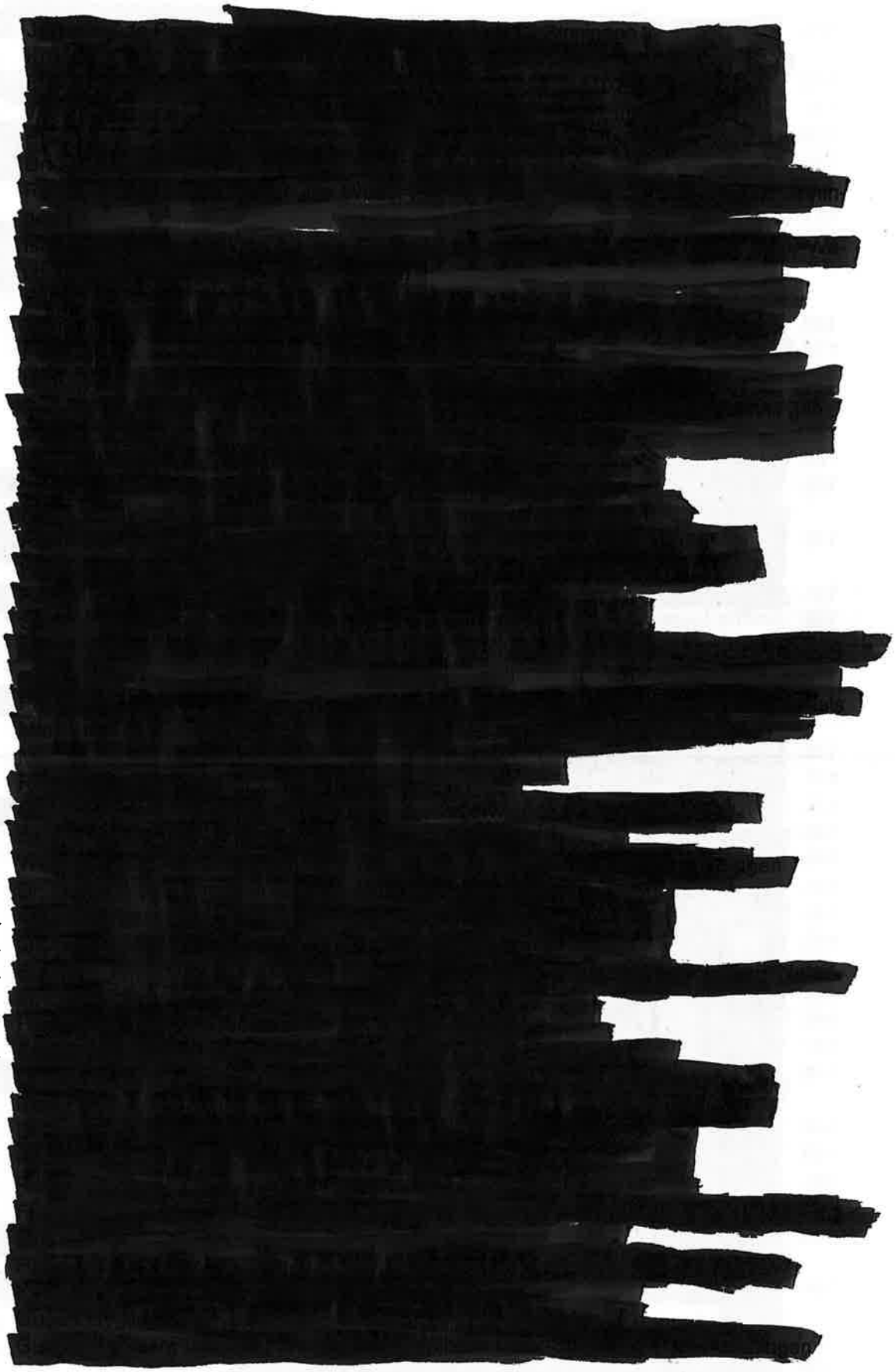
A. Der Einwohnerrat Binningen hat am 31. Mai 2010 und am 26. September 2011 die Revision der Zonenvorschriften Siedlung und Landschaft mit Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen beschlossen. Es handelt sich dabei um die Revision der Ortsplanung.

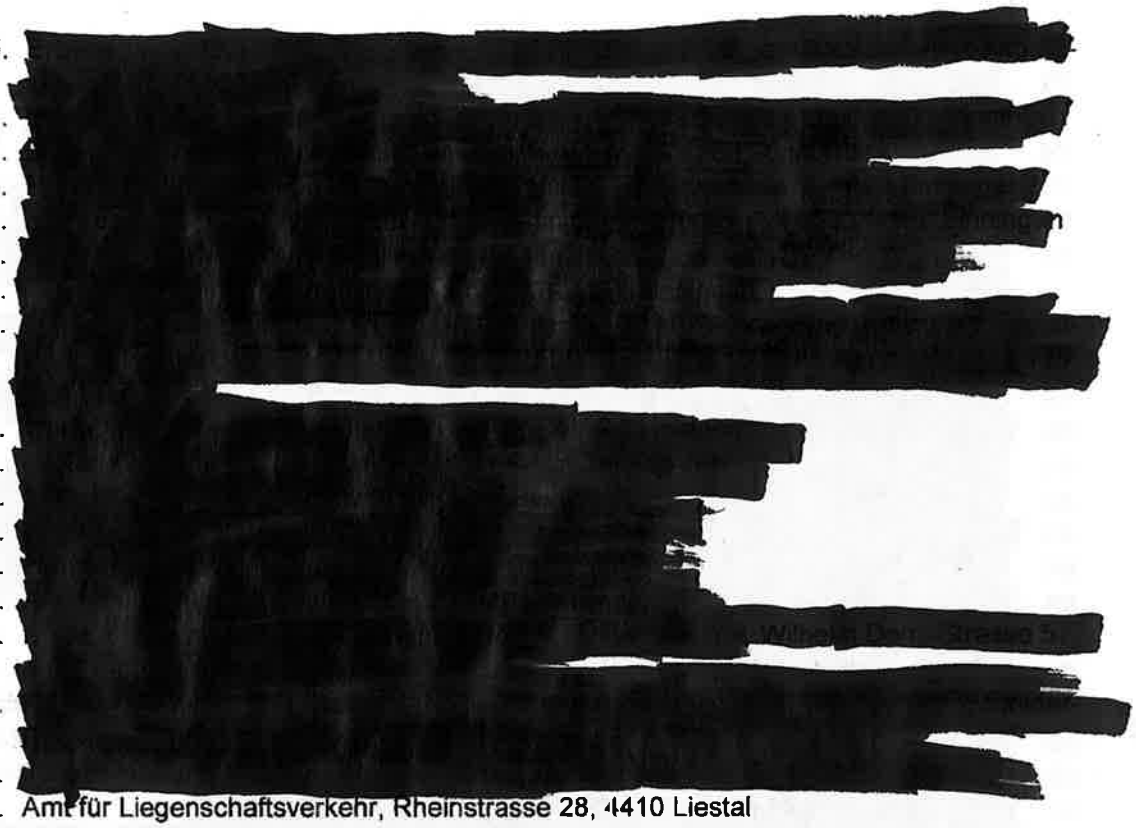
B. Innerhalb der Referendumsfrist ist das Referendum gegen den Einwohnerratsbeschluss vom 31. Mai 2010 zustande gekommen. An der Volksabstimmung vom 13. Februar 2011 hat das Binninger Stimmvolk dem Einwohnerratsbeschluss mit 2559 Ja zu 2083 Nein zugestimmt. Gegen den Beschluss des Einwohnerrats vom 26. September 2011 wurde das Referendum nicht ergriffen.

Die öffentliche Planauflage fand vom 24. Februar 2012 bis 10. April 2012 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 8 vom 23. Februar 2012 und im Binninger Anzeiger vom 23. Februar 2012 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 23. Februar 2012) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

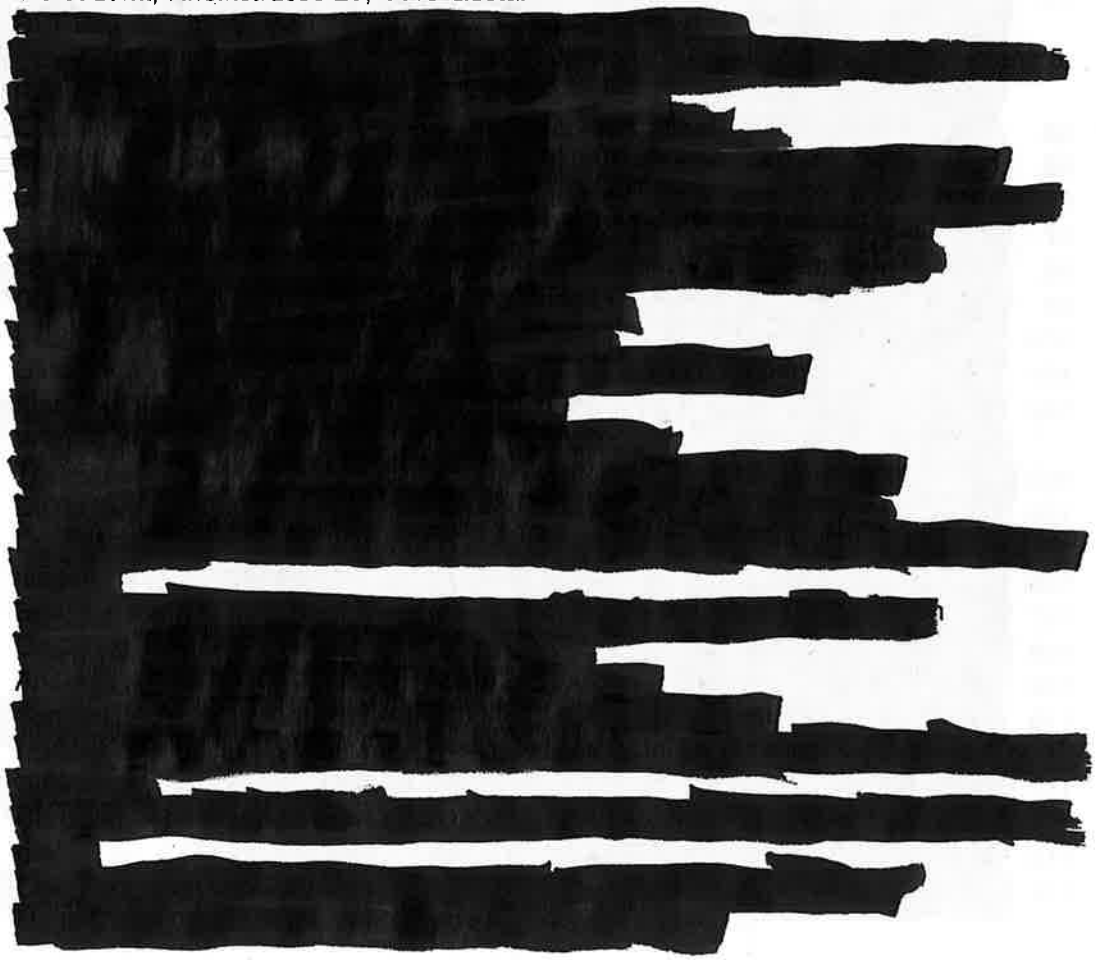
1. [redacted]
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.
15.
16.
17.
18.
19.
20.
21.
22.
23.







Amt für Liegenschaftsverkehr, Rheinstrasse 28, 4410 Liestal
Tiefbauamt, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal



157. [redacted]
158.
159.
160.
161.
162.
163.
164.
165.
166.
167.
168.
169.
170.
171.
172.
173.
174.
175.
176.
177.
178.
179.
180.
181.
182.
183.
184.
185.

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

C. Mit Schreiben vom 26. Juni 2012 unterbreitet der Gemeinderat Binningen die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Im Zonenplan werden verschiedene Gebiete benannt, welche die Gemeinde dem Regierungsrat nicht zur Genehmigung unterbreitet. Diese

werden als „von der Genehmigung durch den Regierungsrat ausgenommen" bezeichnet. Für diese Gebiete gelten die bisherigen Zonenvorschriften. Zudem beantragt der Gemeinderat im Schreiben vom 23. Oktober 2012, das Genehmigungsverfahren für die Gewerbezone zu sistieren. Mit Schreiben vom 15. Januar 2013 beantragt der Gemeinderat des Weiteren, das Genehmigungsverfahren für die Parzelle Nr. 1491 (der bestehende Werkhof) ebenfalls zu sistieren. Gestützt auf § 31 Absatz 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) beantragt der Gemeinderat gleichzeitig die Nachführung resp. Festlegung der Wohnzone W2b im Bereich der Parzellen Nrn. [redacted], [redacted] und [redacted] sowie [redacted], [redacted] und [redacted] in Folge einer Überprüfung und Korrektur der Verkehrsflächen als geringfügige Änderung. Die Änderung erfolgt im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern.
Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

D. Die Gemeinde wurde mit Schreiben vom 15. April 2013 im Sinne des rechtlichen Gehörs über die bevorstehenden Nichtgenehmigungen und den Genehmigungsvorbehalt informiert. Mit Schreiben vom 17. Juni 2013 hat der Gemeinderat dazu Stellung genommen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 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. Materiellrechtlich 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 1. September 2008 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

1.3 Ziffer 1 des Zonenreglements, Zweck, Geltungsbereich
Es ist darauf hinzuweisen, dass die bei Planungen zu beachtende Strategie der räumlichen Entwicklung vom August 2006 lediglich als Empfehlung zu verstehen ist. Mit vorliegender Bestimmung kann ein informelles Strategiekonzept nicht grundeigentumsverbindlich erklärt werden. Dazu hätten dessen Inhalte in die Zonenvorschriften überführt, festgelegt und beschlossen werden müssen.

1.4 Ziffer 3 des Zonenreglements, Generelle Nutzungsvorschriften
In Zonen für öffentliche Werke und Anlagen gilt nach Artikel 43 LSV die Empfindlichkeitsstufe II. Nur in besonderen Fällen, beispielsweise bei einem Werkhof, kann die Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen werden. Die Gemeinde Binningen wird daher beauftragt, die Empfindlichkeitsstufen in den Zonen für öffentliche Werke und Anlagen entsprechend ihrem Nutzungszweck bei kommender Gelegenheit zu differenzieren.

Bei der Zentrumszone sehen die Zonenvorschriften keine Nutzungsziffer vor. Das Nutzungsmass wird lediglich durch die Fassaden- und Gebäudehöhe sowie durch die gesetzlichen Abstandsvorschriften bzw. allfällige Baulinien bestimmt.
Bei der Gewährung des rechtlichen Gehörs wurde der Gemeinderat mit Schreiben vom 15. April 2013 gebeten, aufzuzeigen, wie die Wohnqualität erhalten und neu geschaffen werden kann. Dieses Ziel, die Schaffung wohnlicher Siedlungen, ist im Raumplanungsgesetz (Art. 1 & 3) wie auch im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (z.B. § 15 Absatz 3) und im kantonalen Richtplan (Objektblatt S2.1) verankert. Die beschlossenen Zonenvorschriften erlauben demgegenüber eine ungesteuerte, verdichtete Bauweise und erhöhen de facto die Nutzung ohne qualitätssichernde Massnahmen, zumal die Grenzabstände mit Vereinbarungen reduziert oder aufgehoben werden können.
Der Gemeinderat erläutert im Schreiben vom 17. Juni 2013 zum rechtlichen Gehör, dass die Parzellen in den Zentrumszonen heterogen strukturiert seien und die Bauten schon heute einen Grossteil der Grundfläche beanspruchen würden. Diese Nutzungsmöglichkeiten wolle die Gemeinde nicht einschränken. Gemäss Ziffer 5 des Zonenreglements umfasst die Zentrumszone Gebiete, die zur Entwicklung des Ortszentrums entlang der Hauptstrasse und der Kernmattstrasse bestimmt sind. Die Ausführungen des Gemeinderats lassen indes offen, wie sich das Ortszentrum entwickeln soll, zumal eine Entwicklungsabsicht mit der lediglichen

Festlegung von Gebäude- und Fassadenhöhe nicht erkennbar ist. Der Gemeinderat geht in seinem Schreiben denn auch nur am Rande auf die Wohnqualität ein. Sein Verweis auf die allgemeinen Gestaltungsgrundsätze in Ziffer 23 des Zonenreglements vermag nicht zu überzeugen. Die fehlenden Festlegungen zur Qualitätssicherung bzw. die mangelnde Regelungsdichte in der Zentrumszone stehen damit im Widerspruch zu den übergeordneten gesetzlichen Grundlagen und im speziellen zu den Planungsgrundsätzen in Objektblatt S2.1 des kantonalen Richtplans.
Den Gemeinden steht zwar ein erheblicher Ermessensspielraum bei der Festlegung von Art und Mass der Nutzung zu; sie sind in Ihrer Planung grundsätzlich autonom. Der Regierungsrat ist nach § 31 Absatz 5 RBG aber verpflichtet, die Zonenvorschriften einer Rechtmässigkeitskontrolle zu unterziehen. Vorliegend erachtet er die Zentrumszone als solches zwar als rechtmässig, in ihrer zonenrechtlichen Ausgestaltung aber als unvollständig. Das Fehlen einer Nutzungsziffer resp. einer anderen geeigneten Massnahme, Qualität zu sichern, widerspricht nicht nur dem Ziel, wohnliche Siedlungen zu schaffen (Art. 1 RPG) sondern insbesondere den Planungsgrundsätzen c) und d) in Objektblatt S2.1 des behördenverbindlichen, kantonalen Richtplans. Die Zeile "Z" in der Nutzungstabelle muss deshalb von der Genehmigung ausgenommen werden. Um anstehende Bauvorhaben nicht zu verunmöglichen, gelten bis zur Festlegung einer Nutzungsziffer resp. einer anderen geeigneten Massnahme zur Sicherung der Wohnqualität, die entsprechenden bisherigen Nutzungsvorschriften für die jeweiligen Parzellen.

In der Spalte "Zonenkategorie" wird der Begriff "Nichtbauzonen" redaktionell mit "/ Spezialzonen" ergänzt, da die Mehrheit der umschriebenen Spezialzonen Bauzonencharakter aufweisen.

1.5 Ziffer 5 des Zonenreglements, Zentrumszone
Es ist festzuhalten, dass Absatz 3 nur in Verbindung mit Absatz 4 zu verstehen ist. Um eine Mischnutzung mit Arbeiten und Wohnen sicherstellen zu können, bedarf es einer entsprechenden Regelung. Diese wird in Absatz 4 bestimmt. Demnach dürfen im Erdgeschoss keine neuen zur Hauptstrasse hin orientierten Wohnnutzungen realisiert werden.

1.6 Ziffer 6 des Zonenreglements, Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA)
Die Zweckbestimmung der OeWA-Zone Nr. 10 "Wohnen im Alter / Alters- und Pflegeheim" wird redaktionell so korrigiert, dass es sich bei Wohnen im Alter um betreutes Wohnen handelt. Alters- oder Seniorenwohnungen sind nach allgemeiner Rechtsauffassung in OeWA-Zonen nicht zulässig. Da es sich um ein bestehendes Altersheim handelt, ist von betreutem Alterswohnen auszugehen, was in OeWA-Zonen als zulässig erachtet wird.

1.7 Ziffer 7 des Zonenreglements, Landwirtschaftszone LW
Die Unterlagen, welche für die Baueingabe bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen sind, werden in § 87 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz abschliessend geregelt. Falls für die fachgerechte Beurteilung eines Baugesuchs nach Absatz 3 eine Visualisierung und detaillierte Angaben zur Umgebungsgestaltung notwendig sind, kann der Gemeinderat diese bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

1.8 Ziffer 8 des Zonenreglements, Uferschutzzone UZ
Die Ufervegetation darf weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden (Artikel 21 Absatz 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz, NHG). Die in Ziffer 8 Absatz 1 des Zonenreglements vorgesehene Bewilligungspflicht für das Entfernen der Uferbestockung kann sich deshalb nur auf die in Artikel 22

NHG bestimmten Ausnahmefälle beziehen. Zuständig ist in jedem Fall die kantonale Behörde.

Nach Artikel 21 der Wasserbauverordnung (WBV) ist der Raumbedarf der Gewässer bei Richt- und Nutzungsplanungen sowie bei übrigen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Ausserdem sorgen nach Artikel 21 Absatz 2 NHG die Kantone - soweit es die Verhältnisse erlauben - dafür, dass fehlende Ufervegetation angelegt wird oder zumindest die Voraussetzungen für deren Gedeihen geschaffen werden. Dabei ist unter Ufervegetation nicht nur das bachbegleitende Gehölz, sondern auch die landseits angrenzende standorttypische Vegetation zu verstehen. Uferwege stehen grundsätzlich im Widerspruch zu diesen gesetzlichen Vorgaben und den Schutzzielen des Uferschutzes. Ziffer 8 Absatz 2 des Zonenreglements wird deshalb dahingehend präzisiert, dass innerhalb der Uferschutzzone ausschliesslich Wege gemäss Strassennetzplan erstellt und unterhalten werden dürfen, welche aus Platzgründen ausserhalb der Uferschutzzone nicht errichtet werden können.

Bei der Prüfung des Zonenplans Siedlung und Landschaft ist zudem festgestellt worden, dass südlich der Lindenstrasse keine Uferschutzzonen entlang des Birsig festgelegt worden sind. Der Regierungsrat geht von einem Versehen aus und weist die Gemeinde an, die fehlenden Uferschutzzonen innerhalb der kommenden drei Jahre festzulegen, beschliessen und genehmigen zu lassen.

1.9 Ziffer 11 des Zonenreglements, Spezialzone Hundesportanlage Sp H
Es wird festgehalten, dass unter den zulässigen Bauten und Anlagen für den Hundesport weder Club- noch Vereinslokale und dergleichen zu verstehen sind.

1.10 Ziffer 12 des Zonenreglements, Spezialzone Gärtnerei
Auch wenn das Erstellen von Bauten und Anlagen für Gärtnereibetriebe zulässig ist, ist klarzustellen, dass diese dem produzierenden Gartenbau dienen müssen. Die Bestimmung lässt einen Interpretationsspielraum offen, der mit dieser Präzisierung geschlossen wird.

1.11 Ziffer 13 des Zonenreglements, Spezialzone Hippotherapie Sp HAT
Die Spezialzone Hippotherapie liegt gemäss kantonalem Richtplan innerhalb des Vorranggebietes Landschaft und tangiert Fruchtfolgeflächen. Vorranggebiete Landschaft sind gemäss den Planungsgrundsätzen zu Objektblatt L3.2 des kantonalen Richtplans im Grundsatz von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten. Zulässig sind zonenkonforme Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Die Spezialzone Hippotherapie erlaubt jedoch das Errichten von Bauten und Anlagen, die nicht der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Somit steht die zonenrechtliche Festlegung dieser Spezialzone mit den Planungsgrundsätzen des kantonalen Richtplans im Widerspruch. Die Spezialzone Hippotherapie muss deshalb von der Genehmigung ausgenommen werden. Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen geniessen Bestandesschutz.
Im Schreiben zum rechtlichen Gehör vom 17. Juni 2013 führt der Gemeinderat aus, dass die Siedlungsbegrenzung während der Erarbeitung des kantonalen Richtplans sehr kontrovers diskutiert worden sei. So enthalte der Richtplan explizit keine Siedlungsbegrenzungen. Es entspreche auch nicht dem Planungsverständis der Gemeinde Binningen, dass die Siedlungsbegrenzung mit der Definition eines Vorranggebietes Landschaft bereits umgesetzt sein soll. Dem Regierungsrat ist die kontoverse Diskussion um die Siedlungsbegrenzung im Rahmen der Erarbeitung des kantonalen Richtplans sehr wohl bewusst. Gleichwohl waren und sind die Vorranggebiete Landschaft unbestritten und sowohl vom Landrat beschlossen wie auch vom Bundesrat am 8. September 2010 genehmigt worden. Unabhängig der örtlichen Festlegung der Siedlungsbegrenzung gemäss Objektblatt S1.2 des kantonalen Richt-

plans hat das Vorranggebiet Landschaft - welches von der vorgesehenen Spezialzone unbestrittenermassen tangiert wird - zur Folge, dass nur zonenkonforme Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung in unmittelbarer Hofnähe zulässig sind (Planungsgrundsatz b) im eingangs erwähnten Objektblatt). Zudem kann die vorgesehene Spezialzone nicht als Erweiterung der bestehenden Bauzone resp. des Siedlungskörpers angesehen werden. Insofern kann der Regierungsrat den Argumenten der Gemeinde nicht folgen.

1.12 Ziffer 18 des Zonenreglements, Freihaltezone
Der Regierungsrat hält fest, dass Absatz 2 keine Anwendung auf den im Sachplan Übertragungsleitung der Eidgenossenschaft enthaltenen, jedoch im Plangenehmigungsverfahren sistierten Leitungszug Froloo-Sierentz (Nr. 100) oder andere Leitungsbauten von Bund und Kanton, die im übergeordneten Interesse realisiert werden, entfalten kann.

1.13 Ziffer 20 des Zonenreglements, Zone Wärmeverbund
Die Stipulierung einer Anschlusspflicht an das Wärmeverbundnetz der Wärmeversorgung Binningen AG ist innerhalb der Rahmennutzungsplanung nicht möglich. Es fehlt eine kantonale gesetzliche Grundlage, die den Gemeinden die Festlegung eines Anschlusszwangs erlauben würde. Entsprechend kann dieser starke Eingriff ins Grundeigentum nicht genehmigt werden. Überdies ist eine Einschränkung auf das gemeindeeigene Wärmeverbundnetz der Wärmeversorgung Binningen AG als unzulässige Wettbewerbsbeschränkung anzusehen. Die Absätze 2 bis 4 werden nicht genehmigt.

1.14 Ziffer 21 des Zonenreglements, Zone mit Quartierplanpflicht
In Absatz 3 werden Bestimmungen zu vorbestandenen Bauten und somit zur Bestandesgarantie erlassen. Die Bestandesgarantie ist jedoch abschliessend in §§ 109 ff. RBG geregelt. Die Gemeinde hat hier keine weitergehenden Regelungskompetenzen. Absatz 3 wird deshalb von der Genehmigung ausgenommen.

1.15 Ziffer 22 des Zonenreglements, Quartierplanpflicht, Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan
Absätze 2 und 3: Es ist festzuhalten, dass bei Quartierplänen im vereinfachten Verfahren nicht von der im Zonenplan festgelegten Art der Nutzung abgewichen werden kann. Lediglich im Rahmen der in der Tabelle in Absatz 2 bestimmten Nutzungsmasse kann der Gemeinderat Abweichungen gewähren. In gleichem Sinne ist der Begriff "Nutzung" in Absatz 3 richtig zu stellen. Sowohl bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan als auch bei Quartierplänen im vereinfachten Verfahren kann eine Abweichung nur im Bereich der im Zonenreglement festgelegten Nutzungsmasse gestattet werden. Quartierpläne im ordentlichen Verfahren werden vom Einwohnerrat erlassen und können von den Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen enthalten. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass die in Absatz 3 enthaltenen Punkte für den Einwohnerrat nicht bindend sind. Massgebend sind die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben von § 37 ff. RBG. Bei Ziffer 22 Absatz 3 Buchstabe b) ist zudem darauf hinzuweisen, dass der dort verwiesene Anhang zum Reglement eine unverbindliche Empfehlung darstellt. Dies zumal es sich um ergänzende "Erläuterungen" handelt, denen per Definition keine Verbindlichkeit zukommt.
Absatz 4: Die Bestimmung, wonach der Gemeinderat pro Projekt über die Gewichtung der in Absatz 3 gestellten Qualitätsanforderungen entscheidet, wird als wenig transparent erachtet. Der Regierungsrat bedauert, dass die diesbezüglich im Rahmen der Vorprüfung angebrachten Bedenken von der Gemeinde lediglich zur Kenntnis genommen wurden. Eine entsprechende Präzisierung der Bestimmung wird deshalb als erforderlich betrachtet:
Bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan kann der Gemeinderat Ausnahmen gemäss Absatz 1 gestatten, sofern eine hohe Wohnqualität und gute Einfügung in die land-

schaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet sind (§ 50 RBG). Der Regierungsrat interpretiert Absatz 4 für Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan demnach so, dass mit einer Gewichtung der Anforderungen von Absatz 3 die Ziele von § 50 RBG sichergestellt werden sollen. Dennoch bleibt festzuhalten, dass es einem Bauwilligen frei steht, die gesetzlich festgehaltenen Ziele auch auf andere Weise nachzuweisen.
Bei Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren wurde dem Gemeinderat in Absatz 2 ein Ermessensspielraum eingeräumt, um Quartierplanungen bis zu den festgelegten von den Zonenvorschriften abweichenden maximalen Massen zu erlassen. Es ist deshalb sinnvoll, situativ angepasste Qualitätsanforderungen an die jeweiligen topographischen, städtebaulichen Verhältnisse vorgeben zu können. Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren werden hingegen, wie vorerwähnt, vom Einwohnerrat erlassen (§ 41 RBG). Der Gemeinderat mag zwar bei Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren den Projektverfassern gewichtete Anforderungen mit auf den Weg geben, solchen kann aber keine Verbindlichkeit zukommen.
Absatz 5: Wie bereits erwähnt, werden Quartierpläne im ordentlichen Verfahren vom Einwohnerrat erlassen und können gemäss § 40 RBG von den Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen enthalten. Deshalb ist in diesem Verfahren die Gewährung von Abweichungen durch den Gemeinderat nicht statthaft. Weiter fehlt eine gesetzliche Grundlage, um auch bei Quartierplänen im vereinfachten Verfahren ein Konkurrenzverfahren vorschreiben zu können. Absatz 5 wird von der Genehmigung ausgenommen. Im Schreiben vom 17. Juni 2013 zum rechtlichen Gehör fragt der Gemeinderat nach, ob die Gemeinde [Anm.: der Einwohnerrat] anstelle des Gemeinderats das Konkurrenzverfahren vorschreiben könnte. Auch dafür fehlt jedoch eine gesetzliche Grundlage, weshalb eine Anpassung der Reglementsbestimmung in dieser Hinsicht ebenfalls nicht genehmigungsfähig wäre.
Absatz 6 regelt denselben Sachverhalt wie in Ziffer 21 Absatz 3 des Zonenreglements. Dieser Abschnitt wird mit Verweis auf vorstehende Ziffer 1.14 dieses Beschlusses nicht genehmigt.

1.16 Ziffer 28 des Zonenreglements, Haupt- und Nebenbauten
Absatz 2: Ein wenig verwirrt, wenn Abstell- und Kehrrichträume als Nebenbauten zählen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die bezeichneten Nutzungen in einer Nebenbaute erstellt werden.

1.17 Ziffer 30 des Zonenreglements, Spezialbestimmungen Attikageschoss
Ziffer 30 des Zonenreglements enthält eine Bestimmung zu Dachvorsprüngen am Attikageschoss. Es bleibt festzuhalten, dass in jedem Fall § 53 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 für Bauteile welche die Fassade überragen massgebend ist.

1.18 Ziffer 33 des Zonenreglements, Gebäudeprofil / Dachformen
Der Begriff "wandelnder First" ist kein anerkannter Fachbegriff und regelt auch keinen neuen Sachverhalt. Ziffer 33 Absatz 3 der Zonenvorschriften kann mit dem folgenden Satz zusammengefasst werden: "Der First muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen". Bereits in den kantonalen Zonenreglements-Normalien Siedlung wird das Gebäudeprofil auf diese Weise definiert. Es ist verwirrend und wenig anwenderfreundlich, für die Ermittlung des zonenmässigen Gebäudeprofils eine derart unübliche Formulierung zu verwenden.

1.19 Ziffer 35 des Zonenreglements, Dachgestaltung
Gestützt auf Ziffer 37 des Zonenreglements ist davon auszugehen, dass unter Antennenanlagen auch Basisstationen für Mobilfunk und drahtlose Teilnehmeranschlüsse zu verstehen sind. Es wird deshalb auf § 104 RBG hingewiesen: Demnach sind Masten und all jene Be-

standteile einer Mobilfunkanlage, welche aus technischen Gründen auf dem Dach angebracht werden müssen, nicht an die Mass- und Situierungsbestimmungen für Dachaufbauten gebunden, jedoch an das Verunstaltungsverbot.

1.20 Ziffer 37 des Zonenreglements, Antennenanlagen
Absatz 1: Es wird darauf hingewiesen, dass Antennenanlagen gemäss § 92 Absatz 1 Buchstabe d. RBV auch den Funk- und Fernsehempfang umfassen können.
Absätze 4 und 5: § 121a RBG regelt die Informations- und Konsultationspflicht bei Mobilfunkanlagen abschliessend. Es liegt nicht in der Kompetenz der Gemeinden, diesbezüglich eigene Bestimmungen zu erlassen. Absatz 4 muss von der Genehmigung ausgenommen werden. Zudem kann von einer Mobilfunkbetreiberin nicht verlangt werden, eine nicht mehr benutzte Baute innert nützlicher Frist zu entfernen. Die Festlegung einer derartigen Pflicht durch kommunales Recht ist aufgrund einer fehlenden gesetzlichen Grundlage nicht möglich. Absatz 5 muss von der Genehmigung ebenfalls ausgenommen werden.

1.21 Ziffer 38 des Zonenreglements, Bauparzellen in verschiedenen Zonen
Der Regierungsrat präzisiert, dass es sich gemäss § 50 Absatz 1 RBV um die bauliche Nutzung handelt, die, beim Verlauf einer Zonengrenze durch eine Bauparzelle, für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln ist.

1.22 Ziffer 41 des Zonenreglements, Pflichtparkplätze, Ersatzabgabe
Das Raumplanungs- und Baugesetz regelt in § 107 Absatz 1 abschliessend, unter welchen Bedingungen eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu entrichten ist. Die Zusammenfassung dieser Bedingungen als Ziffer 41 Absatz 1 des Zonenreglements ist dahingehend zu präzisieren, dass die §§ 106 und 107 RBG für die Entrichtung der Ersatzabgabe massgebend sind.

1.23 Ziffer 42 des Zonenreglements, Ausnahmen
Nach Buchstabe a) handelt es sich um eine Änderung der zulässigen Nutzung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Wohl obliegt es 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, sondern geben die Begründung vor, unter welchen der Gemeinderat ein Abweichen beantragen kann. Buchstabe a) wird von der Genehmigung ausgenommen. Im Schreiben vom 17. Juni 2013 zum rechtlichen Gehör erläutert die Gemeinde, dass auch eine Öffnung des Kreises der Berechtigten für sie denkbar wäre. Eine Anpassung der Reglementsbestimmung würde einen Antrag auf geringfügige Änderung gemäss § 31 Absatz 5 RBG oder deren Neubeschluss bedingen. Dessen Ausbleibens ungeachtet, widerspricht eine Änderung der Nutzungsart dem Kerngedanken des Zonenplans. Eine allfällige Ausnahme aufgrund eines Härtefalls ist jedoch - wie bisher auch schon - weiterhin denkbar.

1.24 Ziffer 43 des Zonenreglements, Bestandesgarantie
Die Bestandesgarantie von Bauten und Anlagen wird in den §§ 109 und 110 RBG abschliessend geregelt. Ziffer 43 des Zonenreglements ist deshalb nur unter Massgabe der §§ 109 und 110 RBG zu verstehen und anzuwenden. Eine eigenständige Bedeutung kommt der Bestimmung nicht zu.

1.25 Ziffer 44 des Zonenreglements, Baugesuchsverfahren
Die für die Baueingabe notwendigen Unterlagen sind in § 87 RBV abschliessend geregelt. Die Gemeinde kann bei der Baubewilligungsbehörde im Sinne von § 87 Absatz 4 RBV die

Einreichung ergänzender Unterlagen beantragen, falls diese zur Beurteilung von Baugesuchen erforderlich sind. Ziffer 44 des Zonenreglements kann sich in der vorliegenden Form deshalb nur auf Bauten und Anlagen beziehen, die dem kleinen Baubewilligungsverfahren (gemäss § 92 RBV) unterstehen.

1.26 Ziffer 45 des Zonenreglements, Gebühren
Weder das RPG noch das RBG bieten eine gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Gebühren bei Nutzungsplanungen. Die Erarbeitung der notwendigen Planungen ist eine hoheitliche Aufgabe, zu der die Gemeinden von Gesetzes wegen verpflichtet sind (Artikel 2 Absatz 1 RPG und § 5 Absatz 2 RBG). Absatz 2 wird von der Genehmigung ausgenommen.

1.27 Ziffer 46 des Zonenreglements, Inkrafttreten
Artikel 26 Absatz 3 RPG bestimmt, dass die Nutzungspläne mit der Genehmigung durch die kantonale Behörde (im Kanton Basel-Landschaft durch den Regierungsrat) verbindlich werden. Zonenpläne und Zonenreglemente bilden zusammen die Zonenvorschriften (§ 18 RBG), die der Genehmigung des Regierungsrates bedürfen (§ 31 Absatz 5 RBG). Der Genehmigung des Regierungsrats kommt deshalb konstitutiver Charakter zu. Der Gemeinderat kann daher den Zeitpunkt des Inkrafttretens weder für das Zonenreglement selbst noch für die Zonenvorschriften als Ganzes bestimmen. Ziffer 46 muss deshalb von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.28 Ziffer 47 des Zonenreglements, Aufhebung bisheriger Bestimmungen und Erlasse
Die Auflistung von Plänen und Reglementen, die mit dem Inkrafttreten der Zonenvorschriften aufgehoben werden, ist sinnvoll. Die kommunalen Bezeichnungen der aufgeführten Vorschriften weichen jedoch von den kantonalen Bezeichnungen ab. Es wird deshalb festgehalten, dass die im Beschlussdispositiv unter Ziffer 4. aufgeführten Planungen massgebend sind und mit den vorliegenden Zonenvorschriften aufgehoben werden.

1.29 Anhang
Es ist festzuhalten, dass die Prinzipskizzen und die dazugehörenden Erläuterungen im Anhang des Zonenreglements keine Rechtswirksamkeit haben.

1.30 Naturgefahren
Seit Juni 2011 liegt die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Binningen vor. Diese weist für Teile der Bauzonen geringe und mittlere Gefährdungen durch die Naturgefahrenprozesse Rutschung und Überschwemmung aus. Diese Erkenntnisse der Naturgefahrenkarte sind jedoch in der vorliegenden Nutzungsplanung noch nicht umgesetzt worden. Die Gemeinde Binningen wird deshalb angewiesen, die Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung innerhalb von zwei Jahren anzugehen und dem Einwohnerrat zum Beschluss vorzulegen. In diesem Zusammenhang wird auch auf das Schreiben des Regierungsrats an die Gemeinden vom 28. Juni 2011 betreffend Umsetzung der Naturgefahren in die kommunalen Zonenvorschriften verwiesen.

1.31 Lärmschutz
Es wird festgestellt, dass in den Gebieten entlang der Paradiesstrasse, der Gorenmattstrasse, der Schlossgasse, der Gewerbezone (entlang dem Dorenbach) und im Gebiet nahe des Allschwiler Weihers (Holzmattstrasse, Holeeholzweg und Holeeholzacker) eine Höhereinstufung der Lärm-Empfindlichkeits-Stufe (ES) vorgenommen wurde. Eine Höherstufung kann jedoch nur unter bestimmten Bedingungen vorgenommen werden: Bei lärmrechtlich sanierten Anlagen (geplantes oder abgeschlossenes Lärmsanierungprojekt), wo aus verschiedenen Gründen keine Massnahmen möglich sind, an der bestehenden Nutzung aber festgehal-

ten werden soll und wo die Immissionsgrenzwerte der ES II um 5 dB oder mehr überschritten sind, kann eine Lärmvorbelastung gewährt werden. Gilt eine Anlage lärmrechtlich noch nicht als saniert, kann unter denselben Kriterien erst ab einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der ES II um 6-7 dB in die nächst höhere ES III aufestuft werden. Diese Bedingungen sind vorliegend nicht erfüllt. Die Aufstufung der Empfindlichkeitsstufe in den vorgenannten Gebieten muss deshalb von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.32 Gewässerraum
Am 1. Juni 2011 traten mit der Überarbeitung der Gewässerschutzverordnung Bestimmungen zum Gewässerraum in Kraft. Der Regierungsrat weist deshalb insbesondere auf die Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der Gewässerschutzverordnung hin.

1.33 Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung „Werkhof"
Der heutige Werkhof der Gemeinde Binningen liegt an der Parkstrasse in der Wohn- und Geschäftszone WG3. Zugleich besteht andernorts eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung „Werkhof". Im Schreiben vom 15. Januar 2013 führt der Gemeinderat Binningen aus, dass die Gemeinde zurzeit das Aufgabengebiet des zukünftigen Werkhofs prüfe und daraus das notwendige Raumprogramm erarbeite. Danach werden der Flächenbedarf und der Standort festgelegt. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in seinem Schreiben auch beantragt, das Genehmigungsverfahren für die die Parzelle Nr. 1491 (der bestehende Werkhof) betreffenden Zonenbestimmungen zu sistieren. Weil die Fragen nach dem Flächenbedarf und dem definitiven Standort noch nicht geklärt sind, wird die rund 6 ha grosse Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung „Werkhof" ebenfalls von der Genehmigung ausgenommen. Es ist naheliegend, das Genehmigungsverfahren für beide in Abklärung befindlichen Areale, welche für einen Werkhof in Betracht gezogen werden, zu sistieren.

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, 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 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 gel-

tend 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 Parteientschädigung 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 erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine 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 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 Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

6. Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1 Einsprache von [redacted]
Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. [redacted] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Zuweisung von Teilbereichen (bisher nicht definierten Teilen) der Parzelle in die Grünzone.
Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:
- Es seien die bisherigen Zonenbereiche wie bis anhin zu belassen.
- Eventualiter sei der bis anhin nicht definierte Zonenbereich der Parzelle (1'409 m^2) der Zone für öffentliche Werke und Anlagen zuzuweisen.
- Subeventualiter sei für den bis anhin nicht definierten Zonenbereich eine Spezialzone zu schaffen.
- Es sei dem Einsprecher eine schriftliche Bestätigung der zuständigen Behörde auszuhändigen, wonach er auch weiterhin die Lagerhalle auf der Parzelle nutzen, unterhalten und im Falle einer Zerstörung wieder aufbauen könne.
- Sollte an der Einteilung der bis anhin nicht definierten Zone in die Grünzone festgehalten werden, sei dem Einsprecher eine angemessene Entschädigung aufgrund der Eigentumsbeschränkung zuzusprechen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:
a) Der Einsprecher sei als Inhaber des Einzelunternehmens [redacted] sowohl für Privatpersonen als auch für die öffentliche Hand tätig und erfülle somit öffentliche Aufgaben. Die Lagerhalle würde zur Unterbringung seiner Maschinen und Geräte genutzt. Die Parzelle Nr. [redacted] Grundbuch Binningen umfasse 5'005 m^2 und setze sich heute aus Landwirtschaftszone mit Landschaftsschutz (935 m^2),

Waldareal mit Landschaftsschutz (2'661 m^2) und einer nicht definierten Zone (1'409 m^2) zusammen, wobei sich die Lagerhalle (357 m^2 Grundfläche) in der nicht definierten Zone befände.

b) Gemäss dem angefochtenen Zonenplan solle nun die bisher nicht definierte Zone in eine Grünzone umgewandelt werden. Grünzonen würden gemäss § 27 RBG Gebiete umfassen, welche im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung frei zu halten seien. Sie würden der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund dienen. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Zuweisung in eine Grünzone seien im vorliegenden Fall jedoch offensichtlich nicht gegeben. Zunächst bestehe bereits eine Lagerhalle in diesem Zonenbereich, so dass ein öffentliches Interesse an einer dauernden Freihaltung vor Überbauung von Beginn weg gar nicht habe bestehen können. Überdies diene dieser Zonenbereich weder der Erholung noch der Gliederung des Siedlungsraumes oder dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund. Vielmehr befände sich bereits heute in diesem nicht definierten Zonenbereich eine täglich benutzte Lagerhalle für Maschinen und Geräte. Die Zuweisung in die Grünzone sei damit bereits aufgrund der gesetzlichen Umschreibung der Grünzonen nicht möglich.

c) Sollte die bis anhin nicht definierte Zone einer Zone zugewiesen werden müssen, so hätte, nachdem der Einsprecher mit seinem Betrieb öffentliche Aufgaben erfülle, eine Zuweisung in die Zone für öffentliche Werke und Anlagen erfolgen müssen. Gemäss § 24 RBG würden Zonen für öffentliche Werke und Anlagen Gebiete umfassen, welche zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben unter anderem von Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt würden. § 24 Abs. 2 RBG bestimme überdies, dass zusätzlich im beschränkten Umfang andere Nutzungen zulässig seien, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich seien. Aufgrund der bisherigen Nutzung des nicht definierten Zonenbereiches mit einer Lagerhalle erscheint es weitaus sinnvoller und auch angebracht, das Areal der Zone für öffentliche Werke und Anlagen zuzuweisen und nicht der Grünzone, welche dauernd vor Überbauungen freizuhalten sei.

d) Sollte wider Erwarten die Zuweisung in die Zone für öffentliche Werke und Anlagen nicht erfolgen, so wäre eine Spezialzone zu schaffen. Dabei könnte die heutige sowie die künftige Nutzung des Zonenbereiches sachgerecht umschrieben und definiert werden.

e) Sollte der bis anhin nicht definierte Zonenbereich mit der Lagerhalle einer Zone zugewiesen werden, die vor Überbauung freizuhalten ist, so wäre dem Einsprecher ein schriftliche Bestätigung der zuständigen politischen Behörde auszuhändigen, wonach er und ein künftiger Eigentümer auch weiterhin die Lagerhalle auf der Parzelle Nr. [redacted] nutzen, unterhalten und insbesondere im Falle einer Zerstörung wieder aufbauen könne. Gemäss Art. 24c RPG seien bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Für die Erneuerung oder den Wiederaufbau einer zerstörten Baute ausserhalb der Bauzone bedürfe es aber einer Bewilligung der zuständigen Behörden. Dem Einsprecher sei es insbesondere ein Anliegen, sicherzustellen, dass er die Lagerhalle, unabhängig der Zonenzugehörigkeit, weiterhin nutzen und im Falle einer Zerstörung wie bestehend auch in Zukunft wieder aufbauen kann. Mit einer entsprechenden übertragbaren schriftlichen Bestätigung der zuständigen Behörde könnte dies gewährt werden.

f) Sollte an der Einteilung in die Grünzone festgehalten werden, würde vorsorglich eine Entschädigungsforderung geltend gemacht werden, da die einschränkende Nutzungsmöglichkeit in der Grünzone einer Eigentumsbeschränkung gleichkommen dürfte. Die Höhe der zu bezahlenden Entschädigung wäre in einem separaten Verfahren abzuklären.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

a) Es ist festzuhalten, dass die heute nicht definierte Zone zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung für die [redacted] im damaligen Zonenplan als Waldareal ausgewiesen war. Auch in der 1974 genehmigten Ortsplanungsrevision war das Gebiet als Waldareal ausgewiesen. Mit dem [redacted] genehmigten Teilzonenplan Landschaft [redacted] wurde der Bereich um die Lagerhalle dann nicht mehr als Waldareal ausgewiesen, sondern als weisse Fläche dargestellt. Die Darstellung in einem Plan ist für die Rechtsnatur von Waldflächen zwar nicht entscheidend, allerdings ist heute auch nicht mehr nachvollziehbar, ob und wann früher das Areal tatsächlich als Waldfläche qualifiziert war und somit der Waldgesetzgebung unterlag. Letztlich ist dies jedoch nicht entscheidend. Bedeutend ist vielmehr, dass sich die Nutzungsmöglichkeit der bestehenden Baute seit Jahrzehnten auf die gesetzlich garantierte Bestandesgarantie beschränkt.

b) Den Gemeinden steht bezüglich Nutzungsplanung ein hohes Mass an Autonomie zu. Dabei dient die Nutzungsplanung der Durchsetzung einer geordneten Siedlungsentwicklung, zeichnet sich durch eine zukunftsgerichtete Gesamtsicht aus und ist funktionsbezogen (nicht grundstücksbezogen). Beim Planen haben die Behörden die vielfältigen Nutzungsansprüche an den Boden zu ermitteln und zu beurteilen (Interessenabwägung). Dabei sind die Vereinbarkeit einer Nutzung mit der angestrebten räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen zu berücksichtigen. Alternativstandorte und Varianten sind zu prüfen. Öffentliche und private Interessen sind dabei grundsätzlich gleichwertig zu behandeln. Es ist aber nicht zu verkennen, dass das verfassungsmässige Interesse an einer geordneten Besiedlung des Landes das wirtschaftliche Einzelinteresse eines Bauwilligen bzw. Grundeigentümers in der Regel überwiegt.
   Vorliegend ist das öffentliche Interesse, das Areal einer Nichtbauzone zuzuordnen, als erheblich zu beurteilen. Dies aus verschiedenen Gründen: Eine Bauzone würde einer Überprüfung nach Art. 15 RPG nicht standhalten, da das Gebiet weder weitgehend überbaut noch eine bundesrechtskonforme Erschliessung möglich ist. Vielmehr widerspräche es klar der angestrebten strikten Trennung von Bauzone und Nichtbauzone. Es würde eine unzulässige Kleinbauzone darstellen, welche zudem mitten in einem Wald läge, der mit einer Landschaftsschutzzone belegt ist. Aufgrund des gesetzlichen Waldabstandes entlang der dynamischen Waldgrenze ist eine (Neu-)Bebauung des Areals ohnehin ausgeschlossen. Zudem ist das Gebiet in das kommunale Inventar der Naturschutzobjekte aufgenommen worden [redacted]. Insofern kann der Regierungsrat der Argumentation und der zukunftsgerichteten Sicht der Gemeinde, welche zu einer Zuweisung des Areals in die Grünzone führte, vollumfänglich folgen.

c) Zonen für öffentliche Werke und Anlagen dienen ausschliesslich der Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Sie ermöglichen es, der Öffentlichkeit dienende Bauten und Anlagen an zentralen, gut erreichbaren Standorten anzusiedeln und stehen somit öffentlichen oder im öffentlichen Interesse stehenden Nutzungen offen. Auch wenn der Einsprecher unter anderem Aufträge für die Gemeinden ausführt, ist unschwer zu erkennen, dass es sich beim vorliegenden Unternehmen um einen "normalen" Gewerbebetrieb handelt, welcher grundsätzlich in einer Gewerbezone anzusiedeln ist und keinen Anspruch auf eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen geltend machen kann. Daran ändert auch § 24 Abs. 2 RBG nichts, weil eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen, welche ausschliesslich dieser Lagerhalle dienen würde, dem Grundsatz des beschränkten Umfanges der privaten Nebennutzung eindeutig widersprechen würde, wie auch das Kantonsgericht in seiner Rechtsprechung schon wiederholt festgestellt hat.

d) Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Spezialzonen für spezielle Nutzungen vorgesehen sind. Eine Gewerbenutzung ist jedoch nicht als spezielle Nutzung zu betrachten und in Spezialzonen somit grundsätzlich zonenfremd. Im Weiteren sind Spezialzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets nur dann zulässig, wenn deren Nutzung gemäss Art. 24 RPG standortgebunden ist und eine Grösse erreicht, welche weitergehende Abstimmung

erfordert. Bereits diese Gründe führen dazu, dass die Ausscheidung einer Spezialzone am vorliegenden Standort als unzulässig beurteilt werden muss.

e) Wie unter a) erwähnt, gilt für die Baute und Nutzung bereits heute (und seit Jahrzehnten) die gesetzliche Bestandesgarantie. Dies ändert sich mit der Zuweisung des Areals in die Grünzone in keiner Weise. Eine schriftliche Bestätigung durch die zuständige Behörde ist daher weder notwendig noch möglich.

f) Bezüglich der Entschädigungsforderung wird auf die Ausführungen in Ziffer IV Abschnitt 3 dieses Beschlusses verwiesen.

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

6.2 Einsprachen von verschiedenen Einsprecherinnen und Einsprechern

Aus verfahrensökonomischen Gründen werden die im Wesentlichen gleichlautenden Einsprachen Nrn. 2 - 185 (mit Ausnahme der Nrn. 10, 27, 35, 37, 41, 45, 57, 63, 69, 74, 85, 89, 90, 100, 113, 118, 131 - 136, 149, 175 und 178) gemäss Buchstabe B dieses Beschlusses zusammengefasst. Die Einsprechenden sind als Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer oder als Personen, die durch den angefochtenen Plan berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse geltend machen, von der Planungsmassnahme betroffen. Auf ihre Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die für die Wohnzone W2a festgelegte Geschossflächenziffer von 45% (Nutzungsmass).

Es wird im Wesentlichen folgendes Begehren gestellt:

In Abänderung von Ziffer 3 des Zonenreglements Siedlung und Landschaft sei die Geschossflächenziffer der Wohnzone 2a einheitlich auf 55% festzulegen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Schweizweit herrsche Konsens, wonach der Zersiedelung Einhalt zu bebieten sei. Bereits der Vernehmlassungsentwurf zum Bundesgesetz über die Raumentwicklung sah in Art. 28 lit. b. ausdrücklich eine Siedlungsentwicklung nach innen vor. Der Entwurf zum Raumplanungsgesetz vom 10. Januar 2010 wiederhole diesen unumstrittenen Grundsatz. Auch das kantonale Recht weise die Gemeinden ausdrücklich an, die Siedlungsentwicklung nach innen und die verdichtete Bauweise (Art. 15 Abs. 2 RBG) zu fördern. Die Abzonung der W2a um rund 18% widerspreche aus folgenden Gründen dem unbestrittenen gesetzlichen Ziel:

a) Das Quartier W2a vermittle nicht den Eindruck eines schützenswerten Ortsbildes. Die Überbauung dieses Quartiers sei erst ab Ende der 1950er Jahren in Fahrt gekommen. Das Quartier habe sich recht unkoordiniert entwickelt, mit dem Resultat, dass u.a. ihre einzelnen Gebäude sehr unterschiedlichen architektonischen Stilen folgen würden. Das Argument des Ortsbildschutzes könne also nicht zur Begründung der Abzonung dieser Zone angerufen werden. Hinzu komme, dass bereits heute ein erheblicher Anteil der Parzellen eine vorhandene Geschossflächenziffer von über 45% aufweise.

b) Durch die beabsichtigte Entdichtung der W2a würden auch keine Landschaften geschützt. Andernorts werde der Druck auf noch unbebautes Land weiter entfernt von der Stadt erhöht, was den Bestrebungen zur Eindämmung der weiteren Zersiedelung zuwiderlaufe.

c) Eine Koordination mit den umliegenden Gemeinden und insbesondere Bottmingen habe nicht stattgefunden. Das habe zur Folge, dass das unmittelbar daran anschliessende Quartier in Bottmingen eine wesentlich höhere Überbauungsdichte haben werde. Gleiches gelte für die sich daran anschliessenden Gemeinden des Leymentals. Dies widerspreche der raumplanerischen Logik, wonach (i) die städtischen Agglomerationen eine hohe Siedlungsdichte haben sollten und (ii) die Siedlungsdichte mit zunehmendem Abstand zu den Zentren der Agglomerationen abnehmen sollte.

d) Für die Erhaltung des durchgrünten Charakters des Quartiers W2a sei die Abzonung nicht erforderlich, wie die Entwicklung des Gebietes belege. Hinzu komme die Grünflächenziffer, die wie die frühere Bebauungsziffer die maximale Überbauung der Parzellen festlege.
e) Auch der Umstand, dass in der W2a nun eine erhebliche Anzahl der Parzellen übernutzt sein werde, belege, dass die vorgesehene Abzonung willkürlich sei.
f) Die flächendeckende Abzonung der W2a sei ohne Anhörung der Bevölkerung und ohne weitere Abklärungen im letzten Moment vom Einwohnerrat beschlossen worden.

Auffällig sei, dass schon der Gemeinderat keine tragfähigen Gründe raumplanerischer Natur für die von ihm vorgeschlagene Abzonung eines Teils der W2a anführen konnte. Auch den Beratungen des Einwohnerrates lasse sich nichts entnehmen, die seine über den gemeinderätlichen Antrag hinausgehende flächendeckende Abzonung der gesamten W2a hätte rechtfertigen können. Vergeblich würde man in den Materialien nach einem Hinweis auf übergeordnete Planungsziele suchen, die sie rechtfertigen könnten.
Die Abzonung der W2a sei ein Eingriff in das Eigentum, für das kein öffentliches Interesse geltend gemacht werden könne und dem Raumplanungsinteresse widerspreche. Die Grün-Erhaltung werde durch die einschneidende Grünflächenziffer gesichert. Eine Abzonung sei unnötig und mithin unverhältnismässig. Die Reduktion der überbaubaren Geschossfläche bewirke auch eine entsprechende wirtschaftliche Einbusse, was inakzeptabel sei - umso weniger, diese materielle Enteignung durch nichts zu rechtfertigen sei.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:
Es ist unbestritten, dass die Siedlungsentwicklung nach innen ein vordringliches Ziel der Raumplanung ist. Präzisierend ist darauf hinzuweisen, dass sich der in den Einsprachen in diesem Zusammenhang erwähnte § 15 RBG "Siedlungsentwicklung" auf die kommunale Richtplanung bezieht.

a) Aus den Planungsunterlagen geht hervor, dass sich die Gemeinde bei der Festlegung des Nutzungsmasses nicht auf den Schutz des Ortsbildes im Sinne der Einsprechenden beruft. Im Bericht zu den Einsprachen und den Verständigungsverhandlungen vom 20. Juni 2012 wird nochmals deutlich, dass die Gemeinde eine lockere Bebauung in der Zone W2a als Garant für die hohe Wohnqualität dieser Quartiere sieht, wobei das Nutzungsmass dazu beitragen soll, den Anteil an Grünflächen zu erhalten. Die lockere Bebauung wird als Schlüsselelement im Erscheinungsbild und in der Standort-Attraktivität der Gemeinde gesehen. Die Steuerung der baulichen Dichte über das Nutzungsmass, in Kombination mit einer Grünflächenziffer, erscheint durchaus geeignet, die vorgenannten Ziele der Gemeinde Binningen zu erreichen. Die Festlegung der Geschossflächenziffer wurde nachdem sie vom Einwohnerrat beschlossen wurde, in der Referendumsabstimmung am 13. Februar 2011 von der Bevölkerung bestätigt.
   Aus den erwähnten Unterlagen ist zu entnehmen, dass der Festsetzung des Nutzungsmasses in der W2a differenzierte Überlegungen der zuständigen Gemeindebehörden zu Grunde liegen. Der ursprüngliche Vorschlag des Gemeinderats, ein Gebiet W2a „locker" mit einer Geschossflächenziffer von 35% und ein Gebiet W2a „dicht" mit einer Geschossflächenziffer von 55% festzusetzen, wurde vom Einwohnerrat im Rahmen des politischen Prozesses verworfen. Stattdessen entschied sich der Einwohnerrat eine Geschossflächenziffer von 45% für die ganze Zone W2a festzusetzen. Damit haben die planenden Behörden der Gemeinde das ihr zustehende, weite Ermessen in der Raumplanung korrekt ausgeübt. Eine Rechtsverletzung, kann nicht erkannt werden, weshalb die unerledigten Einsprachen in dieser Hinsicht abzuweisen sind.
b) Landschaftsschutz kann nicht alleine anhand der Festlegung einer Nutzungsordnung in der Wohnzone W2a betrieben werden. Vielmehr geht es darum, mit Massnahmen der Raumplanung Bestrebungen zu unterstützen, welche die Landschaft schützen, wohnliche Siedlungen oder die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten

(Artikel 1 RPG). Dazu ist es unerlässlich, eine gesamtheitliche Sichtweise einzunehmen. Die Grundlagen dazu hat die Gemeinde Binningen mit der Erarbeitung einer räumlichen Entwicklungsstrategie und darauf aufbauend eines räumlichen Entwicklungskonzeptes gelegt. In Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan werden Nutzungszonen die eine höhere bauliche Dichte erlauben, in den Talachsen, im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs, sowie den bestehenden Einkaufs- und Dienstleistungszentren festgelegt. Diese grundlegende Differenzierung erlaubt, verschiedenen Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen und mit der innerkommunalen Ausbalancierung von verschiedenen Wohnzonen der Zersiedelung entgegen zu wirken. Auch in dieser Hinsicht haben die planenden Behörden der Gemeinde Binningen das ihr zustehende Ermessen auf der Basis nachvollziehbarer Grundlagen und Überlegungen korrekt ausgeübt und damit rechtmässig gehandelt. Somit sind die unerledigten Einsprachen auch in diesem Punkt abzuweisen.

c) Es besteht keine Verpflichtung des planenden Gemeinwesens, die Nutzungsvorschriften der angrenzenden Quartiere zu übernehmen. Die angesprochene hohe Siedlungsdichte von Agglomerationsgemeinden wird in Binningen durch die zulässigen baulichen Nutzungen in den Talachsen angestrebt. Einen einheitlichen Siedlungskörper mit hohen baulichen Dichten zu schaffen, war bei der vorliegenden Revision des Zonenplans Siedlung und Landschaft nicht die Absicht der für die Planung zuständigen Gemeindebehörden, wie im Planungsbericht ausgeführt wird.

d) Eine Reduktion der zulässigen baulichen Nutzung ist eine Massnahme, die Durchgrünung innerhalb eines Quartieres zu fördern und insbesondere zu sichern. Die Grünflächenziffer vermag hingegen lediglich eine minimale Durchgrünung zu sichern. Es ist richtig, dass es sich bei der Grünflächenziffer um ein Nutzungsmass handelt, das die maximale Überbauung der Parzellen begrenzt. Die Grünflächenziffer ist jedoch, für sich alleine betrachtet, mit 30% sehr zurückhaltend ausgefallen. Weiter ist festzuhalten, dass es im Rahmen von Zonenplanrevisionen keinen Anspruch auf Beibehaltung der bisherigen Nutzung von Grundstücken gibt. Eine Rechtsverletzung der planenden Behörden der Gemeinde liegt auch unter diesem Aspekt nicht vor.

e) Der in den unerledigten Einsprachen vorgebrachte Vorwurf der Willkür im Zusammenhang mit der Festsetzung einer einheitlichen Geschossflächenziffer für die Zone W2a ist nicht haltbar. In der politischen Auseinandersetzung im Einwohnerrat wurde der Vorschlag des Gemeinderats, zwei Gebiete in der Zone W2a mit unterschiedlichen Geschossflächenziffern festzusetzen, hinterfragt. Im Gebiet W2a „locker" hätte dies eine Reduktion der bisherigen Bebauungsmöglichkeit zur Folge gehabt. Im Gebiet W2a „dicht" wäre in etwa die bisherige Nutzung beibehalten worden. Auch die Bau- und Planungskommission setze sich mit der Problematik einer Zone W2a mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten auseinander. In zwei Lesungen entschied der Einwohnerrat letztlich, in der Zone W2a generell eine Geschossflächenziffer von 45% festzulegen. Damit hat sich die zuständige politische Behörde intensiv mit der Frage der Geschossflächenziffer in der Zone W2a auseinandergesetzt. Die umstrittene Festsetzung der Geschossflächenziffer für die Zone W2a stützt sich auf hinreichende sachliche Gründe, die im Rahmen des dem Raumplanungsverfahren inhärenten politischen Prozesses ermittelt wurden. Ausserdem kann mit der Geschossflächenziffer von generell 45% die in der W2a Zone angestrebte Sicherung einer lockeren Bebauung und Durchgrünung erreicht werden. Damit erweist sich diese Festsetzung auch als sinnvoll und zweckmässig, weshalb der Vorwurf der Willkür zurückzuweisen ist.

f) Der Einwohnerrat ist bei seinen Beschlüssen zu Zonenplanvorlagen nicht an die Anträge des Gemeinderats gebunden. Er kann also Anträge abändern, ergänzen etc. Dies liegt im Wesen des Verfahrens zum Erlass von Zonenplänen. Im Ausgleich dazu werden die beschlossenen Zonenpläne einem öffentlichen Auflageverfahren unterzogen. Damit haben

betroffene Grundeigentümerinnen und -eigentümer die Möglichkeit, sich gegen sie betreffende Auswirkungen einer Planung zu wenden. Gemäss § 7 RBG bezieht sich die Mitwirkungspflicht einzig auf die Bekanntmachung der Entwürfe zu den Richt- und Nutzungsplänen der mit Planungsaufgaben betrauten Behörden. Deshalb können die Einsprechenden nicht für sich daraus ableiten, dass die Festsetzung der Geschossflächenziffer von 45% in der Zone W2a nicht vorgängig in einem Mitwirkungsverfahren der Bevölkerung unterbreitet wurde.

Entscheidend für die Begründung der vorgesehenen Differenzierung der Wohnzone W2a resp. die schliesslich beschlossene Reduktion der möglichen baulichen Nutzung ist - neben dem Planungsbericht - ein Rechtsgutachten der VLP-ASPAN vom 24. Oktober 2007 über die Recht- und Zweckmässigkeit sowie die entschädigungsrechtlichen Folgen der beabsichtigten Nutzungsreduktion. Der Regierungsrat kann die in diesem Gutachten vorgebrachten Argumente grossteils und in den entscheidenden Punkten vollständig nachvollziehen. Die Kernaussagen zur Siedlungsentwicklung, zur inneren Verdichtung wie auch zur haushälterischen Bodennutzung sind richtig und begründen die Planungsmassnahme hinreichend und differenziert. Es kann dabei im Besonderen auf die Ziffer 3.2.3 des Gutachtens verwiesen werden.

Bezüglich den Vorbringen auf materielle Enteignung verweist der Regierungsrat auf Abschnitt IV. Ziffer 3. dieses Beschlusses und kann nicht darauf eintreten.

Abschliessend ist festzuhalten: Die vorliegende Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung vereinbar, liegt innerhalb der Planungsautonomie der Gemeinde und wird vom Regierungsrat mit gewissen Vorbehalten, die jedoch keinen Einfluss auf die Beurteilung der unerledigten Einsprachen haben, als recht- und zweckmässig beurteilt.

Die Einsprachen müssen, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.3 Einsprache von [redacted] sind als Eigentümer der Parzelle Nr. [redacted] von der Planungsmassnahme betroffen. Die Einsprache wurde im Namen der oben genannten Personen von [redacted] verfasst, dem früheren Eigentümer der Parzelle. An der Verständigungsverhandlung wurden die Einsprechenden durch [redacted] Advokat, vertreten.

Auf die Einsprache ist einzutreten. Sie richtet sich gegen die Festlegung der Wohnzone W2a auf der Parzelle der Einsprechenden.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Zurzeit werde ein Projekt gemäss der Wohnzone W2b ausgearbeitet. Es könne nicht sein, dass einerseits die neuen Bauvorschriften W2a bereits auf dieses Bauprojekt angewendet werden würden, da aufgrund von Fehlinformationen durch die Gemeinde ein erstes Projekt unter falschen Voraussetzungen geplant worden sei, und dass andererseits, wenn die nun angestrebte Baubewilligung erteilt würde, eine gemäss Wohnzone W2b neu erstellte Baute der neuen Wohnzone W2a zugeteilt würde. Auch wenn sich die alte Wohnzone W2b und die neue W2b leicht unterscheiden würden, wäre der Unterschied zwischen den genannten Zonen wesentlich kleiner als zwischen der alten W2b und einer neuen Wohnzone W2a. Zudem würden mit dem vorliegenden Zonenplan lediglich die Parzelle der Einsprechenden sowie die beiden Parzellen daneben (Nrn. [redacted] und [redacted]) umgezont, nicht aber die anderen Parzellen im Geviert, welche bisher auch alle der Wohnzone W2b zugeordnet seien.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Vorgängig ist festzuhalten, dass die fragliche Baubewilligung in der Zwischenzeit (17. Oktober 2012) erteilt wurde. Somit sind durch den Regierungsrat noch die Fragen der Zonenzuweisung und Gleichbehandlung zu überprüfen. Die Gemeinde hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision insbesondere in den bisherigen Zonen W2a und W2b das Nutzungspotenzial überprüft und bei Bedarf der gewünschten Entwicklung angepasst. Dabei wurden die topographischen Verhältnisse berücksichtigt (Planungsbericht S. 5). In der Auseinandersetzung mit der Siedlungsentwicklung und der Entwicklung nach Innen kommt die Gemeinde sodann zu einer Strategie der räumlichen Entwicklung, welche eine geringe Baudichte in den Gebieten mit Stadtvillen im Grünen (weitgehend bisherige W2a) und eine hohe Baudichte für städtisches Wohnen entlang der Talachse und der Stadt Basel anstrebt. Obwohl davon auszugehen ist, dass die Abb. 2 auf S. 18 des Planungsberichts die Strategie nicht parzellenscharf darstellt, ist trotzdem ersichtlich, dass die vorliegend umstrittene Parzelle weder der geringen noch der hohen Baudichte zugeordnet ist. Trotzdem werden die Parzellen Nrn. [redacted] der neuen Wohnzone W2a zugewiesen, während für die benachbarten Parzellen (Nrn. [redacted] etc.) die neue Wohnzone W2b festgelegt wird. Die Gemeinde unterlässt es jedoch, im Planungsbericht die Ermittlung, Beurteilung und Abwägung der Interessen und daraus folgernd die Argumente und Entscheidgrundlagen, die zu dieser Planungsmassnahme geführt haben, offen zu legen. Da nun weder aus der Aktennotiz der Einsprachverhandlung noch aus dem Schreiben der Gemeinde vom 17. Juni 2013 detailliert ersichtlich ist, warum diese drei Parzellen der W2a zugeordnet werden sollen, kann der Regierungsrat die Zweckmässigkeit der Planungsmassnahme auf dem Areal wie auch die rechtsgleiche Behandlung nicht nachvollziehen. Der Hinweis auf eine fehlerhafte Darstellung des Geometers im gemeindeeigenen Ortsplan vermag als Interessenabwägung und Begründung der Planungsmassnahme nicht zu genügen. In dieser Hinsicht liegen eine ungenügende Ermessensausübung und damit ein qualifizierter Ermessensfehler durch die Gemeinde vor. Dies stellt eine Rechtsverletzung dar, die der Regierungsrat als Beschwerdebehörde im Rahmen der Behandlung unerledigter Einsprachen zu ahnden hat. Die im Detail mangelhafte Berichterstattung über die Interessenabwägung bezüglich des Areals der Einsprechenden, hat zur Folge, dass die Planungsmassnahme als nicht nachgewiesen zweck- und verhältnismässig zu beurteilen ist. Die Einsprache muss deshalb, soweit darauf eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos geworden ist, gutgeheissen werden. Die Gemeinde wird aufgefordert, Art- und Mass der Nutzung zu überprüfen, zu dokumentieren und erneut beschliessen zu lassen.

6.4 Einsprache des Amtes für Liegenschaftsverkehr (Nr. 132)
Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. 1513 von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Aufgrund des geplanten Doppelspurausbaus der BLT Linie 10 richtet sich die Einsprache gegen die Festlegung der Zonenvorschriften entlang eines bestimmten Abschnitts des Tramtrassees.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:
Die Parzellen Nrn. [redacted] und evtl. [redacted] seien mit einer Quartierplanpflicht oder einem Teilzonenplan zu belegen. Die Gemeinde Binningen habe die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu entsprechenden Gesprächen einzuladen und die Planung federführend zu leiten.

Zur Begründung wird im Wesentlichen folgendes angeführt:
Infolge des geplanten Doppelspurausbaus der BLT Linie 10 und im Hinblick darauf, dass die heute bestehenden Bahnübergänge gemäss Eisenbahngesetz bis ins Jahr 2014 zu sichern oder zu schliessen seien, fänden im bezeichneten Gebiet umwälzende Veränderungen statt. Sobald die heute bestehenden Bahnübergänge geschlossen würden, seien die hinterliegenden Parzellen entlang der Bottmingerstrasse nicht mehr rechtsgültig durch eine kommunale

Strasse erschlossen. Auch aus diesem Grund müsse die Gemeinde ein Interesse daran haben, diesem Areal zwischen Bottmingerstrasse und Birsig eine übergeordnete Planung zukommen zu lassen.
Eine Regelbauweise nach heute gültiger Zone sei kaum und nach Abbruch der Liegenschaften infolge Doppelspurausbaus der BLT Linie sicher nicht mehr möglich. Die zwischen Gewässerabstand und Achsenabstand zur BLT Linie verbleibende bebaubare Restfläche sei wirtschaftlich kaum nutzbar. Eine qualitative Aufwertung des Areals mittels QP-Verfahren oder Teilzonenplan sei zwingend notwendig und würde auch der Gemeinde und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern dienen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:
Mit dem Genehmigungsantrag vom 26. Juni 2012 werden im Zonenplan verschiedene Gebiete benannt, welche die Gemeinde dem Regierungsrat nicht zur Genehmigung unterbreitet. Dazu zählt auch das Gebiet entlang des geplanten Doppelspurausbaus der BLT Linie 10 (Parzellen Nrn. [redacted]). Insofern gilt die Einsprachebehandlung ebenso als sistiert.

6.5 Einsprache des Tiefbauamtes (Nr. 133)
Das Tiefbauamt als kantonales Amt handelt nicht als Grundeigentümerin und ist in seiner Funktion vom angefochtenen Plan auch nicht berührt. Folglich kann auf die Einsprache nicht eingetreten werden. Im Übrigen sei auf die Ausführungen in Ziffer IV. Abschnitt 6.4 dieses Beschlusses verwiesen.

6.6 Einsprache [redacted]
Die Einsprecherin ist von der Planungsmassnahme weder betroffen, noch wird sie durch den angefochtenen Plan berührt. Auf die Einsprache ist somit nicht einzutreten. Auch wenn der Regierungsrat die Anliegen der Einsprecherin nachvollziehen kann, so ist es dennoch die Aufgabe der Planungsbehörde, bei geänderten Verhältnissen geeignete Planungsmassnahmen zu prüfen und dem Einwohnerrat zum Beschluss vorzulegen. Im Übrigen sei auf die Ausführungen in Ziffer IV. Abschnitt 6.4 dieses Beschlusses verwiesen.

6.7 Einsprache [redacted]
Die Einsprechenden sind als Eigentümer der Parzelle Nr. [redacted] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Festlegung der Zone Wärmeverbund mit Zwangsanschlussverpflichtung.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:
Der Zonenplan Siedlung und Landschaft mit Reglement sei insofern und insoweit nicht zu genehmigen bzw. abzuändern, als darin eine Zone Wärmeverbund angeordnet wird mit Zwangsanschlussverpflichtung der Parzelleneigentümer bei Neubauten und/oder bei künftigen Ersetzungen von Wärmeerzeugungsanlagen. Insbesondere sei Ziffer 20 Absatz 2 des Zonenreglements Siedlung und Landschaft nicht zu genehmigen und aus dem Reglement zu eliminieren.
Eventualiter sei der Zonenplan Siedlung und Landschaft mit Reglement in seiner Gesamtheit nicht zu genehmigen bzw. aufzuheben, falls eine punktuelle Einsprache gegen Ziffer 20 Absatz 2 des Zonenreglements Siedlung und Landschaft nicht zulässig sein sollte. Unter o/e Kostenfolge zu Lasten der Gemeinde.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:
Für die Bestimmung von Ziffer 20 Absatz 2 des Zonenreglements Siedlung und Landschaft bestehe nicht die geringste gesetzliche Grundlage, nach der die Gemeinde auf kommunaler

Basis berechtigt wäre, den Wärmeenergieträger verbindlich und exklusiv vorschreiben zu können. Zwingend angeordnet werden könnten einzig und alleine die Werte, die einerseits effizienzmässig und andererseits immissionsmässig erfüllt sein müssen, und auch dies nur auf kantonaler und nicht auf kommunaler Ebene. Weitergehende Vorschriften dagegen seien unzulässig, und insbesondere Vorschriften, bei denen in den Wettbewerb eingegriffen werde und nachgerade Protektionismus zugunsten eines Unternehmens betrieben werde.
Dass mit der angefochtenen Reglementsbestimmung reiner Protektionismus betrieben werden solle, ergebe sich übrigens zusätzlich auch aus Absatz 3 von Ziffer 20, wonach der WBA [Anm.: Wärmeversorgung Binningen AG] eine Anschlusspflicht lieferantenseits nur dann auferliegen würde, wenn die Wirtschaftlichkeit für das Unternehmen gewährleistet sei. Nach dem Ausgang des Einspracheverfahrens seien die Verfahrenskosten von der Gemeinde zu tragen, und es sei der Eigentümergemeinschaft eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:
Die in den Zonenvorschriften Siedlung und Landschaft festgelegte Anschlusspflicht an das Wärmeverbundnetz der Wärmeversorgung Binningen AG wird von der Genehmigung ausgenommen (vgl. Ziffer III. 1.13). Somit ist die Einsprache als gegenstandslos abzuschreiben.

6.8 Einsprache [redacted]
Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. [redacted] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die mangelnde Berücksichtigung der Begrünung des Siedlungsgebiets. Es werden im Wesentlichen die Sicherstellung der Durchgrünung des Siedlungsgebietes und die Unterschutzstellung von Bäumen gefordert.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:
Das zulässige Nutzungsmass würde eine bauliche Verdichtung erlauben, welche sich negativ auf die heute vorhandene Wohnqualität auswirken würde. Die Grundstücke würden von Spekulanten schonungslos bis zum letzten Zentimeter zubetoniert. Der Kahlschlag würde insbesondere auch die schönen alten Bäume betreffen, eine Betonwüste würde sich in Binningen ausbreiten. Die noch vorhandenen Gärten mit der Flora und Fauna sollten deshalb unbedingt geschützt werden, da sie auch eine wichtige Funktion für unser Wohlbefinden hätten. Es gäbe eine Art Umweltverwahrlosung, gegen die die Gemeinde etwas unternehmen sollte.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:
Mit der vorgenommenen Definition einer Geschossflächenziffer von 75 % in der Wohnzone W2b (Parzelle Nr. [redacted]) ist es möglich, mit einem eingeschossigen Gebäude ¾ der Fläche einer Parzelle zu bebauen. Mit den notwendigen Erschliessungsflächen (Zufahrt, Zugang, Abstellplätze) wäre es somit tatsächlich möglich, eine Parzelle praktisch vollständig zu versiegeln. Aus diesem Grund hat die Gemeinde eine Grünflächenziffer eingeführt, um minimale Flächen einer Parzelle unversiegelt und als natürliche bzw. bepflanzte Bereiche zu erhalten. In der Wohnzone W2b muss dieser Anteil 20 % der massgebenden Parzellenfläche betragen. Selbstverständlich könnte die Gemeinde mittels der Zonenvorschriften auch Einzelbäume, Baumgruppen oder Quartierbegrünungen unter Schutz stellen. Aus dem Bericht der Gemeinde geht hervor, dass dies im Rahmen der Erarbeitung der Zonenvorschriften auch mehrmals thematisiert wurde, politisch jedoch kein Gehör fand. Es ist somit nicht von der Hand zu weisen, dass die Zonenvorschriften diesbezüglich möglicherweise Optimierungspotenzial aufweisen. Dies ist jedoch nicht Aufgabe des Regierungsrates, sondern liegt in der Planungshoheit der Gemeinde, welche im Rahmen einer Nutzungsplanung über ein erhebli-

ches Mass an Planungsermessen verfügt. Demgemäss liegt die Umsetzung von möglichen Schutzbestimmungen - unter Beachtung der übergeordneten Gesetzgebung - in der Verantwortung der Gemeinde. Insofern ist in der nicht vorgenommenen Unterschutzstellung von Bäumen keine Vernachlässigung der kommunalen Kompetenzen und Pflichten zu sehen. Die Belange der Siedlungsökologie und der Durchgrünung scheinen mit der eingeführten Grünflächenziffer prinzipiell erfüllt zu sein. Im Übrigen ist zu bemerken, dass der Einwohnerrat die vorliegenden Zonenvorschriften beschlossen hat und dieser Beschluss vom Souverän in der Volksabstimmung deutlich bestätigt wurde. Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.9 Einsprachen [redacted]

Die Einsprechenden sind jeweils Teil einer Erbengemeinschaft. Da sich die Einsprechenden als Grundeigentümer bezeichnen, muss die Einsprache jeweils zwingend von allen an der Gemeinschaft beteiligten Erben unterzeichnet werden oder es muss eine entsprechende Vertretungsvollmacht vorliegen. Bei den vorgenannten Einsprachen fehlen diese Voraussetzungen. Auf die Einsprachen kann deshalb nicht eingetreten werden. Selbst wenn auf die Einsprachen materiell einzutreten wäre, müssten sie als unbegründet abgewiesen werden.

6.10 Einsprachen [redacted]

Auf die Einsprachen kann nicht eingetreten werden, da diese von den Einsprechenden nicht unterzeichnet wurden. Es sei jedoch auf die Ausführungen in Ziffer IV. Abschnitt 6.2 dieses Beschlusses verwiesen.

6.11 Einsprache [redacted]

Bei der Einsprache handelt es sich, wie es der Name schon sagt, um eine Personenverbindung nach Artikel 336 ff. des schweizerischen Zivilgesetzbuchs. Die Angelegenheiten der Gemeinderschaft werden von allen Gemeindern gemeinsam geordnet oder die Gemeinder können ein Haupt bezeichnen, welches ihre Angelegenheiten vertritt. Weder wurde die Einsprache von allen Gemeindern unterschrieben, noch liegt die Bezeichnung eines Hauptes vor. Damit fehlt es an der Legitimation der Gemeinderschaft zur Erhebung der Einsprache. Auf die unerledigte Einsprachen kann deshalb nicht eingetreten werden. Es sei jedoch auf die Ausführungen in Ziffer IV. Abschnitt 6.2 dieses Beschlusses verwiesen. Selbst wenn auf die Einsprache materiell einzutreten wäre, müsste sie als unbegründet abgewiesen werden.

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

://: 1. Die Einsprachen Nrn. 1 - 185 (mit Ausnahme der Nrn. 10, 27, 35, 37, 41, 45, 57, 63, 69, 74, 85, 89, 90, 100, 113, 118, 131, 132 133, 134, 135, 136, 149 und 178) werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen. Die Einsprache Nr. 41 wird, soweit darauf eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos ist, gutgeheissen. Die Einsprachebehandlung der Einsprache Nr. 132 gilt als sistiert. Die Einsprache Nr. 135 wird als gegenstandslos abgeschrieben. Auf die Einsprachen Nrn. 10, 45, 57, 89, 90, 100, 133, 134, 136 und 178 wird nicht eingetreten.

2. Die vom Einwohnerrat Binningen am 31. Mai 2010 und am 26. September 2011 beschlossene Revision der Zonenvorschriften Siedlung und Landschaft mit Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen werden im Sinne der Erwägungen mit nach-

stehenden Ausnahmen, Änderung, Sistierung und Auflagen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen

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

a) Ziffer 3, Zeile Z des Zonenreglements
b) Ziffer 13 „Spezialzone Hippotherapie Sp HAT" des Zonenreglements, mitsamt dem gleichnamigen Eintrag im Zonenplan (und den Einträgen in den Ziffern 2 und 3 des Zonenreglements)
c) Ziffer 20 Absätze 2 bis 4 des Zonenreglements
d) Ziffer 21 Absatz 3 des Zonenreglements
e) Ziffer 22 Absätze 5 und 6 des Zonenreglements
f) Ziffer 37 Absätze 4 und 5 des Zonenreglements
g) Ziffer 42 Buchstabe a) des Zonenreglements
h) Ziffer 45 Absatz 2 des Zonenreglements
i) Ziffer 46 des Zonenreglements
j) Die Aufstufung der Lärm-Empfindlichkeits-Stufe in den Gebieten entlang der Paradiesstrasse, der Gorenmattstrasse, der Schlossgasse, der Gewerbezone (entlang dem Dorenbach) und im Gebiet nahe des Allschwiler Weihers (Holzmattstrasse, Holeeholzweg und Holeeholzacker)
k) Die Nutzungsvorschriften der Parzellen Nrn. [redacted]

Von der Genehmigung ebenfalls ausgenommen sind die im Zonenplan Siedlung und Landschaft mit „von der Genehmigung durch den Regierungsrat ausgenommen" bezeichneten Gebiete.

Änderung

Gestützt auf § 31 Abs. 5 RBG wird folgende, vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderung genehmigt:

- Die Nachführung resp. Festlegung der Wohnzone W2b im Bereich der Parzellen Nrn. [redacted] und [redacted] sowie [redacted] und [redacted] in Folge einer Überprüfung und Korrektur der Verkehrsflächen.

Sistierung

Die Gewerbezone und die Parzelle Nr. [redacted] werden gestützt auf die Anträge der Gemeinde Binningen aus den Schreiben vom 23. Oktober 2012 und 15. Januar 2013 sistiert und sind somit nicht Gegenstand der Genehmigung. Zudem wird der Genehmigungsentscheid für die Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung „Werkhof" sistiert. Im Plan werden diese Flächen rot gestrichen. Für sie gelten die bisherigen Zonenvorschriften.

Auflagen

Die Gemeinde Binningen wird beauftragt:

- Die Empfindlichkeits-Stufen in den Zonen für öffentliche Werke und Anlagen entsprechend ihrem Nutzungszweck bei kommender Gelegenheit zu differenzieren.
- Die fehlenden Uferschutzzonen südlich der Lindenstrasse entlang des Birsig innerhalb der kommenden drei Jahre festzulegen, beschliessen und genehmigen zu lassen.

- Die Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung innerhalb von zwei Jahren anzugehen und sie dem Einwohnerrat zum Beschluss vorzulegen.
- Das Nutzungsmass für die Zentrumszone raschmöglichst im Sinne der Erwägungen festzulegen.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 11/ZPS/2/0 und 11/ ZPL/1/0 (Zonenplan Siedlung und Landschaft), 11/ZRS/2/0 und 11/ZRL/1/0 (Zonenreglement Siedlung und Landschaft), 11/LES/2/0 (Lärmempfindlichkeitsstufenplan), 11/TZPS/3/3 und 11/TZPS/5/1 (Teilzonenpläne Siedlung „Meiriacker" und „Halde"), 11/TZPL/2/2 (Teilzonenplan Landschaft „Bruderholz") sowie 11/QP/5/1 und 11/QP/8/1 (Quartierplan „Gorenmatten" und „1b/3, Ortskern") versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.

4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden aufgehoben (inklusive aller Mutationen):
   - Zonenplan Siedlung und Zonenreglement Siedlung (11/ZPS/1/0 und 11/ZRS/1/0), mit Ausnahme der sistierten oder der von der Gemeinde Binningen nicht zur Genehmigung beantragten sowie den vom Regierungsrat nicht genehmigten Gebiete bzw. Vorschriften (auf den Parzellen der beschlossenen Zentrumszone).
   - Zonenplan Landschaft und Zonenreglement Landschaft (11/ZPL/0/0 und 11/ZRL/0/0).
   - Teilzonenplan und Teilzonenreglement „Schutzmatten" (11/TZP/4/0 und 11/TZR/4/0).
   - Teilzonenplan mit Bestimmungen „Familiengartenareal auf Parzelle 1045" (11/TZP/7/0 und 11/TZR/7/0).
   - Teilzonenplan mit Bestimmungen „Landwirtschaftliche Siedlung Lange Jucharten" (11/TZP/8/0 und 11/TZR/8/0).
   - Teilzonenplan Siedlung mit Bestimmungen „Spezialzone für Gärtnerei Leimgrubenweg" (11/TZP/10/0 und 11/TZR/10/0).
   - Teilzonenplan Landschaft mit Bestimmungen „Familiengartenareal auf Parz. 1045, III. Etappe" (11/TZPL/11/0 und 11/TZR/11/0).

5. Der Gemeinderat wird angehalten, die von den Ausnahmen und dem Genehmigungsvorbehalt in Ziffer 2 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die entsprechenden Nichtgenehmigungen zu informieren und auf die untenstehende Rechtsmittelbelehrung aufmerksam zu machen.

6. Für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist, gilt das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB). Ferner gilt dieses Gesetz auch für Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 lit. c BGBB).

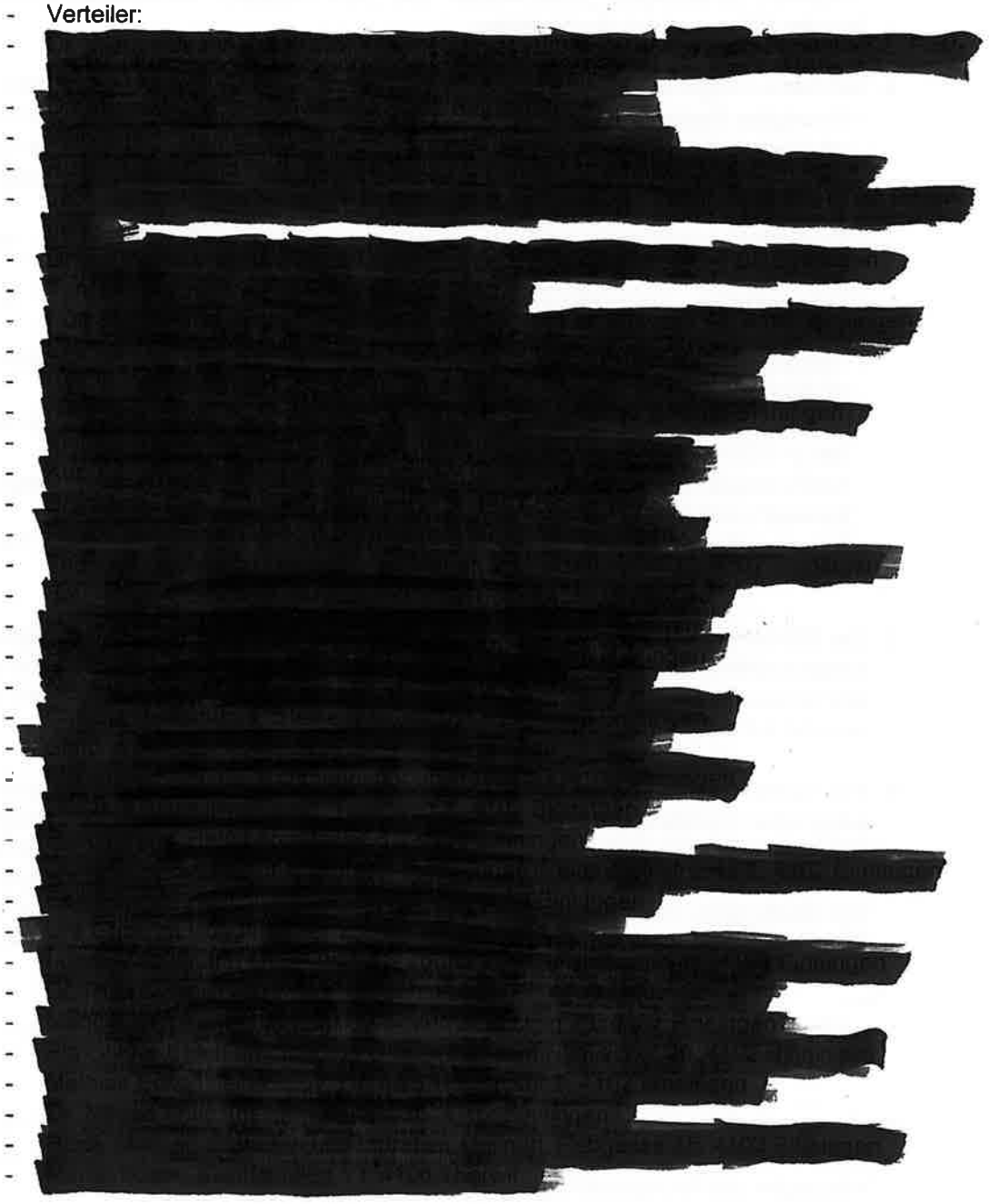
7. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

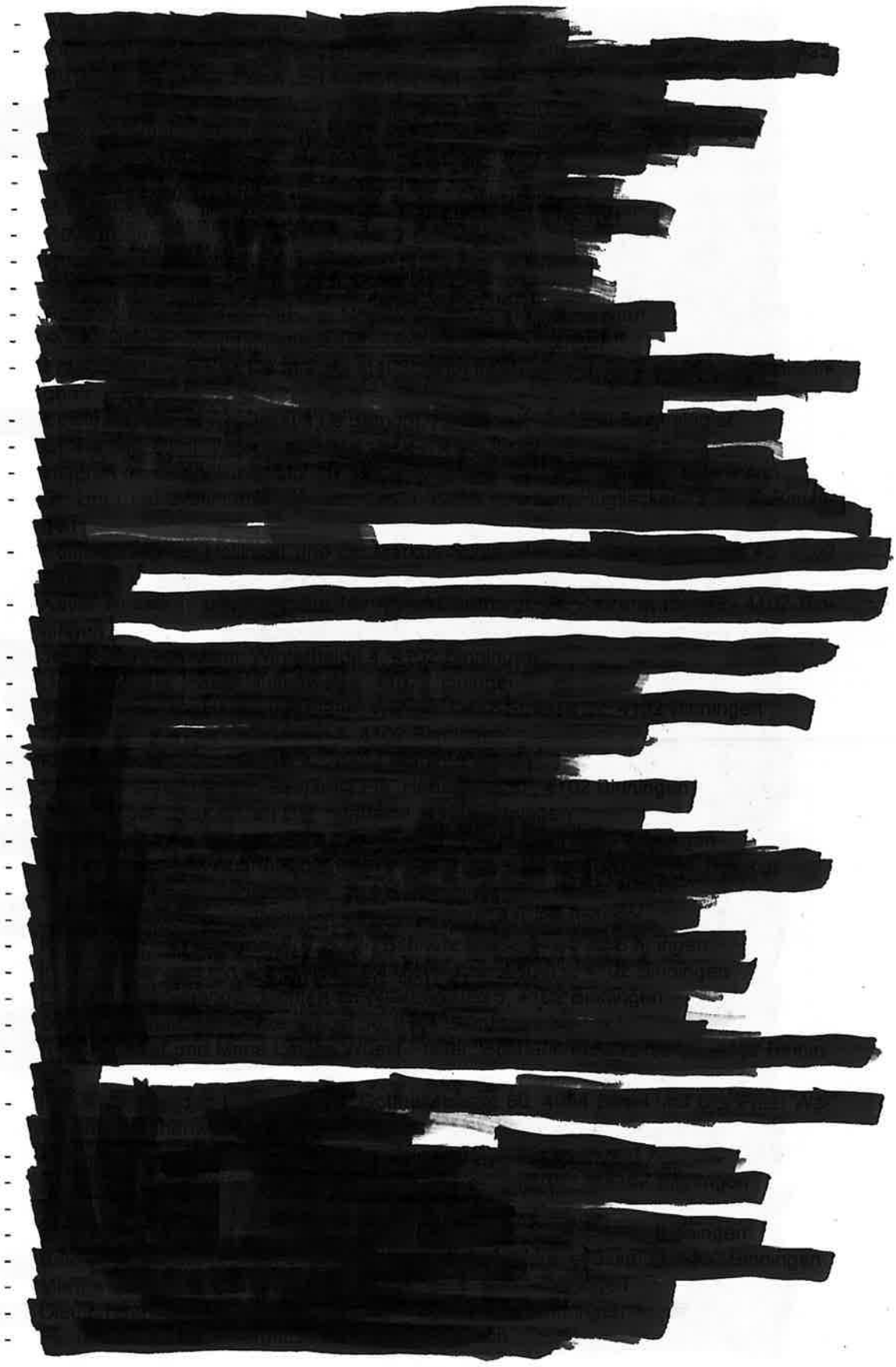
8. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Nichtgenehmigungen) zu übernehmen.

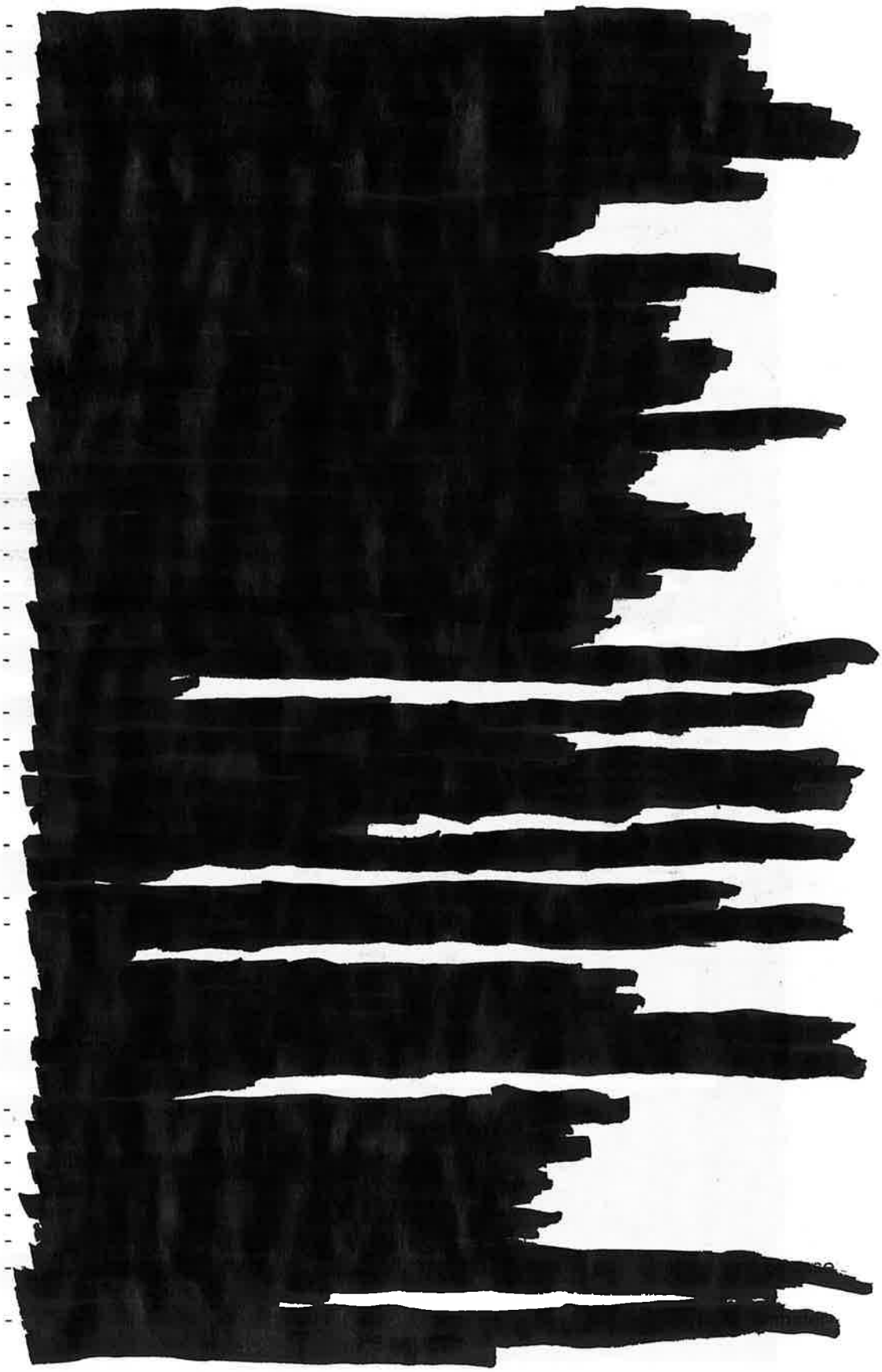
Rechtsmittelbelehrung:

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:







- Hochbauamt, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal
- Tiefbauamt, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal

- [redacted]
- Gemeinderat Binningen, 4102 Binningen
- (alle eingeschrieben)
- [redacted]
- Landeskanzlei
- Amt für Wald
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber: