



## *Einwohnergemeinde Bettingen Totalrevision Nutzungsplanung*

*Planungsbericht nach Art. 47 RPV  
Beschluss*

*30. September 2008*

***Bearbeitung***

*Andreas Schneider*

*Barbara Gloor*

*Roman Seiler*

*Thomas Schiesser*

*Susanne Higgins*

*dipl. Architekt ETH, Raumplaner ETH/NDS*

*dipl. Ing. FH in Raumplanung*

*dipl. Ing. FH in Raumplanung*

*dipl. Ing. FH in Raumplanung*

*Raumplanungszeichnerin*

*Metron Raumentwicklung AG*

*Postfach 480*

*Stahlrain 2*

*CH 5201 Brugg*

*T 056 460 91 11*

*F 056 460 91 00*

*info@metron.ch*

*www.metron.ch*

## ***Inhaltsverzeichnis***

<b>1 Kurzzusammenfassung</b>	<b>3</b>
<b>2 Ausgangslage und Absichten</b>	<b>4</b>
2.1 Situation	4
2.2 Problemanalyse	4
2.3 Zielsetzung	4
2.4 Aufgabenstellung	5
<b>3 Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
3.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes	6
3.2 Kantonale / Trinationale Pläne und Konzepte	6
3.3 Abstimmung mit Nachbargemeinden	6
3.4 Abstimmung mit kommunaler Infrastrukturplanung	6
<b>4 Gesamtrevision Nutzungsplanung</b>	<b>8</b>
4.1 Herangehensweise	8
4.2 Zonenplan Bettingen	8
4.3 Bebauungsplan Dorf	10
4.4 Bebauungsplan St. Chrischona	12
<b>5 Nachhaltigkeit und Umweltschutz</b>	<b>14</b>
5.1 Haushälterische Bodennutzung	14
5.2 Natur- und Heimatschutz	14
5.3 Lärmschutz	15
5.4 Energieverbrauch und Luftreinhaltung	16
5.5 Weitere Umweltaspekte	16
<b>6 Planungsverfahren</b>	<b>18</b>
6.1 Erarbeitung	18
6.2 Kantonale Vorprüfung	18
6.3 Information und Mitwirkung der Bevölkerung	19

# metron

<i>6.4 Öffentliche Auflage und Einsprache- Bereinigung</i>	<i>20</i>
<b>7 Fazit gemäss Art. 47 RPV</b>	<b>24</b>
<b>8 Anhang</b>	<b>25</b>
<i>8.1 Zonenplan</i>	<i>25</i>
<i>8.2 Bebauungsplan Dorf</i>	<i>37</i>
<i>8.3 Bebauungsplan St. Chrischona</i>	<i>46</i>
<i>8.4 Hinweise für weitere Planungsverfahren</i>	<i>52</i>

## *1 Kurzzusammenfassung*

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Bettingen wurde letztmals 1986 umfassend überprüft. Die ältesten Bestandteile sind vor ca. 50 Jahren entstanden. Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung drängt sich auch aufgrund der angepassten rechtlichen Rahmenbedingungen (Bau- und Planungsgesetz 2001) sowie der qualitativen Zielsetzungen (kommunaler Richtplan 2003) auf.

Die übergeordneten Planungen weisen für die Nutzungsplanung der Gemeinde Bettingen praktisch keine relevanten Inhalte auf (kantonaler Richtplan, Agglomerationsprogramm Basel, Trinationale Agglomeration Basel TAB).

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung setzt sich aus der Überprüfung und Anpassung des Zonenplans und der Ablösung von zehn verschiedenen Sonderbauvorschriften durch zwei neue Bebauungspläne zusammen.

### *Zonenplan*

Die untersuchten Inhalte des bestehenden Zonenplans sind in fünf Kategorien gegliedert: Keiner Zone zugewiesenes Gebiet (A), Parzellengenauigkeit (B), Strassenlinie Kantonsstrasse (C), Planerische / Inhaltliche Anpassungen (D), Keine Anpassungen (E). Als Reglement dient auch weiterhin das kantonale Bau- und Planungsgesetz (BPG).

### *Bebauungspläne St. Chrischona und Dorf*

Der Bebauungsplan Dorf enthält alle speziellen Bauregeln der Gemeinde Bettingen, die im BPG nicht abgedeckt werden. Er dient der Siedlungsgestaltung und gilt für die Zonen 2a, Nutzung im öffentlichen Interesse, Grünanlagen und Landwirtschaftsgebiet im Gebiet Dorf. Der Bebauungsplan ermöglicht eine qualitative Verdichtung, regelt den Wohnanteil und Landschaftsschutz.

Der Bebauungsplan St. Chrischona dient primär dem Landschaftsschutz. Die Bestimmungen zur Zone 2a sind praktisch identisch mit denjenigen der Spezialbauvorschriften 1998. Sie wurden mit Regelungen für die Zonen Landwirtschaftsgebiet, Grünanlagen und Nutzungen im öffentlichen Interesse ergänzt. Entsprechend wurde auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans St. Chrischona erweitert.

### *Ablauf*

Die Nutzungsplanungsrevision wurde durch die Planungskommission begleitet. Während der kantonalen Vorprüfung im vierten Quartal 2007 wurde die Bevölkerung zur Mitwirkung eingeladen. Die öffentliche Auflage erfolgte 23.4. - 22.5.2008 (nur 4 Einsprachen), die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung ist für 2.12.2008 vorgesehen.

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung entspricht den übergeordneten Gesetzen und Plänen. Sie trägt insbesondere zur erhöhten Energieeffizienz und haushälterischen Bodennutzung durch eine verdichtete Bauweise innerhalb des gesamten Baugebiets bei.

## *2 Ausgangslage und Absichten*

### *2.1 Situation*

Die letzte Zonenplanrevision der Gemeinde Bettingen datiert von 1986. Das 2001 in Kraft getretene neue Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt verändert einerseits die zugehörigen Zonenbestimmungen und schafft zugleich teils befristetes Übergangsrecht. Andererseits überträgt es den Landgemeinden das Recht, eigene Zonenbestimmungen zu erlassen.

### *2.2 Problemanalyse*

Der relativ einfache Zonenplan wird zugleich durch eine Vielzahl von Bebauungsplänen (resp. besonderen Bauvorschriften) überlagert, welche (mit Ausnahme St. Chrischona 1998) aus den späten 50er- bis frühen 70er-Jahren stammen. Gewisse dieser Bebauungspläne formulieren spezielle Bauvorschriften für Gebiete, welche nach heutigem Recht grösstenteils als Nichtbaugebiet gelten. Andere wiederum regeln die bauliche Detailgestaltung für etwa zwei Drittel der inzwischen grösstenteils bebauten 2a-Zonen, ohne dass aus heutiger Sicht noch verständlich wäre wieso diese Regeln für den restlichen Drittel keine Gültigkeit haben sollen. Die Dorfbildkommission legte 2002 einen Entwurf zur Harmonisierung der besonderen Bauvorschriften vor, der dann allerdings nicht weiter verfolgt wurde.

Der Revisionsschwerpunkt wird auf die Überprüfung der Nutzungsplanung Siedlung gelegt. Im Bereich Siedlung besteht ein grundlegender Revisionsbedarf der inzwischen 20 - 50jährigen Bauvorschriften (BPG und Harmonisierung, Verdichtung und Siedlungsqualität, Zonenabgrenzung punktuell). Im Bereich Landschaft beschränkt sich der nutzungsplanerische Regelungsbedarf auf wenige, gezielte Schutzmassnahmen. Beim aktuellen Lärmempfindlichkeitsstufenplan (LESP Stand 4.4.2006) besteht aufgrund des Lärmkatalogs kein dringlicher Handlungsbedarf.

Das heutige Planwerk ist spätestens seit dem Inkrafttreten des neuen BPG im Jahr 2001 selbst für Fachleute in mehrerlei Hinsicht (Lesbarkeit, Rechtsgleichheit, Gültigkeit) nur noch schwer nachzuvollziehen. Zudem weist die Kombination von Zonen- und besonderen Bauvorschriften eine Regelungsdichte auf, welche für die bereits weitgehend überbauten Gebiete einerseits nicht mehr sinnvoll ist und andererseits deren qualitätvolle Verdichtung nicht sichern kann.

### *2.3 Zielsetzung*

Die relevanten Inhalte des kommunalen Richtplans 2003 sind in der Gesamtrevision grundeigentümerverbindlich umzusetzen:

Eigentümerverbindliche Festsetzung der Siedlungsentwicklung (Abgrenzung Siedlungsgebiet)

Generelle Überprüfung der Nutzungszonen (insbesondere „keiner Zone zugewiesenes Gebiet“)

Harmonisierung der speziellen Bauvorschriften

Eigentümerverbindliche Festsetzung der Schutzgebiete

Bezeichnung von Schutzobjekten

Der Gemeinderat hält in seinen Legislaturzielen 2003/07 unter anderem fest, dass ab 2004 der Zonenplan und die diversen „speziellen Bauvorschriften“ zu überarbeiten sind.

## *2.4 Aufgabenstellung*

Mit der Nutzungsplanungsrevision sind gemäss Ausschreibung Lösungen für folgende Teilaufgaben zu erarbeiten:

Umsetzung des kommunalen Richtplans (qualitative Verdichtung Wohnzone, Überprüfung Zonierung + ev. kommunales Reglement, Klärung landschafts- und verkehrsplanerische Aspekte, Überprüfung LESP)

Erarbeitung einer separaten Zonenplanänderung St. Chrischona

Anpassung der Bebauungspläne an heutige Bedürfnisse (Verdichtung, Siedlungsökologie, neue Grundzone vs. Anpassung Bebauungspläne)

Überführung der aHBG-Zonenbestimmungen in neues Recht (nBPG / kommunales Reglement)

Überprüfung Nöl-Zonen (Grösse, Nutzung)

Die Revision der Nutzungsplanung umfasst folgende Inhalte:

Der Zonenplan wird überprüft und ev. punktuell angepasst (Weingärten, Sportplatz, Schulhaus, Chrischona). Dabei werden die Zonenvorschriften des BPG übernommen (keine zwingenden Gründe für Erlass kommunales Zonenreglement erkennbar).

Die bestehenden zehn „Gebiete mit speziellen Bauvorschriften“ werden aufgehoben. Alle Bettingen-spezifischen Vorschriften werden gleichzeitig neu in zwei Bebauungsplänen „Dorf“ und „Chrischona“ geregelt (Weglassen von unnötigen, überschneidenden und widersprüchlichen Vorschriften, Herstellung bestmöglicher Rechtsgleichheit für W2a-Parzellen, Verdichtung ermöglichen u. Siedlungsqualität gewährleisten).

Formell entspricht dieses Vorgehen einer Gesamtrevision, da einerseits die Zonenbestimmungen des Hochbautengesetzes 1939 durch jene des BPG 2001 und andererseits die speziellen Bauvorschriften durch zwei neue Bebauungspläne ersetzt werden.

Die Überarbeitung der Linienpläne (Landsicherung für Strassenausbauten, Klärung von Detailfragen bzgl. Überbaubarkeit) ist nicht prioritär und wird aus finanziellen Gründen zu einem späteren Zeitpunkt in Angriff genommen. Gleiches gilt für den punktuellen Überarbeitungsbedarf des LESP im Bereich der Hauptstrasse (Abstufung von ES III in ES II).

### *3 Planerische Rahmenbedingungen*

#### *3.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes*

Aus den Sachplänen und Konzepten des Bundes ergeben sich keine relevanten Rahmenbedingungen für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

#### *3.2 Kantonale / Trinationale Pläne und Konzepte*

Der kantonale Richtplan aus dem Jahr 1986 wird zurzeit überarbeitet. Aufgrund der Inhalte zum Zeitpunkt der öffentlichen Mitwirkung Anfangs 2008 sind, abgesehen von der Ausdolung des Bettingerbachs und des Landschaftsschutzes in den Landwirtschaftsgebieten, keine für die Nutzungsplanung relevanten Einträge erkennbar.

Vom Raumentwicklungskonzept der Trinationalen Agglomeration Basel (TAB) wird Bettingen lediglich marginal tangiert. Es enthält eine allgemeine Zielformulierung zum sorgfältigen Umgang mit Natur und Landschaft.

Aus dem Agglomerationsprogramm Basel sind keine für die Nutzungsplanungsrevision relevanten Aussagen zu entnehmen.

#### *3.3 Abstimmung mit Nachbargemeinden*

Die Nutzungsplanung Riehen sowie Flächennutzungspläne Grenzach-Wyhlen und Inzlingen wurden konsultiert. Die Zonenzuweisungen dies- und jenseits der Gemeinde- resp. Landesgrenze sind sowohl im Siedlungs- als auch im Nichtsiedlungsgebiet weitestgehend identisch oder zumindest konsistent.

#### *3.4 Abstimmung mit kommunaler Infrastrukturplanung*

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision sind keine wesentlichen Veränderungen in Grösse und Dichte des bereits weitgehend überbauten Siedlungsgebiets vorgesehen. Insofern erübrigt sich eine grundlegende Überprüfung des Infrastrukturbedarfs bezüglich öffentlicher Bauten (Schwimmbad, Gemeindeverwaltung usw.) und Anlagen (Strassen- und Werkleitungsnetz, Friedhof usw.).

Durch die am 23. September 2007 beschlossene Kommunalisierung des Primarschulwesens und die gleichzeitige Konkretisierung des Bildungsraums Nordwestschweiz (z.B. Einführung Basisstufe, Tagesstrukturen, etc.) resp. gesamtschweizerischen Vereinheitlichungs-Bestrebungen (HarmoS) zeichnet sich aber ein erheblicher zusätzlicher Raum- und Flächenbedarf im Bildungsbereich ab. Dessen exakte Abschätzung wird erst mittelfristig möglich sein. Das Erziehungsdepartement hat jedoch am 24. September 2008 eine provisorische Schulraumprognose für Bettingen erstellt: Durch die Bildungsreform wird Bettingen einen Zusatzbedarf von mindestens 7 Unterrichtsräumen (+ Räume für

## metron

Tagesstrukturen!) prognostiziert, was gegenüber dem heutigen Angebot (11 Unterrichtsräume) praktisch einer Verdoppelung des bestehenden Schulraums entspricht.

Abgesehen vom Ausbau einer einzigen, ca. 150 m langen Quartierstrasse (Bündtenweg) sind keinerlei Strassenneubauten geplant. Sowohl auf der Kantonsstrasse (Hauptstrasse / Chrischonarain / Hohe Strasse) wie auch auf den Gemeindestrassen sind darüber hinaus nur die zum Werterhalt erforderlichen Investitionen (aber keine wesentlichen Trasseänderungen oder -verbreiterungen) vorgesehen.

Die Überprüfung des Generellen Entwässerungsplans (GEP) der Gemeinde Bettingen ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision in der Endphase. Es sind keine für die Gesamtrevision relevanten Inhalte zu erwarten. Eine Meteorwasserversickerung nach Art. 7 Abs. 2 des Eidg. Gewässerschutzgesetzes ist innerhalb des Gemeindegebiets Bettingen aufgrund des wenig sickerfähigen Untergrunds nur erschwert oder gar nicht möglich.

## *4 Gesamtrevision Nutzungsplanung*

### *4.1 Herangehensweise*

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung setzt sich aus der Überprüfung und Anpassung des Zonenplans und der Ablösung von verschiedenen Sonderbauvorschriften durch die Bebauungspläne Dorf / St. Chrischona zusammen.

Von der Gesamtrevision ausgenommen wurden die Linienpläne (Revisionsbedarf, Überarbeitung nicht prioritär), die Natur- und Siedlungsaufwertung (Aufwertung kann nicht mit Nutzungsplanung geregelt werden, sondern ist mit direkten Fördermassnahmen zu erreichen), sowie der Lärmempfindlichkeitsstufenplan LESP (kein akuter Revisionsbedarf).

### *4.2 Zonenplan Bettingen*

Als Reglement dient das Bau- und Planungsgesetz BPG 2001 des Kantons Basel-Stadt. Es regelt das Nutzungsmass nach Zonentyp. Die spezifischen Vorschriften für Bettingen, insbesondere zur Gestaltung, sind in die Bebauungspläne integriert (vgl. 4.3).

Die rund 65 Anpassungen des Zonenplans im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision sind in vier Kategorien gegliedert:

Keiner Zone zugewiesenes Gebiet (A)

Parzellengenauigkeit (B)

Strassenlinien Kantons- und Gemeindestrassen (C)

Planerische / Inhaltliche Anpassungen (D)

Die übrigen rund 15 untersuchten aber nicht angepassten Aspekte sind in einer Kategorie E zusammengefasst. Eine genauere textliche und räumliche Beschreibung der einzelnen Revisionsinhalte ist dem Revisionskatalog, bzw. den Änderungsplänen im Anhang zu entnehmen.

#### *Keiner Zone zugewiesenes Gebiet (A)*

Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden in der Gemeinde Bettingen keine Gebiete mehr vorhanden sein, die keiner Zone zugewiesen sind (§ 41 BPG). Der Hauptteil dieser Flächen liegt ausserhalb des Siedlungsgebietes und wurde deshalb der Zone Landwirtschaftsgebiete zugewiesen. Das Areal des Werkhoflagerplatzes wurde hingegen der Zone Nutzungen im öffentlichen Interesse zugewiesen.

#### *Parzellengenauigkeit (B)*

In dieser Kategorie sind geringfügige Anpassungen in Hinblick auf eine parzellenscharfe und damit eindeutige Zonenabgrenzungen zusammengefasst. Es handelt sich dabei um acht Ein- bzw. Umzonungen von untergeordneten Restflächen.

## *Strassenlinien Kantons- und Gemeindestrassen (C)*

Diese Änderungen betreffen Bereiche entlang von Kantons- und Gemeindestrassen zwischen Strassenlinie und Grenze der Strassenparzelle (Linienplan), die bisher der Allmendfläche zugeordnet waren. Alle diese Flächen werden neu der jeweiligen Zone der angrenzenden Grundstücke zugewiesen, da die entsprechenden Strassenverbreiterungen nach heutigen Erkenntnissen nicht mehr opportun sind.

## *Planerische / Inhaltliche Anpassungen (D)*

Hierbei handelt es sich um Anpassungen aufgrund veränderter Verhältnisse oder Entwicklungsvorstellungen (z.B. aus kommunalem Richtplan). Die Zonenabgrenzungen wurden generell überprüft und grundsätzlich als zweckmässig beurteilt. Das Baugebiet wurde nur geringfügig erweitert, wobei dies insbesondere Einzonungen in die Zone Grünanlagen betrifft. Die wesentlichen planerischen und inhaltlichen Anpassungen sind nachfolgend kurz erläutert:

### Aufhebung Gewerbeerleichterung Dorfkern

Die altrechtliche Gewerbeerleichterung, die bisher dem Dorfkern überlagert war, wird aufgehoben. Die Immissionsfragen werden mit dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan (LESP) ausreichend und zudem liberaler geregelt. Für nähere Informationen wird auf Kap. 5.3 verwiesen.

### Grünanlagen Untere Weingärten

Die Parzellen im südlichen Teil des Gebiets Weingärten am Baugebietsrand werden von der Zone Landwirtschaftsgebiete in die Zone Grünanlagen eingezont. Ausschlaggebend ist die heutige Nutzung als Familiengärten und der Standort für einen möglichen Sportplatz als Ersatz des Bestehenden im Dorfkern. Familiengärten müssen aufgrund BPG seit 2001 neu der Zone Grünanlagen zugewiesen werden.

### Chrischona

Das Gebiet Chrischona ist ein bedeutendes regionales Ausflugsziel mit der Chrischona-Kirche als sichtbares Merkzeichen. Die Chrischona soll auch zukünftig geprägt sein von der Bebauung entlang des Waldrands mit der Kirche als Landmarke, sowie dem Diakonissen-Mutterhaus südlich, direkt an der Hauptstrasse. Eine zukünftige bauliche Entwicklung in der Chrischona soll möglich sein, aber in begrenztem Ausmass - ohne eine Beeinträchtigung der landschaftlichen Qualitäten. Die wesentlichen Änderungen im Gebiet Chrischona betreffen:

Das bisherige 2a-Baugebiet westlich des Restaurants Waldrain (seit 1998 mit Bauverbot belegt) wird umgezont. Der südliche Teilbereich wird zur Aussichtsfreihaltung dem Landwirtschaftsgebiet, die Parkanlage im nördlichen Bereich der Zone Grünanlagen zugewiesen. Die bauliche Entwicklung des Haus ‚Zu den Bergen‘ ist in ostwestlicher Richtung weiterhin möglich.

Das Baugebiet um das Diakonissen-Mutterhaus wird im Norden und Westen, durch eine Auszonung von der Zone 2a (seit 1998 mit Bauverbot belegt) in Landwirtschaftsgebiete, beschränkt.

Das Gebiet südlich der Chrischonakirche wird von der Zone Landwirtschaftsgebiete in Grünanlagen eingezont, da der Sportplatz heute widerrechtlich ist.

schützenswerte Natur- und Kulturobjekte (nur Orientierungsinhalt)

Die schützenswerten Natur- und Kulturobjekte werden im Zonenplan aus Gründen der juristischen Praktikabilität lediglich als Orientierungsinhalt ausgewiesen. Grundlage für die Ausweisung der Naturobjekte im Zonenplan bilden die Objekte des kommunalen Richtplans 2003 / Teil Verkehr und Landschaft. Bei der Erarbeitung des Richtplans wurden die besonders schützenswerten bzw. die regional bedeutenden Objekte aus dem Bettinger Naturkonzept 2001 übernommen. Diese regional bedeutenden Objekte wurden nach einer Überprüfung in den Zonenplan aufgenommen (Begehung, Abstimmung mit Entwurf des kommunalen Inventars der geschützten Naturobjekte 2004 und Naturschutzkonzept Basel-Stadt 1996). Es handelt sich dabei einerseits um Hochstamm-Obstbestände deren Pflege mit kommunalen Fördergeldern unterstützt wird. Andererseits um Naturschutzflächen, die ohnehin im Besitz von öffentlichen Körperschaften sind. Dazu zählen auch wertvolle und schützenswerte Waldgebiete mit der Einstufung ‚regionale Bedeutung‘ nach Bettinger Naturkonzept bzw. kommunalem Richtplan.

Gewässer (nur Orientierungsinhalt)

Der offene Abschnitt des Bettinger Bachs westlich des Schwimmbads, sowie die geplante Bachöffnung entlang der Hauptstrasse östlich des Ortskerns sind neu als Orientierungsinhalt im Zonenplan dargestellt.

### *4.3 Bebauungsplan Dorf*

Der Bebauungsplan Dorf dient in erster Linie der Siedlungsgestaltung und umfasst alle besonderen Bauvorschriften für das Dorf Bettingen. In zweiter Linie gewährleistet er den Landschafts- und Ortsbildschutz. Er ersetzt die bisherigen neun Bebauungspläne aus den fünfziger bis siebziger Jahren, die das Hauptsiedlungs- und Landwirtschaftsgebiet nur stellenweise abdecken. Zur Erreichung der Rechtsgleichheit sind neu namentlich alle Zonen 2a sowie ein Grossteil der Zone Landwirtschaftsgebiet im Bebauungsplan enthalten.

Die Vorschriften zum Bebauungsplan Dorf betreffen die Zonen 2a, Nöl, Grünanlagen und Landwirtschaftsgebiet. Überschneidende, widersprüchliche, nur in Einzelfällen vorkommende oder sogar unnötige Regelungen aus den bisherigen Bebauungsplänen wurden generell entfernt.

Durch eine moderate Liberalisierung ist in der Zone 2a eine massvolle Verdichtung und damit eine haushälterische Nutzung des Bodens möglich. In fünf von neun bisherigen

Bebauungsplänen galt die Vorschrift, wonach bei 2-geschossiger Bauweise max. 17% und bei 1-geschossiger Bauweise max. 25% der Parzellenfläche überbaut werden darf. Diese 17/25%-Regelung wird durch eine 22/25% Regelung ersetzt. Die Überprüfung an mehreren Fallbeispielen ergab, dass dies bei zweigeschossiger Bauweise eine leichte Verdichtung ermöglicht. Diese Verdichtung hat aber auf das Siedlungsbild keine erkennbaren Auswirkungen. Die Erhöhung wird für die heute belasteten Grundstücke mit einem Grundbucheintrag verbunden sein, wonach bei Ausschöpfung der höheren Ausnutzung eine Mehrwertabgeltung fällig wird.

Neu wird in den Zonen 2a ein minimaler Wohnanteil von 70% festgelegt. Das alte HBG definierte die Zone 2a als reine Wohnzone (minimaler Wohnanteil 100%). Diese Regelung behält als Übergangsbestimmung bis zu dieser Revision ihre Gültigkeit. Da das neue BPG die Nutzungsart in der Zone 2a nicht mehr regelt, wären ohne Wohnanteilsbestimmungen nach dieser Revision auch reine Bürobauten zulässig; dies ist aber klar nicht im Sinne einer geordneten Entwicklung. Der neu festgesetzte Wohnanteil von 70% hat sich auch in anderen Gemeinden bewährt. Er erlaubt beispielsweise eine Nutzung des Untergeschosses für unternehmerische Zwecke.

Für die Zone Nöl wird die nach BPG notwendige Definition der Nutzungszwecke der einzelnen Gebiete vorgenommen.

Das energieeffiziente Bauen soll gefördert werden. Bei Neubauten wird der MINERGIE- oder ein gleichwertiger Standard vorgeschrieben. Für die Einhaltung des MINERGIE-Standards bei Umbauten oder weitergehende Energiesparmassnahmen bei Neubauten kann ein Bonus von 10% auf die zulässige Bruttogeschossfläche (Ausnutzungsziffer resp. Vergleichsprojekt gemäss BPG § 5 ff. / Bebauungsziffer gemäss BP Dorf Ziff. III.1.b) beansprucht werden; die seitlichen Grenzabstände gemäss BPG § 30 Abs. 2+3 müssen allerdings eingehalten bleiben (keine Schlechterstellung Nachbarparzellen). Mit diesem Anreiz wird beispielsweise der Verlust von Bruttogeschossfläche durch breitere Aussenwandquerschnitte kompensiert (vgl. 5.4).

Die übernommenen Regelungen für die Zone Grünanlagen betreffen Aussichtsschutz und Einfriedungen. Neu werden die in den Familiengärten erforderlichen Geräteschuppen geregelt.

Sinngemäss ebenfalls übernommen wurde in der Zone Landwirtschaftsgebiete das heute schon im Gebiet Buchholz / Lenzweg / Junkholz geltende Bau- und Terrainveränderungsverbot, welches den Schutz des Ortsbildes und der Landschaft bezweckt. Gestützt auf den kommunalen und kantonalen Richtplan(entwurf) sind allerdings verschiedene andere Landwirtschaftsgebiete (Im Tal, Weingärten, Chrischonaboden, Chrischonatal) als vergleichbar sensibel einzustufen, weshalb die Regelung auf diese Gebiete ausgeweitet wurde. Bewusst ausgeklammert wurden das Gebiet Fünfeichenweg und ein Areal auf St. Chrischona, um den beiden Landwirtschaftsbetrieben an geeigneter Lage bauliche Entwicklungsmöglichkeiten offen zu lassen.



Abbildung 1:  
Geltungsbereich Bebauungsplan Dorf  
grau = bisherige Spezialbauvorschriften  
schwarz punktiert = neuer Bebauungsplan

#### 4.4 *Bebauungsplan St. Chrischona*

Der Bebauungsplan St. Chrischona dient weiterhin vor allem dem Landschafts- und Ortsbildschutz. Dazu wurde der Geltungsbereich gegenüber dem bisherigen Bebauungsplans erweitert. Neu umfasst er nicht nur die Bauzonen um das Diakonissen-Mutterhaus und das Haus ‚Zu den Bergen‘, sondern auch die umliegenden Zonen Grünanlagen und Landwirtschaftsgebiet. Auch die Zonen Nöl im Gebiet St. Chrischona wurden aufgenommen um den jeweiligen Nutzungszweck zu definieren.

Die Vorschriften zum Bebauungsplan St. Chrischona sind bezüglich der Zone 2a, abgesehen von redaktionellen Klärungen und Anpassungen an das aktuelle BPG, praktisch identisch mit den bisherigen Regelungen.

Für die Zone Nöl wird die nach BPG notwendige Definition der Nutzungszwecke der einzelnen Gebiete vorgenommen.

Auch mit diesem Bebauungsplan soll das energieeffiziente Bauen gefördert werden (vgl. Erläuterungen in Ziff. 4.3.).

Neu aufgenommen wurden einerseits Vorschriften für die Zone Grünanlagen; hier dürfen keine das Landschaftsbild beeinträchtigende Eingriffe mehr vorgenommen werden. Andererseits wurde das für die Zonen Landwirtschaftsgebiet teilweise schon heute geltende Bau- und Terrainveränderungsverbot präzisiert und um wesentliche Flächen erweitert (vgl. Erläuterungen in Ziff. 4.3.).

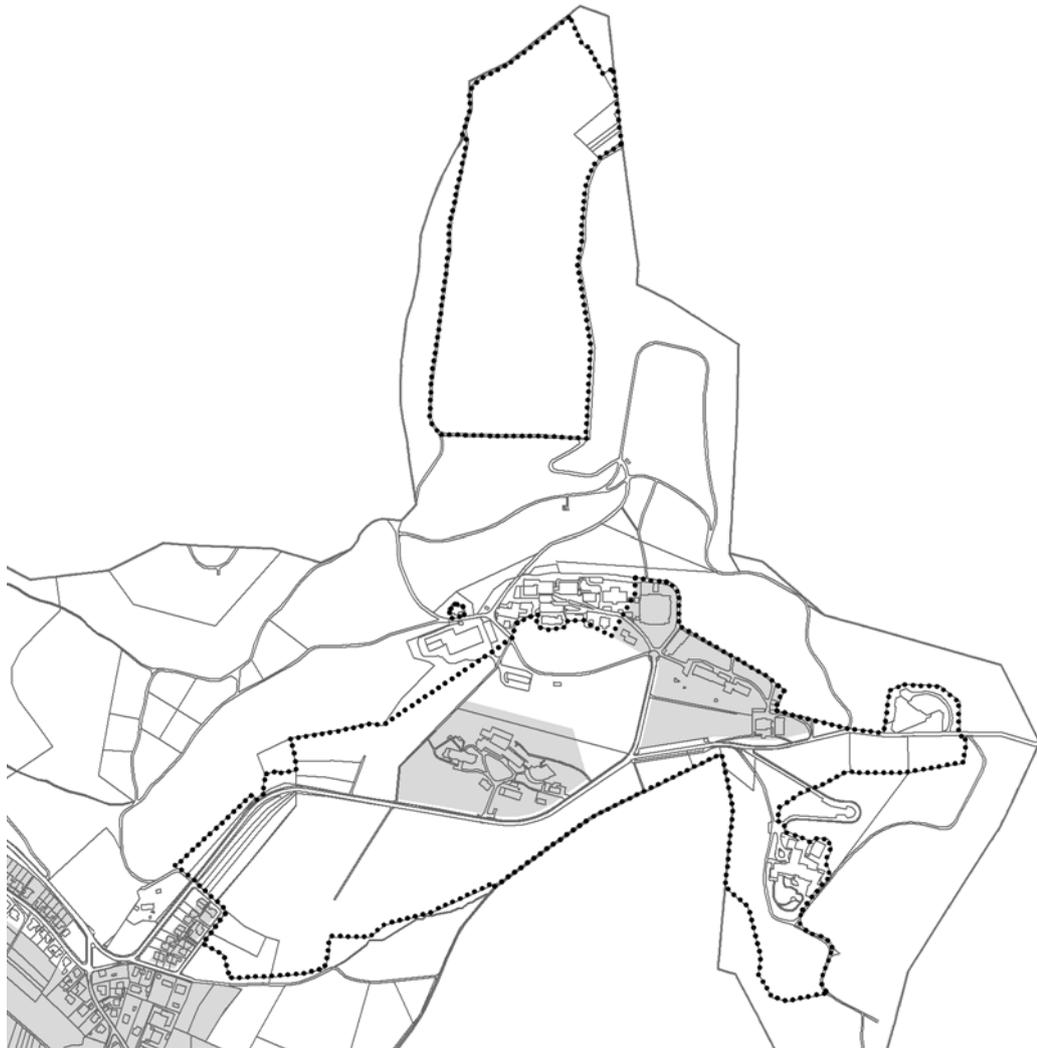


Abbildung 2:  
Geltungsbereich Bebauungsplan St. Chrischona  
grau = bisheriger Bebauungsplan  
schwarz punktiert = neuer Bebauungsplan

## 5 Nachhaltigkeit und Umweltschutz

### 5.1 Haushälterische Bodennutzung

Die zukünftige bauliche Entwicklung soll im Rahmen des bestehenden Siedlungsgebiets stattfinden. Die vorliegende Zonenplanrevision umfasst, abgesehen von der formalrechtlich notwendigen Umklassierung der Familiengärten ins Siedlungsgebiet, keine relevanten Baugebietserweiterungen. Mit der Erhöhung der 17/25%-Regelung im Bebauungsplan Dorf auf die 22/25%-Regelung werden die Voraussetzungen für eine dichtere Bauweise und haushälterische Nutzung des Bodens geschaffen (vgl. Kap. 4.3).

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Bettingen ist weitgehend überbaut, es sind keine grösseren unbebauten Areale mehr vorhanden. Trotzdem ist der Spielraum für eine innere Verdichtung auf den gegen 20 noch unbebauten Parzellen und mittels Ersatz-Neubauten auf vor 30-50 Jahren überbauten Grundstücken durchaus noch gewährleistet. Das Baugebiet der Gemeinde Bettingen umfasst 32.6 ha, davon sind rund 2.6 ha oder 8 % noch unbebaut.



Abbildung 3:  
Baureife Grundstücke  
rot = Verfügbarkeit kurzfristig  
orange = Verfügbarkeit längerfristig

### 5.2 Natur- und Heimatschutz

Durch die Nutzungsplanungsrevision ist die Erhaltung des Landschaftsbildes auch zukünftig sichergestellt. Flächen die bisher keiner Zone zugewiesen waren, sind neu als Landwirtschaftsgebiete ausgewiesen. Im Dorf und auf St. Chrischona kann durch den Einbezug des Nichtsiedlungsgebiets in den Geltungsbereich der Bebauungspläne das

Landschaftsbild gesichert werden. Für die Gemeinde Bettingen sind keine Einträge im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) und im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) vorhanden.

Im Zusammenhang mit kantonalen und kommunalen Denkmalschutzobjekten bzw. dem Ortsbild wurden folgende Überprüfungen bzw. Anpassungen am Zonenplan vorgenommen:

Ein Teilbereich des Dorfplatzes wurde entsprechend den übrigen Flächen von der Grünfläche in die Allmendfläche umgeteilt, getreu dem Grundsatz wonach Strassen und Plätze als Allmendfläche gelten.

Die Zonenabgrenzung der Stadt- und Dorfbild-Schutz- bzw. Schonzone im Dorfkern wurde überprüft, bleibt aber substantiell unverändert.

Für das Grundstück Kat.-Nr. 74 an der Steinengasse 5 wurde eine Umzonung von der Nöl in die Stadt- und Dorfbild-Schutzzone geprüft, aber nach der Mitwirkung verworfen. Denn es zeichnet sich immer deutlicher ab, dass die laufende Bildungsreform in Bettingen zu einer massiven Vergrösserung des Schulraumbedarfs führen wird, welche innerhalb des bestehenden Schulareals weder flächenmässig noch betrieblich sinnvoll abgedeckt werden kann.

Im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist der Hohlweg Fünfeichen als einziges Objekt innerhalb des Gemeindegebiets Bettingen eingetragen. Der Hohlweg wurde als Kulturobjekt in den Zonenplan-Orientierungsinhalt aufgenommen. Die regional bedeutenden Naturobjekte in der Gemeinde Bettingen wurden ebenfalls in den Zonenplan-Orientierungsinhalt aufgenommen (vgl. Kap. 4.2). Deren Schutz ist bereits heute grösstenteils ausserhalb der Nutzungsplanung gewährleistet.

### *5.3 Lärmschutz*

Im bisherigen Zonenplan waren im Dorfkern Gewerbeerleichterungen vorgesehen. Mit dieser Regelung sind sinngemäss Gewerbebetriebe mit massvollen Emissionen im Dorfkern zulässig. Die Funktion dieser Gewerbeerleichterung ist spätestens seit Erlass der Umweltschutz-Gesetzgebung in den achtziger Jahren unklar und überholt. Die Störintensität von Nutzungen wird heute mit Lärmempfindlichkeitsstufen geregelt (Lärmschutzverordnung LSV). Im LESP sind sämtliche Stadt- und Dorfbild-, Schutz- bzw. Schonzonen im Dorfkern der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Deshalb kann die Gewerbeerleichterung ohne Auswirkungen auf die Wohnqualität aufgehoben werden.

Der LESP wurde letztmals 2004 aktualisiert und berücksichtigt die aktuellen Lärmbelastungen von Verkehr und Schiesslärm. Die Zonen 2a entlang der Hauptstrasse / Chrischonarain sind von der Empfindlichkeitsstufe (ES) II in die ES III aufgestuft, was gemäss neuesten Aussagen des Kantons nicht unbedingt nötig wäre. Eine Aufstufung von Zonen im Bereich des Schiessstandes war nicht erforderlich.

#### *5.4 Energieverbrauch und Luftreinhaltung*

Die CO<sub>2</sub>- und Klimaproblematik wird namentlich auch zu einem wesentlichen Teil durch den Energieverbrauch von Gebäuden verursacht. In den Bebauungsplänen Dorf und St. Chrischona wurden deshalb Regelungen zur Energieeffizienz von Gebäuden aufgenommen.

Für Neubauten ist der MINERGIE-Standard oder ein vergleichbar geringer Energieverbrauch vorgeschrieben. Dieser Standard ist von Investoren heute weitgehend akzeptiert, da sich die höheren Investitionskosten bereits bei den aktuellen Energiekosten in- nert weniger Jahre rechnen (zulässige Mehrkosten max. 10%, i.d. Regel 5%).

Zudem besteht Anspruch auf einen Ausnutzungs-Bonus von 10%, sofern bei Sanierungen bestehender Gebäude der MINERGIE-Standard erreicht wird oder bei Neubauten der aufwendigere MINERGIE-ECO- oder MINERGIE-P-Standard realisiert wird. 10% erscheinen auch deshalb angemessen, weil beispielsweise MINERGIE-P etwa 20 cm grössere Dämmstärken voraussetzt welche bei einem Einfamilienhaus ca. 5% der realisierten Bruttogeschossfläche beanspruchen. Der Bonus von +10% bezieht sich auf die zulässige Bruttogeschossfläche (Ausnutzungsziffer resp. Vergleichsprojekt gemäss BPG § 5 ff. / Bebauungsziffer gemäss BP Dorf Ziff. III.1.b), wobei die seitlichen Grenzabstände gemäss BPG § 30 Abs. 2+3 eingehalten werden müssen (keine Schlechterstellung Nachbarparzellen)

Auf weitergehende Vorschriften, z.B. zur Nutzung erneuerbarer Energien, wurde hingegen angesichts der Topografie, Baustruktur und landschaftlichen Exposition bewusst verzichtet.

Um unnötigen Parksuchverkehr zu verhindern ist die Erstellung eines Parkplatzes pro Wohnung vorgeschrieben. Dies entspricht zugleich dem zulässigen Maximum der kantonalen Vorschriften.

#### *5.5 Weitere Umweltaspekte*

##### *Altlasten*

Vier ehemalige Deponiestandorte sind im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet. Mit Ausnahme des Lagerplatzes in der Zone Nöl befinden sich alle Standorte ausserhalb des Baugebiets. Der Schiessplatz Bettingen ist aufgrund der Schwermetall-Belastung auch im Kataster aufgeführt.

##### *Nichtionisierende Strahlung*

Für den Sendeturm Chrischona zeigten Messungen im Dezember 2006 eine Einhaltung der Anlagegrenzwerte gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV).

Im Dorf befinden sich vier Mobilfunkantennen mit maximal mittlerer Leistung, die ebenfalls die Anlagegrenzwerte nach NISV einzuhalten haben.

Zusätzliche Anlagen die NIS verursachen wie Hochspannungsleitungen oder Bahnstromversorgungen sind auf dem Gemeindegebiet Bettingen nicht vorhanden.

## *Wasserhaushalt*

Das Kanalisationsnetz besteht heute aus Misch- und Trennsystemabschnitten. Erweiterungen oder Erneuerungen des Leitungsnetzes werden, sofern wirtschaftlich und technisch sinnvoll, im Trennsystem ausgeführt. Die Sickerfähigkeit des Baugrunds in Bettingen lässt eine generelle Vorschrift zur Versickerung von Meteorwasser nicht zu.

Mit der Totalrevision der Nutzungsplanung werden die Voraussetzungen für die Öffnung des Bettinger Bachs geschaffen. Eine Restfläche Allmend an der Hauptstrasse zwischen Mennweg und Wyhlenweg wurde zu diesem Zweck in die Zone Grünanlage eingezont. In diesem Abschnitt kann der eingedolte Bettingerbach neu offen und naturnah gestaltet werden.

## *Gefahren*

Die nächsten Störfallrisiken für die Gemeinde Bettingen liegen in 1.8 km (Swisscom, Riehen) bzw. 2.5 km Entfernung (Ciba / DSM, Grenzach). Durch Bettingen führt keine Transportroute, weshalb das mobile Störfallrisiko sehr gering ist.

Eine Gefahr von grösseren Rutschungen innerhalb des heutigen und zukünftigen Baugebiets ist nicht bekannt. Bei starkem Regen besteht aufgrund des schlecht sickerfähigen Bodens und der topografischen Situation ein Risiko für Überschwemmungen. In der Nutzungsplanung besteht kein Handlungsbedarf, da keine Einsturz- oder Personenrisiken erkennbar sind.

## *Archäologische Fundstellen*

Archäologische Fundstellen werden im Zonenplan nicht dargestellt. Allfällige Fundstellen innerhalb des Baugebiets werden im Rahmen der Baubewilligungsverfahren gesichtet.

## 6 Planungsverfahren

### 6.1 Erarbeitung

Die Totalrevision der Nutzungsplanung wurde von der Metron Raumentwicklung AG, abgestützt auf die Entwicklungsziele des kommunalen Richtplans, entwickelt. In periodischen Jours Fixes wurde der zuständige Gemeinderat einbezogen. Die Planungskommission der Gemeinde Bettingen beriet die Entwürfe für den Zonenplan und die zwei Bebauungspläne in insgesamt sechs Sitzungen.

Die Anpassungen im Gebiet Chrischona am Zonenplan und Bebauungsplan wurde an der Planungskommissionsitzung vom 26.06.07 mit den grossen Grundeigentümern (Chrischona-Mission, Diakonissen-Mutterhaus, Bürgerspital) erörtert und aufgrund der Rückmeldungen nochmals grundlegend überprüft.

Und nicht zuletzt erfolgten verschiedenste bilaterale Abklärungen mit dem kantonalen Hochbau- und Planungsamt.

### 6.2 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung erfolgte Mitte Oktober 2007 bis Ende Januar 2008.

Generell wurde der Nutzungsplanungs-Revision ein hohes Mass an systematischer und inhaltlicher Qualität beschieden. Begrusst wurde insbesondere die Vereinheitlichung und Straffung des Regelwerks, die Aufhebung des „übrigen Gebiets“ und der überholten Gewerbebeileichterung.

In seinen Detailanmerkungen machte der Kanton im Wesentlichen folgende Hinweise:

- Der Kanton plane ebenfalls eine Verschärfung seiner Energievorschriften, weshalb auf den MINERGIE-Standard allenfalls verzichtet werden könnte.  
*Signalwirkung und unklarer Realisierungshorizont beim Kanton sprechen aber für eine Beibehaltung der Regelung.*
- Die Bauvorschriften im Bebauungsplan St. Chrischona seien zu verschärfen.  
*Dagegen spricht, dass es sich inhaltlich praktisch um eine Übernahme jener Vorschriften handelt, die sich seit 1998 bewährt haben.*
- Die Natur- und Kulturobjekte seien zu ergänzen, zu streichen resp. genauer zu regeln.  
*Gegen eine willkürliche Änderung spricht, dass die ausgewiesenen Objekte mit einer Ausnahme in den Inventaren als „von regional-kantonalen Bedeutung“ ausgewiesen sind. Da der Schutz via Zonenplanung auf juristische Bedenken stiess und nahezu alle Objekte faktisch bereits anderweitig ausreichend geschützt sind, werden sie im Zonenplan nun als Orientierungsinhalt (ohne Rechtswirkung) aufgeführt.*
- Die vorgesehene ersatzlose Aufhebung der Bebauungsplans 66a (1958) zu Gunsten der Zone Landwirtschaftsgebiet gewährleiste nur ungenügend, dass die Erhaltung des

Landschaftsbilds auch künftig sichergestellt sei (wie dies der kant. Richtplan-Entwurf fordert).

*Da sich tatsächlich ein Vollzugsproblem abzeichnet, werden in den Bebauungsplänen Dorf und St. Chrischona nebst dem 1958 ausgeschiedenen Gebiet auch weitere Teile der Zone Landwirtschaftsgebiet mit einem Bau- und Terrainveränderungsverbot belegt.*

### **6.3 Information und Mitwirkung der Bevölkerung**

Die Bevölkerung wurde im Rahmen der Gemeindeversammlungen vom 25. April 2006, 05. Dezember 2006 und vom 24. April 2007 über die laufenden Arbeiten informiert.

Parallel zur kantonalen Vorprüfung werden die Entwürfe anlässlich einer öffentlichen Orientierungsveranstaltung am 16. Oktober 2007 offen gelegt. Die Bevölkerung hatte anschliessend bis Mitte November 2007 die Möglichkeit, ihre Begehren auf informelle Weise frühzeitig einzubringen.

Es erfolgten 11 schriftliche Rückmeldungen, welche sich zum überwiegenden Teil wohlwollend zur vorgesehenen Revision äusserten, wertvolle redaktionelle Hinweise einbrachten oder einzelne Zweifel genereller Natur äusserten.

Darüber hinaus wurden im Detail namentlich folgende Begehren vorgebracht:

- Die Regelungsdichte der revidierten Nutzungsplanung sei zu hoch.  
*Dem ist gegenüberzustellen, dass über die Hälfte der heutigen Sonderbauvorschriften ersatzlos gestrichen werden und die neuen Bebauungspläne nur bezüglich Energieeffizienz und Wohnanteil neue Regelungen enthalten.*
- Gewisse nur auf wenigen Parzellen geltende Sonderbauvorschriften seien beizubehalten.  
*Dies würde die angestrebte, und auch grösstenteils begrüsstete Vereinfachung und Verwesentlichung der Bebauungspläne und Siedlungsverdichtung verunmöglichen. Viele dieser Regelungen wurden zudem für damals noch nicht überbaute Gebiete aufgestellt, in denen heute alleine schon der Einpassungs-Paragraph des BPG genügend Handhabe gegen „Ausreisser“ bietet.*
- Die vorgeschlagenen MINERGIE-Vorschriften seien zu begrüessen resp. erhöhe nur die Regelungsdichte resp. sei für die verbleibenden 2-3 Baulandparzellen fragwürdig.  
*Nebst den gegen 20 verbleibenden EFH-/DEFH-Neubauparzellen betrifft das Thema Energieeffizienz aber auch Ersatz-Neubauten und Gebäudesanierungen und bietet Anreize dafür.*
- Im Bereich St. Chrischona seien verschiedene Zonenzuweisungen und -abgrenzungen zu überprüfen resp. nicht zu ändern.  
*Auch die wiederholte Prüfung ergab, dass die nun vorgeschlagene Zonierung der tatsächlichen Situation wesentlich besser entspricht als der alte Zonenplan 1986 und ei-*

*nen optimalen Mittelweg zwischen Entwicklungspotentialen und Landschaftsschutz bietet.*

- Der südliche Teil der Parzelle 74 (Iff-Haus) sei statt der Schutz- der Schonzone zuzuweisen um einen zeitgemässen Ersatzneubau zu ermöglichen. Der nördliche Parzelleinteil sei zudem von der Zone Nöl in die 2a umzuteilen.

*Mit der Schonzone wäre der Substanzerhalt des ältesten Bettinger Gebäudes nicht gewährleistet. Aufgrund der neuesten Entwicklungen im Bildungsbereich hat sich inzwischen zudem gezeigt, dass die ganze Parzelle 74 (entgegen ersten Entwürfen) mittelfristig als Entwicklungsreserve in der Zone Nöl behalten werden muss. Deshalb können auch verschiedene frühere Umzonungsbegehren nicht berücksichtigt werden.*

- Die Liegenschaft Talweg 78 sei einer Bauzone zuzuweisen.  
*Die Schaffung von Inselbauzonen wäre Bundesrechts-widrig, weshalb darauf verzichtet werden muss.*

#### **6.4 Öffentliche Auflage und Einsprache-Bereinigung**

Die öffentliche Auflage fand vom 23. April bis 22. Mai 2008 auf der Gemeindeverwaltung Bettingen statt. Innerhalb der Einsprachefrist gingen fünf Einwendungen ein. Alle Einwender sind zur Einsprache legitimiert. Mit den Einwendern 3.+4. wurde aufgrund der komplexen Sachlage am 17. resp. 24. Juni 2008 eine Einigungsverhandlung durchgeführt. Eine Einsprache wurde am 26. September 2008 förmlich zurückgezogen, nachdem die darin sowie der Einigungsverhandlung vom 24. 6. gemachten Anregungen ausserhalb der Nutzungsplanung gelöst werden konnten.

Es verbleiben folgende Einsprachen:

1. Bürgergemeinde der Stadt Basel, Stadthausgasse 13, 4001 Basel; Einsprache vom 13. Mai 2008
2. H. Ramseier, Hauptstrasse 146, 4126 Bettingen; Einsprache vom 22. Mai 2008
3. Simone und Robert Schenk-Bertschmann, Hofenstrasse 35, 3032 Hinterkappelen; Einsprache vom 21. Mai und Schreiben vom 20. Juli 2008
4. Margaretha Iff-Klaus, Aspischürli, 3515 Bigenthal, v.d. RA Michael Baader, Ochsen-gasse 19, 4460 Gelterkinden; Einsprache vom 22. Mai und Schreiben vom 1. Juli 2008

Zu diesen vier Einsprachen wird materiell wie folgt Stellung genommen:

##### **1. Natur- und Kulturobjekte (Zonenplan, Orientierungsinhalt)**

Die Waldparzelle Nr. 1235 (Wald um Chrischonaklinik) sei nicht als Naturobjekt in den Orientierungsinhalt des Zonenplans aufzunehmen. Zwar werde die Parzelle auch im Waldentwicklungsplan Basel-Stadt als Gebiet mit Vorrangfunktion Natur- und Landschaftsschutz ausgewiesen (Priorität Laubmischwald mit Tot- u. Altholzanteil, einzelne Orchideen-Arten). Es wird aber befürchtet, dass der Zonenplaneintrag nun eine wirtschaftliche und kostendeckende Nutzung erschwere oder verunmögliche, was für die Bürgergemeinde finanziell nicht tragbar sei. Andererseits wird die

Zweckmässigkeit eines rein orientierenden Eintrags im Zonenplan in Frage gestellt. Gerade in Bettingen gehen aus Naturinventaren, Waldentwicklungsplänen u.ä. für das Nichtbaugebiet vielfältige Einschränkungen hervor, über welche der Zonenplan deshalb wenigstens informieren sollte. Die Einwender stellen denn auch zu Recht fest, dass es sich lediglich um einen Orientierungsinhalt handelt welcher für sie keinerlei direkte Rechtswirkung hat. Deshalb kann gegen diesen Eintrag materiell auch nicht Einsprache erhoben werden.

→ Die Einsprache ist aus diesen Gründen vollumfänglich abzuweisen.

## 2. **Aufhebung der Speziellen Bauvorschriften Nr. 75 (Baiergasse)**

Die speziellen Bauvorschriften Nr. 75 hätten zur nachhaltigen Bewahrung des Bettinertälis am oberen Dorfeingang beigetragen und seien, auch aus Gründen der Rechtssicherheit, beizubehalten.

Dieser schon im Mitwirkungsverfahren eingebrachte Einwand stellt die vom Gemeinderat angestrebte und grösstenteils begrüsstete Vereinfachung und Verwesentlichung der Bebauungspläne grundsätzlich in Frage. Die erwähnten Schutzinteressen (Freihaltung Bettingertäli) werden heutzutage über BPG §58 (Gestaltungsvorschriften) und die Vollzugspraxis (Beurteilung durch Dorfbildkommission, nachbarschaftliche Einsprachen) ohnehin wesentlich besser gewährleistet, als dies mit der Beibehaltung von 1960 für ein Neubaugebiet erlassenen Detail-Gestaltungsvorschriften überhaupt möglich wäre. Rechtlich operieren die speziellen Bauvorschriften wiederholt mit undefinierten Rechtsbegriffen oder stehen bei näherer Betrachtung gar im Widerspruch zur heutigen Bau- und Planungsgesetzgebung.

→ Die Einsprache ist aus diesen Gründen vollumfänglich abzuweisen.

## 3. **Zonenzuweisung Parzellen Nr. 654 und 652 (Lenzenweg / Biräckerweg)**

Die beiden Parzellen seien statt dem Landwirtschafts- dem Baugebiet (Zone 2a) zuzuweisen. Die Grundstücke seien 1961 resp. 1964 von den Voreigentümern erworben worden mit der Zusicherung, es handle sich grösstenteils um Bauland. Mit der Zuweisung der heute „keiner Zone zugeteilten“ Parzellen zum „Landwirtschaftsgebiet“ sei deshalb ein massiver Minderwert verbunden. Und nicht zuletzt sei dies auch nicht sachgerecht, seien doch beide Parzellen bestens erschlossen.

Es trifft zwar zu, dass die fraglichen Parzellen im Zonenplan 1939 der Zone 2a ausgewiesen wurden. Bereits aufgrund der grossrätlichen Bau- und Strassenlinienfestsetzung von 1957 war absehbar, dass die fraglichen Parzellen nicht mehr als Bauzonen vorgesehen waren. Und ab 1958 bestand mit den Sonderbauvorschriften Nr. 66a aus landschaftsschützerischen Gründen ein regierungsrätliches Bauverbot. Auch die zonenplanerische Zuweisung zum Nichtbaugebiet („Grünzone“ resp. „keiner Zone zugeteilt“; GR-Beschluss Mai 1962) war bereits vor dem Kauf absehbar resp. schon längere Zeit rechtskräftig. Und spätestens mit der am 1.12.1985 in Kraft getretenen Revision des HBG steht zudem zweifelsfrei fest, dass es sich sowohl bei „Grünzonen“ als auch bei „keiner Zone zugewiesenen Gebieten“ um Flächen „ausserhalb der Bauzone“ handelt (vgl. HBG Anhang §1 Abs.5). Damit ist zweifelsfrei erstellt, dass die fraglichen Parzellen bereits vor dem Kauf vor etwa 45 Jahren nicht mehr bebaubar waren und die Grundeigentümerin dies hätte wissen sollen.

Die jetzige Umzonung von „keiner Zone zugeteilt“ zur „Landwirtschaftszone“ stellt

*deshalb keinerlei substanzielle Änderung oder Wertminderung gegenüber den Festlegungen der Zonenplanrevisionen 1962 und 1986 dar. Und auch die einjährige Frist für Forderungen aus materieller Enteignung aufgrund von Zoneneinteilungen (BPG §125 resp. altHBG §8b) ist seit mindestens 2 Jahrzehnten abgelaufen.*

*Es ist unbestritten, dass beide Parzellen mit Strassen und Leitungsmedien weitgehend erschlossen sind, da Lenzenweg und Biräckerweg den Bauzonenrand definieren. Ein Anrecht auf Einzonung kann aber trotzdem nicht geltend gemacht werden, da es sich eindeutig nicht um einzelne Baulücken im weitgehend überbauten Gebiet handelt. Vielmehr entspricht diese Bauzonenabgrenzung, wie oben dargelegt, einer bereits 50-jährigen Praxis zum Schutz der landschaftlich heiklen Hangsituationen. Diese wurde letztmals im kommunalen Richtplan vom 25. November 2003 überprüft, welcher an dieser Stelle zweifelsfrei „keine Ausdehnung der Bauzone“ statuiert.*

*Auch der im Schreiben vom 20.7.2008 vorgeschlagene Landabtausch mit der Staats-Parzelle Nr. 554 am Lenzenweg macht aus den gleichen siedlungs- und landschaftsplanerischen Überlegungen sachlich wenig Sinn. Zudem läge sie ausserhalb des Kompetenzbereichs der Einwohnergemeinde Bettingen.*

*→ Die Einsprache ist aus diesen Gründen vollumfänglich abzuweisen.*

#### **4. Zonenzuweisung Parzelle Nr. 74 (Steinengasse 5)**

Die Parzelle sei statt der heutigen „Zone Nöl“ gesamthaft der „Stadt- und Dorfbild-Schonzone“ zuzuweisen; oder eventuell der untere Teil (Iff-Haus) der „Stadt- und Dorfbild-Schutzzone“ und der (unbebaute) obere Teil der „Stadt- und Dorfbild-Schonzone“ resp. der „Zone 2a“. Gemäss behördenverbindlichem kommunalem Richtplan 2003 sei für die nicht für die Schulerweiterung benötigten Teile von Parz. 74 eine Umzonung zu prüfen; für die Verlegung des Sportplatzes und die Erweiterung von Nutzungen im öffentlichen Interesse sei das nördlich angrenzende Gebiet vorgesehen. Dass nun, entgegen dem Mitwirkungs-Entwurf wieder das ganze Grundstück für potentielle Schulhauserweiterungen beansprucht werde, entbehre jeder sachlichen Grundlage (Schülerprognose, Eignung Iff-Haus) und könne nicht mit den Entwicklungen der Bildungslandschaft seit Oktober 2007 begründet werden. Nicht zuletzt seien derartige Bauzonenreserven in der Zone Nöl nicht mit dem Bundesrecht (RPG Art. 15) vereinbar, würden sie doch den Bedarf an Bildungsräumlichkeiten für die kommenden 15 Jahre massiv übersteigen. Des Weiteren wird mehrere vermeintliche oder tatsächliche Missverständnisse in Planungsbericht und Briefen der Gemeinde hingewiesen.

*Die Parzelle Nr. 74 wurde im Zonenplan 1939 der „Zone 2 mit Gewerbefreiheit (unterer Teil) resp. der „Zone 2a“ (oberer Teil) zugewiesen. Am 10. Mai 1962 wurde sie dann aber, zwecks landschaftlichem Schutz der Bettinger Hanglagen, der damaligen „Zone Grünflächen“ zugeteilt. Diese wurde im Rahmen der Zonenplanung 1986 in die „Grünzone“ (ausserhalb Baugebiet) und die „Zone für öffentliche Bauten und Anlagen“ (heute „Zone Nöl“, innerhalb Baugebiet) aufgeteilt, wobei die fragliche Parzelle Letzterem zugeteilt wurde. Damit steht zweifelsfrei fest, dass die Parzelle Nr. 74 seit bald 45 Jahren nicht mehr einer normalen baulichen Nutzung zugeführt werden konnte.*

*Der von der Einsprecherin am Einigungsgespräch zitierte BGE 93/2001 „Bruderholz*

*Bottmingen“ ist hier in zweierlei Hinsicht nicht einschlägig. Einerseits kennt das das basel-städtische Recht eine nur einjährige Verjährungsfrist für Forderungen aus materieller Enteignung aufgrund von Zoneneinteilungen (BPG §125 resp. altHBG §8b). Diese ist bereits 1987, also schon lange vor dem Erwerb durch die jetzige Eigentümerin im Jahr 1994, abgelaufen. Deshalb kann auch eine Beibehaltung der Zone Nöl in der aktuellen Nutzungsplanungs-Revision keine entschädigungspflichtige Wertminderung mehr darstellen. Andererseits kann im vorliegenden Fall - anders als in Bottmingen - auch nicht mit RPG Art. 15 lit. a) argumentiert werden, wonach Grundstücke im „weitgehend überbauten Gebiet“ einer Bauzone zuzuweisen sind. Denn insbesondere der obere Parzellenteil ragt deutlich ins Nichtbaugebiet, und dessen Einzonung lässt sich sachlich nur mit dem überwiegenden öffentlichen Interesse an einer Primarschul-Erweiterung begründen.*

*Der am 25. November 2003 verabschiedete kommunale Richtplan verpflichtet die Behörden in der Tat, eine Umzonung von Parzelle 74 zu prüfen. Dies ist im Rahmen der Erarbeitung des Vorprüfungs-Entwurfs nachweislich auch erfolgt, soweit dies aufgrund der im Frühling 2007 verfügbaren Informationen möglich war (Vorschlag: Umzonung Iff-Haus in Schutzzone). Erst im Nachgang zur informellen (und rechtlich in keiner Weise verbindlichen!) Mitwirkung zeigte sich (Winter 2007/08), dass die laufenden Bildungsreformen einen weit umfassenderen Einfluss auf den Bettinger Schulraumbedarf haben dürften als vorerst vermutet. In der öffentlichen Auflage vom Frühling 2008 wurde Parzelle 74 deshalb wieder vollumfänglich der Zone Nöl zugeschlagen. Und erst mit Abschluss der Nutzungsplanungs-Revision (Herbst 2008) liegen nun erste quantitative Prognosen des Erziehungsdepartements vor, welche für Bettingen nahezu eine Verdoppelung des Schulraumbedarfs ausweisen (vgl. Ziff. 3.4.). Sowohl von den baulichen Strukturen wie auch vom Flächenbedarf her besteht damit ein ausgewiesener Bedarf für die Beibehaltung der Zone Nöl auf der Parzelle 74: Denn einerseits muss die Schuladministration + Nebenräume aus dem Primarschulhaus in ein nahegelegenes Gebäude (z.B. Iff-Haus) ausgelagert werden, um Unterrichtskapazitäten im bestehenden Gebäude freizuspielen. Und andererseits besteht darüber hinaus ein Erweiterungsbedarf der bestehenden Primarschule um mindestens 7 Unterrichtsräume + Tagesstrukturen, welche aus grundsätzlichen Gründen praktisch nur ostseitig (d.h. oberer Teil Parz. 74) und weder nach Norden noch nach Süden erfolgen kann.*

*Trotz grundsätzlicher Anwendbarkeit von RPG Art. 15 lit. b) auch für „Zonen Nöl“ darf sich das Gemeinwesen gemäss gefestigter Rechtssprechung die für öffentlichen Anlagen benötigten Flächen auf weite Sicht mit entsprechenden Zonenfestsetzungen sichern. Prinzipiell dürfen also auch künftige Bedürfnisse berücksichtigt werden die über den Zeithorizont von 15 Jahren hinausgehen, und auch wenn sie erst einen geringen Konkretisierungsgrad (z.B. Verwendungszweck: Spital) haben. Und die nun vorliegenden provisorischen Schulraumprognosen zeigen, dass bereits in 5-10 Jahren ein erheblicher Erweiterungsbedarf besteht, welcher auf sinnvolle Weise nur auf der hierfür seit 2 Jahrzehnten reservierten Parzelle 74 gedeckt werden kann.*

*→ Die Einsprache ist aus diesen Gründen vollumfänglich abzuweisen.*

## *7 Fazit gemäss Art. 47 RPV*

Aufgrund der vorgängigen Ausführungen lassen sich für die Totalrevision der Nutzungsplanung Bettingen folgende Schlussfolgerungen ziehen:

Die revidierte Nutzungsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Sie trägt insbesondere zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem sie durch die Aufhebung verschiedener überlebter Detailregelungen und die Lockerung der 17/25%-Regel eine verdichtete Bauweise innerhalb des gesamten Baugebiets möglich wird.

Die revidierte Nutzungsplanung entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Umweltgesetzgebung sowie der Planungs- und Baugesetzgebung vom Kanton Basel-Stadt bzw. dem Bund. Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) werden nicht tangiert.

Die Berücksichtigung der Anregungen der Bevölkerung erfolgte im Rahmen der Mitwirkung und der öffentlichen Auflage (Art.4 Abs.2 RPG).

## *8 Anhang*

### *8.1 Zonenplan*

Zonenplan – Auflage

Rechtskräftiger Zonenplan 1986 – Perimeter untersuchter Anpassungen

Zonenplan Entwurf – nur Änderungen

Revisionskatalog (Erläuterungen zu den geprüften Anpassungen, Nummer stellt Bezug zu Plänen her)

Alle Pläne als nicht masstäbliche Verkleinerungen

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Genehmigt durch das Bau- und Verkehrsdepartement am:

Verkauf | Neuverkauft | neu | unversch | Losen



Metro Immobilien AG | 2008 8019 11 | AG Birmensdorf  
Mettstrasse 11 | 8600 Birmensdorf | 052 720 11 11 | metron.ch

LEGENDE

GENEHMIGUNGSGEHALT

BAUZONEN

Zone 2a (S. 6-33)

WEITERE ZONEN

Stadt- und Dorfteil-Schutzzone (S. 37)

Stadt- und Dorfteil-Schutzzone (S. 38)

Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NÖI) (S. 39)

Grennlagen (S. 40)

Landwirtschaftsgebiete (S. 41)

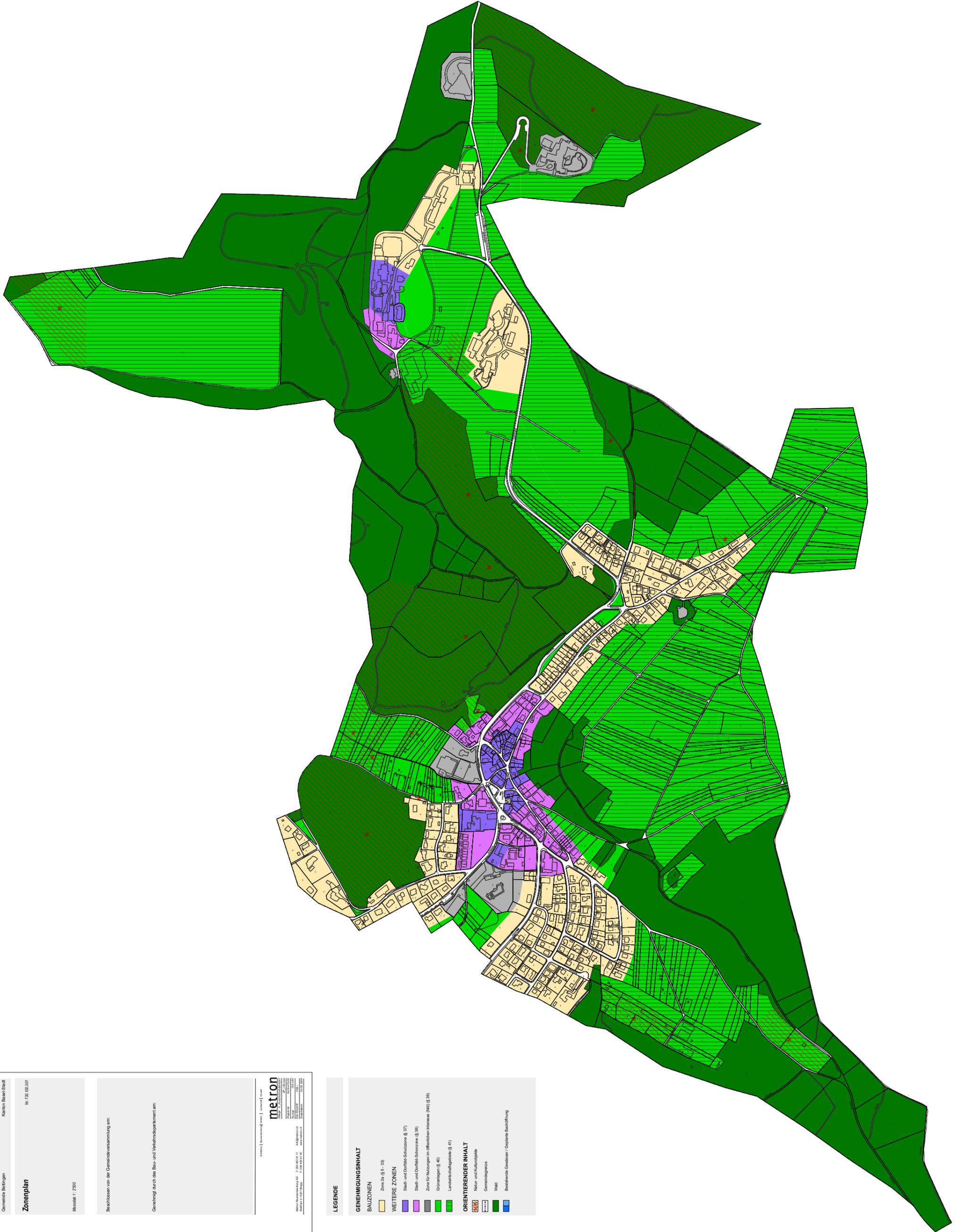
ORIENTIERENDER INHALT

Natur- und Kulturschutze

Gemeindegrenze

Wald

Bestehende Gewässer / Geplante Bachführung

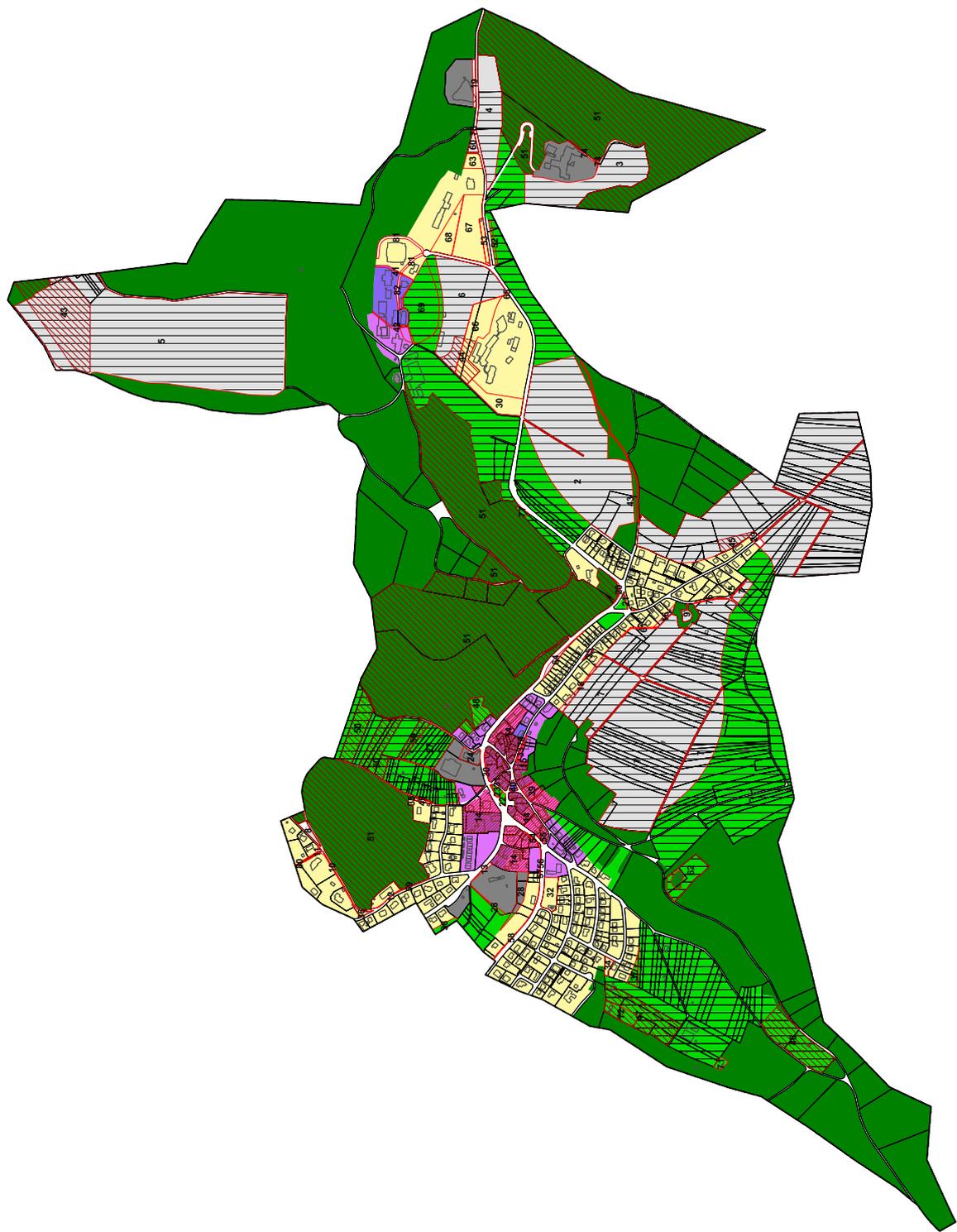


### Rechtskräftiger Zonenplan 1986 Perimeter untersuchter Anpassungen

Massstab 1:10'000

vernetzt | kommunikation | service | smart

**metron**  
 AG | Industriestrasse 10 | 4102 Bettingen  
 Telefon: 079 310 10 10 | Fax: 079 310 10 11  
 E-Mail: [info@metron.ch](mailto:info@metron.ch) | [www.metron.ch](http://www.metron.ch)  
 Schillerstrasse 2 | 4001 Basel | Telefon: 079 25 60 00 | Fax: 079 25 60 01  
 E-Mail: [info@metron.ch](mailto:info@metron.ch) | [www.metron.ch](http://www.metron.ch)



#### LEGENDE

##### GENEHMIGUNGSINHALT

- BAUZONEN**  
 Zone 2a (§ 7, -35)
- WEITERE ZONEN**  
 Stadt- und Dorfteil-Schutzzone (§ 37)  
 Stadt- und Dorfteil-Schutzzone (§ 38)  
 Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NÜ) (§ 39)  
 Grünanlagen (§ 40)  
 Landwirtschaftsgebiete (§ 41)  
 Keiner Zone zugewiesenes Gebiet (§ 43)
- ZUSÄTZLICHE VORSCHRIFTEN**  
 Gewerbebetriebe  
 (§ 179 Abs. 1 BPG i.d.V. § 24 AvM, HBG)  
 Nieder- und Kleinkonzepte mit  
 Betriebsabfuhr- und Entsorgungsvorkehr

##### ORIENTIERENDER INHALT

- Gemeindegrenze  
 Wald  
 Bestehende Gewässer / Geplante Bachschöpfung

##### REVISIONSKATALOG

- Bereich der Änderung (N. entspricht der Tabelle)  
 Änderung Zone  
 Änderung Überlagerung

# Entwurf Zonenplan nur Änderungen

Massstab 1:10'000

vernetzt | innovativ | sicher | umwelt | smart

**metron**  
 AG | 27. AUGUST 2012  
 Projekt-Nr. 27\_A1000\_000101  
 Projekt-Nr. 1.000\_010101  
 Metron-Kommunikation AG | T: 069 860 91 11 | info@metron.ch  
 Schillerstr. 2 | 4001 Birmensdorf | F: 069 460 91 00 | www.metron.ch  
 Schillerstr. 2 | 4001 Birmensdorf | F: 069 460 91 00 | www.metron.ch  
 Birmensdorf | 069 460 91 00

**LEGENDE**

**GENEHMIGUNGSINHALT**

**BAUZONEN**  
 Zone 2a (§ 5 - 33)

**WEITERE ZONEN**  
 Stadt- und Dorfteil-Schutzzone (§ 37)  
 Stadt- und Dorfteil-Schutzzone (§ 38)  
 Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NO) (§ 39)  
 Grünanlagen (§ 40)  
 Landschaftspflegegebiete (§ 41)  
 Kleiner Zone zugewiesenes Gebiet (§ 43)

**ORIENTIERENDER INHALT**  
 Natur- und Kulturobjekte mit  
 Besichtigungs- und Beseitigungsverbot  
 Gemeindegrenze  
 Wald  
 Bestehende Gewässer / geplante Bachführung



- A. Keiner Zone zugewiesenes Gebiet
- B. Parzellengenauigkeit
- C. Strassenlinien Kantons- und Gemeindestrassen
- D. Planrische / Inhaltliche Anpassungen
- E. Untersucht - Keine Anpassungen

## A. Keiner Zone zugewiesenes Gebiet

Nr.	Standort / Thema	Kat.-Nr.	Kriterien / Thematik	Handlungsmöglichkeiten	Bemerkungen / Empfehlung	Plako	Behandlung Kommission	Entwurf ZP
1	A 1 Keiner Zone zugewiesenes Gebiet (§43)	Div.			⇒ Einzonung in Landwirtschaftsgebiete (§ 41)			Landwirtschaftsgebiete
2	A 2 Keiner Zone zugewiesenes Gebiet (§43)	0500, 0511, 0512			⇒ Einzonung in Landwirtschaftsgebiete (§ 41)			Landwirtschaftsgebiete
3	A 3 Keiner Zone zugewiesenes Gebiet (§43)	0450			⇒ Einzonung in Landwirtschaftsgebiete (§ 41)			Landwirtschaftsgebiete
4	A 4 Keiner Zone zugewiesenes Gebiet (§43)	0443, 0444, 0450, 0454			⇒ Einzonung in Landwirtschaftsgebiete (§ 41)			Landwirtschaftsgebiete
5	A 5 Keiner Zone zugewiesenes Gebiet (§43)	0304, 0420, 0423, 0424, 0425, 0426, 0427, 0430, 1132			⇒ Einzonung in Landwirtschaftsgebiete (§ 41)			Landwirtschaftsgebiete
6	A 6 Keiner Zone zugewiesenes Gebiet (§43)	911, 1054	ev. angepasste Abgrenzung 2a berücksichtigen (vgl. Pkt. 24)		⇒ Einzonung in Landwirtschaftsgebiete (§ 41)			Landwirtschaftsgebiete
7	A 7 Keiner Zone zugewiesenes Gebiet (§43)	Div.			⇒ Einzonung in Landwirtschaftsgebiete (§ 41)		15.05.07 Zustimmung zur Empfehlung	Landwirtschaftsgebiete
8	A 8 Keiner Zone zugewiesenes Gebiet (§43) / Allmendfläche	0221	- durch Grundstückform, Strassen- und Waldabstände nicht bebaubar - Allmendfläche: Ist-Zustand = Grünfläche		⇒ Einzonung in Grünanlagen			Grünanlagen
9	A 9 Keiner Zone zugewiesenes Gebiet (§43) / Allmendfläche	0658	Werkhof		⇒ Einzonung in NÖl			NÖl
60	A 10 Keiner Zone zugewiesenes Gebiet (§43)				⇒ Einzonung in Grünanlagen			Grünanlagen
61	Parzellengenauigkeit am Bauzontrand	Div.	- Keiner Zone zugewiesenes Gebiet (§43)	- Landwirtschaftsgebiete - Zone 2a	⇒ Einzonung in Landwirtschaftsgebiete (§ 41)	X		Landwirtschaftsgebiete
65	A 10 Keiner Zone zugewiesenes Gebiet (§43)		Restfläche Chrischona		⇒ Einzonung in Zone 2a			Zone 2a
78	Keiner Zone zugewiesenes Gebiet (§43)		Kurvenradius bei Sendemast Gebiet Chrischona		⇒ Zuweisung Allmendfläche			Allmendfläche

## B. Parzellengenauigkeit

Nr.	Standort / Thema	Kat.-Nr.	Kriterien / Thematik	Handlungsmöglichkeiten	Bemerkungen / Empfehlung	Behandlung Kommission	Entwurf ZP
13	B 6 Allmendfläche zwischen Verkehrsbaumlinie und Strassenparzelle Gde.	1199, 9079	- Fläche als öffentlicher Parkplatz genutzt		⇒ Einzonung in NöI		NöI
15	B 8 Parzellengenauigkeit Abgrenzung Schon-/Schutzzone	1184			⇒ Umzonung von der Stadt- und Dorfbild-Schonzone in die Schutzzone		Schutzzone
16	B 9 Parzellengenauigkeit am Bauzonenrand	Div.	- Keiner Zone zugewiesenes Gebiet (§43) - Fläche total: ca. 160 m2 - Verlust von Fruchtfolgeflächen - Restfläche - kein Strassenausbau vorgesehen.	- Landwirtschaftsgebiete - Zone 2a	⇒ Einzonung von 'keiner Zone zugewiesen' in Zone 2a		Zone 2a
17	B 10 Allmendfläche	0107		- Allmendfläche - Zone 2a	⇒ Einzonung in Zone 2a	15.05.07 Zustimmung zur Empfehlung	Zone 2a
18	B 11 Parzellengenauigkeit am Bauzonenrand	Div.	- Keiner Zone zugewiesenes Gebiet (§43) - Fläche total: ca. 940 m2 - Verlust von Fruchtfolgeflächen - entlang Strasse bei Turm Chrischona	- Landwirtschaftsgebiete - Zone 2a	⇒ Einzonung von 'keiner Zone zugewiesen' in Zone 2a		Zone 2a
19	B 12 Allmendfläche	1142		- Allmendfläche - NöI	⇒ Einzonung in NöI		NöI
80	Allmendfläche	1142	- Erschliessungsstrasse nur bis Ende Strassenlinien -> nicht parzellenscharf Private Erschliessung Chrischona	- Allmendfläche - Zone 2a	⇒ Auszonung in Allmendfläche		Allmendfläche
81	Allmendfläche	Div.		- Allmendfläche - Zone 2a	⇒ Einzonung in Zone 2a		Zone 2a
82	Allmendfläche	Div.	Private Erschliessung Chrischona	- Allmendfläche - Schutzzone	⇒ Einzonung in Schutzzone		Schutzzone

## C. Strassenlinien Kantons- und Gemeindestrassen

Nr.	Standort / Thema	Kat.-Nr.	Kriterien / Thematik	Handlungsmöglichkeiten	Bemerkungen / Empfehlung	Behandlung Kommission	Entwurf ZP
10	B 2 Allmendfläche zw. Strassenlinie und Strassenparzelle Gde.	0215, 0217, 0219, 1179	- Restfläche - kein Strassenausbau vorgesehen.		⇒ Einzonung in Zone 2a		2a
11	B 3 Allmendfläche zw. Strassenlinie und Strassenparzelle Gde.	0225, 0307	- Restfläche - kein Strassenausbau vorgesehen.		⇒ Einzonung in Zone 2a		2a
12	B 4 Allmendfläche zw. Strassenlinie und Strassenparzelle Gde.	0241	- Restfläche - kein Strassenausbau vorgesehen.		⇒ Einzonung in Zone 2a		2a
59	B 5 Allmendfläche zw. Strassenlinie und Strassenparzelle Gde.	Div.	- Restfläche am Waldrand - kein Strassenausbau vorgesehen.		⇒ Einzonung in Grünanlagen		Grünanlagen
36	E 15 Parzelle durch Waldabstandslinie unbebaubar + zw. Strassenlinie u. Strassenparzelle Gde.	219	- Vorschlag Umzonung in Grünzone durch Bodenordnungskommission - Fläche dient als Aussichtspunkt		⇒ Um-/Einzonung in Grünanlagen		Grünanlagen
20	C 1 Allmendfläche zw. Strassenlinie und Strassenparzelle Kt.	Div.	- Umbauprojekt berücksichtigt	- Allmendfläche - Grünanlagen	⇒ Einzonung in Grünanlagen		Grünanlagen
21	C 2 Allmendfläche zw. Strassenlinie und Strassenparzelle Kt.	Div.	- Umbauprojekt berücksichtigt	- Allmendfläche - Grünanlagen	⇒ Einzonung in Grünanlagen		Grünanlagen
30	E 9 Allmendfläche zw. Strassenlinie und Strassenparzelle Kt.	0099, 0104, 0105	- Parzellenschärfe - Erneuerungsprojekt soeben abgeschlossen	- Allmendfläche - Schutzzone	⇒ Einzonung in Schutzzone		Schutzzone
54	E 3 Allmendfläche zw. Strassenlinie und Strassenparzelle Kt.	0137, 0138, 1201	- Parzellenschärfe - im Unterhaltsplan auch langfristig kein Ausbau vorgesehen	- Allmendfläche - Schutzzone	⇒ Einzonung in Schonzone	15.05.07 Zustimmung zur Empfehlung	Schonzone
55	E 3 Allmendfläche zw. Strassenlinie und Strassenparzelle Kt.	0126	- Parzellenschärfe - im Unterhaltsplan auch langfristig kein Ausbau vorgesehen	- Allmendfläche - Schutzzone	⇒ Einzonung in Schonzone		Schonzone
56	E 3 Allmendfläche zw. Strassenlinie und Strassenparzelle Kt.	0139	- Parzellenschärfe - im Unterhaltsplan auch langfristig kein Ausbau vorgesehen	- Allmendfläche - Schutzzone	⇒ Einzonung in Schonzone		Schonzone
57	E 2 Allmendfläche zw. Strassenlinie und Strassenparzelle Kt.	1199	- Parzellenschärfe - im Unterhaltsplan auch langfristig kein Ausbau vorgesehen	- Allmendfläche - Zone Nöl	⇒ Einzonung in Nöl		Nöl
58	E 1 Allmendfläche zw. Strassenlinie und Strassenparzelle Kt.	Div.	- Parzellenschärfe - im Unterhaltsplan auch langfristig kein Ausbau vorgesehen	- Allmendfläche - Zone 2a	⇒ Einzonung in 2a		2a
75	E 1 Allmendfläche zw. Strassenlinie und Strassenparzelle Gde.	Div.	- Parzellenschärfe - im Unterhaltsplan auch langfristig kein Ausbau vorgesehen	- Allmendfläche - Landwirtschaftsgebiete	⇒ Landwirtschaftsgebiete		Landwirtschaftsgebiete
76	E 1 Allmendfläche zw. Strassenlinie und Strassenparzelle Gde.	Div.	- Parzellenschärfe - im Unterhaltsplan auch langfristig kein Ausbau vorgesehen	- Allmendfläche - Landwirtschaftsgebiete	⇒ Landwirtschaftsgebiete		Landwirtschaftsgebiete

## D. Planerische / Inhaltliche Anpassungen

Nr.	Standort / Thema	Kat.-Nr.	Kriterien / Thematik	Handlungsmöglichkeiten	Bemerkungen / Empfehlung	Behandlung Kommission	Entwurf ZP
14	NEU (D3) Gewerbebeileichterung Dorfkern	Div.	Aufhebung der Gewerbebeileichterung (gem. § 179 Abs. 1 BPG bzw. § 24 Anh. HBG), da Immissionsbegrenzung heute via Lärmempfindlichkeitsstufenplan genügend geregelt	- Aufheben - beibehalten (wirkungslös, da §24 HBG f. neuen ZP ungültig)	⇒ Aufhebung Gewerbebeileichterung (überlagerte Zone)	X	Gewerbebeileichterung fällt weg
22	D 4 Abgrenzung Grünzone/ Allmendfläche beim Lindenplatz nicht parzellenscharf	8070		- Zonenplan straffen (Bauten + Ausserräume = S+S-Zone, Strassen + Plätze = Allmend) - Grünzone belassen	⇒ Auszonung von Zone Grünanlagen in Allmendfläche	X	Allmendfläche
23	NEU Grünfläche Lindenplatz	0108	- kein Mitspracherecht der Dorfbildkommission in der Zone Grünanlagen	- Zonenplan straffen (Bauten + Ausserräume = S+S-Zone, Strassen + Plätze = Allmend) - Grünzone belassen - Umzonung Allmendfläche	⇒ Umzonung von Grünanlage in Stadt- und Dorfbild-Schutzzone	X	Allmendfläche
25	D 6 Allmendfläche	0407	begrünte Restfläche (Böschung) zwischen zwei Strassen		⇒ Einzonung von Allmendfläche in Zone Grünanlagen		Grünanlagen
27	D 12 In den Weingärten'	Div.	- Verlegung Sportplatz (Ausrichtung SO-NW? Bewältigung Hanglage? Dimension << 70x105 m?) - Schrebergärten (in LW-Zone nicht mehr zulässig, müssen neu in Zone Grünanlagen liegen!) - vgl. Varianten - Parzellengenauigkeit - 1. Bautiefe Variante 1, Bautiefe sichert späteren Ausbau Schwimmbad - Landschaftsicherung für mögliche Wendeanlage - Bau Wendeanlage nicht beabsichtigt	- Einzonung 2a jetzt / später - Umzonung / Nicht-Umzonung zukünft. Sportplatz in Grünanlagen - Umzonung Schrebergärten nur Weingärten - Umzonung Schrebergärten überall (Weingärten, im Tal, Lenzenweg)	⇒ Umzonung untere Weingärten von Zone Landwirtschaftsgebiete in Zone Grünanlagen	X	Grünanlagen (nur untere Weingärten)
28	D 13 Zonenabgrenzung Schwimmbad (Nöf, 2a, Grünzone) nicht parzellenscharf	Div.			⇒ Variante 1, Bautiefe	X	Grünanlage (nur westliche Teilfläche)
29	D 14 Allmendfläche Wyhlenweg				⇒ Umzonung von Allmendfläche in Zone Landwirtschaftsgebiete		Landwirtschaftsgebiete
37	E 16 Parzellengenauigkeit am Bauzontrand	0943, 0946, 1205, 1231, 1232	- Zonengrenze heute entspricht einer vollen Bautiefe (30 m) - Einzonung führt zu massiver Mehrausnutzung der Grundstücke	- Einzonung 2a - Grünanlage - Zonengrenze 1. Bautiefe beibehalten	⇒ Grünanlage	X	Grünanlagen

Nr.	Standort / Thema	Kat.-Nr.	Kriterien / Thematik	Handlungsmöglichkeiten	Bemerkungen / Empfehlung	Behandlung Kommission	Entwurf ZP
53	Parkplatz Chrischona		Bestehender Parkplatz in Zone 2a		⇒ Auszonung in Allmendfläche		Allmendfläche
67	Gebiet zwischen Park 'Haus von den Bergen' / Hoher Strasse		- Ist: Zone 2a - Freihaltung Aussicht Chrischonkirche		⇒ Umzonung in Landwirtschaftsgebiete (§ 41)		Landwirtschaftsgebiete
68	Park 'Haus von den Bergen'		- Ist: Zone 2a		⇒ Umzonung in Grünanlage		Grünanlage
69	Gelände vor Chrischonkirche		- Ist: Landwirtschaftsgebiete - Gebiet mit Bauten und Anlagen nicht konform mit der Landwirtschaftszone		⇒ Umzonung in Grünanlage		Grünanlage
63	Spielplatz östlich Waldheim				⇒ Umzonung in Grünanlage		Grünanlage
64	Geplante Bachöffnung		Geplante Bachöffnung zwischen Hauptstrasse und Zone 2a		⇒ Umzonung in Grünanlage		Grünanlage
66	Nördliche Bauzonenbegrenzung Diakonissen-Mutterhaus		Landschaftsschutz spricht gegen Ergänzungsbauten im Norden		⇒ Umzonung in Landwirtschaftsgebiete (§ 41)		Landwirtschaftsgebiete
71	Inselbauzone im Landwirtschaftsgebiet		Schießstand (Scheibe) in Zone Grünanlagen -> Standortgebundenheit		⇒ Umzonung in Landwirtschaftsgebiete (§ 41)		Landwirtschaftsgebiete
72	Inselbauzone im Landwirtschaftsgebiet		Schießstand (Gebäude) in Zone Grünanlagen -> Standortgebundenheit		⇒ Umzonung in Landwirtschaftsgebiete (§ 41)		Landwirtschaftsgebiete
73	Inselbauzone im Landwirtschaftsgebiet		Restfläche Zone Grünanlagen am Waldrand, ausserhalb Siedlungsgebiet		⇒ Umzonung in Landwirtschaftsgebiete (§ 41)		Landwirtschaftsgebiete
74	Restfläche Allmend bei Klinik Chrischona		Ist: Allmend		⇒ Umzonung in NÖI / Landwirtschaftsgebiete		NÖI / Landwirtschaftsgebiete
77	Inselbauzone im Landwirtschaftsgebiet		Restfläche Zone Grünanlagen am Waldrand, ausserhalb Siedlungsgebiet		⇒ Umzonung in Landwirtschaftsgebiete (§ 41)		Landwirtschaftsgebiete

14.08.  
Zustimmung zur Empfehlung

## E. Untersucht - Keine Anpassungen

Nr.	Standort / Thema	Kat.-Nr.	Kriterien / Thematik	Handlungsmöglichkeiten	Bemerkungen / Empfehlung	Behandlung Kommission	Entwurf ZP
24	D 5 Umzonung des bebauten südlichen Grundstücksteils	0074	Privates Umzonungsbegehren		⇒ keine Änderung	15.05.07 / 01.04.08 Zustimmung zur Empfehlung	keine Änderung
31	E 10 Allmendfläche zw. Strassenlinie und Strassenparzelle Kt.	0108	- Parzellenschärfen - Erneuerungsprojekt soeben abgeschlossen	- Allmendfläche - Schutzzone	⇒ Einzonung in Schutzzone		
32	E 11 Gebiet Sportplatz (Richtplan S5)		Im Falle der Verlegung des Sportplatzes zum Schulhaus		⇒ keine Änderung, Grundstücksteil bereits heute in der Zone 2a		
33	E 12	1185, 1222	Vorschlag Umzonung in Grünzone durch Bodenordnungskommission		⇒ keine Änderung (Parzelle nicht bebaubar, aber Ausnützung übertragbar)		
34	E 13		Vorschlag Umzonung in Grünzone durch Bodenordnungskommission		⇒ keine Änderung (Parzelle nicht bebaubar, aber Ausnützung übertragbar)		
35	E 14 Parzelle durch Form und Waldabstandslinie unbebaubar	82	Vorschlag Umzonung in Grünzone durch Bodenordnungskommission		⇒ keine Änderung (Parzelle nicht bebaubar, aber Ausnützung übertragbar)		
38	E 17 Parzellengrenauigkeit am Bauzonenrand	1117, 1118	Abgrenzung Grünzone/ 2a nicht parzellengenau	- Einzonung 2a	⇒ keine Änderung	15.05.07	keine Änderung
39	E 18 Erweiterung der Schutzzone	0115, 0116	- Die Bebauung der Parzellen fasst den Dorfkern baulich. - Architektonische Gestaltung der Bauten erfüllt die Anforderungen der Schutzzone nicht	- Zonenanfrage 1. Bau tiefe - Schonzone - Schutzzone	⇒ keine Änderung	Zustimmung zur Empfehlung	
40	E 19 Umzonung unbebautes Grundstück im Dorfkern	0113	- durch Grundstückform und Grenzabstände nicht bebaubar - keine Mitsprache der Dorfbildkommission in der Zone Grünanlagen	- Schutzzone belassen (straffer Zonenplan) - Grünanlagen	⇒ Keine Änderung		
41	E 20 Chrischona Nordost		- Abgrenzung 2a / Stadt- und Dorfbild Schutzzone - Feststellung Begehung: Keine Änderung notwendig		⇒ Keine Änderung		
42	E 21 Chrischona Nordwest		Abgrenzung Schutzzone / Schonzone - Feststellung Begehung: Keine Änderung notwendig		⇒ Keine Änderung		
43	N 1 Magerwiese, Bach, Hecke	Naturkonzept 2001 (Nr. / Bez.) 5.9 Magerwiese 3.5 Hecke 5.10 Extensivwiese	Nächst Einzelobjekt hoher Wert als Lebensraumkomplex (versch. Lebensraumtypen); Einbezug von Bach (2.2) und Extensivwiese (5.10; schützenswerte Topografie) und Hecke (3.5) und Waldstück inkl. Waldfrühdm deutschen Teil zusätzlich Tümpel und Wiesenbach	- allg. Schutz in Zonenplan - indiv. Regelung in sep. BP - Orientierungsinhalt ZP	⇒ Naturobjekt als Orientierungsinhalt in Zonenplan	14.08.07 / 01.04.08 Zustimmung zur Empfehlung	Naturobjekt

Nr.	Standort / Thema	Kat.-Nr.	Kriterien / Thematik	Handlungsmöglichkeiten	Bemerkungen / Empfehlung	Behandlung Kommission	Entwurf ZP
44	N 2 Obstgarten	Naturkonzept 2001 (Nr. / Bez.) 4.3 Obstgarten (mit Fetwiesen- Unternutzung)	Schutz als Kultur- und Landschaftsobjekt gerechtfertigt	- allg. Schutz in Zonenplan - indiv. Regelung in sep. BP - orientierungsinhalt ZP	⇒ <i>Naturobjekt als Orientierungsinhalt in Zonenplan</i>		Naturobjekt
45	N 3 Magerwiese	Naturkonzept 2001 (Nr. / Bez.) 5.3 Magerwiese	Qualität ev. leicht abnehmend (Bericht Zemp ausstehend), Bereitschaft Grundeigentümer? 4.1 Schutz als Kultur- und Landschaftsobjekt gerechtfertigt 5.4 aus ökologischen Gründen hinzunehmen (Obstgarten kombiniert mit Feuchtwiese; höherer Wert als 4.1...)	- allg. Schutz in Zonenplan - indiv. Regelung in sep. BP - orientierungsinhalt ZP	⇒ <i>Naturobjekt als Orientierungsinhalt in Zonenplan</i>		Naturobjekt
46	N 4 Obstgarten	Naturkonzept 2001 (Nr. / Bez.) 4.1 Obstgarten (mit Fetwiesen- Unternutzung) 5.4 Feuchtwiese	4.1 Schutz als Kultur- und Landschaftsobjekt gerechtfertigt 5.4 aus ökologischen Gründen hinzunehmen (Obstgarten kombiniert mit Feuchtwiese; höherer Wert als 4.1...)	- allg. Schutz in Zonenplan - indiv. Regelung in sep. BP - orientierungsinhalt ZP	⇒ <i>Naturobjekt als Orientierungsinhalt in Zonenplan</i>		Naturobjekt
47	N 5 Magerwiese	Naturkonzept 2001 (Nr. / Bez.) 5.2 Magerwiese 5.3 Magerwiese / trockene Feuchtwiese 3.1 Feldhecke	Nebst Einzelobjekt hoher Wert als Lebensraumkomplex (versch. Lebensraumtypen), inkl. Solitärbaum in Schrebergarten	- allg. Schutz in Zonenplan - indiv. Regelung in sep. BP - orientierungsinhalt ZP	⇒ <i>Naturobjekt als Orientierungsinhalt in Zonenplan</i>		Naturobjekt
48	N 6 Magerwiese	Naturkonzept 2001 (Nr. / Bez.) 5.1 Magerwiese	Unbestritten; Eigentum IWB	- allg. Schutz in Zonenplan - indiv. Regelung in sep. BP - orientierungsinhalt ZP	⇒ <i>Naturobjekt als Orientierungsinhalt in Zonenplan</i>	14.08.07 / 01.04.08 Zustimmung zur Empfehlung	Naturobjekt
49	N 7 Trockenbiotop	Naturkonzept 2001 (Nr. / Bez.) 8.3 Trockenbiotop (inkl. Trockenmauer)	Unbestritten; Eigentum Gemeinde	- allg. Schutz in Zonenplan - indiv. Regelung in sep. BP - orientierungsinhalt ZP	⇒ <i>Naturobjekt als Orientierungsinhalt in Zonenplan</i>		Naturobjekt
50	N 8 Obstgarten	Naturkonzept 2001 (Nr. / Bez.) 4.2 Obstgarten	Schutz als Kultur- und Landschaftsobjekt gerechtfertigt	- allg. Schutz in Zonenplan - indiv. Regelung in sep. BP - orientierungsinhalt ZP	⇒ <i>Naturobjekt als Orientierungsinhalt in Zonenplan</i>		Naturobjekt
51	N 9 Wald	Naturkonzept 2001 (Nr. / Bez.) 1.5 Laubmischwald 1.6 trockener Laubmischwald	Unbestritten	- allg. Schutz in Zonenplan - indiv. Regelung in sep. BP - orientierungsinhalt ZP	⇒ <i>Naturobjekt als Orientierungsinhalt in Zonenplan</i>		Naturobjekt
52	N 10 Hecke Parkplatz Chrischona	Naturkonzept 2001 (Nr. / Bez.) 4.5 Hecke Chrischona (inkl. angrenzender Extensivweide)	prägend fürs Landschaftsbild, aber kein ökologisches Element, nur lokale Bedeutung	- allg. Schutz in Zonenplan - indiv. Regelung in sep. BP - keine Unterschutzstellung	⇒ <i>Keine Änderung</i>		keine Änderung
70	N 12 Baumhecke	Naturkonzept 2001 (Nr. / Bez.) 3.3 Baumhecke	Naturkonzept 2001 (Nr. / Bez.) 3.3 Baumhecke	- allg. Schutz in Zonenplan - indiv. Regelung in sep. BP	⇒ <i>Keine Änderung</i>		keine Änderung
62	N 11 Magerwiese	Naturkonzept 2001 (Nr. / Bez.) 5.5 Magerwiese	im Wald; vielfältiger Waldrandbereich; Gefahr des EinwachSENS	- allg. Schutz in Zonenplan - indiv. Regelung in sep. BP - keine Unterschutzstellung	⇒ <i>Keine Änderung</i>	15.05.07 Zustimmung zur Empfehlung	keine Änderung
59	B 5 Allmendfläche zw. Strassenlinie und Strassenparzelle Gdb.	Div.	- schmale Restfläche am Waldrand		⇒ <i>Keine Änderung</i>		

*8.2 Bebauungsplan Dorf*

Bebauungsplan neu (Bauvorschriften und Plan)

Bebauungsplan alt (Synoptische Darstellung Bauvorschriften und Plan)

Alle Pläne als nicht masstäbliche Verkleinerungen

**Bebauungsplan Dorf (Gebiet)**

**Hauptstrasse, Talmattstrasse, Talweg, Bückenweg, Girhaldenweg, Im Speckler, Habermarkweg, Im Wenkenberg, Brohegasse, Linsbergweg, Bündtenweg, Baiergasse, Mennweg, Rainweg, Lenzenweg, Wyhlenweg, Fünfeichenweg, In der Leimgrube, Chrischonarain**

Gemeindeversammlungsbeschluss vom 2. Dezember 2008  
Vom Bau- und Verkehrsdepartement genehmigt am .....

Die Gemeindeversammlung Bettingen, gestützt auf §§ 101 und 103 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999<sup>1</sup>, beschliesst:

- I. Der Bebauungsplan Nr. 730.150.001 der Gemeinde Bettingen vom 30. September 2008 wird für verbindlich erklärt.
- II. Für das im Bebauungsplan Nr. 730.150.001 als Geltungsbereich bezeichnete Gebiet werden folgende Bauvorschriften erlassen:
  1. Innerhalb der Zone 2a gelten nachstehende Regelungen:
    - a) Der minimale Wohnanteil beträgt 70% der realisierten Bruttogeschossfläche.
    - b) Im schraffierten Bereich darf die überbaute Fläche bei zweigeschossiger Bauweise maximal 22%, bei eingeschossiger Bauweise maximal 25% der Grundstücksfläche betragen.
    - c) Für jede Wohnung ist ein Autoabstellplatz vorzusehen. Überdeckte Abstellplätze werden bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet.
    - d) Die maximale Höhe von Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen darf, gemessen ab dem massgeblichen Terrain, maximal 1.50 m betragen, sofern eine gute Einpassung in die Umgebung gewährleistet ist.
    - e) Zur Wahrung der Aussicht dürfen Einfriedungen entlang der westlichen Seite der Brohegasse, der nordwestlichen Seite des Linsbergweges und der nordöstlichen Seite des Bannweglis die Höhe von 1.20 m ab Strassenniveau nicht überschreiten.

---

<sup>1</sup> SG 730.100

2. Der Nutzungszweck der Grundstücke in der Zone Nöl wird wie folgt festgelegt:

- Gebiet A	Bildungseinrichtungen
- Gebiet B	Schwimmbad
- Gebiet C	Friedhof
- Gebiet D	Lagerplatz
  
  3. Zur Förderung der Energieeffizienz gelten in den Zonen 2a und Nöl folgende zusätzlichen Regeln:
    - a) Bei Neubauten ist der MINERGIE- oder ein gleichwertiger Standard einzuhalten.
    - b) Dem MINERGIE-Standard entsprechende Umbauten sowie dem MINERGIE-P- oder MINERGIE-ECO-Standard entsprechende Neubauten dürfen die zulässige Bruttogeschossfläche um bis zu 10% überschreiten, sofern die seitlichen Grenzabstände gemäss BPG § 30 Abs. 2 f. eingehalten werden.
  
  4. Innerhalb der Zone Grünanlagen gelten nachstehende Regelungen:
    - a) Entlang der westlichen Seite der Buchgasse dürfen Einfriedungen die Höhe von 1.20 m ab Strassenniveau nicht übersteigen; auch Bauten und Pflanzen dürfen die Aussicht nicht beeinträchtigen.
    - b) Bei Pflanzgärten dürfen Einfriedungen nicht höher als 1.50 m sein. Geräteschuppen sind bis zu einer überbauten Fläche von maximal 9.00 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe von 3.00 m zulässig, wenn sie nicht beheizbar und nicht unterkellert sind.
  
  5. In der Landwirtschaftszone sind aus Gründen des Landschafts-, Ortsbild- und Aussichtsschutzes jegliche Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen untersagt.
  
  6. Der Gemeinderat ist ermächtigt, Abweichungen von diesen Bauvorschriften zuzulassen, sofern das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
- III. Die speziellen Bauvorschriften Nr. 66 vom 17. Januar 1957, Nr. 66a vom 12. August 1958, Nr. 71 vom 3. Juli 1958 für das Gemeindegebiet Bettingen, Nr. 75 vom 3. März 1960, Nr. 82 vom 8. November 1962, Nr. 110 vom 9. Dezember 1971 für das Gemeindegebiet Bettingen, Nr. 113 vom 31. Oktober 1972, Nr. 116 vom 15. Februar 1973 sowie Nr. 121 vom 20. Dezember 1979 werden aufgehoben.

metron

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er wird sofort nach der Genehmigung durch das Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt wirksam.

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Gemeinde Böttingen

Kanton Basel-Stadt

Nr. 730.150.01

### Bebauungsplan Dorf (Gebiet)

Massstab 1:2'500

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Genehmigt durch das Bau- und Verkehrsdepartement am:

zürcher | metron | basel | lausanne | lyon

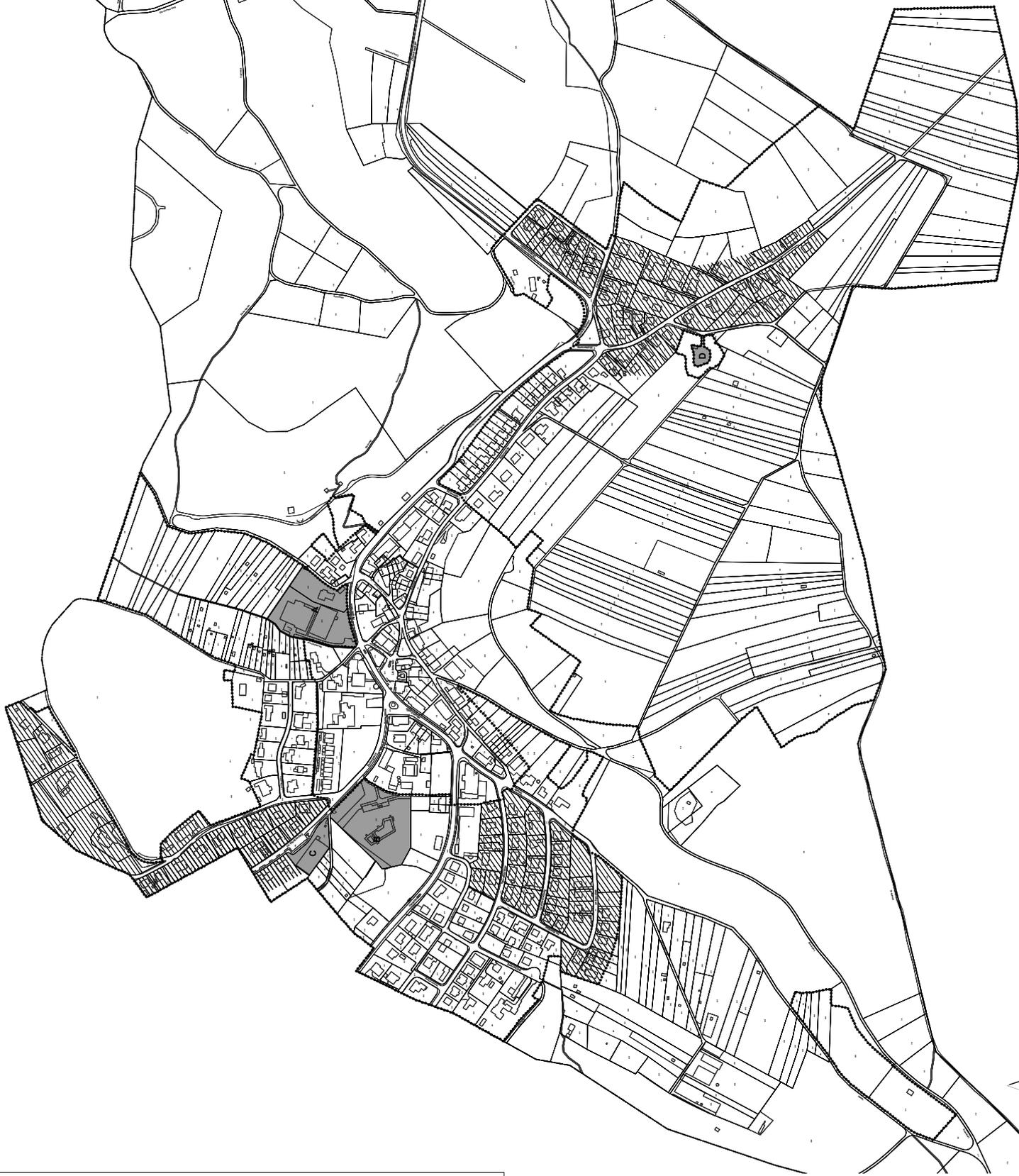
**metron**

STRASSE 11 | CH-1015 CHAM  
Postfach 10 | CH-1015 CHAM  
Metron Raumentwicklung AG | T. 061 460 91 11 | info@metron.ch  
Sohlstrasse 2 | CH-1015 Cham | F. 061 460 91 20 | www.metron.ch  
Erneuerung | 30.08.2022

Metron Raumentwicklung AG | T. 061 460 91 11 | info@metron.ch  
Sohlstrasse 2 | CH-1015 Cham | F. 061 460 91 20 | www.metron.ch  
Erneuerung | 30.08.2022

#### Legende

-  Geltungsbereich
-  Spezialregelung Freiflächenziffer
-  Zone Nutzungen im öffentlichen Interesse (NI)



## Bebauungsplan Dorf - synoptische Darstellung

alte Bebauungspläne  
66, 66a, 71, 75, 82, 110, 113, 116, 121

neuer Bebauungsplan "Dorf"

Gebäude	EFH/D-EFH	66 / 71 / 75 / 82 / 116 / 121: Es dürfen nur freistehende Einzelhäuser / nur eingeschossige Bauten (Ein- und Zweifamilienhäuser) erstellt werden. 75: ... , wobei eine Gebäudegruppe auf ein Doppelhaus beschränkt wird.	
	Art der Nutzung		<b>1. a) Der minimale Wohnanteil beträgt 70% der realisierten Bruttogeschossfläche.</b>
	Baubereich	75: Die Bauten sind innerhalb der rot bandierten Fläche zu erstellen.	
	Gebäudelänge	110: Es dürfen nur Gebäudegruppen erstellt werden, deren Länge auf 35 m beschränkt wird.	
Flächenziffer	überbaute Fläche	66 / 71 / 82 / 116 / 121: Die überbaute Fläche darf bei zweigeschossiger Bauweise maximal 17%, bei eingeschossiger Bauweise maximal 25% der Grundstücksfläche betragen.	<b>2. b) Im schraffierten Bereich darf die überbaute Fläche bei zweigeschossiger Bauweise maximal 22%, bei eingeschossiger Bauweise maximal 25% der Grundstücksfläche betragen.</b>
	Grundstücksteilung	71 / 82 / 116: Eine spätere Parzellierung darf nur vorgenommen werden, wenn die prozentuale Überbauung (oben lit. b) eingehalten wird.	
Höhen	Geschossigkeit	110 / 116: Die Gebäude dürfen / Auch an Halden und Böslungen dürfen die Gebäude nach allen Richtungen nur zweigeschossig in Erscheinung treten.	
	Wandhöhe	66 / 75 / 82 / 116 / 121: Die sichtbare Wandhöhe darf 7,0 m / bei eingeschossiger Bauweise 4.5 m und bei zweigeschossiger Bauweise 6.5 m / im schraffierten Gebiet 4.0 resp. 6.0 m nicht überschreiten, ...	
	Firsthöhe	82 / 116 / 121: Die Firsthöhe darf bei eingeschossiger Bauweise höchstens 9,0 / 9.25 m m, bei zweigeschossiger Bauweise höchstens 11,0 m / 11.0 m, ab bestehendem / gewachsenem Terrain gemessen, betragen.	
	EG-Niveau	66 / 71 / 75 / 82 / 116: Der Erdgeschossfussboden darf bei zweigeschossiger Bauweise nicht höher als 1,0 m / 1.20 m über dem Terrain / als das Niveau der Baiergasse / als 1.00 m über der Strassenhöhe Mennweg liegen.  110: Der Erdgeschossfussboden darf Mitte Haus nur 1,20 m über dem Terrain liegen, wobei die sichtbaren Wände unterhalb des Erdgeschossfussbodens die Höhe von 1,80 m nirgends übersteigen dürfen. Bei Gruppenbauten mit gleicher Höhe des Erdgeschossfussbodens wird die Höhe über dem Terrain in der Mitte der Häusergruppe gemessen.	
Dach	Dachform / Dachneigung	66 / 75 / 82 / 110 / 121: Es sind nur Giebeldächer / Satteldächer / Satteldächer ohne Rückstaffelung / Giebel- oder Walmdächer zugelassen mit einer Neigung zwischen 25° und 40° a.T. / 25' und 35' a.T. / 25' und 45' a.T.	
	Flachdächer / Dachneigung	82 / 116: Flachdächer sind nicht zulässig. Für kleinere erdgeschossige Bauten kann das Bauinspektorat Ausnahmen zulassen. Die Dachneigung muss mindestens 25° a.T. betragen. Rückstaffelungen sind nicht zugelassen.	
	Firstrichtung	75 / 110 / 121: Die Firste müssen parallel zur Baiergasse / längs des Mennwegs / parallel oder rechtwinklig zu Hbermarkweg, Baulinie Bettingerstrasse resp. Talmattstr. 62-68 / bei Giebeldächern parallel zum Chrischonarain verlaufen.  121: Bei Walmdächern kann die Firstrichtung senkrecht zum Chrischonarain angeordnet werden, doch sind allseitig nur Dachflächen mit einer Neigung zwischen 25° und 45° a.T. zugelassen. Krüppelwalmdächer sind nicht zugelassen.	
	Dachaufbauten	110: Die Dächer sind einheitlich mit Ziegeln einzudecken.  121: Dachaufbauten gegen den Chrischonarain sind nicht zugelassen.	

Gestaltung	Stadtbildkommission	82 / 116: Die Materialien sind im Einvernehmen mit der Stadtbildkommission zu bestimmen.	
	Antennen	110: Sämtliche Gebäude sind an eine Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.	
Erschliessung	Anz. Abstellplätze / Anrechenbarkeit an ÜZ	66 / 75 / 116 / 121: Für jede Wohnung ist ein Autoabstellplatz / Für jedes Haus ein resp. zwei Garagen / Für jedes Einfamilien- resp. Zweifamilienhaus eine resp. zwei Garagen vorzusehen.	<b>1. c) Für jede Wohnung ist ein Autoabstellplatz vorzusehen. Überdeckte Abstellplätze werden bis zu einer Grundfläche von 20 m2 nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet.</b>
	Anrechenbarkeit an ÜZ	66 / 75 / 110 / 116 / 121: Garagen werden bis zu einer Grundfläche von 20m2 / Die hierfür benötigte Fläche wird nicht zur überbauten Fläche gerechnet.	
	Abfahrtsrampen	66 / 75 / 82: Zufahrtsrampen für Kellergaragen sind nicht gestattet.	
	Zufahrt	121: Die Erschliessung darf nicht vom Chrischonarain her erfolgen.	
Gebäude-Umgebung	Gestaltung Einfriedungen / Lebhäge	71 / 75 / 116: Einfriedigungen und Grünhecken / Es dürfen nur durchsichtige Einfriedigungen und Grünhecken / Einfriedigungen und Hecken dürfen das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen / Einfriedigungen und Hecken ...	<b>1. e) Zur Wahrung der Aussicht dürfen Einfriedungen...</b>
	Maximalhöhe Einfriedungen / Lebhäge	71 / 75 / 116: ...(ganzer BP) / längs der westlichen Seite (Talseite) der Brohegasse / längs des Bannweglis / längs der nordwestlichen Seite des Linsbergweges ... maximal zulässige Höhe 1,20 m nicht übersteigen.	<b>... entlang der westlichen Seite der Brohegasse, der nordwestlichen Seite des Linsbergweges und der nordöstlichen Seite des Bannweglis die Höhe von 1.20 m ab Strassenniveau nicht übersteigen.</b>
	Stützmauern, Auffüllungen, Abgrabungen	82 / 116: Die maximale Höhe von Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen beträgt, ab dem bestehenden Terrain gemessen, 1,2 m. Die Neigung von Böschungen darf nicht grösser sein als 66%.	<b>1. d) Die maximale Höhe von Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen darf, gemessen ab dem massgeblichen Terrain, maximal 1.50 m betragen, sofern eine gute Einpassung in die Umgebung gewährleistet ist.</b>
	Bauverbot Freihaltestreifen	110: Auf dem im Plan Nr. 9635 grün angelegten Freihaltestreifen entlang des Waldrandes dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden.	
Grünzone - Grünanlagen	Beeinträchtigungs- verbot	113: Auf der ... hellgrün angelegten, schwarz schraffierten Fläche westlich der Buchgasse darf das Aussichts- bild gegen die Rheinebene und den Tüllingerhügel weder durch Bauten noch durch Pflanzen beeinträchtigt werden.	<b>4. a) Entlang der westlichen Seite der Buchgasse dürfen Einfriedungen die Höhe von 1.20 m ab Strassenniveau nicht übersteigen; auch Bauten und Pflanzen dürfen die Aussicht nicht beeinträchtigen.</b>
	Maximalhöhe Einfriedungen / Lebhäge Kleinbauten	113: Hecken und Einfriedigungen dürfen die Höhe von 1,20 m nicht übersteigen.	<b>4. b) Bei Pflanzgärten dürfen Einfriedungen nicht höher als 1.50 m sein. Geräteschuppen sind bis zu einer überbauten Fläche von maximal 9 m2 und einer Gebäudehöhe von 3.00 m zulässig, wenn sie nicht beheizbar und nicht unterkellert sind.</b>
Grünzone - Landwirtschaftsgebiet	totales Bauverbot / Landschaftsschutz	66a: In der ..... grün schraffierten Fläche dürfen keine Bauten und Einfriedigungen errichtet und keine Wohnwagen, Zelte und dergleichen aufgestellt werden. Die Bepflanzung sowie Anschüttungen, Abgrabungen und sonstige Veränderungen des natürlichen Terrains dürfen das Landschafts- und Aussichts- bild nicht beeinträchtigen.	<b>5. In der Landwirtschaftszone sind aus Gründen des Landschafts-, Ortsbild- und Aussichtsschutzes jegliche Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen untersagt.</b>
	abgeschwächtes Bauverbot	66a: In der ..... blau schraffierten Fläche können ..... erdgeschossige landwirtschaftliche Bauten im Ausmass von maximal 2x3 m provisorisch bewilligt werden. Einfriedigungen dürfen das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen; ihre maximale Höhe darf 1,20 m nicht übersteigen. Die Bepflanzung sowie Anschüttungen, Abgrabungen und sonstige Veränderungen des natürlichen Terrains dürfen das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.	

Förderung  
Energieeffizienz

Ausnahmen

66 / 71 / 75 / 82 / 110 / 116 / 121: Das zuständige Departement wird ermächtigt, Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung / und die Aussicht über das Bettingertäli ins Rheintal / die Gesamtkonzeption der vorgesehenen offenen Bebauung nicht beeinträchtigt wird...  
116 / 121: ... und der Gemeinderat Bettingen zustimmt  
116: ...Lehnt der Gemeinderat die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ab, so hat das Bauinspektorat den ablehnenden Entscheid unter Vorbehalt des Rekursrechtes an die Baurekurskommission zu eröffnen.

66a: Der Regierungsrat kann Ausnahmen ... bewilligen, sofern eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Aussichtsbildes ausgeschlossen ist.

Besitzstandsgarantie

121: Die bereits erstellten zwei Gruppen von aneinandergebauten Einfamilienhäusern am Fünfeichenweg sind zulässig.

**2. Der Nutzungszweck der Grundstücke in der Zone Nöl wird wie folgt festgelegt:**

- Gebiet A Bildungseinrichtung
- Gebiet B Schwimmbad
- Gebiet C Friedhof
- Gebiet D Lagerplatz

**3. Zur Förderung der Energieeffizienz gelten in den Zonen 2a und Nöl folgende zusätzlichen Regeln:**

**a) Bei Neubauten ist der MINERGIE- oder ein gleichwertiger Standard einzuhalten.**

**b) Dem MINERGIE-Standard entsprechende Umbauten sowie dem MINERGIE-P- oder MINERGIE-ECO-Standard entsprechende Neubauten dürfen die zulässige Bruttogeschossfläche um bis zu 10% überschreiten, sofern die seitlichen Grenzabstände gemäss BPG § 30 Abs. 2 f. eingehalten werden.**

**6. Der Gemeinderat ist ermächtigt, Abweichungen von diesen Bauvorschriften zuzulassen, sofern das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.**

### Bebauungsplan Dorf (Gebiet)

Symptomatische Darstellung

Maßstab 1 : 2'500

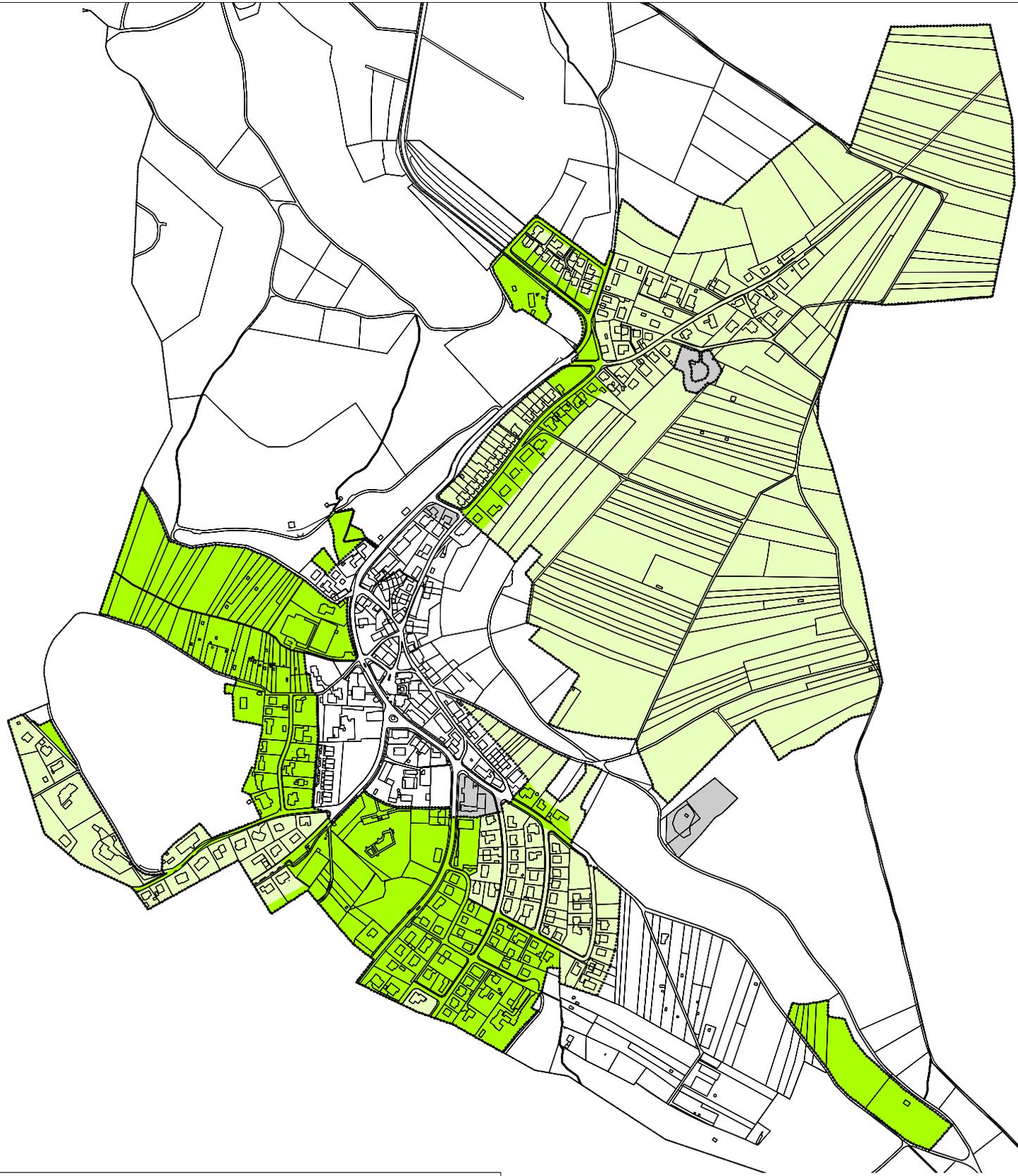
www.metroneo.ch | metro | metro

**metron**  
AG

Metron-Planungsbüro AG | T: 061 840 91 11 | info@metron.ch  
Sihlstr. 2 | 5201 Bettingen | F: 061 840 91 10 | www.metro.ch

Metron-Planungsbüro AG | T: 061 840 91 11 | info@metron.ch  
Sihlstr. 2 | 5201 Bettingen | F: 061 840 91 10 | www.metro.ch

- Geltungsbereich
- Bebauungsplan aufgehoben
- Bebauungsplan bisher
- Bebauungsplan neu



*8.3 Bebauungsplan St. Chrischona*

Bebauungsplan neu (Bauvorschriften und Plan)

Bebauungsplan alt (Synoptische Darstellung Bauvorschriften und Plan)

Alle Pläne als nicht masstäbliche Verkleinerungen

## **Bebauungsplan St. Chrischona (Gebiet)**

### **Chrischonarain, Hohe Strasse**

Gemeindeversammlungsbeschluss vom 2. Dezember 2008

Vom Bau- und Verkehrsdepartement genehmigt am .....

Die Gemeindeversammlung Bettingen, gestützt auf §§ 101 und 103 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999<sup>2</sup>, beschliesst:

- I. Der Bebauungsplan Nr. 730.150.002 der Gemeinde Bettingen vom 30. September 2008 wird für verbindlich erklärt.
- II. Für das im Bebauungsplan Nr. 730.150.002 als Geltungsbereich bezeichnete Gebiet werden folgende Bauvorschriften erlassen:
  1. Auf das Ortsbild um die Chrischonakirche ist besondere Rücksicht zu nehmen. Bei allen Bauten, Anlagen und Aussenräumen ist hinsichtlich ihrer Lage, Grösse und Gestaltung mit grösster Sorgfalt vorzugehen.
  2. Innerhalb der Zone 2a gelten nachstehende Regelungen:
    - a. Die Bestimmungen betreffend Ausnutzungs- und Freiflächenziffer sind nicht anwendbar.
    - b. Zwischen Bauten auf der gleichen Parzelle darf der zonengemässe Gebäudeabstand bis zu einem minimalen Lichteinfallwinkel von 60° reduziert werden.
    - c. Für betriebsnotwendige Bauten und Anlagen der Pilgermission St. Chrischona und des Diakonissen-Mutterhauses kann ausnahmsweise von der zulässigen Gebäudehöhe, Geschosszahl und Gebäudelänge abgewichen werden.
    - d. Gegenüber den Allmendparzellen Nr. 9051 und 9100 (Chrischonarain) ist ein Grenzabstand von 10 Metern einzuhalten.
  3. Der Nutzungszweck der Grundstücke in der Zone Nöl wird wie folgt festgelegt:

- Gebiet E	Klinik
- Gebiet F	Sendeanlagen
- Gebiet G	Wasserversorgung

---

<sup>2</sup> SG 730.100

4. Zur Förderung der Energieeffizienz gelten in den Zonen 2a und Nöl folgende zusätzlichen Regeln:
  - a) Bei Neubauten ist der MINERGIE- oder ein gleichwertiger Standard einzuhalten.
  - b) Dem MINERGIE-Standard entsprechende Umbauten sowie dem MINERGIE-P- oder MINERGIE-ECO-Standard entsprechende Neubauten dürfen die zulässige Bruttogeschossfläche um bis zu 10% überschreiten, sofern die seitlichen Grenzabstände gemäss BPG § 30 Abs. 2 f. eingehalten werden.
5. In der Zone Grünanlagen dürfen keine das Landschaftsbild störenden Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen erstellt werden.
6. In der Landwirtschaftszone sind aus Gründen des Landschafts-, Ortsbild- und Aussichtsschutzes jegliche Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen untersagt.
7. Der Gemeinderat ist ermächtigt, Abweichungen von diesen Bauvorschriften zuzulassen, sofern das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

III. Die speziellen Bauvorschriften Nr. 155 vom 23. April 1998 werden aufgehoben.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er wird sofort nach der Genehmigung durch das Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt wirksam.

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Gemeinde Betschlingen      Kanton Basel-Stadt

**Bebauungsplan  
St. Chrischona (Gebiet)**

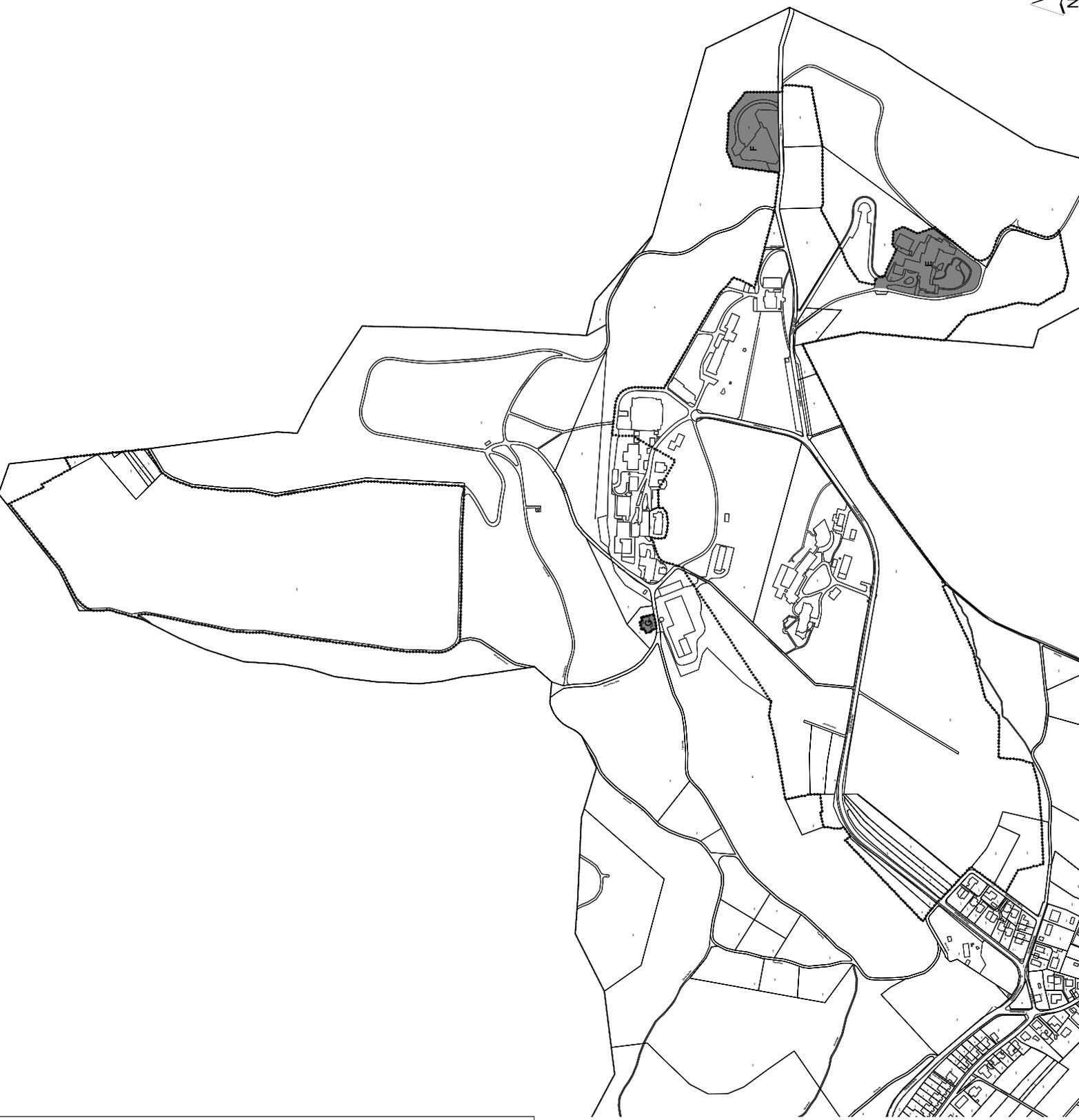
Nr. 750/150/002

Massstab 1 : 2'500

Beschlossen von der Gemeinderatsammlung am:

Genehmigt durch das Bau- und Verkehrsdepartement am:

Verantwortlich: **metron**  
AG  
 Hauptquartier: **metron**  
 Postfach: **metron**  
 4000 Winterthur  
 Telefon: **metron**  
 052 721 11 11  
 Telefax: **metron**  
 052 721 11 10  
 E-Mail: **metron**  
 info@metron.ch  
 www.metron.ch



**Legende**

 Geltungsbereich

 Zone Nützlichkeiten im öffentlichen Interesse (NOI)

## Bebauungsplan St. Chrischona - synoptische Darstellung

alter Bebauungsplan St. Chrischona

neuer Bebauungsplan St. Chrischona

Einpassung Ortsbild	1 Auf das Ortsbild um die Chrischonakirche ist besonders Rücksicht zu nehmen. Bei allen Bauten ist hinsichtlich ihrer Lage, Grösse und Gestaltung mit grösster Sorgfalt vorzugehen.	<b>1. Auf das Ortsbild um die Chrischonakirche ist besondere Rücksicht zu nehmen. Bei allen Bauten, Anlagen und Aussenräumen ist hinsichtlich ihrer Lage, Grösse und Gestaltung mit grösster Sorgfalt vorzugehen.</b>
Bauvorschriften	2 Diagonal schraffierter Bereich: Für betriebsnotwendige Bauten der Pilgermission St. Chrischona sowie des Diakonissen-Mutterhauses kann ausnahmsweise von den Zonenvorschriften, namentlich vom Zonenzweck sowie der zulässigen Wandhöhe, Geschosshöhe und Gebäudelänge, abgewichen werden. Die Bestimmungen betreffend Einhaltung einer Freiflächenziffer von mindestens 50% sowie betreffend Einhaltung der Ausnützungsziffer sind nicht anzuwenden; die Verringerung des zonengemässen Gebäudeabstandes zwischen Bauten auf der gleichen Parzelle ist zulässig bis auf das Mass, das durch die Neigung der Linien des Lichtraumprofils von 60° a.T. bestimmt wird.	<b>2. Innerhalb der Zone 2a gelten nachstehende Regelungen:</b> <b>a) Die Bestimmungen betreffend Ausnutzungs- und Freiflächenziffer sind nicht anwendbar.</b> <b>b) Zwischen Bauten auf der gleichen Parzelle darf der zonengemässe Gebäudeabstand bis zu einem minimalen Lichteinfallwinkel von 60° reduziert werden.</b> <b>c) Für betriebsnotwendige Bauten und Anlagen der Pilgermission St. Chrischona und des Diakonissen-Mutterhauses kann ausnahmsweise von der zulässigen Gebäudehöhe, Geschosshöhe und Gebäudelänge abgewichen werden.</b> <b>d) Gegenüber den Allmendparzellen Nr. 9051 und 9100 (Chrischonarain) ist ein Grenzabstand von 10 Metern einzuhalten.</b>
Nichtbaugelände	3 Kreuzweise schraffierter Bereich: In diesem Bereich dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt und keine Terrainveränderungen vorgenommen werden.	<b>5. In der Zone Grünanlagen dürfen keine das Landschaftsbild störenden Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen erstellt werden.</b> <b>6. In der Landwirtschaftszone sind aus Gründen des Landschafts-, Ortsbild- und Aussichtsschutzes jegliche Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen untersagt.</b>
Zone Nöl		<b>3. Der Nutzungszweck der Grundstücke in der Zone Nöl wird wie folgt festgelegt:</b> - Gebiet E Klinik - Gebiet F Sendeanlagen - Gebiet G Wasserversorgung
Förderung Energieeffizienz		<b>4. Zur Förderung der Energieeffizienz gelten in den Zonen 2a und Nöl folgende zusätzlichen Regeln:</b> <b>a) Bei Neubauten ist der MINERGIE- oder ein gleichwertiger Standard einzuhalten.</b> <b>b) Dem MINERGIE-Standard entsprechende Umbauten sowie dem MINERGIE-P- oder MINERGIE-ECO-Standard entsprechende Neubauten dürfen die zulässige Bruttogeschossfläche um bis zu 10% überschreiten, sofern die seitlichen Grenzabstände gemäss BPG § 30 Abs. 2 f. eingehalten werden.</b>
Ausnahmen	4 Das zuständige Departement ist ermächtigt, Abweichungen von diesen Bauvorschriften zuzulassen, sofern das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.	<b>7. Der Gemeinderat ist ermächtigt, Abweichungen von diesen Bauvorschriften zuzulassen, sofern das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.</b>

# Bebauungsplan St. Chrischona (Gebiet)

Symplische Darstellung

Massstab 1 : 2'500

vernetzt | innovativ | sicher | gesund | smart

## metron

STRASSE 100, 4100 BASEL ST. ADOLF  
PHON: 052 330 4000  
FAX: 052 330 4000  
E-MAIL: info@metron.ch  
WWW.METRON.CH

Metron Raumentwicklung AG | T: 056 860 91 11 | info@metron.ch  
Sihlstrasse 2 | 5201 Bollingen | F: 056 460 91 20 | www.metron.ch

- Geländebereich
- Bebauungsplan aufgehoben
- Bebauungsplan bisher
- Bebauungsplan neu



#### *8.4 Hinweise für weitere Planungsverfahren*

Die Anpassung des Linienplans und des Lärm-Empfindlichkeitsstufenplans (LESP) sind nicht Bestandteil der vorliegenden Totalrevision der Nutzungsplanung. Sie sind in getrennten Planungsverfahren anzupassen:

Die Festlegungen des Linienplans, der Bau- und Strassenlinien umfasst, sind gesamthaft zu revidieren. Die bestehenden Baulinien sind auf Notwendigkeit, zweckmässige Lage und Vollständigkeit zu prüfen. Für die Anpassung des Zonenplans, insbesondere beim Umgang mit Restflächen Allmend zwischen Strassenparzellengrenze und Baulinie, wurden folgende Prinzipien beschlossen (vgl. 4.2):

Gemeindestrassen: Die Gemeinde beabsichtigt mit Ausnahme des Bündtenwegs keinen Ausbau von Gemeindestrassen. Auf Baulinien entlang von Gemeindestrasse ist deshalb zu verzichten, die Strassenlinien sind auf die heutigen Strassenparzellen anzupassen.

Kantonsstrasse: Auch entlang der Kantonsstrassen soll auf die Baulinien verzichtet werden, da mit einem Ausbau nicht mehr zu rechnen ist. Die Strassenlinien sind auf die heutigen Strassen-Parzellengrenzen anzupassen.

Bei der nächsten Überarbeitung ist der LESP auf den neuen Zonenplan, insbesondere auf die punktuell veränderten Zonenbegrenzungen und -Zuweisungen, anzupassen. Darüber hinaus ist die entlang der Hauptstrasse vorhandene Aufstufung der Zone 2a von der ES II in die ES III zu überprüfen.

Darüber hinaus ergeben sich zudem folgende Hinweise:

Die fehlenden Regelungen des Basler EG ZGB bezüglich Pflanzabstände gegenüber Nachbarparzellen, welche wiederholt zu Anständen wegen übermässigem Schattenwurf geführt haben, sollten in einem separaten Gemeinde-Reglement erlassen werden.

Das Kulturobjekt „Hohlweg Fünfeichen“ sollte auf vertraglicher Basis (Vereinbarung, Grundbucheintrag o.ä.) gegen eine Beeinträchtigung oder Beseitigung geschützt werden.

Frühestens nach der Revision des kant. Energiegesetzes aber spätestens 2015 ist zu überprüfen, ob Energieeffizienz-Regelungen in den Bebauungsplänen noch zeitgemäss sind. Nach der angekündigten Revision des BPG betreffend „Grün-/Freiraumzonen“ resp. „Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)“ sollte gelegentlich überprüft werden, ob die Nutzungsplanung (Zonenplan, Bebauungspläne) zwecks Rechtssicherheit resp. Vermeidung unerwünschter Effekte entsprechend nachgeführt werden soll.

Ausserdem wurde festgestellt, dass die aktuellen Parzellengrenzen (insbesondere bei im öffentlichen Besitz befindlichen Grundstücken und Allmendparzellen) zum Teil erheblich von den aktuellen funktionalen Gegebenheiten im Raum abweichen. Hier wäre eine gelegentliche Bereinigung der Verhältnisse angezeigt.