

Einwohnergemeinde Binningen

Ortsplanungsrevision

Planungsbericht vom 15. Februar 2012

Teil 1 + 2:

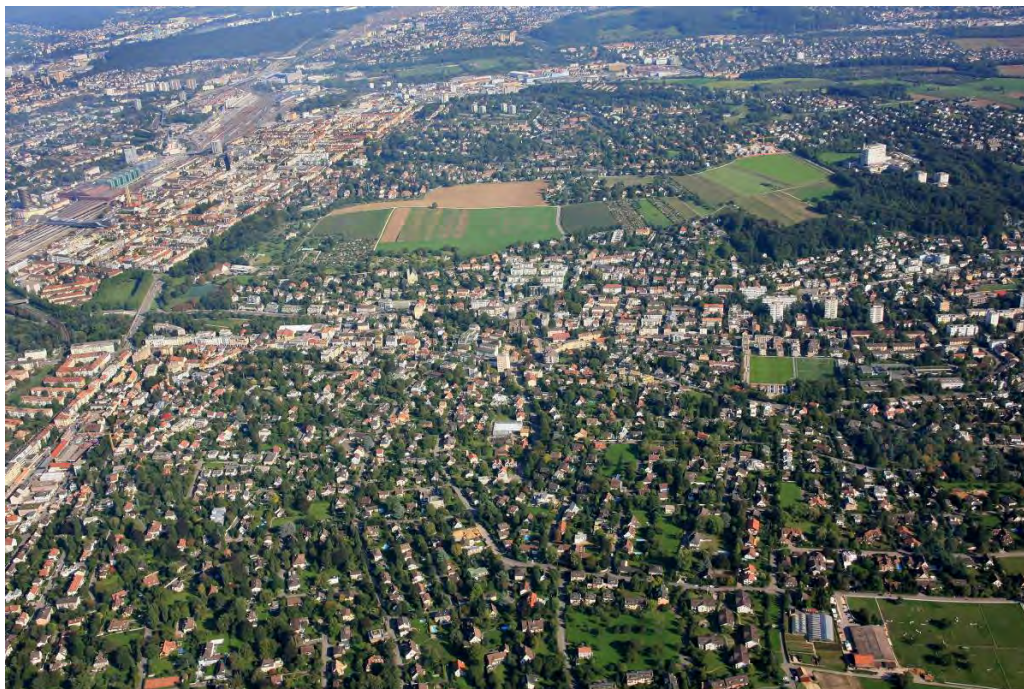
Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Vorlage an den Einwohnerrat, Stand: 8. Oktober 2008, ergänzt mit den Resultaten der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung

Teil 3:

Ergänzender Planungsbericht gemäss § 31 Abs. 4 RBG für die Planaufgabe und die Genehmigung

Vorlage für die Planaufgabe und die Genehmigung, Stand: 15. Februar 2011



Auftrag	Ortsplanungsrevision Binningen
Auftraggeber	Einwohnergemeinde Binningen
Auftragnehmer	Planteam S AG; Sissacherstrasse 20, 4460 Gelterkinden Tel. 061 985 44 22 Fax. 061 985 44 23 gelterkinden@planteam.ch; www.planteam.ch QualitätssicherungSQS – Zertifikat ISO 9001:2000 am 11. Juli 1999
Projektleitung	Roger Michelon, dipl. Kult. Ing. ETH/SIA, Planer FSU/RegA
Mitarbeit	Markus Vogt, dipl. Agro Ing. HTL
Teil Ökologie	Life Science AG, Greifengasse 7, 4058 Basel Tel. 061 686 96 96 daniel.kuery@lifescience.ch
Projektleitung	Dr. Daniel Küry, phil. Biologe
Referenz	bin_bericht_teil1-3_120215

Inhalt

Teil 1: Das Wichtigste in Kürze	1
1 Warum eine Revision der Ortsplanung	3
2 Auf Bewährtem aufbauen – erneuern, wo sinnvoll und zukunftsgerichtet	3
3 Die Strategie der räumlichen Entwicklung definiert die Zielsetzungen - die Ortsplanung setzt sie um	5
4 Mitwirkung der Bevölkerung	6
5 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	7
6 Eine wichtige Grundlage für die Zukunft	8
Teil 2: Technische Erläuterungen zur Ortsplanung	9
7 Ausgangslage und Vorgehen bei der Revision	11
7.1 Heute gültige Ortsplanung / Übergeordnete Grundlagen	11
7.2 Verwendete Grundlagen	12
7.3 Planungssperimeter	13
7.4 Organisation und Ablauf	13
7.4.1 Fachgruppen Ortsplanungs-Revision	13
7.4.2 Bisheriger Planungsablauf	15
7.4.3 Weiteres Vorgehen	15
7.5 Umfang der Planung	16
7.5.1 Zur Beschlussfassung vorliegende Planungsinstrumente	16
7.5.2 Weitere erläuternde Unterlagen	16
8 Strategie der räumlichen Entwicklung	16
8.1 Strategie als Grundlage für die Ortsplanungsrevision	16
8.2 Die wesentlichen Inhalte	17
9 Erläuterungen zum Zonenplan Siedlung und Landschaft	20
9.1 Übersicht zu den Änderungen im Zonenplan	20
9.2 Aufteilung der Wohnzone W2a in dicht und locker	22
9.3 Zonenzuteilung Bruderholz	23
9.4 Gewerbezone	23
9.5 Lärmempfindlichkeitsstufen	24
10 Erläuterungen zum Zonenreglement Siedlung und Landschaft	25
10.1 Zentrumszone	25
10.2 Schutz des Ortsbildes	26

10.3	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	28
10.4	Ausscheidung von Spezialzonen im Landschaftsraum	29
10.5	Naturschutz / Schutz von Einzelobjekten / Uferschutz	29
10.6	Die Freihaltezone im Besonderen	32
10.7	Archäologische Schutzzone	33
10.8	Quartierpläne / Quartierplanpflicht	33
10.9	Die Geschoßflächenziffer	34
	10.9.1 Wechsel zur Geschossflächenziffer	34
	10.9.2 Die heutige Regelung	35
	10.9.3 Anforderungen an eine moderne Nutzungsziffer	36
	10.9.4 Definition der neuen Geschossflächenziffer Binningen	36
	10.9.5 Festlegung Nutzungsmass	38
	10.9.6 Vergleich Nutzungsmass alt und neu	39
	10.9.7 Entschädigungsrechtliche Folgen der planerischen Massnahmen	40
10.10	Grünflächenziffer	41
10.11	Definition der Bauten	41
	10.11.1 Geschosse	41
	10.11.2 Fassadenlinie	41
	10.11.3 Gebäudeprofil	43
	10.11.4 Terrassenbauten	44
10.12	Vorschriften über Antennenanlagen	45
10.13	Spiel- und Freizeitflächen	46
10.14	Terrainveränderungen	47
10.15	Massnahmen zur effizienten Energienutzung	47
	10.15.1 Zone Wärmeverbund (WBA)	47
10.18	Mutationen Teilzonenpläne / Quartierpläne	48
10.19	Spezifische Planungen in Aussicht	49
Teil 3: Ergänzende Erläuterungen ab dem Einwohnerratsbeschluss vom 26. September 2011		51
11	Ausgangslage	53
14.1	Beratung in der Bau- und Planungskommission (BPK)	56
Anhang		69
Anhang 1: Pferdebetriebe in der Landwirtschaftszone		71
Anhang 2: Kriterien und Informationen zur Auswahl der neuen Geschossflächenziffer		72
Anhang 3: Modellrechnungen Nutzungsziffer		75

**Anhang 4: Zusammenfassung der Stellungnahme Amt für Raumplanung
im Rahmen der kantonalen Vorprüfung**

84

Teil 1: Das Wichtigste in Kürze

1 Warum eine Revision der Ortsplanung

Die bau- und zonenrechtlichen Bestimmungen im Siedlungsraum von Binningen stammen aus dem Jahr 1973. Damit ist die Ortsplanung älter als das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) von 1979. Auch dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) inklusive der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), das 1999 wesentlich geändert wurde, entspricht sie nicht mehr.

Mit dem Hauptziel, die Wohnqualität von Binningen zu erhalten, hat der Einwohnerrat 1999 und 2004 die für die Ortsplanungsrevision nötigen Planungskredite beschlossen.

2 Auf Bewährtem aufbauen – erneuern, wo sinnvoll und zukunftsgerichtet

Der Gemeinderat hat eine Planung erarbeitet, die für die nächsten 15 Jahre als aktuelle und moderne Grundlage für die angestrebte Entwicklung von Binningen dienen wird.

Dabei kann wesentlich **auf Bewährtem aufgebaut** werden, das praktisch unverändert in die neue Planung übernommen wird. Zu erwähnen sind insbesondere

- Der Zonenplan Landschaft mit entsprechenden Vorschriften. Er wird neu mit dem Zonenplan Siedlung in Plan und Reglement vereinigt, so dass nur noch ein Planungswerk über die Gesamtgemeinde besteht.
- Die klare Trennung von Bauzonen und Nichtbauzonen mit Erhalt eines attraktiven Naherholungsraumes.
- Das Zonenkonzept mit der räumlichen Verteilung der lockeren und dichteren Bebauung.
- Die Beibehaltung der Gewerbezone Stammareal.
- Die Beibehaltung der strategischen Reservezone Bruderholz.
- Die Festsetzung der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufen.

Die neuen Planungsinstrumente sollen ermöglichen, dass sich **Binningen qualitativ weiterentwickelt**. Die wichtigsten Neuerungen sind:

- Die Differenzierung der bisherigen W2a-Zone in zwei verschiedene Zonen, die sich in ihrer Dichte unterscheiden:
 - Dabei wird in der neuen Wohnzone W2a locker die Nutzung gegenüber heute leicht reduziert, so dass ihre Dichte in etwa wieder der ursprünglich vorgesehenen Dichte anfangs der 80er Jahre entspricht. Damit werden die allzu hohen Verdichtungsmöglichkeiten, die in der

Zwischenzeit durch die generelle Anhebung der Ausnützungsziffer entstanden sind - und die bisher kaum realisiert wurden - wieder korrigiert. Diese Zonen dienen primär einem gehobenen Wohnstandard. Sie prägen die Siedlungsstruktur von Binningen wesentlich mit. Die neue Zone umfasst insbesondere auch die Parzellen, die mit dem Wäfflerservitut belegt sind.

-Die neue Wohnzone W2a dicht entspricht weitgehend der bisherigen zweigeschossigen Wohnzone W2a.

- Die Bauvorschriften werden neu definiert. Mit der Geschossflächenziffer wird ein neues zukunftsweisendes Nutzungsmass eingeführt. Als eine der ersten Gemeinden ersetzt Binningen die bisherige Ausnützungsziffer und die Bebauungsziffer durch die neue Geschossflächenziffer (siehe Erläuterungen Kapitel 2). Sie entspricht bereits der von den Kantonen im Rahmen der schweizweit vorgesehenen Baurechtsharmonisierung vorgeschlagenen Ziffer.
- Die neue Grünflächenziffer sichert den bisherigen durchgrünten Siedlungscharakter von Binningen.
- Verschiedene Anpassungen im Zonenreglement ergeben sich aus den neuen übergeordneten Gesetzen.

Die Teilzonenpläne werden zahlenmäßig reduziert und teilweise in den Zonenplan integriert. **Sondernutzungspläne, Teilzonen- und Quartierpläne** werden jedoch separat ab 2009 geprüft und innerhalb der nächsten fünf Jahre revidiert.

3 Die Strategie der räumlichen Entwicklung definiert die Zielsetzungen - die Ortsplanung setzt sie um

Basierend auf den vorhandenen Grundlagen (Leitsätze des Gemeinderates, Ergebnisse der Zukunftskonferenz vom Frühling 2005, schriftliche Eingaben der Bevölkerung) erarbeitete die Fachgruppe Ortsplanung die Strategie der räumlichen Entwicklung.

Die interessierte Bevölkerung, der Kanton und die Nachbargemeinden nahmen zur Strategie Stellung. Nach einer Bereinigungsphase beschloss der Gemeinderat das Dokument am 15. August 2006 zu Handen des Einwohnerrates, welcher seinerseits die Strategie zur Kenntnis nahm.

Aufgrund der Vorgaben aus der Strategie hat der Gemeinderat folgende konkreten Ziele und Leitplanken für die Ortsplanung abgeleitet:

- In einigen Gebieten ist die Nutzung zu überprüfen. Bei Bedarf wird eine Um-, Aus- oder Einzonung vorgenommen. Bei wesentlichen Umnutzungen kann fallweise eine Quartierplanpflicht eingeführt werden.
- In den bezeichneten Gebieten, insbesondere in den Zonen W2a und W2b, wird das Nutzungspotential überprüft und bei Bedarf der gewünschten Entwicklung angepasst. Die Topografie wird miteinbezogen (Hanglagen).
- Das Gebiet Bruderholz wird als strategische Reserve bezeichnet und der entsprechenden Zone zugeteilt.
- Die Wohnanteile in den Wohn- und Gewerbezononen werden überprüft. Die Zonenvorschriften werden auf die strategischen Ziele angepasst.
- Der Umfang und die zugeteilten Nutzungen der Zone für öffentliche Werke und Anlage werden überprüft. Die Zonen werden dem Bedarf angepasst.
- Massnahmen zur effizienten Energienutzung und die Anschlusspflicht an Wärmeverbundsysteme werden geprüft.
- Die Areale zur Aufwertung der Siedlungsränder werden planerisch gesichert.
- Der Zonenplan Landschaft und der Teilzonenplan Bruderholz werden überprüft und bei Bedarf angepasst. Das Ausscheiden einer Allmendfläche wird geprüft.
- Sofern von Bedeutung werden die verkehrsstrategischen Aussagen im Strassennetzplan aufgenommen.

4 Mitwirkung der Bevölkerung

Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, dass die Menschen, die hier wohnen, an der Ortsplanung mitwirken können. Auch das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz schreibt die Mitwirkung vor. Die Bevölkerung und alle interessierten Kreise wurden deshalb eingeladen, sich am Mitwirkungsverfahren zu beteiligen. Die Unterlagen der Ortsplanung Binningen lagen in den Räumlichkeiten der Bauabteilungen der Gemeinde Binningen vom 6. November bis zum 31. Dezember 2007 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Die Unterlagen konnten während dem gleichen Zeitraum auf der Homepage der Gemeinde Binningen eingesehen werden. Das Mitwirkungsverfahren wurde im Binninger Anzeiger vom 18. Oktober 2007, 25. Oktober 2007 und 1. November 2007 bekannt gemacht.

Die Planungsarbeiten wurden der Bevölkerung an drei themenspezifischen Informationsveranstaltungen vorgestellt.

Die Mitwirkungsmöglichkeit wurde von der Bevölkerung rege genutzt. Während der Auflagezeit des Planungswerkes gingen auf der Gemeinde Stellungnahmen ein von 27 Privatpersonen (davon eine Eingabe mit 123 Mitunterzeichnenden und eine zweite mit 101 Mitunterzeichnenden), von acht Vereinen / Organisationen / Parteien und zwei Nachbargemeinden.

Die öffentliche Mitwirkung stellt die Grundzüge der Ortsplanungsrevision nicht in Frage. Die Mitwirkenden äussern sich zum Systemwechsel bei der Nutzungsziffer nur vereinzelt.

Die Anregungen und Vorschläge behandelten im Wesentlichen die folgenden Schwerpunktthemen:

- Grenzziehung zwischen Wohnzone W2a dicht und Wohnzone W2a locker
- Festlegen von Naturschutzobjekten
- Verkehr und Lärm, Strassenkategorien im Strassennetzplan
- Zukünftige Nutzung des Gebiets Bruderholz

Die Fachgruppe Ortsplanungsrevision beriet die Eingaben aus der Mitwirkung an der Sitzung vom 19. Mai 2008 und stellte Anträge an den Gemeinderat.

Der Gemeinderat entschied an der Sitzung vom 23. September 2008 über die Vorschläge der Fachgruppe und verabschiedete die Planungsinstrumente zu Handen des Einwohnerrates.

Im Mitwirkungsbericht vom 3. September 2008 sind die Eingaben der Parteien, Organisationen und der Privatpersonen wiedergegeben und die Antworten / Entscheide des Gemeinderates aufgeführt.

5 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung wurde zeitgleich zum Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die Unterlagen wurden dem Amt für Raumplanung im November 2007 zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumplanung nimmt mit dem Schreiben vom 1. September 2008 zur Planung Stellung. Im Besonderen weist der kantonale Vorprüfungsbericht die Gemeinde auf Folgendes hin:

- Die schützenswerten Naturobjekte sind im Zonenplan zu bezeichnen.
- Die archäologischen Schutzzonen sind im rechtsverbindlichen Inhalt aufzuführen und eine entsprechende Bestimmung ist im Reglement aufzunehmen.
- Architektonisch und historisch wertvolle Bausubstanz ist durch die Gemeinde zu schützen (Basis Bauinventar Binningen).
- Die Bestimmungen zur Zone Wärmeverbund basieren auf keiner gesetzlichen Grundlage und sind somit nicht rechtskonform.

Der Gemeinderat nahm den kantonalen Vorprüfungsbericht zur Kenntnis und beschloss an der Sitzung vom 23. September 2008 zu den genannten Punkten folgendes:

- Im Zonenplan werden keine schützenswerte Naturobjekte bezeichnet.
- Die archäologischen Schutzzonen werden im orientierenden Inhalt dargestellt. Der Gemeinderat verweist auf die ausführlichen Bestimmungen des kantonalen Archäologiegesetzes.
- Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Gebiet Herzogenmatt wird aufgehoben und das Areal dem Wald zugeteilt.
- Architektonisch und historisch wertvolle Bausubstanz wird in Form von Ortsbildschutz- und Ortsbildschonzone gesichert. Der Gemeinderat verzichtet auf die Unterschutzstellung von Einzelobjekten.
- Der Gemeinderat hält an der Zone Wärmeverbund fest.

Die detaillierte Stellungnahme des Kantons zu den Planungsunterlagen ist im Anhang 4 aufgeführt mit den Erwägungen und Beschlüssen des Gemeinderates ergänzt.

6 Eine wichtige Grundlage für die Zukunft

Die vorliegende Planung bildet die Grundlage für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der grünen Wohnquartiere auf den Anhöhen von Binningen. Sie unterstützt mit der Ausscheidung von Zentrumszonen die bauliche Verdichtung der städtischen Gebiete entlang der Haupt-, Oberwiler-, Bottminger- und Baslerstrasse. Mit der Integration der Zonenvorschriften Landschaft in die Gesamtplanung vereinfachen sich die Planungsinstrumente. Die Bestimmungen halten den verbleibenden Grün- und Erholungsraum der Gemeinde von weiteren Bauten frei, lassen der produzierenden Landwirtschaft aber an den bestehenden Standorten genügend Freiraum für Entwicklungen.

Die Ortsplanungsrevision von Binningen erfüllt die Ziele und Grundsätze der Raumplanung in hohem Masse; die Interessen sind ausgewogen berücksichtigt.

Binningen, den 23. September 2008

Für den Gemeinderat:

Der Gemeindepräsident

Charles Simon

Der Gemeindeverwalter

Olivier Kungler

Teil 2: Technische Erläuterungen zur Ortsplanung

7 Ausgangslage und Vorgehen bei der Revision

7.1 Heute gültige Ortsplanung / Übergeordnete Grundlagen

Die heute gültige Ortsplanung von Binningen stammt in wesentlichen Teilen aus dem Jahr 1974 und umfasst den Zonenplan Siedlung und die zwei Zonenpläne Landschaft. Die Bauvorschriften sind in den Zonennormalien mit den dazugehörigen Ergänzungsbestimmungen reglementiert. Für zahlreiche grössere Überbauungen wurden Quartierpläne und Teilzonenpläne erlassen.

Seither sind wesentliche gesetzliche Grundlagen neu in Kraft getreten:

- Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1980) definiert neue Ansprüche an Inhalt und Umfang einer Ortsplanung.
- Die Umweltschutzgesetzgebung (USG 1985) verpflichtet die Gemeinden zu neuen Planungen.

Auf kantonaler und regionaler Ebene werden zusätzliche Rahmenbedingungen für Binningen formuliert:

- Der kantonale Richtplan wird den Regionalplan Siedlung ablösen.
- Mit dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG 1999) erhalten die Gemeinden einen grösseren Handlungsspielraum als bisher. Zu erwähnen sind insbesondere die Abkehr von der abschliessenden (und damit allzu starren) Zonendefinition sowie das neue Instrument des vereinfachten Quartierplanverfahrens (§ 42).
- Binningen ist Teil der „Trinationalen Agglomeration Basel, TAB“. Gemäss Schlussbericht zum „Entwicklungskonzept und Schlüsselprojekte“ vom Oktober 2001 liegt Binningen auf einer „neuen wichtigen Siedlungsachse“ und soll als „Regionalzentrum“ gestärkt werden.

Das Zonenreglement Siedlung und der Zonenplan Siedlung entsprechen noch nicht den Vorgaben des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

Teile der Planungsinstrumente von Binningen sind nach neuem Recht aufbereitet und liegen vor, sollen aber mit der Ortsplanungsrevision bei Bedarf angepasst werden:

- Zuteilung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung im Lärmempfindlichkeitsstufenplan

- Zonenpläne Landschaft 80 und 90 mit der Zuteilung der Nutzungszonen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Der Perimeter des Baugebietes wird bereits im Zonenplan Landschaft festgelegt.

7.2 Verwendete Grundlagen

Der Planung liegen folgende Dokumente zu Grunde:

- Die kantonalen Zonenreglements-Normalien Siedlung von 1963.
- Zonenvorschriften Landschaft vom 17. Dezember 1979.
- Teilzonenvorschriften Landschaft (Bruderholz) vom 15. März 1994.
- Zonenplan Siedlung, Zonenplan Landschaft, erste Genehmigung Zonenplan Siedlung vom 26. März 1974 und erste Genehmigung Zonenplan Landschaft vom 2. Dezember 1980.
- Strategie der räumlichen Entwicklung, genehmigt vom Gemeinderat am 15. August 2006, vom Einwohnerrat zur Kenntnis genommen.
- Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) mit zugehöriger Verordnung (RBV), beide ab 1. Januar 1999 in Kraft.
- Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB). Gemeinde Binningen. Oktober 2002.

Die Gemeinde begann in einer ersten Phase mit der Ortsplanungsrevision im Jahr 2003. Folgende Grundlagen liegen aus dieser Planungsphase vor:

- Protokolle und Ergebnisse der Bau- und Planungskommissionssitzungen des Einwohnerrates vom 11. August 2005 und vom 5. September 2005.
- Dokumentation und Protokolle der Zukunftskonferenz vom 13. / 14. April 2005.
- Grundlagenanalysen zur Ortsplanungsrevision, Wüest & Partner AG vom Januar 2005.
- Leitsätze und Schlüsselziele zur Ortsplanungsrevision des Gemeinderates Binningen.
- Konzeptpläne mit Zielen und Massnahmen der ARGE1 Holzemer Raumplanung, Glaser Saxer Keller AG, Life Science vom Mai 2004.
- Natur und Landschaft in Binningen, Analyse der Life Science vom Mai 2004.

¹ Arbeitsgemeinschaft

- Gebietsanalysen der ARGE Holzemer Raumplanung, Glaser Saxer Keller AG, Life Science vom März 2004.
- Zielkatalog der ARGE Holzemer Raumplanung, Glaser Saxer Keller AG, Life Science vom Februar 2004.
- Schriftliche Stellungnahmen aus der Bevölkerung aus dem Jahr 2003.

7.3 Planungserimeter

Die Ortsplanungsrevision umfasst das ganze Gemeindegebiet. Die Teilgebiete Landschaft mit den Zonenvorschriften Landschaft vom 17. Dezember 1979 und den Teilzonenvorschriften Landschaft (Bruderholz) vom 15. März 1994 sind Bestandteil der Planung. Die Teilzonenpläne und Sondernutzungspläne (Quartierplanungen) werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision untersucht und nach Abschluss der Revision überarbeitet.

7.4 Organisation und Ablauf

7.4.1 Fachgruppen Ortsplanungs-Revision

Die **1. Fachgruppe** Ortsplanungs-Revision, unter der Leitung von Gemeinderat Rudolf Felber, begleitete die Planung vom Oktober 2003 bis Juni 2004. Sie behandelte insbesondere die **Grundlagen und Analysen zur Ortsplanung**. Der Fachgruppe gehörten folgende Personen an:

Vorsitz	Rudolf Felber, Gemeinderat
Mitglieder	Marius Jermann (HEV / Kulturingenieur) Hannes Schulthess (Kultur u. Vereine / Bauleiter) Marianne Fankhauser (Juristin) Martin Erny (Architekt) Pirkko Zimmermann (Abteilungsleiterin RU) Theo Hauser (Abteilungsleiter BT)
Fachliche Begleitung	Victor Holzemer (Raumplaner) Markus Glaser (Verkehringenieur)

Die **2. Fachgruppe** Ortsplanungs-Revision begleitete die Planung vom Dezember 2005 bis März 2007. Sie erarbeitet die **Strategie der räumlichen Entwicklung sowie den Entwurf der Ortsplanung**. Der Fachgruppe gehören folgende Personen an:

Vorsitz	Agathe Schuler, Gemeinderätin
Mitglieder	Hanspeter Binggeli (Gewerbe / Vorstandsmitglied KMU Binningen-Bottmingen) Marius Jermann (Hauseigentümerverband / Kulturingenieur) Jutta Kiechle (Familien und Kinder / Ärztin) Hannes Schulthess (Kultur und Vereine / pens. Bauleiter) Hans-Rudolf Schulz (Planungsexperte / Planer) Charles Simon (Gemeindepräsident) Marianne Fankhauser (Juristin, Rücktritt Ende 2006) Martin Erny (Architekt, Rücktritt Ende 2006)
Abteilung RU	Pirkko Zimmermann (Abteilungsleiterin) Reto Loretz Horst Reher Daniel Surer
Fachliche Begleitung	Roger Michelin, Planteam S AG Markus Vogt, Planteam S AG Daniel Küry, Life Science AG Markus Glaser, Glaser Saxer Keller AG

7.4.2 Bisheriger Planungsablauf

Planungsarbeiten abgeschlossen	Termine
Strategie der räumlichen Entwicklung Entwürfe, Vernehmlassung, öffentliche Mitwirkung und Kenntnisnahme im Einwohnerrat	Dez. 05 – Nov. 06
Beratung Entwürfe in der Fachgruppe: Zonenplan Siedlung + Landschaft Zonenreglement Siedlung + Landschaft	Jan. – März 07
Beratung im Gemeinderat: Beratung der Dokumente im Gemeinderat an 10 Sitzungen zu Handen kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung	März – September 07
Beschluss Gemeinderat: zu Handen kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung	16. September 2007
Vorprüfung/ Mitwirkung: Durchführung der kant. Vorprüfung Durchführung der Mitwirkung (Orientierungsversammlung) Bereinigung der Instrumente aufgrund Vorprüfung/ Mitwirkung in der Kommission; Erarbeiten des Mitwirkungsberichtes	Nov. 07 – Aug. 08 Nov. – Dez. 07 März – Juni 08
Beschluss Gemeinderat	23. September 2008

7.4.3 Weiteres Vorgehen

Ausstehende Planungsschritte	Termine
Einwohnerrat: Vorlage an Einwohnerrat Beratung / Beschlussfassung im Einwohnerrat	Oktober 08 ab Oktober 08
Genehmigung: Auflage / Einspracheverhandlungen / Genehmigung Regierungsrat	nach Beratung Einwohnerrat

7.5 Umfang der Planung

7.5.1 Zur Beschlussfassung vorliegende Planungsinstrumente

Die Ortsplanungsrevision besteht aus folgenden Planungsdokumenten:

- Zonenplan Siedlung und Landschaft Massstab 1 : 2'500
- Zonenreglement Siedlung und Landschaft

Parallel zur Zonenplanung wurde der Strassennetzplan Siedlung erstellt. Der Plan und der Planungsbericht sind in einem eigenen Dossier zusammengestellt.

7.5.2 Weitere erläuternde Unterlagen

- Vorliegender Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung inkl. Planungsbericht Strassennetzplan
- Strategie der räumlichen Entwicklung, vom Gemeinderat am 15. August 2006 beschlossen, anschliessend vom Einwohnerrat zur Kenntnis genommen
- Zonenplan Siedlung und Landschaft 1 : 2'500 mit den Änderungen („Differenzenplan“)

8 Strategie der räumlichen Entwicklung

8.1 Strategie als Grundlage für die Ortsplanungsrevision

Basierend auf den vorhandenen Grundlagen (Planungsgrundlagen ARGE Holzemer, Leitsätze des Gemeinderates, Grundlagen der Bau- und Planungskommission, Ergebnisse der Zukunftskonferenz vom Frühling 2005, schriftliche Eingaben der Bevölkerung) erarbeitete die Fachgruppe Ortsplanung die Strategie der räumlichen Entwicklung. Die Bau- und Planungskommission (BPK) diskutierte diesen Entwurf an drei Sitzungen. Die interessierte Bevölkerung, der Kanton, die Nachbargemeinden nahmen zur Strategie Stellung. Die Gemeinde stellte die Strategie an einer Ergebniskonferenz der Bevölkerung vor. Nach einer Bereinigungsphase beschloss der Gemeinderat das Dokument am 15. August 2006 zu Händen des Einwohnerrates, welcher seinerseits die Unterlagen auf Antrag der BPK zur Kenntnis nahm. Die vorliegende Ortsplanung setzt diese Strategie um.

8.2 Die wesentlichen Inhalte

Siedlungsentwicklung

Binningen richtet die Planung auf den Erhalt der Einwohnerzahl aus (heute rund 14'000 Personen). Die Bevölkerungsstruktur bleibt ausgewogen. Binningen erweitert den Baugebietsperimeter nicht. Die häusliche Bodennutzung ist für Binningen wichtig.

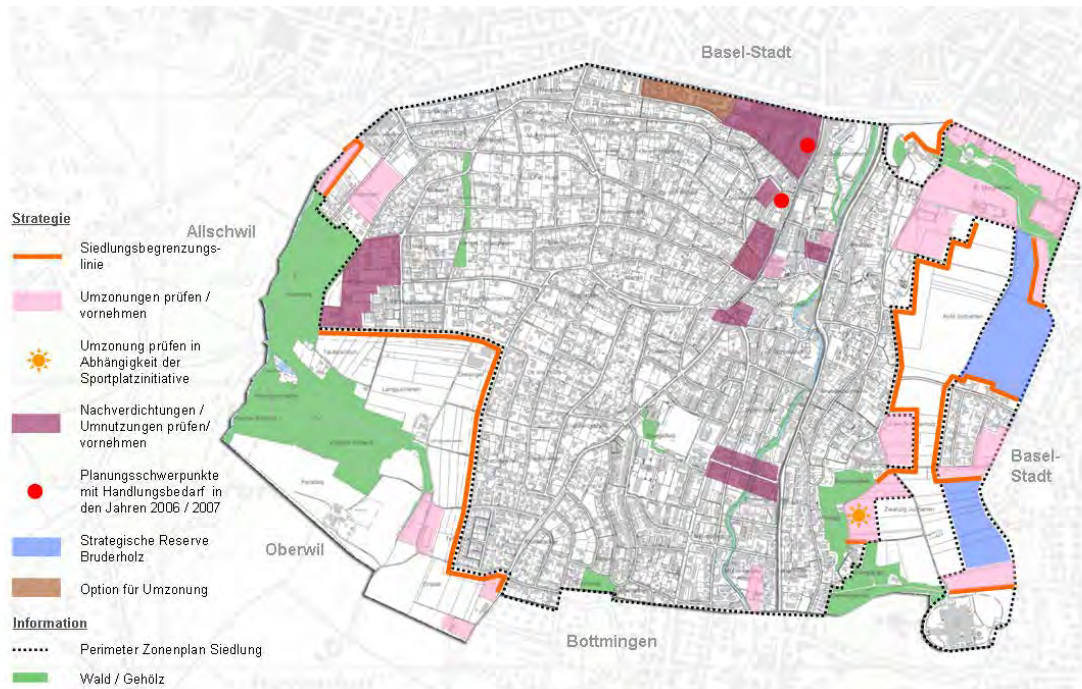


Abb. 1: Strategie der räumlichen Entwicklung, Siedlungsstruktur. Gemeinde Binningen.

Die Strategie definiert Gebiete, welche in der Ortsplanungsrevision auf eine Umzonung zu überprüfen sind. Siedlungsbegrenzungslinien legen die maximal gewünschte Ausdehnung des Baugebietes fest.

Entwicklung nach Innen

Binningen bleibt eine attraktive städtische Wohngemeinde. Sie strebt an, den Jugendanteil (Personen jünger als 15 Jahre) von heute 13% der Gesamtbevölkerung zu halten. Die heute starke Durchgrünung des Siedlungsgebiets wird als wesentliches Element der Wohnqualität erhalten und gefördert.



Abb. 2: Strategie der räumlichen Entwicklung, Entwicklung nach Innen. Gemeinde Binningen.

Das heute zulässige Nutzungsmass in den Wohnzonen W2a und W2b erlaubt eine bauliche Verdichtung, welche sich negativ auf die heute vorhandene Wohnqualität auswirken kann. Von den Nutzungsreserven haben erst einzelne Grundeigentümer Gebrauch gemacht. Das Potential kann an diesen Bauten abgelesen werden. Die Überprüfung der Nutzungsdichte leitet sich als Schwerpunkt für die Ortsplanungsrevision aus der Strategie der räumlichen Entwicklung ab.

Zentren

Die Zentren von Binningen werden mit Priorität gefördert. An die städtebauliche Entwicklung in den Zentren werden besonders hohe Anforderungen gestellt.

Arbeitsgebiete

Binningen fördert insbesondere Arbeitsplätze für Dienstleistungen und Handel sowie fürs Binninger Gewerbe. Die Entwicklung der Arbeitsnutzungen erfolgt so, dass sie mit den Wohnnutzungen verträglich ist.

Gebiete für öffentliche Aufgaben

Binningen stimmt die Entwicklung der Infrastruktur und der Siedlung aufeinander ab. Der Bedarf an Gebieten für öffentliche Aufgaben wird überprüft und auf die zu erwartende Bevölkerungsstruktur angepasst. Die Bedeutung der öffentlichen Aussenräume wird gestärkt.

Landschaftsraum

Binningen achtet und pflegt die beiden Landschaftsräume Bruderholz und Lange Jucharten / Paradies. Die Landschaftsräume dienen in erster Linie der Erholung für alle.

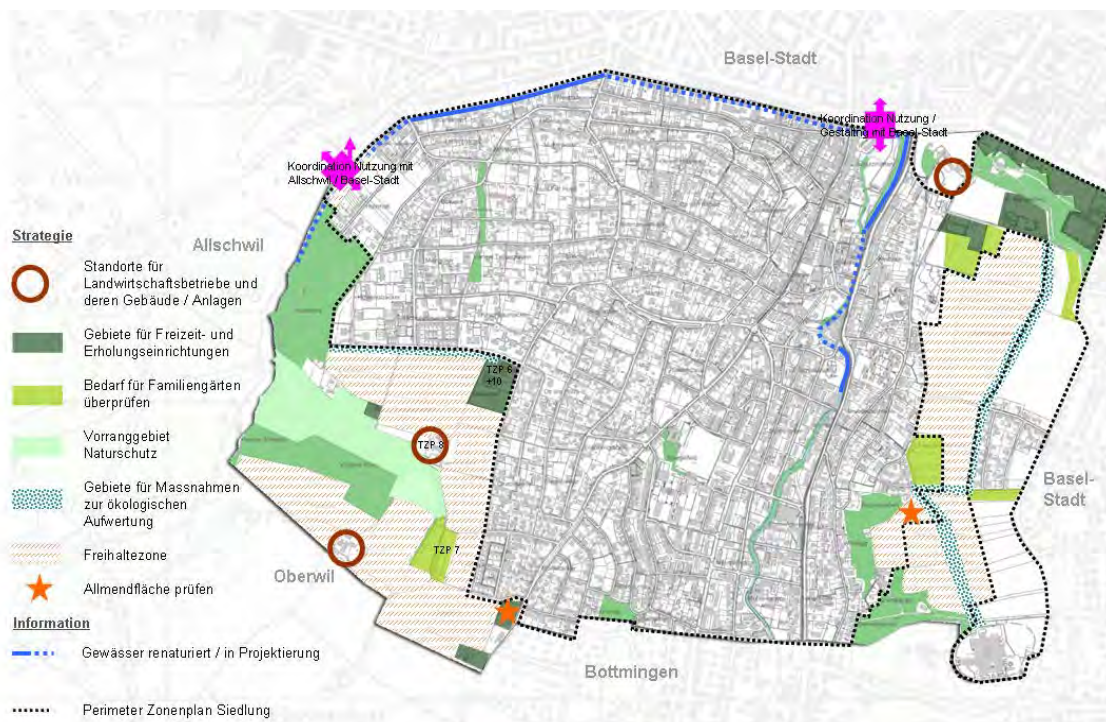


Abb. 3: Strategie der räumlichen Entwicklung, Landschaftsraum. Gemeinde Binningen.

Das Baugebiet bedeckt den grössten Anteil des Gemeindegebietes. Dennoch sind die beiden Gebiete Bruderholz und Lange Jucharten / Paradies als Erholungs- und Aufenthaltsraum sehr wichtig für die Wohnqualität von Binningen.

Umwelt / Energie

Binningen sichert den Erhalt der heute vielfältigen Landschaft und der wertvollen Naturelemente. Das bestehende Fernwärmesystem wird ausgebaut und das Zonenreglement mit entsprechenden Ziffern zur effizienten Energienutzung optimiert und ergänzt.

9 Erläuterungen zum Zonenplan Siedlung und Landschaft

9.1 Übersicht zu den Änderungen im Zonenplan

Der Zonenplan Siedlung und Landschaft wird wie folgt ergänzt und angepasst:

Heutige Regelung	Neue Regelung	Bemerkungen
Wohnzone W2a	Wohnzone W2a locker Wohnzone W2a dicht	Die Wohnzone W2a wird je nach Siedlungsstruktur in zwei unterschiedliche Zonen aufgeteilt.
Wohn- und Geschäftszone WG3 mit Quartierplanpflicht	Wohnzone W2b, Aufhebung Quartierplanpflichtgebiet	Wohnbauten entlang der Florastrasse werden von der Wohn- und Geschäftszone WG3 in die Wohnzone W2b mit gleichzeitiger Aufhebung der Quartierplanpflicht umgezont.
Gewerbezone	Wohn- und Geschäftszone WG3	Die Wohnzone W2b entlang der Bündtenmattstrasse und Teile der Gewerbezone werden der Wohn- und Geschäftszone WG3 zugeteilt.
Diverse Regelungen z.B. Quartierplangebiete, Teilzonenplan oder Wohn- und Geschäftszone WG4	Zentrumszone	Wohn- und Geschäftsgebiete entlang der Hauptstrasse, des Kernmattquartiers sowie von Teilgebieten entlang der Baslerstrasse und der Bottmingerstrasse und am Kronenplatz werden in die neu definierte Zentrumzone umgezont.
Quartierplanpflichtgebiet mit Grundnutzung Wohn- und Geschäftszone WG4	Wohn- und Geschäftszone WG4	Die Quartierplanpflicht im Gebiet Gartenstrasse / Holeerain und im Gebiet Schutzmatten (QP1b) wird aufgehoben
Teilzonenplan 5	Zentrumszone	Aufhebung von Teilen des Teilzonenplanes 5 und Zuteilung der Gebiete in die Zentrumzone. Der Teilzonenplan 5 bleibt in denjenigen Gebieten bestehen, welche bereits nach den Vorschriften des Teilzonenplanes neu überbaut sind oder in welchen ein entsprechendes Bauvorhaben bereits geplant ist.
Heute Wärmeverbund Anschlussregelungen nur in den Quartierplangebieten	Zone Wärmeverbund mit Anschlusspflicht	Eine überlagernde Zone Wärmeverbund wird ausgeschieden.
Wohnzone W2b	Zone für öffentliche Werke und Anlagen APH Schlossacker	Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Gebiet Schlossacker wird mit neuer Zweckbestimmung Wohnen im Alter / Alters- und Pflegeheim, Spielplatz vergrössert.
Wohn- und Geschäftszone WG3 Schaffmatten Amerikanerstrasse	OeWA Spielplatz OeWA Schulanlagen und Spielplatz	Ausscheidung von OeWA-Zonen in den Gebieten Schaffmatten und Amerikanerstrasse mit Zweckbestimmungen Spielplatz und Schulanlagen

Heutige Regelung	Neue Regelung	Bemerkungen
Teilzonenplan 8	Zonenplan Siedlung und Landschaft; Landwirtschaftszone	Aufhebung des Teilzonenplanes 8 mit gleichzeitiger Zuteilung des Gebietes in die Landwirtschaftszone
Teilzonenpläne 7, 10, 11	Zonenplan Siedlung und Landschaft, Zonenvorschriften	Aufhebung der Teilzonenpläne 7, 10 und 11
Teilzonenplan 3 Meiracker	Zonenplan Siedlung und Landschaft; Zoneneinteilung	Zuteilung der Zonen für öffentliche Werke und Anlagen des Teilzonenplanes 3 zum Zonenplan und damit verbunden Anpassung des Perimeters des Teilzonenplanes 3.
Zonenplan Landschaft, Spezialzone Hundesport	Zonenplan Siedlung und Landschaft; Zoneneinteilung	Umzonung der Parzelle Nr. 966 von der Spezialzone für Intensiverholung in die Spezialzone Hundesportanlagen
Teilzonenplan Landschaft Nr. 2 Bruderholz	Zonenplan Siedlung und Landschaft; Zoneneinteilungen	Aufhebung und Anpassung der Vorschriften des Teilzonenplanes Landschaft 2 gemäss Erläuterungen im Bericht (ausgenommen die Gebiete Hof St. Margarethen und Bereich Radio Basel)
Landwirtschaftszone	Freihaltezone	Festlegung der Freihaltezone im ganzen Gebiet Lange Jucharten / Paradies (ohne die Gebiete der beiden landwirtschaftlichen Liegenschaften)
Landwirtschaftszone	Spezialzone Hippotherapie	Umzonung der Parzelle Nr. 1042 von der Landwirtschaftszone in die Spezialzone Hippotherapie
Wohnzone W2b	Landwirtschaftszone, mit Naturschutz	Auszonung der Parzelle Nr. 826 von der Wohnzone W2b in die Landwirtschaftszone mit überlagernder Naturschutzzone
Wohnzone W2b	Wohnzone W2b mit Quartierplanpflicht	Überlagerung der Parzellen Nr. 825 und 2095 mit einer Quartierplanpflicht
Zone für öffentliche Werke und Anlagen	Spezialzone Familiengärten	Umzonung der Zone für öffentliche Werke und Anlagen entlang der Friedhofstrasse in die Spezialzone für Familiengärten
Teilzonenplan Landschaft Nr. 2, Bauerwartungsland, 2. Etappe	Zonenplan Siedlung und Landschaft; Zone §19 1 lit. f RBG	Zuteilung des Baugebietes 2. Etappe in die Zone nach § 19 Abs. 1 lit. f RBG (Zonen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine Nutzung erst später zugelassen wird)
Teilzonenplan Landschaft Nr. 2 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen; Sportplatz	Zone für öffentliche Werke und Anlagen; Allmend	Zweckänderung von Teilen der Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Gebiet Untere Zwanzig Jucharten in Allmend und Sportplatz
	Uferschutzzone	Ausscheidung einer Uferschutzzone entlang des Birsig, des Dorenbaches und des Rümelinbaches
Teilzonenplan Landschaft Nr. 2	Zonenplan Siedlung und Landschaft; Zone für öffentliche Werke und Anlagen; Spielplatz / Aussichtsschutz	Definition einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Gebiet Wilhelm Denz – Strasse mit Zweckbestimmung Spielplatz / Aussichtspunkt

Heutige Regelung	Neue Regelung	Bemerkungen
Zonenplan Landschaft Zonen für öffentliche Werke und Anlagen Herzogenmatten	Zonenplan Siedlung und Landschaft: Wald	Grundnutzung Wald, Überlagerung mit kantonalen Naturschutzzone (bestehend)
Wohn- und Geschäftszone WG 3 Wohn- und Geschäftszone WG 3 mit Quartierplanpflichtgebiet	Zentrumszone mit Ortsbildschutzzone	Festlegung einer Ortsbildschutzzone im Gebiet Münsterplatz und einer Ortsbildschonzone in den Gebieten Kernmatt und Schmidlihof

Abb. 4: Die wichtigsten Anpassungen und Änderungen.

Die Plananpassungen sind im Differenzenplan zum Zonenplan Siedlung und Landschaft dargestellt.

9.2 Aufteilung der Wohnzone W2a in dicht und locker

Binningen soll sich qualitativ weiter entwickeln. Eine qualitative Entwicklung wird unter anderem mit der Differenzierung der bisherigen Wohnzone W2a in zwei verschiedene Zonen erreicht, die sich in ihrer Dichte unterscheiden: Dabei wird in der neuen Wohnzone W2a locker die Nutzung gegenüber heute leicht reduziert, so dass die Dichte in etwa der ursprünglich vorgesehenen Dichte anfangs der 80er Jahre entspricht. Das heutige Nutzungspotenzial ist erst von einzelnen Grundeigentümern beansprucht worden. Für diese gilt die Besitzstandgarantie. Die meisten Eigentümer in der neuen Wohnzone W2a locker können deshalb auch in Zukunft ihre Parzellen noch besser ausnützen. Die neue Zone umfasst insbesondere auch die Parzellen des Wäfflerservitutes. Die neue Wohnzone W2a dicht entspricht weitgehend der bisherigen zweigeschossigen Wohnzone W2a.

9.3 Zonenzuteilung Bruderholz

Der Gemeinderat belässt das ehemalige Baugebiet 2. Etappe auf dem Bruderholz (Acht Jucharten und Zwanzig Jucharten) in der Zone deren Nutzung noch nicht bestimmt ist gemäss § 19 Abs. 1, lit. f des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG). Der Entscheid einer Vergrösserung der Bauzone oder einer definitiven Zuteilung zum Landwirtschaftsland soll erst im Zuge einer nächsten Revision (in ca. 15 Jahren) gefällt werden.



Abb.5: Auf dem Bruderholz. Landwirtschaftlich genutzter Erholungs- und Freizeitraum. Bild Guido. Köhler, Binningen.

9.4 Gewerbezone

Das Stammareal mit den umliegenden Quartieren ist das einzige Gewerbeareal der Gemeinde Binningen. In der Konzeptphase wurde wiederholt darüber diskutiert, ob es Sinn mache diese Zonenzuteilung zu belassen. Die Diskussionen führten zum Schluss, dass die Gemeinde Binningen hinter der gewerblichen Nutzung steht. Im Rahmen der Zonenplanung konnte die aktuelle Nutzung nochmals genauer überprüft werden. Die rein gewerbliche Nutzung ist beschränkt auf das Firmenareal der Stamm AG, das in der Gewerbezone bleibt.



Abb. 6: Nebeneinander Gewerbe- und Wohnnutzungen im Gebiet Dorenbach. Bild Markus Vogt Planteam S AG.

In den umliegenden Quartieren etablierten sich neben der gewerblichen auch Wohnnutzungen. Die neue Zuteilung in die Wohn- und Geschäftszone WG3 trägt diesem Umstand Rechnung.

Die aktuell gültige Gebäudehöhe von 9 m in der Gewerbezone wird auf 15 angehoben. Dies erlaubt eine Entwicklung, welche für ein städtisch geprägtes Gebiet sinnvoll ist. Die Gebäudehöhe entspricht so auch den möglichen Bauhöhen der umliegenden Wohn- und Geschäftszone WG4 (16.5 m), der Zentrumszone (16.5 m) und der Wohnzone W3 (13.5 m).

9.5 Lärmempfindlichkeitsstufen

Der heute rechtsgültige Lärmempfindlichkeitsstufenplan wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision in den Zonenplan integriert. Die Gemeinde verzichtet auf das Erstellen eines separaten Lärmempfindlichkeitsstufen-Planes. Die Lärmempfindlichkeitsstufen werden den Zonen zugeteilt. Die Lärmvorbelastung wird wie bereits rechtsgültig im Zonenplan festgelegt. Anpassungen waren im Gebiet Binninger Schloss aufgrund der neuen Strassenführung nötig. Die Lärmempfindlichkeitsstufe wird in Teilen der neu ausgeschiedenen Wohn- und Geschäftszone WG3 (Gebiet Bündtenmatt, angrenzend an die Gewerbezone) von der Stufe II auf III erhöht.

Der heute rechtsgültige Lärmempfindlichkeitsstufen-Plan erstreckt sich auch über die Gebiete der Teilzonenpläne und Quartierpläne. Da der Lärmempfindlichkeitsstufen-Plan entfällt, wird neu für jedes Planungsteilgebiet die Lärmempfindlichkeitsstufe dargestellt und als Teilplan dem „Dossier“ der jeweiligen Planung beigelegt. Damit sind die Teil-

planungen in sich abgeschlossen und die Nutzungsbestimmungen festgelegt.

10 Erläuterungen zum Zonenreglement Siedlung und Landschaft

Binningen besitzt bis heute kein eigentliches Zonenreglement Siedlung. Die vorliegende Planung definiert erstmals die Zonenvorschriften in einer neuen Reglementsstruktur, die dem Aufbau des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes folgt. Binningen besitzt anteilmässig wenig Landschaftsgebiet. Die Zonenvorschriften Siedlung und Landschaft werden darum in einem Reglement zusammengefasst.

Von der Planung ausgenommen werden die Gebiete St. Margarethen und das Gebiet Radio Basel auf dem Bruderholz. Die Gemeinde beabsichtigt für das Gebiet St. Margarethen eine eigene Planung in Form eines Teilzonenplanes zu erarbeiten.

Da das Zonenreglement vollständig neu aufgebaut ist, wird an dieser Stelle auf eine Auflistung alle geänderte Bestimmung verzichtet. Im Folgenden wird auf die wesentlichen Schwerpunkte der Revision in der Reihenfolge der Ziffern des Reglementes eingegangen.

10.1 Zentrumszone

Binningen besitzt keine Kernzone und keine Zentrumszone. Damit die zentrumsnahen Gebiete der Gemeinde ihre Funktion als Wohn-, Arbeits- und Einkaufsort wahrnehmen können wird neu eine Zentrumszone festgelegt. Mit der fallspezifischen Zuteilung - insbesondere der Areale entlang der Hauptstrasse - in die Zentrumszone wird die Entwicklung dieser Gebiete unterstützt. Die bauliche Nutzung wird ausschliesslich über die Fassaden- und Gebäudehöhe sowie über die geltenden Grenzabstände geregelt. Eine Nutzungsziffer ist nicht festgelegt. Dichte Bauweisen sind erwünscht.



Abb.7: Hauptstrasse Binningen, Städtische Strukturen mit Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen. Bild Victor Holzemer, Bottmingen.

Die Zentrumszone wird in ausgewählten Gebieten mit einer Zone mit Quartierplanpflicht überlagert. Sie sichert die qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung.

10.2 Schutz des Ortsbildes

Die Ortsteile in der Umgebung des Münsterplatzes und des Kernmattquartiers sind in ihrer Struktur prägend für Binningen. Die Gemeinde will den Charakter dieser Gebiete bewahren, ohne die Bausubstanz im Sinne einer Kernzone zu schützen. Es ist die Absicht, mit der Stellung der Bauten, der kubischen Form sowie der Dachgestaltung den Quartiercharakter zu erhalten.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurden die Gebiete zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege hinsichtlich ihrer historischen und architektonischen Qualität nochmals überprüft. Der Kanton bezeichnet, gestützt auf das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), folgende Gebiet als wertvoll oder charakteristisch:

- Münsterplatz
- Kernmattgebiet
- Schloss Binningen
- Margarethen
- Schmidlihof
- Wohnbausiedlung Spiegelfeld
- Siedlung Holeeholzacker



Abb. 8: (v.l.) Wohnbausiedlung Spiegelfeld, Strassenzug Kernmattquartier, Ortsbegehung mit der kantonalen Denkmalpflege (Herr Billerbeck) und dem Kreisplaner (Herr Wehren) und der Gemeinde (Herr Reher). Bilder Markus Vogt Planteam S AG.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision müssen die Gebiete Münsterplatz, Kernmatt, Schloss Binningen, Schmidlihof und die Wohnbausiedlung Spiegelfeld beurteilt werden. Das Gebiet Margarethen wird in einen speziellen Teilzonenplan überführt und die Siedlung Holeeholzacker liegt im Teilzonenplan 3.

Die Gemeinde entschied sich das Gebiet Münsterplatz und das Schlossareal in eine Ortsbildschutzzone, die Gebiete Kernmatt und Schmidlihof in eine Ortsbildschonzone einzuteilen. Die Ortsbildschutzzone bezweckt den Erhalt und die Weiterentwicklung von schützenswerten Quartieren in ihrer Substanz und Struktur. Die Ortsbildschonzone hat zum Ziel, die Baustruktur zu erhalten. Entsprechend neue Bestimmungen führt das Zonenreglement auf.

Der bestehende Zonenplan Siedlung bezeichnet im Gebiet des Binner Schloßes eine Spezialzone Kulturgüterschutz. Dem Gebiet wird die neu definierte Ortsbildschutzzone überlagert. Die Liegenschaften innerhalb des Gebietes sind alle kantonal geschützt.

Von einer Unterschützstellung der Wohnbausiedlung Spiegelfeld sieht die Gemeinde ab, da eine massvolle Entwicklung des Quartiers aufgrund der Grundnutzung gewährleistet ist.

Das Bauinventar Kanton Basel-Landschaft der Gemeinde Binningen (BIB, 2002) schlägt vor, 23 Liegenschaften kommunal zu schützen. Es sind dies die Gebäude an folgenden Adressen:

Allschwilerweg 7, Amerikanerstrasse 9, Bottmingerstrasse 91-95, Curt Goetz-Strasse 4, Enzianstrasse 2, Florastrasse 26, Hasenrainstrasse 21, Hauptstrasse 85-87, Hauptstrasse 127, Höhenweg 63, Holeeholzweg (Überbauung Holeeholzacker), Holeerain 20, Hügelweg 3, Im Meiriacker 81 (Bollwerkstrasse), Im Spiegelfeld (Melchtal-, Walter Fürst-Strasse), Margarethenstrasse 67-73, Margarethenstrasse 97,

Neusatzweg 24, Rebgasse 34, Rooseveltstrasse 4, Schweissbergweg 21, St. Margarethen 10 (Margarethenpark), Waldeckweg 15

Der Gemeinderat entschied sich auf die Unterschutzstellung zu verzichten. Er beurteilt in dieser Situation die Eigenverantwortung der einzelnen Grundeigentümer im Umgang mit historisch oder architektonisch wertvoller Bausubstanz höher ein als das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung.

10.3 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

Die Gemeinde hat keinen massgebenden Bedarf an neuen Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA). Punktuell wurden die Gebiete ergänzt oder angepasst. Für den Bau eines neuen Alters- und Pflegeheims wurde die OeWA-Zone im Gebiet Schlossacker vergrössert. Dies erlaubt eine sinnvolle Überbauung der Parzelle. Im Gebiet Schafmatt sind die Flächen, die für Spielplätze und einen Kindergarten benötigt werden in die OeWA-Zone ausgeschieden worden. Bereits in einem separaten Verfahren hat die Gemeinde die OeWA-Zone im Gebiet der Bündtenmattstrasse aufgehoben, da der Kindergarten verlegt wird. Die Zuteilung des Gebietes Untere Zwanzig Jucharten in eine OeWA-Zone bleibt bestehen bis die Sportplatzinitiative erledigt ist. Ziel der Gemeinde ist es das Gebiet aus der OeWA-Zone zu entlassen.

Die Parzelle Nr. 1045 ist im Eigentum der Gemeinde. Der Kinderspielplatz Drissel südlich der Familiengärten wird von der Gemeinde unterhalten und gepflegt. Der Teilzonenplan 7 wird aufgelöst, die Familiengärten in die Spezialzone für Familiengärten eingeteilt und der Kinderspielplatz in die OeWA-Zone umgeteilt.

Die Zweckbestimmung der OeWA-Zone im Gebiet Schmidlihof wird neu mit „Feuerwehr, Kurse und öffentliche Veranstaltungen“ bezeichnet. Diese Umschreibung erhöht die Flexibilität der Nutzungen. Die Bezeichnung Familienzentrum war zu eng gefasst.

Diverse OeWA-Zonen werden mit der Ausscheidung der Uferschutzzone und aufgrund der Waldfeststellung (Maragarethenpark, Spiegel-feld) verkleinert.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision nimmt die Gesamtfläche der OeWA – Zonen in Binningen um rund 2.4 ha ab.

10.4 Ausscheidung von Spezialzonen im Landschaftsraum

Die rechtsgültigen Zonenvorschriften Landschaft enthalten Bestimmungen zu Familiengärten, zu Gärtnereibetriebe sowie zum Hund- und Reitsport. Diese werden in das Gesamtreglement überführt und im Zonenplan als Spezialzonen ausgeschieden. Die Spezialzonen werden den Nichtbauzonen zugeteilt.

Seit längerem besteht im Gebiet Drissel ein Dienstleistungsbetrieb für Therapien mit Pferden. Die Gemeinde anerkennt die Nachfrage nach solchen Kur- und Heilmethoden. Entsprechend definiert sie im Zonenplan die Spezialzone Hippotherapie. Die Zonenbestimmung schliesst die Überführung der Anlage in eine konventionelle Reitsportanlage explizit aus.

=> vergleiche zusätzlich die detaillierten Ausführungen zu Pferdebetrieben im Anhang 1

10.5 Naturschutz / Schutz von Einzelobjekten / Uferschutz

Mit der Ausscheidung einer Uferschutzzone, mit dem Festlegen der kommunalen Naturschutzzonen in den Gebieten Herzogenmatt und Holzmatt sowie mit dem Ausscheiden von Grünzonen innerhalb der Siedlung wird den ökologischen Anliegen im Rahmen der Zonenplanung Rechnung getragen.

Die Festlegung der entsprechenden Zonen basiert auf den von Life Science erarbeiteten Grundlagen zu den Naturschutzobjekten. Das Inventar der Naturschutzobjekte ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.

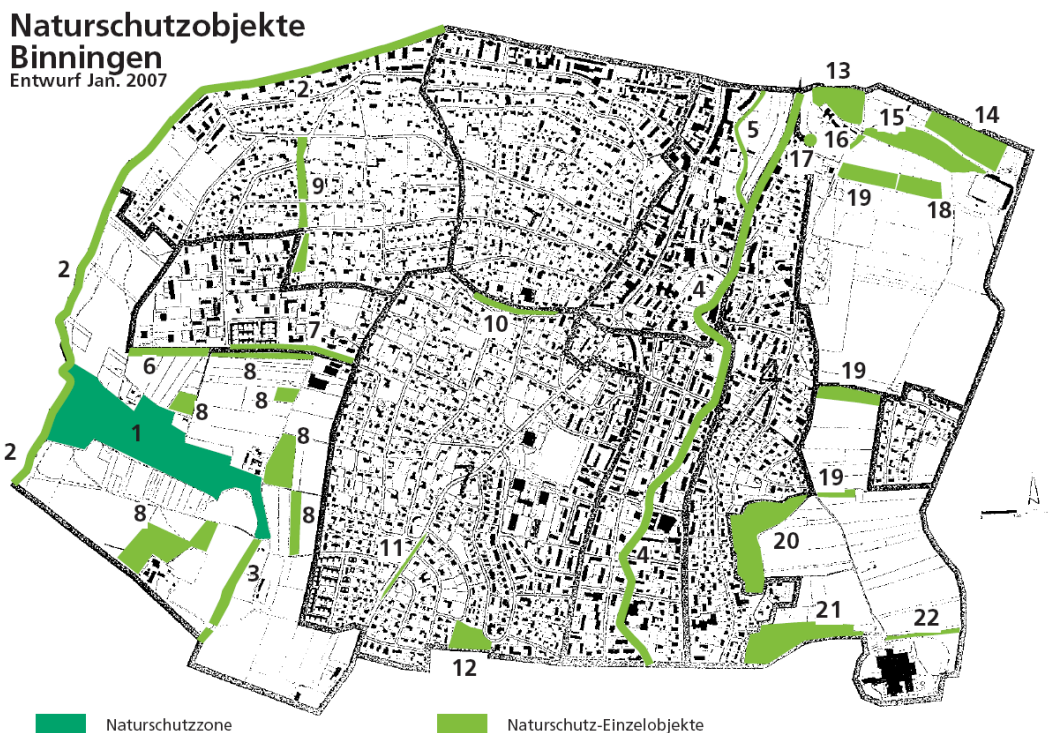


Abb. 9: Inventar der Naturschutzobjekte, Life Science Basel.

Legende

- | | |
|--|--|
| <p>1 Reservat Herzogenmatt: Weiherreservat, Bachläufe, Magerrasen, Ruderalflächen, Gebüsche und Wald</p> <p>2 Dorenbach: Bachlauf mit Ufer</p> <p>3 Weierbächli: Bachlauf mit Ufer</p> <p>4 Birsig: Flusslauf mit Ufer</p> <p>5 Rümelinbach: Ehemaliger Gewerbekanal mit Uferbereich</p> <p>6 Hecke: Im Tschuppbaumacker Hecke auf Geländekante</p> <p>7 Magerrasen / Ruderalflächen: Im Tschuppbaumacker Magerrasen am Siedlungsrand</p> <p>8 Streuobstbestände Westplateau: Einzelstehende Hochstammobstbäume auf Dauergrünland</p> <p>9 Gehölz Tiefengraben: Waldähnlicher Bestand mit Promenade</p> <p>10 Geländekante Paradiesstrasse: Böschung eines ehemaligen Hohlwegs mit Magerrasen und Gebüsch</p> <p>11 Hecke Benkenstrasse: Hecke auf Steilböschung in Siedlung</p> | <p>12 Waldbestand Fuchshag: Waldbestand in Siedlung</p> <p>13 Weide St. Margarethen: Viehweide mit Bestand des bedrohten Knöllchen-Steinbrech</p> <p>14 Rasen Margarethenpark: Magere Scherrasen und Saumgesellschaften</p> <p>15 Wald Margarethenpark: Waldbestand an Abhang des Bruderholzes</p> <p>16 Hohlweg Margarethen: Durch jahrhundertelange Nutzung des Friedhofwegs entstandener Hohlweg mit Steilböschungen</p> <p>17 Baumgruppe Margarethen: Baumgruppe südwestlich des Margarethenhofes</p> <p>18 Magerrasen Sternwarte: Blumenreiche Magerwiese auf dem Areal der Sternwarte</p> <p>19 Streuobstbestände Ostplateau: Einzelstehende Hochstammobstbäume auf Dauergrünland</p> <p>20 Waldbestand Waldegg: Waldbestand am Siedlungsrand</p> <p>21 Wald / Hohlweg Kirschtalgraben: Waldbestand auf Steilböschungen eines Hohlwegs</p> <p>22 Hecke Kantonsspital: Strauchhecke am Rand des Spital-Areals</p> |
|--|--|

Die Parzelle Nr. 826 (Gebiet Holzmatt) wird von der Wohnzone W2b in die Landwirtschaftszone, überlagert mit Naturschutz, umgeteilt. Diese Umzonung gibt dem Dorenbach mehr Raum. Es werden in erster Linie bedrohte Lebensräume der Bach-Auen mit ihren natürlichen Lebensgemeinschaften geschützt. Das Gebiet soll ein Nebeneinander aus frei fliessendem Bachlauf, vegetationsfreien Kiesbänken, Ufervegetation, temporären stehenden Gewässern, Gebüschgruppen, Quellbächen sein.

Ziel ist es, den Dorenbach in diesem Bereich ökologisch aufzuwerten. Das Fliessgewässer soll seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können: zum Beispiel Dynamik des Entstehens und Verschwindens von Lebensräumen, Verzögerung des Abflusses, Anbindung von seitlichen Quellbächen. Das Gebiet wird mit der neuen Zonenzuteilung von Überbauungen freigehalten.

Der Gemeinderat wird in einem nächsten Schritt die zur Entstehung der naturnahen Lebensräume und zur Erreichung der Schutzziele in den Naturschutzzonen notwendigen Massnahmen beschliessen.

Die Beschreibung der Naturschutzzonen und die gebietsspezifischen Bestimmungen wie Schutzziele, Schutz- und Pflegemassnahmen und Zuständigkeit sind im Anhang des Zonenreglementes definiert.

Zusammen mit dem Zonenplan definiert das Zonenreglement eine Uferschutzzone. Die Gemeinde legte die Breite der Uferschutzzone anlässlich einer Begehung und abgestützt auf fachliche Beurteilungen fest. Die Breiten differieren je nach Standort und orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten.

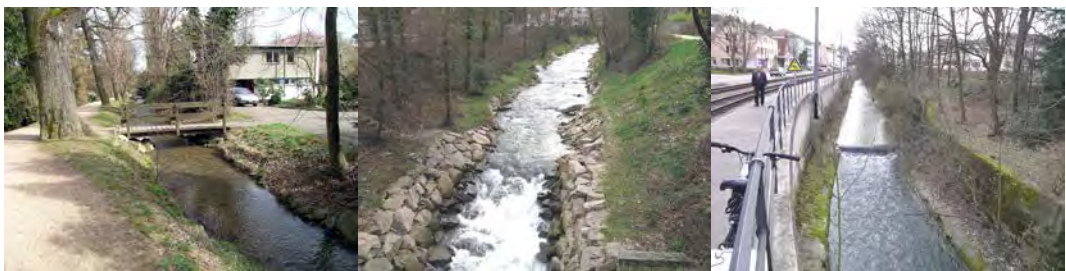


Abb. 10: Unterschiedliche Situationen entlang des Ufers Dorenbach und Birsig. Bilder Daniel Küry, Life Science Basel.

Wo ufernahe Areale mit einer Naturschutzzone überlagert sind (Holzmatt) verzichtet die Gemeinde auf das Ausscheiden einer Uferschutzzone. Die Uferbereiche entlang dem Birsig sind wie im städtischen Umfeld häufig anzutreffen, sehr stark genutzt. Die verschiedenen Nutzungsansprüche sind in einem solchen Raum aufeinander abzustimmen. Das Durchsetzen von Einzelinteressen führt nicht zur qualitativen Aufwertung des wertvollen Grünraumes. Entsprechend lassen die

Zonenbestimmungen das Erstellen von neuen Fusswegen auch in der Uferschutzzone zu.

Der Gemeinderat verzichtet darauf, Naturschutzobjekte im Offenland und innerhalb der Siedlung im Rahmen der Ortsplanung zu bezeichnen und unter Schutz zu stellen. Der Gemeinderat ist sich der Werte der Einzelobjekte bewusst. Er hat ein Bauminventar für gemeindeeigene Parzellen und Anlagen ausarbeiten lassen. Das Inventar bezeichnet die markanten und wertvollen Einzelbäume der Gemeinde Binningen. Basierend auf dem Inventar können z.B. bei Handänderungen Naturschutzobjekte mit privatrechtlichen Verträgen gesichert werden. Dieses Vorgehen ist flexibel und lässt den nötigen Spielraum für spezifische und objektbezogene Abmachungen.

10.6 Die Freihaltezone im Besonderen

Die Freihaltezone überlagert fast das ganze Landwirtschaftsgebiet. Sie schliesst neu auch die Gebiete Drissel, Täuferenloch, Lange Jucharten und Leimgrubenmatten ein. In der Freihaltezone dürfen keine Hochbauten erstellt werden. Die Bestimmung hat zum Ziel, die landwirtschaftlichen Bauten in der näheren Umgebung der bestehenden Hochbauten zu konzentrieren. Entwicklungsspielraum für die drei Landwirtschaftsbetriebe bleibt vorhanden. Die Abgrenzung erfolgt wo nötig in Zusammenarbeit mit den betroffenen Landwirten.

Die Freihaltezone löst die heute rechtsgültige und grossflächig ausgeschiedene Landschaftsschutzzone ab. Der Wechsel begründet sich darin, dass die Landschaftsschutzzone gemäss § 11 Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetze (RBV) die Erhaltung und Aufwertung von gebietstypischen, ökologisch wertvollen und ästhetisch reichhaltigen Landschaften und Landschaftsteilen bezweckt. Diese Auslegung kann in einem Gebiet, welches eher mit einem städtischen Park zu vergleichen ist, nicht in Übereinstimmung gebracht werden. Die Anforderungen der Freihaltezone entsprechen eher den Absichten der Gemeinde. In Anlehnung an die Landschaftsschonzone gemäss § 12 RBV sollen die land- und forstwirtschaftlich genutzten Landschaften und Landschaftsteile in ihrem räumlichen Zusammenhang, in ihrer ökologischen Funktion und in ihrem Erscheinungsbild erhalten und entwickelt werden.

10.7 Archäologische Schutzzone

Die Gemeinde erachtet den Schutz der archäologischen Objekte als wichtige öffentliche Aufgabe. Das Gesetz über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiegesetz) inklusive die entsprechende Verordnung regelt den Umgang mit dem historischen Gut umfassend. Der Schutz von archäologischen Stätten und Zonen kann gemäss § 6 des Archäologiegesetzes mit verschiedenen Massnahmen erreicht werden.

Das Gesetz gewährleistet den Schutz genügend und der Vollzug funktioniert schon heute sehr gut in der Praxis. Zusätzliche Festlegungen und im Wortlaut auch gleiche Bestimmungen auf kommunaler Ebene wie sie vom Amt für Raumplanung verlangt werden, erachtet der Gemeinderat als nicht nötig. Die Gemeinde stellt die Archäologischen Schutzzonen im orientierenden Inhalt dar und verzichtet aus den genannten Gründen auf eine Reglementsbestimmung.

10.8 Quartierpläne / Quartierplanpflicht

Für die Gemeinden schafft das neue Raumplanungs- und Baugesetz mit dem „Quartierplan nach vereinfachtem Verfahren“ ein Planungsinstrument, das für Arealüberbauungen eine gute Bauqualität sichern kann. Dabei wird der Verfahrensaufwand für den Bauherrn angemessen vereinfacht. In Ergänzung zum ordentlichen Quartierplanverfahren und zu Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan wird dieses Verfahren ins Reglement aufgenommen. Die zulässigen maximalen Abweichungen vom Zonenplan und vom Quartierplan werden wie in Abbildung 11 festgelegt.

Verfahren	Geschossflächenziffer (Relativwerte)	Gebäuelänge (m)	Fassadenhöhe (m)	Gebäudehöhe (m)
Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan mit einer Mindestfläche von 3'000 m ²	+ 8%	+5	+ 3	+ 3
Quartierplanung im vereinfachten Verfahren	+ 10%	+10	+ 3.5	+ 3.5
Quartierplanung im ordentlichen Verfahren	Die bauliche Nutzung wird projektbezogen festgelegt			

Abb. 11: Zulässige Abweichungen im Rahmen der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan und im Rahmen des Quartierplanes im vereinfachten Verfahren.

Im Rahmen der bisherigen Praxis der Gemeinde wurden Abweichungen von der Bebauungs- und Nutzungsziffer um maximal 5% respektive 10% relativ gewährt. Die Geschosszahl kann bereits mit der heutigen Praxis im Rahmen einer Sondernutzungsplanung auf maximal sechs Geschosse erhöht werden.

Der Zonenplan bezeichnet im orientierenden Inhalt die Perimeter der heute noch rechtgültigen Gesamtüberbauungen. Der Begriff Gesamtüberbauungen besteht im geltenden Recht nicht mehr. Vergleichbar sind diese Planungen mit der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan. Die Gemeinde arbeitet darauf hin, die Gesamtüberbauungen kontinuierlich durch normale Zonenbestimmungen oder eine neue Sondernutzungsplanung abzulösen.

10.9 Die Geschossflächenziffer

=>siehe auch Kapitel 2

=> siehe auch Anhang 2: Kriterien und Informationen zur Auswahl der neuen Geschossflächenziffer

10.9.1 Wechsel zur Geschossflächenziffer

Als eine der ersten Gemeinden ersetzt Binningen die bisherige Ausnutzungsziffer und die Bebauungsziffer durch die neue Geschossflächenziffer. Diese neue Nutzungsziffer ist gerecht, für Fachleute einfacher zu berechnen und zukunftsgerichtet - sie entspricht bereits der von den Kantonen im Rahmen der schweizweit vorgesehenen Baurechtsharmonisierung vorgeschlagenen Ziffer.

10.9.2 Die heutige Regelung

Nach den heute gültigen Zonenvorschriften wird das Nutzungsmass der Parzellen in Binningen über die **Bebauungs- und Nutzungsziffer** geregelt.

Definitionen Bebauungsziffer

Die **Bebauungsziffer** bestimmt den Anteil der bebauten Fläche im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

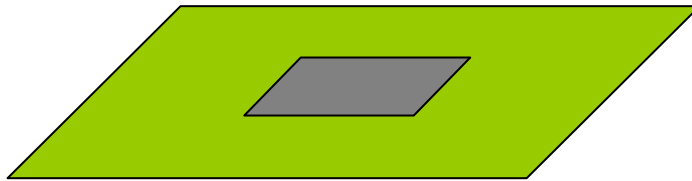


Abb. 12: Schema Bebauungsziffer. Planteam S AG.

Definitionen Nutzungsziffer

Die Nutzungsziffer bestimmt den Anteil an Nutzfläche in den Geschossen im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Dabei kann die Nutzfläche innerhalb des Gebäudeprofils frei auf die Anzahl mögliche Geschosse verteilt werden. Nutzflächen im Sockel- und Dachgeschoss werden nicht zur Nutzung gezählt.

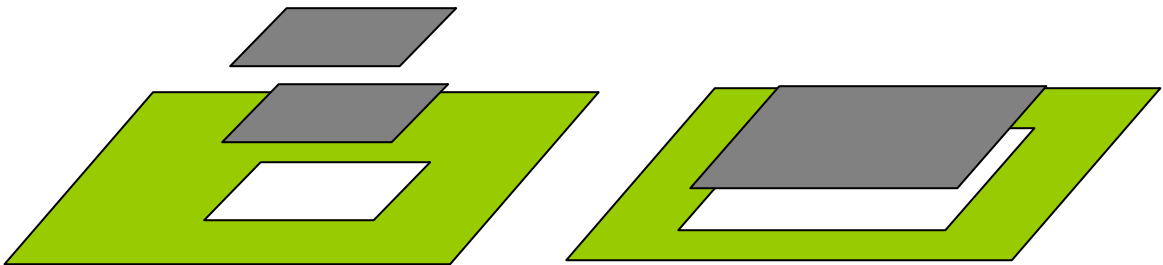


Abb. 13: Schema Nutzungsziffer. Planteam S AG.

Vorteile der heutigen Regelung

- Das System ist den Bauherren, Architekten und Bewilligungsbehörden bekannt. Die Anwendung im Alltag ist Routine.

Nachteile der heutigen Regelung

- Die Flexibilität der Nutzungsziffer geht mit der gleichzeitigen Anwendung der Bebauungsziffer verloren.
- Die Einfachheit der Bebauungsziffer wird mit der gleichzeitigen Anwendung der Nutzungsziffer zu Nichte gemacht. Nutzflächen sind

auszuweisen und entsprechend von der Bewilligungsbehörde zu kontrollieren.

- Die Nichtanrechnung des Sockel- und Dachgeschosses bei der Nutzungsziffer „Gratisnutzung“ erlaubt je nach Geländesituation unterschiedlich grosse Bauten. Bauten an Hanglagen können mit mehreren Sockel- und Attikageschossen realisiert werden. Dies schafft innerhalb der Gemeinde grosse Unterschiede der möglichen baulichen Nutzung von gleich grossen Parzellen.

10.9.3 Anforderungen an eine moderne Nutzungsziffer

Allgemein

Eine moderne Nutzungsziffer muss folgende Kriterien erfüllen:

- gerechte Regelungen: möglichst Gleichbehandlung aller Parzellen einer Zone unabhängig der Lage und des Terrainverlaufs
- einfache und nachvollziehbare Berechnungsweise für die Bauherren, Architekten und die Bewilligungsbehörden
- genügend Flexibilität für die architektonische Ausgestaltung der Bauten. Die Nutzungsziffer soll die Architektur nicht vorbestimmen
- Rechtssicherheit bieten; dies bedeutet, dass der Nachbar weiss, was er zu erwarten hat
- möglichst Bestimmung des max. Gebäudevolumens (das definierte Mass entspricht dem tatsächlichen Volumen des Gebäudes)

Anforderungen für Binningen

Die zu wählende Nutzungsziffer muss folgende Anliegen unterstützen:

- in den verschiedenen Wohnquartieren die differenzierte Nutzung und Architektur wie bis anhin gewährleisten
- eine hohe Flexibilität insbesondere für Nachverdichtungen und Umnutzungen ermöglichen
- in Neubaugebieten gute Voraussetzungen für eine harmonische Quartierentwicklung sichern

10.9.4 Definition der neuen Geschossflächenziffer Binningen

Beim Wechsel auf die Geschossflächenziffer achtet die Gemeinde Binningen darauf, eine künftig schweizweit allgemein gebräuchliche Ziffer zu wählen.

Die Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) erarbeitete eine **interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)**. Die Arbeiten flossen in die

neue Norm SIA 416 ein. Diese Vereinbarung soll anstelle eines Bundesbaugesetzes die Baurechtsbegriffe schweizweit harmonisieren. Der Beitritt der Kantone zum Konkordat erfolgt freiwillig.

Auch für den Fall, dass der Kanton Basel-Landschaft nicht beitrifft, ist es sinnvoll, künftig wo immer möglich die dort definierten Begriffe zu verwenden und so zu allfälligen künftigen gesetzlichen Bestimmungen kompatibel zu sein.

Die Geschossflächenziffer wird gemäss Konkordat wie folgt definiert:

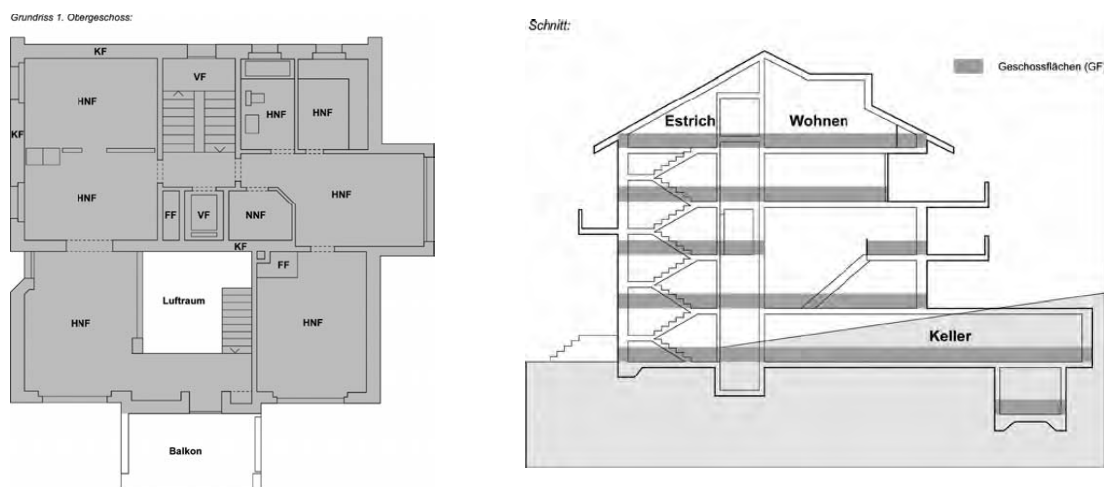


Abb. 14: Geschossflächenziffer. SIA / Konkordat IVHB.

Zur Geschossfläche zählen alle Flächen der Geschosse inkl. Neben- nutzflächen, Verkehrsflächen, Konstruktionsflächen, Funktionsflächen. Nicht zur Geschossfläche werden Flächen gerechnet, deren lichte Höhe unter einem bestimmten Mass zu liegen kommt. Auch Lufträume (Hallen über mehrere Geschosse) zählen nicht dazu.

Die Gemeinde ist frei, von der grundsätzlichen Definition abzuweichen.

Im Zonenreglement Binningen wird die Geschossflächenziffer dahingehend präzisiert, dass

- die nicht sichtbaren unterirdischen Geschosse nur anteilmässig angerechnet werden,
- die Fläche mit einer lichten Höhe von weniger als 1.5 m nicht angerechnet werden,
- in den Wohnzonen W2a locker und dicht pro Wohnung die Geschossfläche einer Garage nicht angerechnet wird sowie

- in den Wohnzonen W2a locker und dicht unbewohnte Neben- und Kleinbauten zu mindestens 25 m², maximal aber bis 5% der massgebenden Parzellenflächen nicht angerechnet werden.

10.9.5 Festlegung Nutzungsmass

Mit der neuen Berechnungsweise muss auch das Nutzungsmass in die neue Ziffer umgerechnet werden. Mit Ausnahme in der neuen Wohnzone W2a wurde darauf geachtet, dass die bisherige Nutzung weiterhin möglich bleibt und das Nachverdichtungen quartierverträglich erfolgen können. Für die Wohnzone W2a bestand das Ziel, das Mass auf dem Niveau zu stabilisieren, welches vor der Motion M. Holliger galt (Motion im Jahr 1991, Erhöhung der Nutzungsziffer W2a und W2b plus 10%, Erhöhung der Bebauungsziffer W2a und W2b plus 5%).

Die Neuberechnung basiert auf den nachfolgend aufgeführten Werkzeugen der Gemeinde Binningen (Berechnungen und Modelle):

- Monitoring, Bevölkerungszahl pro Quartier mit Steuerertrag in %
- Modelle im Massstab 1:100 (Nutzungsziffer bestehend mit Bonusflächen und Geschossflächenziffer)
- Vergleichsrechnungen Nutzungsziffer und Geschossflächenziffer für Parzellengrössen 300 m², 400m², 600m² und 1000m²
- Referenzbeispiele (Nutzungsziffer bestehend und Geschossflächenziffer) aus Binningen für die Zonen W2a, W2b, W3, WG3 und WG4
- Analyse der Bestandesgarantie (§ 110 Raumplanungs- und Baugesetz) aufgrund von Baugesuchen ab 1992 und Modellrechnungen mit aktuellen Daten des Geometers für die Wohnzonen W2a und W2b

Für die verschiedenen Zonen sind folgende Vorgaben für die Festlegung der Nutzungsmasse angewendet worden:

- Die Wohnzone W2a wird in die Wohnzonen W2a locker und W2a dicht unterteilt. Bei der Wohnzone W2a locker wird das Mass der heute bestehenden Bebauungsdichte angepasst. Das Nutzungsmass wird reduziert. Die Wohnzone W2a dicht wird der heute möglichen Nutzung angepasst, das heisst sie entspricht in etwa dem gleichen Bauvolumen wie vor der Ortsplanungsrevision.
- In den Zonen W2b, W3, WG3 und WG4 sind weiterhin die gleichen Bauvolumen realisierbar wie vor der Revision.

Beispiele von Vergleichsberechnungen sind im Anhang 3 ersichtlich.

10.9.6 Vergleich Nutzungsmass alt und neu

Die Nutzungsziffern in den Zonen werden mit der Revision wie folgt festgelegt:

Zone	Geschossflächenziffer in % neu	Nutzungsziffer in % alt	Bebauungsziffer in % alt
Wohnzone W2a / locker (neu)	35	-	-
Wohnzone W2a / dicht	55	35	20
Wohnzone W2b	75	55	30
Wohnzone W3	110	80	30
Wohn- und Geschäftszone WG3	110	80	30
Wohn- und Geschäftszone WG4	120	100	30

Abb. 15: Neue und alte Nutzungsziffern im Überblick.

Die aktuelle Bebauung in den Wohnzonen W2a / dicht und W2a / locker lässt sich mit folgenden Zahlen beschreiben (Daten Stand 30. Juli 2007)

	Wohnzone W2a / locker		Wohnzone W2a / dicht	
	m ²	%	m ²	%
Gesamtfläche	458'460	100	305'011	100
Fläche Parzellen mit Bauten	399529	87	283'955	93
Fläche Parzellen ohne Bauten	58'931	13	21056	7

Abb. 16: Anteile der bebauten und unbebauten Flächen in den Wohnzonen W2a / locker und W2a / dicht (Daten Stand 30. Juli 2007).

	Wohnzone W2a / locker		Wohnzone W2a / dicht	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Anzahl Parzellen	417	100	372	100
Parzellen bebaut	343	82.5	325	87.5
Parzellen unbebaut	74	17.5	47	12.5

Abb. 17: Flächenanteile der bebauten und unbebauten Parzellen in den Wohnzonen W2a / locker und W2a / dicht (Daten Stand 30. Juli 2007).

Mit den zur Verfügung stehenden Flächendaten der einzelnen Parzellen lassen sich Berechnungen durchführen. Von Interesse ist bei der Festlegung des neuen Nutzungsmasses, wie gross der Anteil der Parzellen ist, welche das zulässige Nutzungsmass erreichen oder überschreiten.

Die Berechnungen zeigen, dass mit dem neuen Nutzungsmass rund 70% der Parzellen noch Baureserven aufweisen. 20% bis 30% der Parzellen nutzen mit der neuen Berechnung das Mass gerade aus¹.

Im Vergleich zur heutigen Regelung weisen mit dem neuen Mass ca. 10 bis 20% der bebauten Parzellen heute eine höhere Dichte auf als künftig möglich wäre. Diese Bauten fallen unter die Bestandesgarantie. Der Erhalt ihrer heutigen Nutzung bleibt somit gesichert¹.

10.9.7 Entschädigungsrechtliche Folgen der planerischen Massnahmen

Die neue Festlegung des Nutzungsmasses bewirkt in der Wohnzonen W2a locker die angestrebte leichte Reduktion der möglichen baulichen Nutzung.

Die Gemeinde Binningen beauftragte deshalb die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (VLP), die beabsichtigten planerischen Massnahmen auf ihre Rechts- und Zweckmässigkeit zu überprüfen.

Das Rechtsgutachten liegt vor. Es kommt zum Schluss, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung entspricht, den bundes- und kantonrechtlichen Vorgaben Rechnung trägt und die bundesrechtlichen Voraussetzungen für eine Entschädigung nicht erfüllen.

¹ Modellrechnungen Ortsplanungsrevision Binningen, Annäherungsberechnungen mögliche Nutzung und Bestandesgarantie

10.10 Grünflächenziffer

Mit der Abkehr von der Bebauungsziffer ist es möglich, die Parzelle unter der Beachtung der minimalen Grenzabstände mit einem eingeschossigen Haus zu bebauen. Wird die verbleibende Fläche zusätzlich mit Abstellflächen usw. versiegelt, könnten Grünflächen gänzlich fehlen.

Der hohe Anteil an Grünflächen prägt das Bild der Wohnquartiere von Binningen. Die Grünanteile tragen wesentlich zur Wohnqualität bei. Diese Qualität gilt es zu wahren. Die neue Grünflächenziffer legt in den Wohnzonen W2a/l, W2a/d, W2b, W3, in der Wohn- und Geschäftszone WG3 und in der Gewerbezone G den Mindestanteil an Grünfläche auf einer Parzelle fest. Mit der Einführung einer moderaten Grünflächenziffer kann der Anteil an Grünflächen erhalten bleiben.

Ein kleiner Anteil des Baugebietes im Zentrum der Gemeinde ist mit der Wohn- und Geschäftszone WG4 belegt. Sie sind alle bereits dicht bebaut. Bei Veränderungen sind an diesen Standorten zentrumsnahe Nutzungen in baulicher Dichte erwünscht. Die Bestimmungen der Wohn- und Geschäftszone WG4 entsprechen den Vorschriften zur Zentrumszone. Die Gemeinde verzichtet daher in dieser Zone auf das Festlegen einer Grünflächenziffer.

10.11 Definition der Bauten

Im Raumplanungs- und Baugesetz fehlen wichtige Definitionen für den Vollzug der Reglementsbestimmungen. Die Artikel dienen der Klärung. Sie basieren auf den Definitionen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), ausgearbeitet durch die Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK).

10.11.1 Geschosse

Zur klaren Abgrenzung der Geschosse ist es nötig, die Geschosse in Voll-, Unter- und Dachgeschosse zu unterteilen und diese zu definieren.

10.11.2 Fassadenlinie

Die Abgrenzung zwischen den Voll- und Untergeschossen erfolgt mit der Fassadenlinie. Die Fassadenlinie ist als Schnittlinie zwischen dem gewachsenen resp. tiefer gelegten Terrain und der Fassadenflucht definiert. Die lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des

Baukörper bilden die Mantelfläche. Die Mantelfläche entspricht der Fassadenflucht.

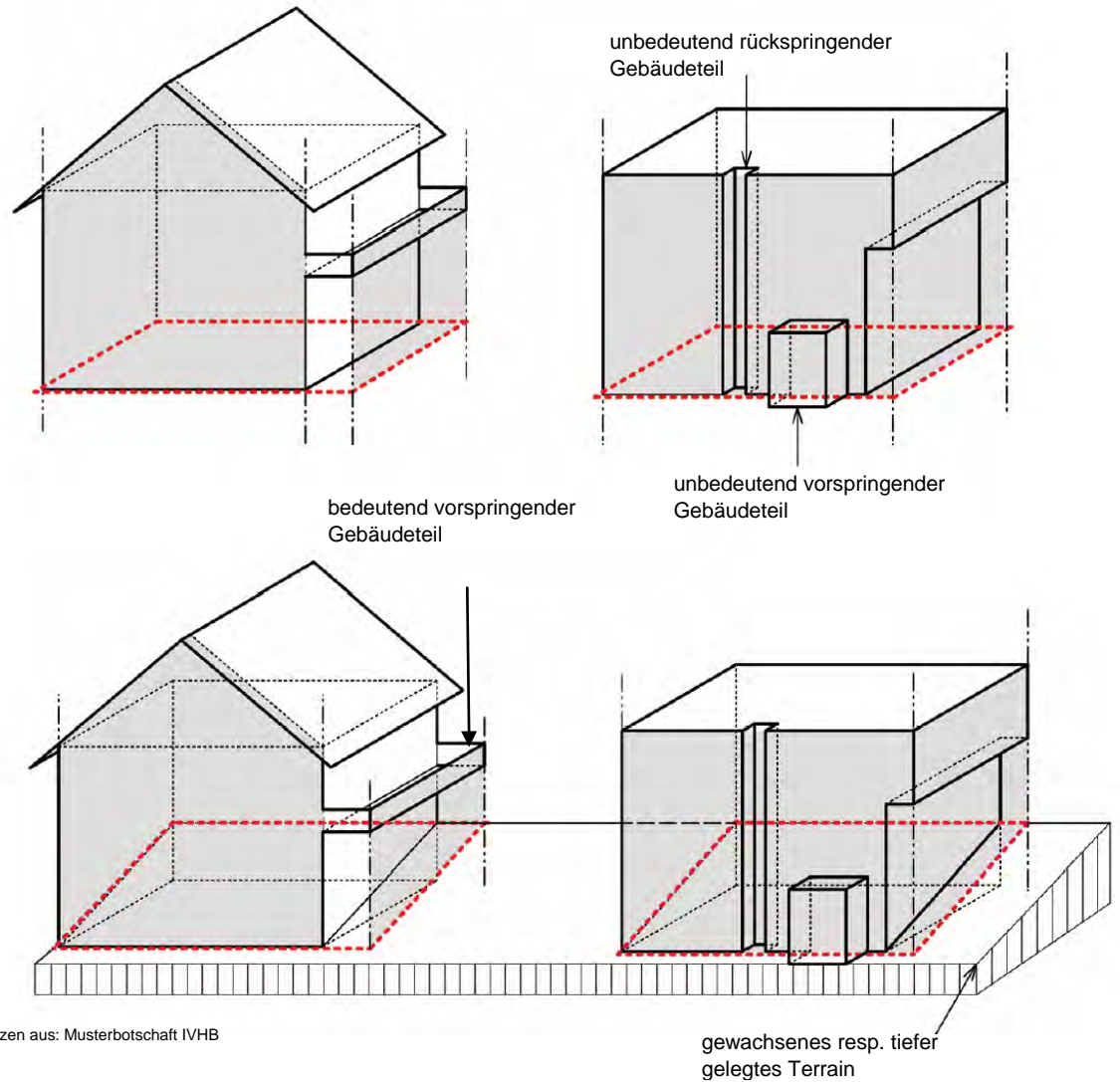


Abb. 18: Schematische Darstellung Definition Fassadenlinie. Nach SIA / Konkordat IVHB.

10.11.3 Gebäudeprofil

Neben anderen Gebäudemassen wird auch die Definition zur Bestimmung der Fassaden- und Gebäudehöhen angepasst. Die neue Regelung entspricht dem kantonalen Musterzonenreglement Siedlung. Für die Gemeinde Binningen bedeutet dies einen Systemwechsel. Die Bestimmungen zum Sockelgeschoss entfallen. Die Fassaden- und Gebäudehöhen werden entsprechend angehoben. Neu gilt als Bezugspunkt das gewachsene resp. tiefer gelegte Terrain. In der Praxis bewirkt dies, dass die Bauten nicht mehr unnötig angeschüttet werden (verbunden mit erheblichen Erdbewegungen). Der natürliche Terrainverlauf wird besser respektiert.

Mit dem „wandelnden First“ fallen Unterscheidungen zwischen den verschiedenen Dachformen weg. Die Anwendung ist für alle Dachformen gleich, wodurch sich die Kontrolle von Baugesuchen erleichtert. Der „wandelnde First“ definiert das Gebäudeprofil in direkten Linien von den Oberkanten zweier sich gegenüberliegender Fassaden bis zu einem Punkt der maximal möglichen Gebäudehöhe. Dabei kann der Punkt auf Niveau Gebäudehöhe frei gewählt werden (wandelnd) solange der vorgeschriebene Abstand zur Fassadenflucht eingehalten wird. Liegt die gewählte Dachform innerhalb dieser Norm, ist sie zonenkonform.

Die Skizzen illustrieren die Bestimmung an Beispielen verschiedener Dachformen:

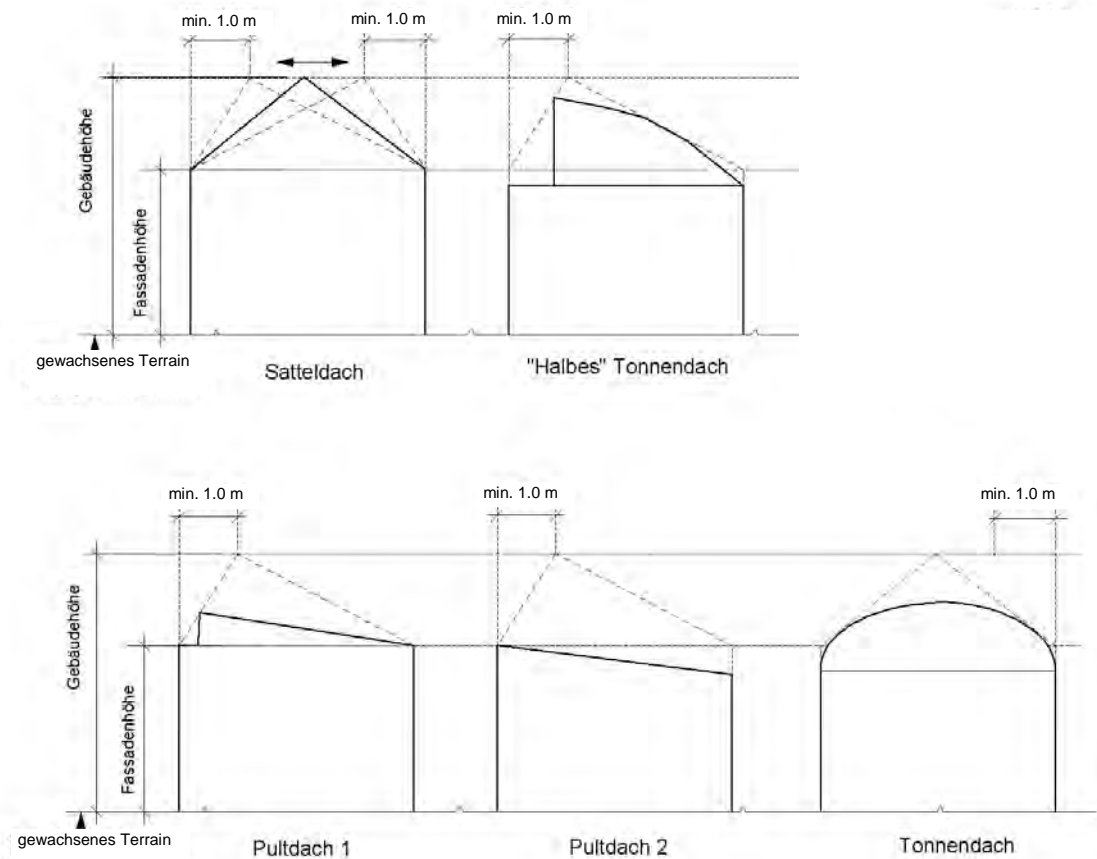


Abb. 19: Beispiele der Anwendung des „wandelnden Firstes“ bei verschiedenen Dachformen. Planteam S AG.

10.11.4 Terrassenbauten

Binningen beurteilte Baugesuche zu Terrassenbauten bis anhin mit internen Richtlinien. Die Richtlinien werden nun durch entsprechende Bestimmungen abgelöst. Die Rückversetzung der Geschosse sowie die maximale Anzahl Geschosse, welche von der Seite sichtbar sein dürfen, führen dazu, dass Neubauten den natürlichen Terrainverlauf besser respektieren.

10.12 Vorschriften über Antennenanlagen

Für das Erstellen von Antennenanlagen (Mobilfunkantennen) sind folgende gesetzlichen Grundlagen zu berücksichtigen:

- Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979
- Umweltschutzgesetz (USG) vom 7. Oktober 1983
- Fernmeldegesetz (FMG) vom 30. April 1997
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) vom 23. Dezember 1999

Die Gesetze bieten den Gemeinden in Bewilligungsverfahren bei Antennenanlagen wenig „Rückhalt“. In der Regel gibt es in der Bevölkerung Widerstand, wenn ein Anlagebetreiber eine neue Antenne in Betrieb nehmen will. Aufwändige Verfahren sind die Folge.

Das Amt für Raumplanung schreibt im Rahmen der kantonalen Vorprüfung dazu:

„Nach neuesten Erkenntnissen gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts (Entscheid 1P.68/2007 in Sachen Einwohnergemeinde Günsberg, Erwägung 4.3.4) können Mobilfunkantennen in einzelnen Zonen wie z.B. Kernzonen nicht mehr ohne weitere ergänzende Nachweise der ausreichenden Netzversorgung und des funktionierenden Wettbewerbs unter den Anbietern als unzulässig erklärt werden.

Der Immissionsschutz ist grundsätzlich im Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1985 (USG; SR 814.01) und den darauf abgestützten Verordnungen geregelt. Für den Schutz vor nichtionisierender Strahlung, die beim Betrieb ortsfester Anlagen erzeugt wird, hat der Bundesrat die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV; SR 814.600) erlassen. Die Gemeinde kann keine Auflagen oder Bedingungen formulieren, die über die Anforderungen der NISV hinausgehen (BGE 133 II 64 E. 5.2 S. 66).

Die Gemeinden haben aber tatsächlich Möglichkeiten, auf die Standorte von Mobilfunkantennen Einfluss zu nehmen. Im Rahmen der bau- und planungsrechtlichen Zuständigkeiten sind sie grundsätzlich befugt, Bau- und Zonenvorschriften in Bezug auf Mobilfunksendeanlagen zu erlassen, sofern sie die bundesrechtlichen Schranken, die sich insbesondere aus dem Bundesumwelt- und -fernmelderecht ergeben, beachten. Überdies dürfen die Planungsvorschriften nicht die in der Fernmeldegesetzgebung konkretisierten öffentlichen Interessen verletzen, d.h. sie müssen den Interessen an einer qualitativ guten Mobilfunkversorgung und an einem funktionierenden Wettbewerb zwischen den Mobilfunkanbietern Rechnung tragen (vgl. Art. 1 FMG vom 30. April 1997).

Werden diese Zielsetzungen eingehalten, so sind namentlich ortsplannerische Bestimmungen, die z.B. der Wahrung des Charakters oder der Wohnqualität eines Quartiers dienen, grundsätzlich möglich. Als planungsrechtliches Mittel fällt dabei die Negativplanung in Betracht, wonach Mobilfunkantennen in bestimmten Gebieten grundsätzlich

ausgeschlossen werden können. Die Thematik muss aber in einem umfassenden Rahmen gestützt auf eine Gesamtschau aller erheblichen Probleme erarbeitet werden, d.h. die Anordnungen dürfen sich nicht auf einzelne kleinere Teile des Gemeindegebietes beziehen (BGE 1P. 68/2007, Erwägung 4.3.4).“

Die Gemeinde Binningen will Grundlagen schaffen, um die Entwicklung besser zu kontrollieren und definiert eine Zonenbestimmung über die Zulässigkeit von Antennenanlagen. Antennenanlagen werden demnach an folgenden Orten nicht bewilligt:

- in der Zone zur Erhaltung der Aussicht
- in der Ortsbildschutzzone / Ortsbildschonzone
- in der Uferschutzzone
- in der Naturschutzzone

Der Gemeinderat kann jedoch Ausnahmen in den oben genannten Zonen gewähren, sofern dies für die Bevölkerung eine bessere Lösung bedeutet.

Der Artikel schreibt zudem vor, dass Antennenanlagen sich in das Landschafts-, Ort- und Strassenbild einpassen müssen.

Wichtig ist auch, dass die Antennenanlagen unter den verschiedenen Anbietern zu koordinieren sind. Mit dem Baugesuch ist der Bewilligungsbehörde ein Zusammenarbeitskonzept zu unterbreiten, welches die geforderte Koordination nachweist. Der Gemeinderat ist berechtigt, die von der Gesuchstellerin eingereichten Unterlagen zwecks Koordination an die weiteren Anbieter weiterzuleiten.

10.13 Spiel- und Freizeitflächen

Die Wohnqualität in dicht besiedelten Wohnquartieren kann mit dem Anlegen von Spiel- und Freizeitflächen wesentlich erhöht werden. Die Bestimmung schreibt vor, dass bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Drei- und Mehrzimmerwohnungen ein Anteil von 15 % der ausgewiesenen Geschossfläche als Spiel- und Freizeitfläche zu erstellen ist.

10.14 Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind im ganzen Baugebiet so auszuführen, dass das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt wird. Beeinträchtigungen entstehen durch massive Verbauungen in Hanglagen, welche die Durchblicke im Quartier verhindern. Beispiele sind: nahezu senkrechte Blocksteinmauern, Betonmauern verbunden mit den entsprechenden Terrainaufschüttungen usw.

Die Bestimmungen zu den Terrainveränderungen schränken die Möglichkeiten auf ein verträgliches Mass ein. Terraingestaltungen dürfen das gewachsene Terrain in der Ebene um das Mass von 1 m und in Hanglagen ab 15% 1.5 m nicht überschreiten.

Mauerartige Böschungen sind gestaffelt anzulegen. Sie sind jeweils nach Erreichen des zulässigen Höhenmasses um die entsprechende Höhe zurück zu versetzen.

10.15 Massnahmen zur effizienten Energienutzung

10.15.1 Zone Wärmeverbund (WBA)

Die Zone umfasst Gebiete, die sich aufgrund ihrer Lage für eine Erschliessung mit Fernwärme eignen. Mit der Anschlusspflicht soll die Verdichtung des Netzes erreicht werden. Ziel ist es, damit die Nutzung von erneuerbarer Energie zu fördern.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung erwähnt das Amt für Raumplanung, dass eine Anschlusspflicht und dem entsprechend die Definition der Zone Wärmeverbund rechtlich nicht haltbar sei. Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis, hält aber an den Zonenbestimmungen aus folgenden Überlegungen fest:

Das Etablieren alternativer Heizsysteme und die effiziente Nutzung der endlichen Energiereserven sind die Herausforderungen der heutigen Zeit (siehe auch Beschlüsse des Landrates zur Förderung alternativer Energiesysteme).

Die Wirtschaftlichkeit von Wärmeverbundsystemen hängt sehr stark mit der Netzdichte zusammen. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass entsprechende Vorschriften und Vorgehensschritte zu entwickeln und zu definieren sind. Nur so können sich neue Verfahren im Energiesektor durchsetzen und gegen herkömmliche Systeme bestehen. Das Festlegen der Zone Wärmeverbund zeigt eine Möglichkeit auf.

Die Gemeinde stützt sich bei der Ausscheidung der Zone Wärmeverbund auf das eidgenössische Energiegesetz (EnG) vom 26. Juni 1998 ab. In Artikel 3, Grundsätze hält das Gesetz unter anderem fest, dass erneuerbare Energien verstärkt zu nutzen, die Energie bestmöglich einzusetzen, die eingesetzte Energie möglichst vollständig zu nutzen (hoher Energiewirkungsgrad) und das verwendbare Abwärme zu nutzen sind.

10.16 Bauökologische Anforderungen im Quartierplan

Bauliche Mehrnutzung in Quartierplänen kann gewährt werden, wenn die Sondernutzungsplanung bauökologische Anforderungen erfüllt. Die Anforderungen sind im Anhang zum Reglement aufgeführt.

10.17 Bonus Energieeffizienz

Die festgelegte Geschossflächenziffer kann für Bauten, die den zertifizierten Minergie P-Standard oder vergleichbare Standards erreichen, um relativ 10 % erhöht werden. Ziel der Bestimmung ist es, Anreize für den Bau energieeffizienter Gebäude und für energieeffiziente Sanierungen zu schaffen.

10.18 Mutationen Teilzonenpläne / Quartierpläne

Mit der Ortsplanungsrevision verändern sich die Perimeter der heute rechtsgültigen Teilzonenpläne und Quartierpläne. Es sind dies:

- Teilzonenplan Landschaft TZPL 2 „Bruderholz“, Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 660 vom 15. März 1994
- Teilzonenplan TZP 3 „Im Meiriacker“, Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 1832 vom 21. Juni 1966
- Teilzonenplan TZP 5 „Halde“, Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 195 vom 21. Januar 1982
- Quartierplan QP 11 „Gorenmatten“, Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 790 vom 24. März 1987

Mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision werden gleichzeitig auch die Perimeterabgrenzungen der Teilzonenpläne und Quartierpläne mutiert.

10.19 Spezifische Planungen in Aussicht

Die Gemeinde verfügt über genügend Flächen für öffentliche Werke und Anlagen. Im Teilzonenplan Landschaft ist auf dem Bruderholz eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung „Radio Basel“ ausgeschieden.

Die Anforderungen im Gebiet Margarethenhof sind mit der historischen Bausubstanz, dem Landwirtschaftsbetrieb und den wertvollen Naturobjekten vielschichtig. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision können diese Fragestellungen nicht stufengerecht bearbeitet werden.

Die Gemeinde beabsichtigt über das Gebiet St. Margarethen in naher Zukunft eine Teilzonenplanung zu erstellen.

Die innerhalb der Gebiete heute rechtsgültigen Bestimmungen des Teilzonenplanes Landschaft 2, Bruderholz, werden mit der vorliegenden Revision nicht bearbeitet und bleiben in Kraft.

Teil 3: Ergänzende Erläuterungen ab dem Einwohnerratsbeschluss vom 26. September 2011

11 Ausgangslage

Im Oktober 2008 verabschiedete der Gemeinderat Binningen nach zwei Jahren Planungstätigkeit die Planungsunterlagen zur Ortsplanungsrevision zu Händen des Einwohnerrates. Die Bau- und Planungskommission befasste sich danach intensiv mit den Inhalten der Planung und überwies das Geschäft im Frühling 2010 an den Einwohnerrat zur Beschlussfassung.

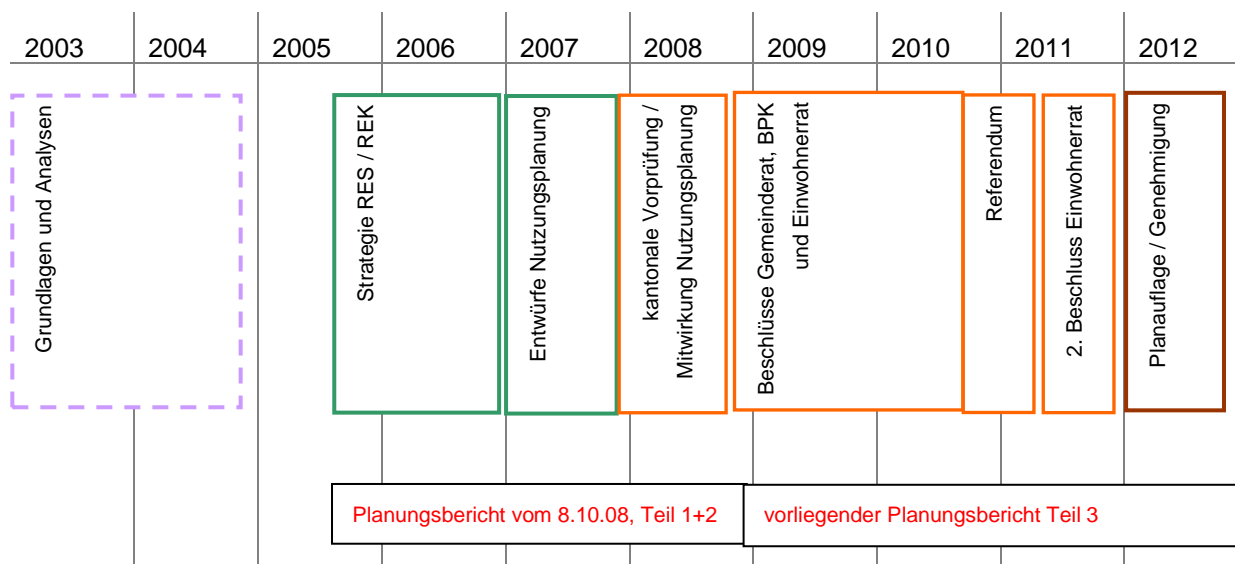
Der Einwohnerrat beschloss die Planung mit einigen Änderungen am 31. Mai 2010. Gegen diesen Beschluss des Einwohnerrates wurde das Referendum ergriffen. Die Volksabstimmung fand am 13. Februar 2011 statt. Die Bevölkerung unterstützte dabei die Planungsabsichten der Gemeinde und stimmte den Unterlagen mit einer 2/3-Mehrheit zu.

Schliesslich beschloss der Einwohnerrat am 26. September 2011 Mutationen zum Zonenplan und Textergänzungen im Zonenreglement. Gegen diese Beschlüsse wurde kein Referendum ergriffen.

Der vorliegende Bericht beschreibt die Planungsschritte seit der Beschlussfassung durch den Gemeinderat im Jahr 2008. Er ergänzt den Planungsbericht vom 8. Oktober 2008.

12 Übersicht

Der Ablauf der Ortsplanungsrevision kann als Übersicht wie folgt aufgeteilt werden:



Die Planungszeit von 2005 bis 2012 teilt sich in rund zwei Jahre Strategie und Entwurfsarbeit, in vier Jahre politisches Verfahren und voraussichtlich in ein Jahr Planaufgabe/Genehmigung auf.

Der Planungsbericht vom 8. Oktober 2008 wurde mit den Resultaten aus der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung fortgeschrieben. Der vorliegende Bericht beschreibt die Planung ab der Beratung in der Bau- und Planungskommission im Herbst 2008.

13 Grundlagen

Der Bericht basiert auf folgenden Grundlagen:

- Bericht Nr. 18 der Bau- und Planungskommission (BPK) „Zonenplan Siedlung und Landschaft mit Zonenreglement und Strassennetzplan“ vom 18. März 2010.
- Protokoll des Einwohnerrates der 16. Sitzung vom 31. Mai 2010
- Abstimmungsunterlagen „Ortsplanungsrevision“ vom 13. Februar 2011
- Bericht zum Geschäft Nr. 192 vom 30. August 2011 des Gemeinderates an den Einwohnerrat
- Bericht zum Geschäft Nr. 193 vom 30. August 2011 des Gemeinderates an den Einwohnerrat
- Protokoll des Einwohnerrates der 26. Sitzung am 26. September 2011

Parallel zur Ortsplanungsrevision überarbeitete die Gemeinde in den letzten vier Jahren Teilzonenpläne und Quartierpläne. Die Systematik und die allgemeinen Bauvorschriften der Ortsplanungsrevision wurden vor allem in den Teilzonenplänen übernommen. Zu den Teilplanungen liegen Berichte aus kantonalen Vorprüfungen vor. Neue Erkenntnisse wurden soweit möglich in die Gesamtrevision aufgenommen. Folgende Dokumente sind massgebend:

- Telefonnotiz vom 7. April 2009, Amt für Raumplanung
- Aktennotiz der Besprechung vom 4. Mai 2009, Amt für Raumplanung
- Ergänzung zur Vorprüfung vom 22. Juni 2009, Amt für Raumplanung
- Information zum Informations- und Mitwirkungsverfahren, Planbeständigkeit vom 21. Mai 2010, Amt für Raumplanung
- Kantonale Vorprüfung, Teilzonenvorschriften Siedlung „Kirschbaumacker“ vom 2. August 2010

Am 8. September 2010 genehmigte der Bundesrat den kantonalen Richtplan. Zu diesem Zeitpunkt hatte der Einwohnerrat die Zonenplanung von Binningen bereits beschlossen. Im Rahmen der Erarbeitung der Planungsentwürfe dienten die ersten Entwürfe des kantonalen Richtplanes, sowie die gültigen Regionalpläne, als Grundlage für die Revisionsarbeiten.

14 Beschluss der Ortsplanungsrevision im Einwohnerrat

14.1 Beratung in der Bau- und Planungskommission (BPK)

Der Einwohnerrat überwies die Vorlage Zonenplan Siedlung und Landschaft mit Zonenreglement und Strassennetzplan an der Sitzung vom 27. Oktober 2008 an die Bau- und Planungskommission. Die Kommission beriet das Geschäft in 13 Kommissionssitzungen.

Die Kommission befasste sich im Detail mit der gesamten Vorlage. Am meisten zu diskutieren und zu beraten gaben die Zonen W2a und W2b (siehe Bericht Nr. 18 der Bau- und Planungskommission vom 18.3.2010).

Die Mehrheit der Kommission war der Meinung, dass eine Geschossflächenziffer von 35% in der Zone `W2a locker` zu wenig bauliche Nutzung erlauben würde. Im Vergleich zum heutigen Nutzungsmass müssten die Grundeigentümer zu starke Nutzungsreduktionen in Kauf nehmen.

Die Kommission beantragte dem Einwohnerrat, die Zonenplanung mit folgender Änderung zu beschliessen:

- Die Geschossflächenziffer in der Zone `W2a locker` sei auf 45% statt auf 35% festzulegen.

14.2 Beratung und Beschluss Einwohnerrat

Der Einwohnerrat befasste sich mit der Ortsplanungsrevision an der Sitzung vom 31. Mai 2010. Wie in der Bau- und Planungskommission konzentrierte sich die Beratung im Einwohnerrat auf das Mass der Geschossflächenziffer in der Wohnzone `W2a locker`. Zudem schloss der Einwohnerrat auf Antrag des Gemeinderates die nachfolgend aufgelisteten Gebiete von der Beschlussfassung im Zonenplan aus.

Konkret beschloss der Einwohnerrat die Zonenplanung Siedlung und Landschaft am 31. Mai 2010 mit folgenden Änderungen:

- Erhöhung der Geschossflächenziffer in der Wohnzone `W2a locker` von 35 auf 45 %
- Reduktion der Geschossflächenziffer in der Wohnzone `W2a dicht` von 55 auf 45 %
- somit Zusammenfassung der Wohnzonen `W2a locker` und `W2a dicht` in eine Wohnzone W2a

- Ausschluss von der Beschlussfassung im Zonenplan/Zonenreglement Siedlung und Landschaft unter Ziffer 6 die Areale Nr. 1 „Holzmatt“, Nr. 11 „Mühlematt“ und Nr. 25 und 28 „Untere Zwanzig Jucharten“
- Ausschluss von der Beschlussfassung im Zonenplan Siedlung und Landschaft aufgrund der vorliegenden Volksinitiative: „Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist“
- Ausschluss von der Beschlussfassung im Zonenplan Siedlung und Landschaft aufgrund der vom Einwohnerrat beschlossenen Planung: „Zone mit Quartierplanpflicht“ im Gebiet des Teilzonenplans Hauptstrasse Nordwest
- Ausschluss von der Beschlussfassung im Zonenplan Siedlung und Landschaft aufgrund der gemeinsamen Planung eines Werkhofes: Parzelle Nr. 1491 (heutiges Werkhofareal)

15 Referendumsabstimmung Ortsplanungsrevision

Bereits nach der Schlussabstimmung im Einwohnerrat zur Ortsplanungsrevision stellte die FDP den Antrag, die Planung dem Behördenreferendum zu unterstellen. Die dafür nötige 1/3-Mehrheit kam im Einwohnerrat nicht zu Stande.

Entsprechend ergriff die FDP das Referendum gegen den Beschluss des Einwohnerrates. Das Referendum kam innerhalb der vorgegebenen Frist zu Stande.

Das Referendumskomitee argumentierte unter dem Titel „Nein zu Abzonungen – Nein zur Ortsplanungsrevision“ wie folgt gegen die Planungsvorlage:

- Mit den Zonenbestimmungen würde ein wesentlicher Teil der Binninger Bevölkerung krass und einseitig benachteiligt.
- Insbesondere treffe dies auf die kleineren Parzellen (unter 1000 m²) in der Zone W2a zu.
- Die sogenannte Abzonung in der Zone W2a sei unbegründet und die bisherige Nutzung habe sich bewährt.
- Der unbestrittene städtebauliche Grundsatz der Verdichtung der bestehenden Bauzonen werde damit missachtet und die Zersiedelung der Landschaft weiter gefördert.

Mit einer 2/3-Mehrheit unterstützte die Binninger Bevölkerung die Planungsvorlage an der Urnenabstimmung vom 13. Februar 2011 deutlich.

16 Erwägungen zur 2. Vorlage an den Einwohner- rat

Am 31. Mai 2010 beschloss der Einwohnerrat die Ortsplanungsrevision von Binningen. Gegen den Beschluss wurde das Referendum erhoben. Die Bevölkerung von Binningen stimmte der Planung an der Urnenabstimmung vom 13. Februar 2011 zu.

Der Einwohnerrat hatte folgende Areale im Zonenplan und im Zonenreglement von der Beschlussfassung ausgeschlossen:

- Zone für öffentliche Werke und Anlagen Nr. 1 Holzmatt
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen Nr. 11 Mühlematt
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen Nr. 25 Zwanzig Jucharten
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen Nr. 28 Zwanzig Jucharten
- Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist inkl. der Areale des St. Margarethenhofes im Gebiet Bruderholz
- Zone mit Quartierplanpflicht im Gebiet des geplanten Teilzonenplans Hauptstrasse Nordwest (Hauptstrasse 10 bis Ecke Holeerain) Planungskredit vom Einwohnerrat beschlossen)
- Wohn- und Geschäftszone 4 (WG4) der Parzelle Nr. 1491

Die Areale waren somit auch nicht Bestandteil der Referendumsabstimmung.

Die Gründe für den Ausschluss lagen in der Ungewissheit zur sogenannten Planbeständigkeit. Das Amt für Raumplanung nahm mit Schreiben vom 21. Mai 2010 auf Anfrage der Gemeinde dazu Stellung. Das Amt für Raumplanung zog dabei verschiedene Bundesgerichtsentscheide herbei und stellte fest, dass Zonenplanänderungen in kurzen Zeitabständen nur mit umfassenden Interessenabwägungen möglich sind. Der Gemeinderat entschied sich deshalb, in den aufgeführten Gebieten keine Tatsachen zu schaffen, welche sich aufgrund laufender Projekte (Werkhofplanung, Teilzonenplanungen, Landschaftsinitiative Bruderholz) schnell ändern können. Er beantragte deshalb dem Einwohnerrat, diese Gebiete in der Beschlussfassung auszunehmen.

In der Zwischenzeit konnten die offenen Fragen geklärt werden (z.B. Urnenentscheid Werkhof). Die Gemeinde entschied sich deshalb, die noch nicht beschlossenen Areale dem Einwohnerrat nun zur Beschlussfassung vorzulegen. Weiterhin ausgenommen bleibt die Zone mit Quartierplanpflicht im Gebiet der Hauptstrasse Nordwest. Über das Areal erarbeitet die Gemeinde einen neuen Teilzonenplan, welcher die heute rechtsgültige Planung ablösen soll.

16.1 Umfang der Planung

Der vorliegende Bericht behandelt

- die von der Beschlussfassung des Einwohnerrats vom 21. Juni 2010 ausgenommenen Areale, die nun nachträglich zu beschliessen sind,
- und Anpassungen am Bau- und Zonenreglement, die während des Beschlussverfahrens aufgrund von Erkenntnissen aus parallel laufenden Planungen vorzunehmen waren.

16.2 Mutationen im Zonenplan

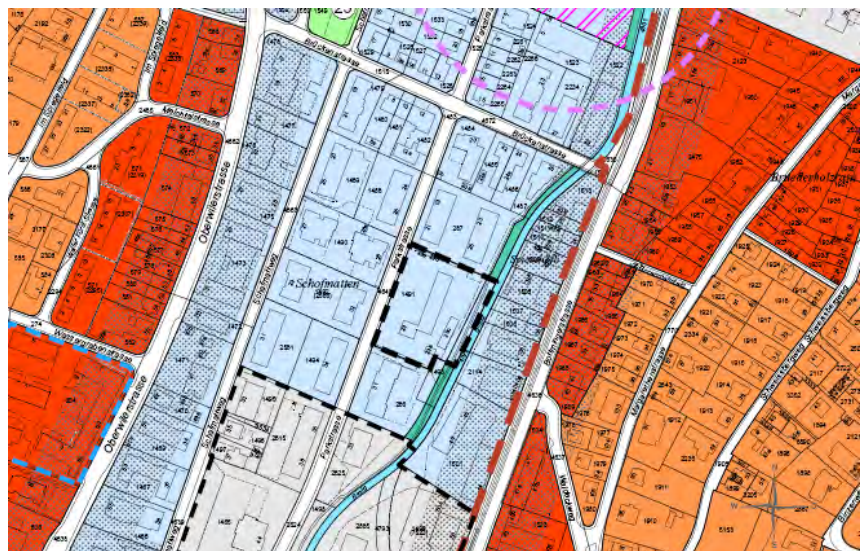
Die von der Beschlussfassung des Einwohnerrats vom 21. Juni 2010 ausgenommenen Areale mussten als Mutationen nachträglich beschlossen werden.

Es wurde beantragt, die Areale wie folgt festzulegen:

Heutiges Werkhofareal Parz. 1491

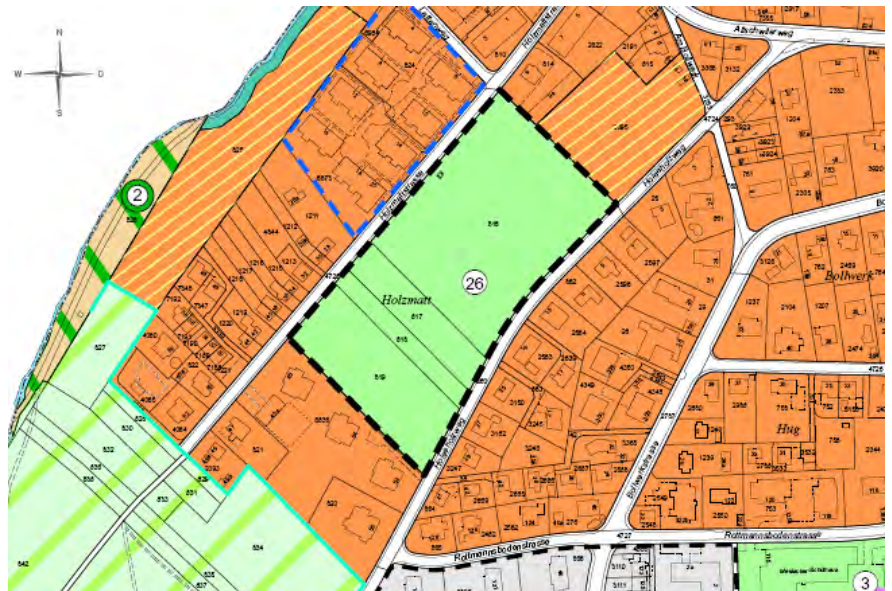
Die Parzelle Nr. 1491 wird heute als Gemeindewerkhof genutzt. Die Gemeinde beabsichtigt nach dem Scheitern des gemeinsamen Werkhofes in Bottmingen den Werkhof kurz- bis mittelfristig ins Gebiet Holzmatz zu verlegen.

Das Areal bleibt in der Wohn- und Geschäftszone 3 (WG3) und wird mit vorliegender Mutation rechtskräftig festgelegt.



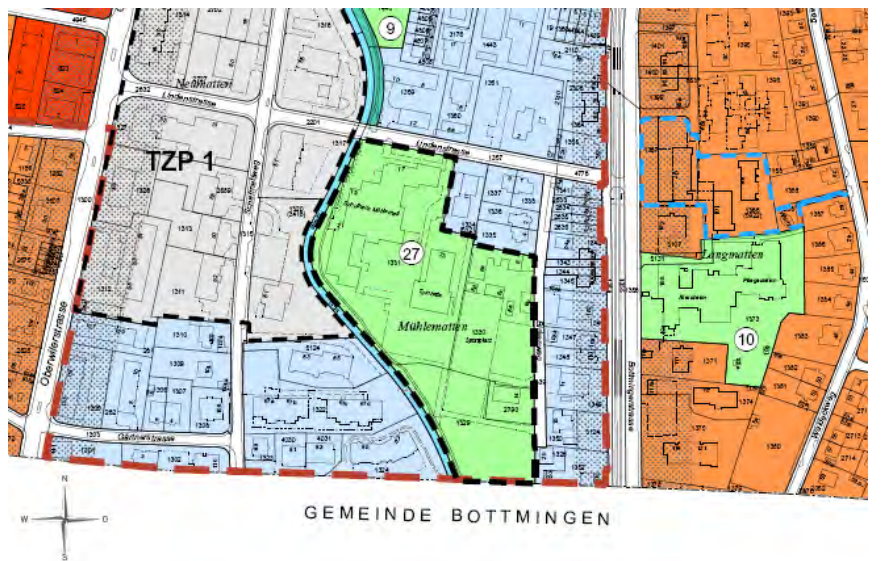
Areal Holzmatt

Das Areal dient der Gemeinde als zukünftiger Werkhofstandort und verbleibt in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA). In Ziffer 6 des Zonenreglements wird es wie bisher als Areal Nr. 26 „Holzmatt“ mit der Zweckbestimmung „Werkhof“ aufgeführt.



Areal Mühlematt

Das Areal verbleibt in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA). In Ziffer 6 des Zonenreglements wird als Areal Nr. 27 „Mühlematt“ mit der Zweckbestimmung „Schulanlagen und Sport“ aufgeführt.



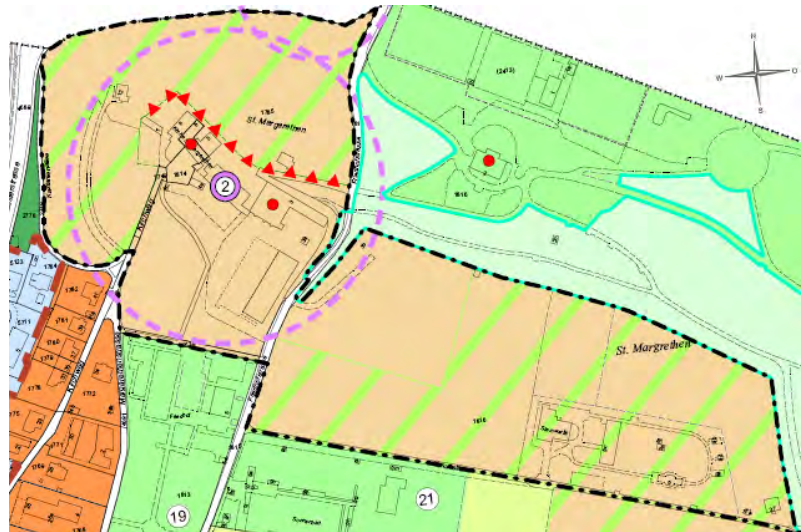
Bruderholz Familiengärten

Die südlich der David Joris-Strasse gelegene Parzelle Nr. 2033 liegt heute mehrheitlich im Teilzonenplan Landschaft Bruderholz mit Bestimmung „Spezialzone Familiengärten“. Der altrechtliche Teilzonenplan soll mit der Ortsplanungsrevision aufgelöst werden. Die Bestimmung „Spezialzone Familiengärten“ bleibt erhalten.



St. Margarethen

Es war geplant, für das Gebiet St. Margarethen (Kirche, Landwirtschaftsbetrieb und Sternwarte) einen Teilzonenplan zu erstellen. In Gesprächen mit sämtlichen Beteiligten (Grundeigentümerin Basel-Stadt, Denkmalpflege BL, Bauinspektorat, landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain, Gemeinde Binningen, Pächter) wurde vereinbart, dass das Gebiet in die Landwirtschaftszone (Raumplanungs- und Baugesetz, § 19 Abs. 1 lit. c RBG) mit überlagerter Freihaltezone (Zonenreglement Siedlung und Landschaft Zif. 18) eingeteilt werden soll, da ein Teilzonenplan keine zusätzlichen Vorteile aufweist. Die Gebäude des Margarethenguts stehen unter kantonalem Schutz und für die Sternwarte gilt die Bestandesgarantie. Diese Zoneneinteilung gibt ferner dem Pächter des Landwirtschaftsbetriebs die für den Betrieb seiner „Besenwirtschaft“ notwendigen gesetzlichen Grundlagen.



16.3 Anpassungen im Zonenreglement

Parallel zur Ortsplanungsrevision wurde die bestehende Quartierplanung Kirschbaumacker aus dem Jahr 1984 überarbeitet und in einen Teilzonenplan überführt.

Der Entwurf dieser Teilzonenvorschriften Kirschbaumacker wurde im ersten Quartal 2010 erarbeitet. Ins Teilzonenreglement integriert wurden alle allgemeinen Definitionen (Bauvorschriften, unter anderem Geschoss- und Grünflächenziffer, Fassadenlinie, Gebäudeprofil), die man mit der Gesamtrevision der Ortsplanung gemeindeweit einzuführen beabsichtigte, da es ungewiss war, welche Planung früher zur Genehmigung gelangen würde.

Das Amt für Raumplanung nahm zum Entwurf der Teilzonenvorschriften Kirschbaumacker mit dem Schreiben vom 2. August 2010 Stellung. Vorbehalte des Vorprüfungsberichts bezogen sich dabei auch auf die allgemeinen Definitionen resp. die Bauvorschriften. Die vom Amt für Raumplanung geforderten Anpassungen wurden im Teilzonenreglement vorgenommen und müssen nun folgerichtig auch im Zonenreglement Siedlung und Landschaft erfolgen (da der Vorprüfungsbericht Kirschbaumacker aktueller ist als derjenige zur Ortsplanungsrevision).

Bei einem Grossteil der Anpassungen handelt es sich um redaktionelle Korrekturen oder Präzisierungen der Bestimmungen. Die Änderungen sind im Anhang 1 zu diesem Bericht synoptisch dargestellt. Folgende Ziffern im Zonenreglement Siedlung und Landschaft ändern:

Ziffer 6 Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA

Ergänzung der Areale Nrn. 26, 27, 28 und 29 (siehe Kap. 6.2).

Ziffer 22 Quartierplanpflicht, Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan

„Der Gemeinderat kann ... ~~bewilligen~~ **gestatten**.“

Der Begriff „bewilligen“ wird ersetzt durch „gestatten“.

(=redaktionelle Korrektur gemäss Vorprüfungsbericht Kirschbaumacker)

Ziffer 25 Geschossflächenziffer

„2 Zu den Geschossflächen werden gerechnet: ... ~~und in den teilweise anrechenbaren Untergeschossen~~ der Haupt-, Neben- und Kleinbauten. ...“

Auch die Geschossflächen in den nur teilweise anrechenbaren Untergeschossen sind an die Geschossflächenziffer anzurechnen (sie sind unter Absatz 3 nicht ausgenommen). Um Unklarheiten zu vermeiden, wird dies in der Bestimmung präzisiert resp. ergänzt.

„3 Nicht angerechnet werden... c) in der Wohnzone W2a: pro Wohneinheit ~~ganz oder teilweise~~ anrechenbare Geschossflächen einer Garage. ~~Dabei wird von einer Garagennormgrösse~~ von max. 22 m² ~~ausgegangen~~. ...“

Es ist irrelevant, ob es sich um „ganz oder teilweise“ anrechenbare Geschossflächen handelt, da sie sowieso nicht anzurechnen sind: Der Passus wird gestrichen (redaktionelle Korrektur).

Die Nebenbestimmung bzgl. „Garagennormgrösse“ ist zu wenig bestimmt, d.h. es ist unklar, ob allenfalls auch mehr als 22 m² GF nicht angerechnet werden dürften. Um Unklarheiten zu vermeiden, wird die Bestimmung eindeutig formuliert resp. die abzugsfähige Fläche auf max. 22 m² begrenzt.

(=zwingende Vorgabe im Vorprüfungsbericht Kirschbaumacker)

Ziffer 28 Haupt- und Nebenbauten

„2 Nebenbauten sind Gebäude ... überdachte Sitzplätze, Schwimmhallen, ~~Waschküchen, Estrich und Kellerräume~~, Abstellräume, ~~Schutzräume~~ und Kehrtrräume. ...“

Waschküchen, Schutzräume, Estrich- und Kellerräume zählen zwar zu den Nebennutzflächen, sie befinden sich in der Regel aber im Hauptbau; die Aufzählung wird daher um diese Begriffe gekürzt.

(=Hinweis im Vorprüfungsbericht Kirschbaumacker)

Ziffer 30 Spezialbestimmung Attikageschoss

„2 Für die Bemessung der Grenzabstände ... massgebend.“

Die Bemessung der Grenzabstände ist im RGB abschliessend geregelt; der Absatz wird daher ersatzlos gestrichen.

(=zwingende Vorgabe im Vorprüfungsbericht Kirschbaumacker)

Ziffer 33 Gebäudeprofil/Dachformen

„1 Die Fassadenhöhe ..., bei Gebäuden mit Attikageschoss ...“

„2 Die Gebäudehöhe ..., bei Gebäuden mit Attikageschoss ...“

Anstelle eines Dachgeschosses kann auch ein Attikageschoss realisiert werden, das zwingend mit einem Flachdach abschliesst (Zif. 29).

Die Definition der Fassadenhöhe war dabei für Attikabauten nicht eindeutig (zählt die rohe Dachkonstruktion des Attika- oder des oberen Vollgeschosses?); analog der anderen Dachformen hätte die Fassadenhöhe jedoch bis zum oberen Vollgeschoss gemessen werden müssen.

Mit der Zusatzbestimmung, dass bei Flachdachbauten die Fassaden- als Gebäudehöhe gelte, hätte mit der bisherigen Formulierung bei Attikabauten damit ein Geschoss weniger realisiert werden können als beabsichtigt.

Die Definitionen der Fassaden- und der Gebäudehöhe werden daher für Bauten mit Attikageschoss präzisiert und im Anhang mit einer Skizze speziell für Attikabauten illustriert. Die Bestimmung, dass bei Flachdachbauten die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe gelte, kann damit entfallen.

(=Hinweis im Vorprüfungsbericht Kirschbaumacker)

„1/2 ... Notwendige Abgrabungen für Garagenzufahrten und Eingänge ...“

Fassaden- und Gebäudehöhe sind jeweils ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen oder tiefer gelegten Terrains zu messen. Gemeint sind Abgrabungen an den Gebäuden selbst (z.B. Freilegen des UG); notwendige Abgrabungen für Zufahrten und Eingänge (z.B. zu Kellern) sollen möglich sein, ohne dass

sie an die Fassaden-/Gebäudehöhe angerechnet werden müssten. Die Bestimmung wird dahingehend präzisiert resp. ergänzt.

„5 ~~In Abweichung zu Abs. 3 können~~ Attikageschosse ~~können~~ mit ...“

Auf den Zusatz „in Abweichung zu...“ kann verzichtet werden, da es sich sowieso um eine spezielle Regelung für Attikageschosse handelt.

(=Empfehlung im Vorprüfungsbericht Kirschbaumacker)

Skizze zu Zif. 33 im Anhang

Das Schema wird so ergänzt, dass daraus ablesbar wird, wie der Begriff „wandelnder First“ zu verstehen ist.

(Aufforderung im Vorprüfungsbericht Kirschbaumacker zu erläutern, was mit dem „wandelnden First“ gemeint ist)

Ziffer 35 Dachgestaltung

„1 ~~Als Dachaufbauten gelten: Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Antennenanlagen. Dachaufbauten dürfen das festgelegte Gebäudeprofil durchbrechen. Antennenanlagen gelten als Dachaufbauten.~~“

Absatz 1 war unklar resp. missverständlich formuliert, da einerseits „Dachaufbauten“ doppelt genannt wurde, andererseits Dacheinschnitte keine Dachaufbauten darstellen. Die Absätze 1 bis 7 der Ziffer 35 wurden daher „begrifflich“ so überarbeitet, dass eindeutig ist, was jeweils gemeint ist (Dachaufbaute, Dacheinschnitt oder anderes).

(=redaktionelle Korrektur gemäss Vorprüfungsbericht Kirschbaumacker)

„2... ~~Es gilt die vom Gemeinderat erlassene Verordnung über „Sonnenenergieanlagen der Gemeinde Binningen.“~~“

Nach § 94 Abs. 1 lit. e RBV sind Sonnenkollektoren grundsätzlich bewilligungsfrei. Der Gemeinderat hat nicht die Kompetenz eine Verordnung zu erlassen, in der Gestaltungsvorschriften oder weitere Anforderungen an Sonnenenergieanlagen formuliert sind. Der Satz wird daher gestrichen.

(=zwingende Vorgabe im Vorprüfungsbericht Kirschbaumacker)

Ziffer 40 Terrainveränderungen und Anpassungen

„2 ... ~~Notwendige Abgrabungen für Garagenzufahrten und Eingänge an Gebäuden sind davon ausgenommen.~~“

Unter Massnahmen zur Terraingestaltung, welche je nach Hanglage auf 1.5 m bzw. 1.0 m begrenzt werden, werden Abgrabungen am Ge-

bäude, die für Zufahrten oder Eingänge erforderlich werden, nicht verstanden. Sie werden daher mit einem ergänzenden Satz explizit von der Bestimmung ausgenommen, womit sie die festgelegten Masse überschreiten dürfen.

(=zwingende Vorgabe im Vorprüfungsbericht Kirschbaumacker)

„3 ... mit Ausnahme von Garagenzufahrten und ~~Hauseingängen~~...“

Gemeint sind nicht nur Hauseingänge, sondern generell Eingänge (z.B. auch Kellereingänge); die Formulierung wird daher redaktionell korrigiert.

Anhang Flächendefinition

„Nebennutzfläche

...

~~d) überdachte Sitzplätze~~

...“

Überdachte Sitzplätze gehören gemäss Norm SIA 416 nicht zur Nebennutzfläche; sie werden daher gestrichen.

16.4 Öffentliche Mitwirkung

Auf die Durchführung einer öffentlichen Mitwirkung wurde aus folgenden Überlegungen verzichtet:

- Die Inhalte der nun nachvollzogenen Planmutationen wurden der Bevölkerung bereits vorgelegt.
- Die Änderungen im Zonenreglement basieren auf dem kantonalen Vorprüfungsbericht. Eine Vernehmlassung in der Bevölkerung macht wenig Sinn, da die Vorgaben des Kantons als zwingend bezeichnet werden.

16.5 Kantonale Vorprüfung

Auch auf die kantonale Vorprüfung wurde verzichtet, da sich die Änderungen auf bereits vom Amt für Raumplanung formulierte Vorgaben beziehen. Die Planänderungen wurden dem Amt für Raumplanung bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgelegt.

16.6 Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat hat die Planungsvorlage an der Sitzung vom 30. August 2011 beschlossen und mit den Berichten Nrn. 193 und 192 an den Einwohnerrat überwiesen.

16.7 Beschluss Einwohnerrat

Der Einwohnerrat hat die Änderungsvorschläge an der Sitzung vom 26. September 2011 wie beantragt beschlossen. Einzig die Mutation zum Zonenplan Siedlung und Landschaft Margarethen (Zoneneinteilung Landwirtschaftszone LW mit Lärmempfindlichkeitsstufe III und mit überlagerter Freihaltezone) wurde mit folgender Änderung beschlossen: „Der Kirchweg vor der St. Margarethen-Kirche wird von der Kreuzung Friedhofstrasse bis und mit der Margarethenstrasse als Aussichtszone beibehalten.“

Gegen den Beschluss des Einwohnerrats wurde kein Referendum ergriffen.

17 Planaufgabe und Einsprachen

(offen)

Binningen, den

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

.....

.....

Anhang

Anhang 1: Pferdebetriebe in der Landwirtschaftszone

Die raumplanungsrechtliche Beurteilung fällt je nach Verwendungszweck des Pferdes und je nach Art der Zone unterschiedlich aus. Die Wegleitung „Pferd und Raumplanung“ (Bundesamt für Raumentwicklung, Mai 2003) zeigt die verschiedenen Aspekte zum Thema auf. Folgende Definitionen und Aussagen regeln die Abgrenzungen. Binningen wird diese bei der Beurteilung von Baugesuchen für Pferdebetriebe innerhalb der Landwirtschaftszone sinngemäss anwenden:

Pferdezucht: Landwirtschaftliche Zuchtbetriebe verfügen über anerkannte Zuchttiere und marktgerechte Jungtiere. Die Pferde werden überwiegend mit betriebseigenem Futter ernährt. Die Haltung ist in der Landwirtschaftszone erlaubt.

Haltung von Pferden als landwirtschaftliche Arbeitstiere oder zum Zweck der Fleisch- oder Stutenmilchproduktion: Fleisch- und Stutenmilchproduktion sowie das Halten von Arbeitspferden sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform, wenn die Tiere überwiegend mit betriebseigenem Futter ernährt werden.

Pferdepension: Unterbringung, Fütterung und Auslauf von Pensionspferden sind auf einem Landwirtschaftsbetrieb zonenkonform. Nicht zulässig sind Bauten und Anlagen für das Reiten.

Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe rund um das Pferd: Für gewerbliche Aktivitäten dürfen in der Landwirtschaftszone keine neuen Bauten errichtet werden. Hingegen können bestehende, für die Landwirtschaft nicht mehr benötigte Bauten unter gewissen Voraussetzungen für Nebenerwerbsaktivitäten rund um das Pferd genutzt werden.

Nichtlandwirtschaftliche Pferdehaltung: Bauten und Anlagen für Gewerbe, Sport oder Hobby sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform.

Gewerbliche Pferdehaltung: Reitbetriebe aller Art (Reitzentren, Reithöfe, Reitschulen usw.) und andere gewerbliche Pferdebetriebe (Pferdehandel, Pferdeverleih usw.) haben ihren Platz in der Bauzone oder in einer Spezialzone.

Hobbymässige Pferdehaltung: Bauten und Anlagen für Hobby- und Freizeitaktivitäten haben ihren Platz nicht in der Landwirtschaftszone, sondern in der Bauzone oder in einer Spezialzone.

Hobbymässige Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone: Neue Bauten für die Hobbypferdehaltung sind in der Landwirtschaftszone unzulässig. Hingegen können bestehende Bauten unter bestimmten Voraussetzungen für die Haltung von Pferden genutzt werden.

Hobbymässige Pferdehaltung in der Bauzone: Die hobbymässige Pferdehaltung ist in der Bauzone zwar nicht überall, aber doch in ausreichendem Mass möglich.

Pferdesport: Bauten und Anlagen für den Pferdesport (Reithallen, Reitplätze, Rundbahnen usw.) gehören in die Bauzone oder in eine Spezialzone.

Anhang 2: Kriterien und Informationen zur Auswahl der neuen Geschossflächenziffer

1) Nutzungsziffern im Vergleich

In der Schweiz werden verschiedenste Methoden zur Regelung der zulässigen Nutzung einer Parzelle angewendet. Alle haben Vor- wie auch Nachteile.

Die Wahl der „richtigen“ Nutzungsziffer hängt insbesondere von folgenden Kriterien ab:

- die bisherigen kommunalen Regelungen
- die kantonsübliche Regelung
- das angestrebte Mass an Flexibilität
- der Stand der baulichen Entwicklung (vorwiegend noch Neubaugebiete oder vorwiegend Umnutzungs- und Verdichtungsgebiete)

Nachfolgend werden die verschiedenen gängigen Nutzungsziffern einander gegenübergestellt:

A) Keine Nutzungsziffer

Das Nutzungsmass wird mittels Kombinationen von Grenzabstand, Gebäudelänge, Geschosszahl, Gebäudehöhen usw. bestimmt.

B) Bebauungsziffer

Das zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus

- dem Verhältnis der festgelegten maximalen Grundfläche (prozentualer Anteil der Parzellenfläche) zur massgebenden Parzellenfläche
- der zulässigen Gebäudehöhe (Geschosszahl, Höhenmasse)

C) Nutzungsziffer Baselland (Kt. RBG / Verordnung zum RBG)

Das zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus

- dem Verhältnis der festgelegten maximalen anrechenbaren Bruttogeschossfläche (nur dem Wohnen und Gewerbe dienende Flächen) zur massgebenden Parzellenfläche.
- der zulässigen Gebäudehöhe (Geschosszahl, Höhenmasse)

D) Geschossflächenziffer (Vorschlag des SIA für eine gesamtschweizerische Konkordatslösung)

Das zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus

- dem Verhältnis der festgelegten tatsächlich realisierten Fläche aller Geschosse zur massgebenden Parzellenfläche
- der zulässigen Gebäudehöhe (Geschosszahl, Höhenmasse)

E) Volumenziffer

Das zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus

- dem Verhältnis des festgelegten tatsächlich realisierten Volumens zur massgebenden Parzellenfläche.

Vergleich Nutzungsziffern

Ziffer	ge- recht	Ein- fach	flexi- bel	rechts- sicher	Vo- lumen	Bemerkungen
A keine Ziffer	--	++	++	+	--	realisierbare Nutzung wesentlich von Parzellenform abhängig Maximierung ergibt hohe Bauten
B Bebauungsziffer	+	++	--	+	+	realisierbare Nutzung von Parzellenform abhängig Maximierung ergibt hohe Bauten einfache und nachvollziehbare Berechnung; keine Umgehungsmöglichkeit
C Nutzungsziffer Baselland	--	+	++	+	--	bekannte Umgehungsmöglichkeiten; Beweislast bei Bauverwaltung ermöglicht in der Höhe flexible Bauten auch bei Maximierung
D Geschossflä- chenziffer	++	+	++	++	++	einfache und nachvollziehbare Berechnung; keine Umgehungsmöglichkeit ermöglicht in der Höhe flexible Bauten auch bei Maximierung
E Volumenziffer	++	-	++	++	++	schwierige Berechnung der Volumen vor allem in Dachgeschossen ermöglicht in der Höhe flexible Bauten auch bei Maximierung
B + C Kombination Binningen	--	+	--	+	--	In der Kombination schränken sich die Ziffern gegenseitig ein

Erfüllung der Zielsetzung: -- schlecht - eher schlecht + eher gut ++ gut

2)Wahl der zukünftigen Nutzungsziffer

Ausschluss von Varianten

Der generelle Verzicht auf eine Nutzungsziffer steht nicht zur Diskussion. Die Variante A wird deshalb von Beginn weg ausgeschlossen. Die Volumenziffer bietet Vorteile gegenüber dem heutigen System ist aber in der Anwendung wenig bekannt. Deshalb wird auch die Variante E nicht näher betrachtet.

Mögliche Varianten

Die Wahl der zukünftigen Nutzungsziffer für Binningen besteht also noch zwischen den folgenden drei Möglichkeiten:

- Variante 1: „System beibehalten mit Nutzungsziffer (C) und Bebauungsziffer (B)“
- Variante 2: „Wechsel zur Bebauungsziffer (B)“
- Variante 3: „Nutzungsmass über die Nutzfläche der Geschosse“
- Variante 3.1: „Anwendung der heute gültigen Nutzungsziffer (C)“

- Variante 3.2: „Wechsel zur Geschossflächenziffer (D)“

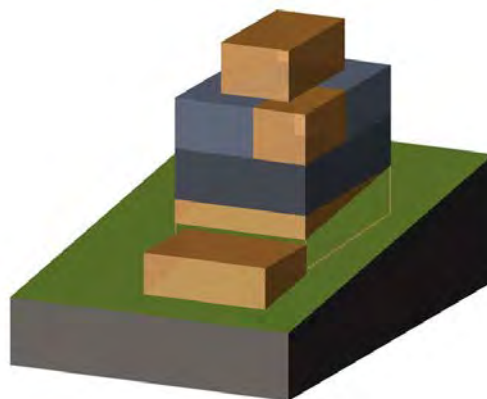
Anhang 3: Modellrechnungen Nutzungsziffer

Modellrechnungen NZ - GFZ **W2a_locker** **Parzelle 400m2**

Berechnung gemäss heute gültiger Regelung (Nutzungsziffer)

Nutzungsziffer 35% 140 m2

2-geschossig mit Attika und Sockelgeschoss NZ	Bemerkungen	Flächen angerechnet		Bonusflächen	
		Wohnnutzung	Wohnnutzung	Wohnnutzung	Nebennutzung
Grundfläche Gebäude 7x10m (Annahme)					
Untergeschoss				20	50
Erdgeschoss		70			
Obergeschoss		70			
Attika/DG				35	
Wintergarten	1 Wohnung			15	
Garage					35
Zwischentotal		140		70	85
Total BGF	m2			210	295

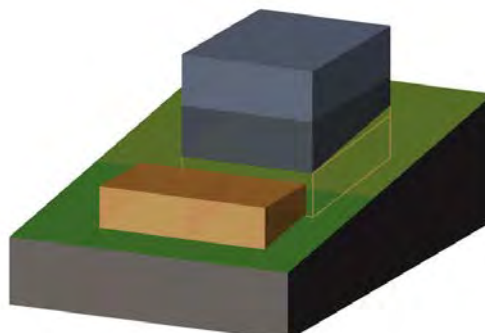


Berechnung gemäss neuer Regelung (Geschossflächenziffer)

GFZ 35% 140 m2

2-geschossig ohne Sockelgeschoss GFZ	Bemerkungen	Flächen angerechnet		Bonusflächen	
		Wohnnutzung	Wohnnutzung	Wohnnutzung	Nebennutzung
Grundfläche Gebäude 7x10m (Annahme)					
Untergeschoss					70
Erdgeschoss		70			
Obergeschoss		70			
Attika/DG	max. 60% von OG				
Garage					22
Nebengebäude	max. 5% der Parz. / min. 25m2				25
Zwischentotal		140		0	117
Total BGF	m2			140	257

Grünflächenziffer 30% der Parzellenfläche



Modellrechnungen NZ - GFZ

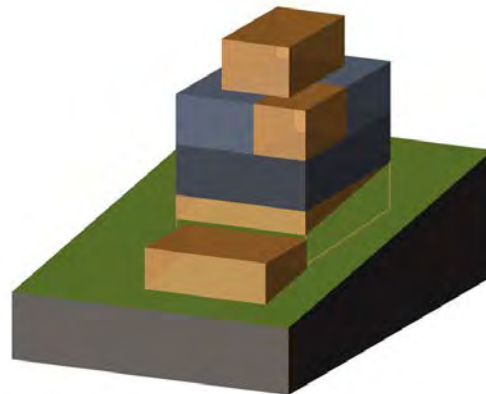
W2a_dicht

Parzelle 400m2

Berechnung gemäss heute gültiger Regelung (Nutzungsziffer)

Nutzungsziffer 35% 140 m2

2-geschossig mit Attika und Sockelgeschoss NZ Bemerkungen		Flächen angerechnet		Bonusflächen	
		Wohnnutzung		Wohnnutzung	Nebennutzung
Grundfläche Gebäude 7x10m (Annahme)					
Untergeschoss				25	45
Erdgeschoss		70			
Obergeschoss		70			
Attika/DG				35	
Wintergarten 1 Wohnung				15	
Garage					35
Zwischentotal		140		75	80
Total BGF m2				215	295

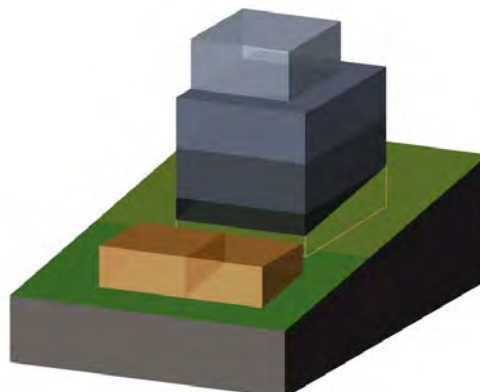


Berechnung gemäss neuer Regelung (Geschossflächenziffer)

GFZ 55% 220 m2

2-geschossig mit Attika und Sockelgeschoss GFZ Bemerkungen		Flächen angerechnet		Bonusflächen	
		Wohnnutzung		Wohnnutzung	Nebennutzung
Grundfläche Gebäude 7.5x10m (Annahme)					
Untergeschoss		25			50
Erdgeschoss		75			
Obergeschoss		75			
Attika/DG max. 60% von OG		45			
Garage 1 Wohnung					22
Nebenbauten max. 5% der Parz. / min. 25m2					25
Zwischentotal		220		0	97
Total BGF m2				220	317

Grünflächenziffer 30% der Parzellenfläche



Modellrechnungen NZ - GFZ

W2a_locker

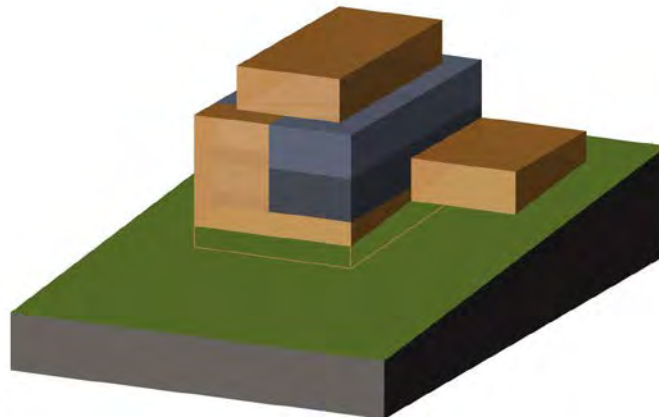
Parzelle 1000m2

Berechnung gemäss heute gültiger Regelung (Nutzungsziffer)

Nutzungsziffer 35% 350 m2

2-geschossig mit Attika und Sockelgeschoss

NZ	Bemerkungen	Flächen angerechnet Wohnnutzung	Bonusflächen	
			Wohnnutzung	Nebennutzung
Grundfläche Gebäude 10x17.5m (Annahme)				
Untergeschoss			50	125
Erdgeschoss		175		
Obergeschoss		175		
Attika/DG			100	
Wintergarten	2 Wohnungen		30	
Garagen				70
Zwischentotal		350	180	195
Total BGF	m2		530	725



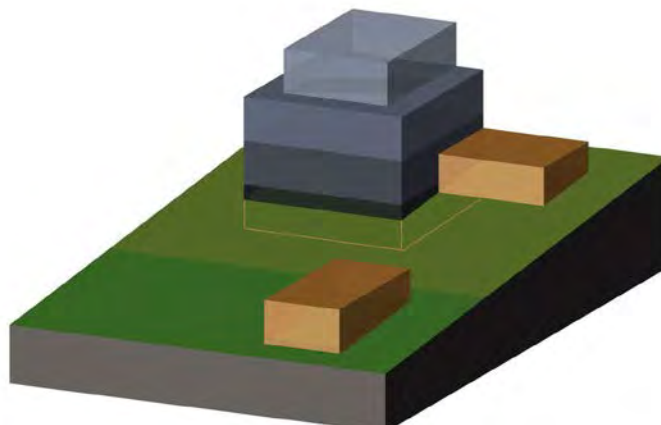
Berechnung gemäss neuer Regelung (Geschossflächenziffer)

GFZ 35% 350 m2

2-geschossig mit Attika und Sockelgeschoss

GFZ	Bemerkungen	Flächen angerechnet Wohnnutzung	Bonusflächen	
			Wohnnutzung	Nebennutzung
Grundfläche Gebäude 8x15m (Annahme)				
Untergeschoss		40		85
Erdgeschoss		120		
Obergeschoss		120		
Attika/DG	max. 60% von OG	70		
Garagen	2 Wohnungen			44
Nebenbauten	max. 5% der Parz. / min. 25m2			50
Zwischentotal		350	0	179
Total BGF	m2		350	529

Grünflächenziffer 30% der Parzellenfläche



Modellrechnungen NZ - GFZ

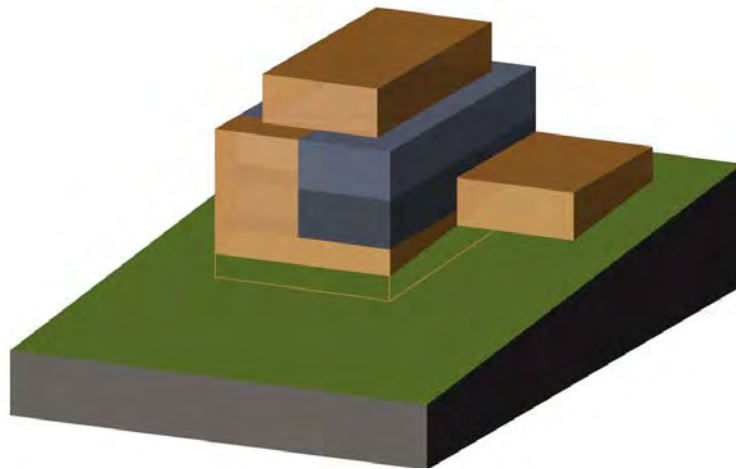
W2a_dicht

Parzelle 1000m2

Berechnung gemäss heute gültiger Regelung (Nutzungsziffer)

Nutzungsziffer 35% 1000 m2

2-geschossig mit Attika und Sockelgeschoss NZ Bemerkungen		Flächen angerechnet		Bonusflächen	
		Wohnnutzung	Wohnnutzung	Wohnnutzung	Nebennutzung
Grundfläche Gebäude 10x17.5m (Annahme)					
Untergeschoss				50	125
Erdgeschoss		175			
Obergeschoss		175			
Attika/DG				100	
Wintergarten 2 Wohnungen				30	
Garagen					70
Zwischentotal		350		180	195
Total BGF m2				530	725

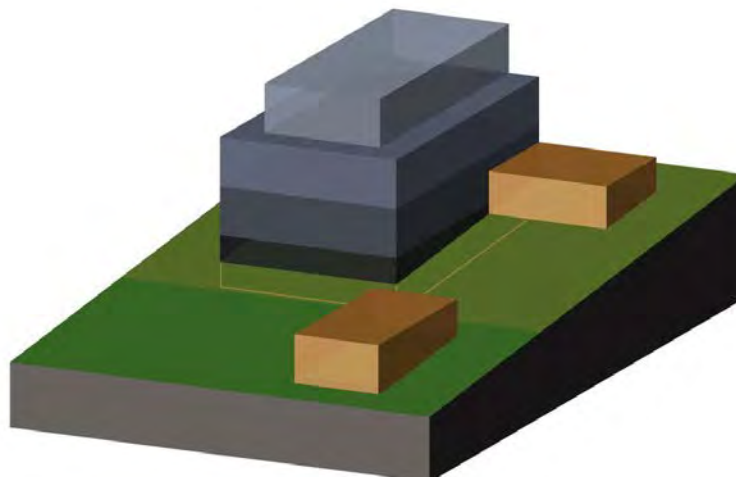


Berechnung gemäss neuer Regelung (Geschossflächenziffer)

GFZ 55% 550 m2

2-geschossig mit Attika und Sockelgeschoss GFZ Bemerkungen		Flächen angerechnet		Bonusflächen	
		Wohnnutzung	Wohnnutzung	Wohnnutzung	Nebennutzung
Grundfläche Gebäude 10x19m (Annahme)					
Untergeschoss		55			140
Erdgeschoss		190			
Obergeschoss		190			
Attika/DG max. 60% von OG		115			
Garagen 2 Wohnungen					44
Nebenbauten max. 5% der Parz. / min. 25m2					50
Zwischentotal		550		0	234
Total BGF m2				550	784

Grünflächenziffer 30% der Parzellenfläche



Modellrechnungen NZ - GFZ

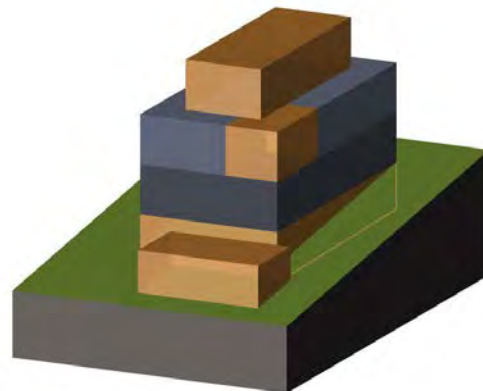
W2b

Parzelle 400m2

Berechnung gemäss heute gültiger Regelung (Nutzungsziffer)

Nutzungsziffer 55% 220 m2

2-geschossig mit Attika und Sockelgeschoss NZ Bemerkungen	Flächen angerechnet		Bonusflächen	
	Wohnnutzung		Wohnnutzung	Nebennutzung
Grundfläche Gebäude 7.5x14.5m (Annahme)				
Untergeschoss			30	80
Erdgeschoss	110			
Obergeschoss	110			
Attika/DG			55	
Wintergarten 1 Wohnung			15	
Garage				35
Zwischentotal	220		100	115
Total BGF m2			320	435

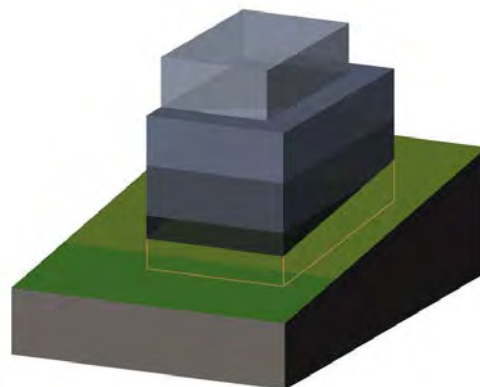


Berechnung gemäss neuer Regelung (Geschossflächenziffer)

GFZ 75% 300 m2

2-geschossig mit Attika und Sockelgeschoss GFZ Bemerkungen	Flächen angerechnet		Bonusflächen	
	Wohnnutzung		Wohnnutzung	Nebennutzung
Grundfläche Gebäude 7.5x14m (Annahme)				
Untergeschoss	30			75
Erdgeschoss	105			
Obergeschoss	105			
Attika/DG max. 60% von OG	60			
Garage im UG				
Zwischentotal	300		0	75
Total BGF m2			300	375

Grünflächenziffer 20% der Parzellenfläche



Modellrechnungen NZ - GFZ

W2b

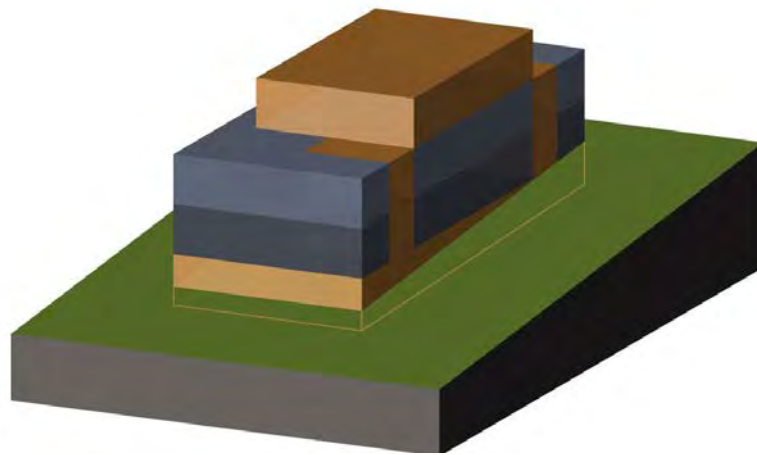
Parzelle 1000m2

Berechnung gemäss heute gültiger Regelung (Nutzungsziffer)

Nutzungsziffer **55%** **550 m2**

2-geschossig mit Attika und Sockelgeschoss

NZ	Bemerkungen	Flächen angerechnet		Bonusflächen	
		Wohnnutzung		Wohnnutzung	Nebennutzung
Grundfläche Gebäude 12x23m (Annahme)					
Untergeschoss				80	195
Erdgeschoss		275			
Obergeschoss		275			
Attika/DG				135	
Wintergarten	4 Wohnungen			60	
Garage	im UG				
Zwischentotal		550		275	195
Total BGF	m2			825	1020



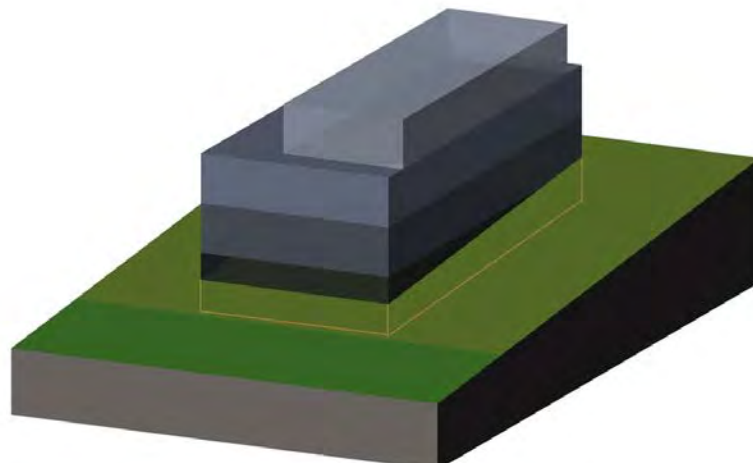
Berechnung gemäss neuer Regelung (Geschossflächenziffer)

GFZ **75%** **750 m2**

2-geschossig mit Attika und Sockelgeschoss

GFZ	Bemerkungen	Flächen angerechnet		Bonusflächen	
		Wohnnutzung		Wohnnutzung	Nebennutzung
Grundfläche Gebäude 12x22m (Annahme)					
Untergeschoss		80			185
Erdgeschoss		265			
Obergeschoss		265			
Attika/DG	max. 60% von OG	140			
Garage	im UG				
Zwischentotal		750		0	185
Total BGF	m2			750	935

Grünflächenziffer 20% der Parzellenfläche



Modellrechnungen NZ - GFZ**W3_WG3****Parzelle 1000m2****Berechnung gemäss heute gültiger Regelung (Nutzungsziffer)**

Nutzungsziffer 80% 800 m2

3-geschossig mit Attika und Sockelgeschoss NZ Bemerkungen		Flächen angerechnet Wohnnutzung	Bonusflächen	
			Wohnnutzung	Nebennutzung
Grundfläche Gebäude 12x22m (Annahme)				
Untergeschoss			90	180
Erdgeschoss		270		
Obergeschosse		530		
Attika/DG			165	
Wintergarten	6 Wohnungen		90	
Garage	im UG			
Zwischentotal		800	345	180
Total BGF	m2		1145	1325

Berechnung gemäss neuer Regelung (Geschossflächenziffer)

GFZ 110% 1100 m2

3-geschossig mit Attika und Sockelgeschoss GFZ Bemerkungen		Flächen angerechnet Wohnnutzung	Bonusflächen	
			Wohnnutzung	Nebennutzung
Grundfläche Gebäude 12.5x22.5m (Annahme)				
Untergeschoss		80		205
Erdgeschoss		285		
Obergeschosse		570		
Attika/DG	max. 60% von OG	165		
Garage	im UG			
Zwischentotal		1100	0	205
Total BGF	m2		1100	1305

Grünflächenziffer 10% der Parzellenfläche

Modellrechnungen NZ - GFZ**WG4****Parzelle 1000m2****Berechnung gemäss heute gültiger Regelung (Nutzungsziffer)**Nutzungsziffer **100%** **1000 m2**

4-geschossig mit Attika und Sockelgeschoss NZ Bemerkungen	Flächen angerechnet Wohnnutzung	Bonusflächen	
		Wohnnutzung	Nebennutzung
Grundfläche Gebäude 12.5x20m (Annahme)			
Untergeschoss		100	150
Erdgeschoss	250		
Obergeschosse	750		
Attika/DG		155	
Wintergarten 6 Wohnungen		90	
Garage im UG			
Zwischentotal	1000	345	150
Total BGF m2		1345	1495

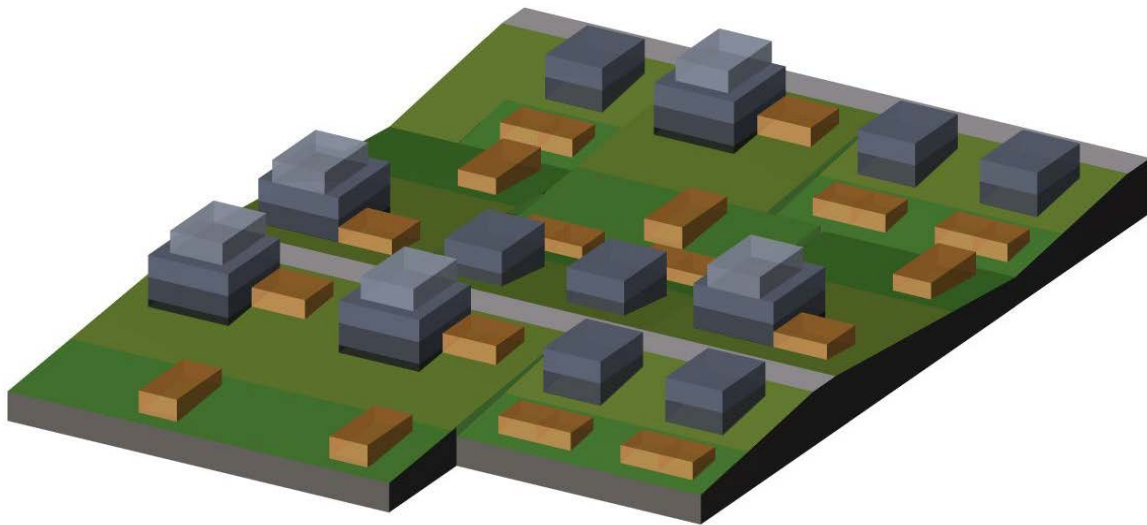
Berechnung gemäss neuer Regelung (Geschossflächenziffer)GFZ **120%** **1200 m2**

4-geschossig mit Attika und Sockelgeschoss GFZ Bemerkungen	Flächen angerechnet Wohnnutzung	Bonusflächen	
		Wohnnutzung	Nebennutzung
Grundfläche Gebäude 12.5x20m (Annahme)			
Untergeschoss	70		180
Erdgeschoss	250		
Obergeschosse	750		
Attika/DG max. 60% von OG	130		
Garage im UG			
Zwischentotal	1200	0	180
Total BGF m2		1200	1380

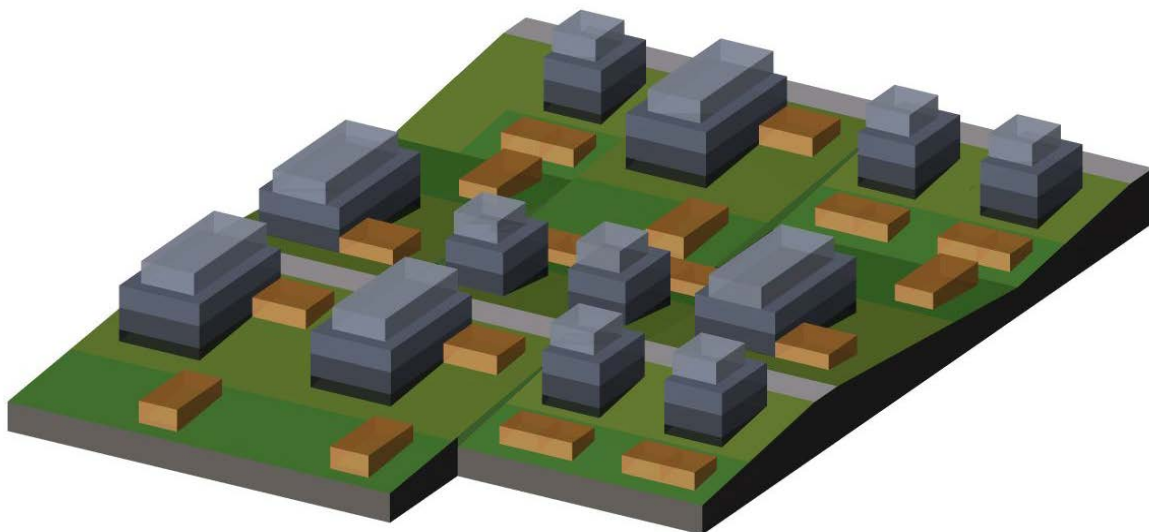
Grünflächenziffer 0% der Parzellenfläche

Quartierdichte W2a locker und dicht

Bebauung mit Parzellen 400m² und 1000m²



W2a_locker (maximal mögliche Bebauungsdichte)



W2a_dicht (maximal mögliche Bebauungsdichte)

Anhang 4: Zusammenfassung der Stellungnahme Amt für Raumplanung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung

Basierend auf dem Schreiben vom 1. September 2008

(Das Originaldokument kann auf der Gemeinde eingesehen werden)

Zusammenfassung und Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; -- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

r.	Leg.	Thema	Zif. alt	Zif. Neu	Leg.	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
1	K	Einleitende Anmerkung	Allg.	Allg.	E	<p>Am 8. Mai 2008 wurde eine revidierte Version des Zonenreglements Siedlung/Landschaft sowie ein überarbeiteter Zonenplan Siedlung/Landschaft zur Prüfung eingereicht.</p> <p>Dieser Vorprüfungsbericht ist aufgrund der nicht durchgeführten internen Vernehmlassung (die gewünschte Bearbeitungsfrist ermöglichte dies nicht) und fehlender Unterlagen (überarbeiteter Planungsbericht, Strassenetzplan, Strassenreglement und den dazugehörigen digitalen Daten) als unvollständig zu klassifizieren. Es ist möglich, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens weitere Punkte beanstandet werden, die zu einer "Nichtgenehmigung" oder "Erwägung" im Regierungsratsbeschluss führen.</p> <p>Wir empfehlen, sämtliche Unterlagen vor dem Beschlussverfahren nochmals vorprüfen zu lassen. Andernfalls bleibt ein umfassendes Prüfungsverfahren bei der Genehmigung vorbehalten.</p>	<p>Die Gemeinde reichte die Planungsunterlagen am 12. November 2007 zur Vorprüfung ein.</p> <p>Die Unterlagen wurden in mehreren Gesprächen mit dem Amt für Raumplanung besprochen. Das Vorgehen betreffend Überarbeitung und dem nochmaligen Zustellen der Unterlagen wurde mit den Vertretern des Amtes abgesprochen.</p>
2	K	Allgemeine Bemerkungen	Allg.	Allg.	Z	<p>Die Zonenvorschriften, bestehend aus Zonenreglementen und Zonenplänen, bilden eine Einheit. <i>In den Unterlagen abweichende Bezeichnungen sind zu vereinheitlichen.</i> Wir empfehlen, das Zonenreglement als Grundlage zu verwenden und den Zonenplan daran anzupassen.</p>	Kenntnisnahme
3	K	Lärmschutz	Plan	Plan	H	<p>Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind basierend auf der Zonenplanung zuzuordnen und gemäss Art. 43 Abs. 1 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht von der vorherrschenden Lärmbelastung abhängig. Ohne Nutzungsänderung ist eine Höhereinstufung der Empfindlichkeitsstufe II in die Empfindlichkeitsstufe III nicht zulässig (W2b, WG3 / Dorenbachstrasse, Holeerain).</p> <p>Grundsätzlich ist für Wohn- und Geschäftszonen die Empfindlichkeitsstufe II vorzusehen.</p> <p>Für die Empfindlichkeitsstufe III wären mässig störende Betriebe zugelassen, was vorliegend in der WG3-Zone nach § 21 Abs. 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) nicht zulässig ist.</p>	<p>Der bestehende Lärmempfindlichkeitsstufenplan wurde in den Zonenplan integriert.</p> <p>Anpassungen an den Empfindlichkeitsstufen erfolgten bei der Schlossgasse aufgrund der neuen Strassenführung und im Gebiet Dorenbach aufgrund der neuen Zonenzuteilung.</p> <p>Die Lärmschutzverordnung lässt als planerische Massnahmen Aufstufungen zu (Art. 44 Abs. 2 LSV).</p>

Zusammenfassung und Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; -- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

r.	Leg.	Thema	Zif. alt	Zif. Neu	Leg.	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
						Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass neue Gebiete mit Lärmvorbelastungen die absolute Ausnahme sind und grundsätzlich nicht gewährt werden können.	
4	✓	OeWA-Zone, Areale	Plan	Plan	Z	Bei einer Festlegung oder Erweiterung von OeWA-Zonen ist jeweils ein umfassender Bedarfsnachweis im Planungsbericht aufzuzeigen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass <i>für sämtliche OeWA-Flächen im Gemeindebann Binningen ein Nachweis über deren Bedarf zu erstellen ist.</i>	In der Gesamtbilanz stehen der Gemeinde nach der Zonenplanrevision weniger Flächen OeWA-Zonen zur Verfügung (siehe Ausführungen Textteil Planungsbericht).
5	K	OeWA-Zone, Areale	Plan	Plan	E	Im Zuge der Auflösung des Teilzonenplans 7 entsteht eine neue OeWA-Zone "6 - Drissel". Wir empfehlen, auf die Festlegung zu verzichten und die Fläche der Spezialzone für Familiengärten zuzuweisen.	Kenntnisnahme. Wird als öffentlicher von der Gemeinde unterhaltener Kinderspielfeld genutzt.
6	✓	OeWA-Zone, Areale	Plan	Plan	Z	Die Areale mit den Nummern 4 und 5 wurden aus dem Perimeter des Teilzonenplans 3 (TZP) entlassen. <i>Der Teilzonenplan ist zu mutieren.</i>	Mutation erfolgt gleichzeitig mit der Ortsplanungsrevision.
7	✓	OeWA-Zone, Areale	Plan	Plan	Z	<i>Die OeWA-Zone im Gebiet "Holzmatt" ist mit einer Nummer zu bezeichnen.</i> Die Festlegung einer Planungszone befreit nicht von der gültigen Zonenordnung. Mit einer Planungszone werden Vorkehrungen verhindert, welche die Verwirklichung einer "laufenden" Planung erschweren oder negativ präjudizieren könnten.	Nummern werden eingefügt.
8	✓	Planungszonen / Baugebiet 2. Etappe	Plan	Plan	Z	Die Planungszone nach § 53 RBG wird vorgängig zur Revision durch den Gemeinderat erlassen und kann somit nicht Beschlussinhalt der Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung/Landschaft (ZVSL) sein. Wir empfehlen, die Planungszone nicht im ZPSL darzustellen. Falls die Gemeinde diese Planungsmassnahme dennoch im Zonenplan darstellen möchte, <i>sind die Planungszone im orientierenden Inhalt aufzuführen und mit der Dauer der Massnahme (gem. § 53 Abs. 4 RBG) zu versehen.</i> <i>Die von den Planungszone betroffenen Gebiete sind analog den heutigen Zonenplänen abzubilden - d.h. als Teilzonenplan Landschaft Bruderholz (diese Flächen sind grau darzustellen) bzw. als OeWA-Zone (inkl.</i>	In der Zwischenzeit hat der Gemeinderat entschieden, auf die Planungszone zu verzichten.

Zusammenfassung und Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; -- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

r.	Leg.	Thema	Zif. alt	Zif. Neu	Leg.	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
						<i>Nummer im Zonenreglement). Baugebiet 2. Etappe darf dementsprechend nicht abgebildet werden.</i>	
9	✓	Landschaftsschonzone	Plan	Plan	Z E	Wir stellen fest, dass sämtliche Landschaftsschutz zonen im Gemeindegebiet von Binningen durch eine Landschaftsschonzone ersetzt wurden. <i>Eine Begründung ist im Planungsbericht zwingend zu erbringen.</i> Wir empfehlen, die Landschaftsschutzzone zu belassen, auch im Hinblick auf den zukünftigen kantonalen Richtplan.	Textteil im Planungsbericht führt die Überlegungen dazu auf. Die Landschaftsschonzone wird in Freihaltezone umbenannt.
10	✓	Naturschutzzone	Plan	Plan	Z	<i>Im Sinne der Rechtssicherheit und Transparenz sind die Naturschutz zonen wie üblich mit einer Nummer zu bezeichnen.</i>	Die Nummern werden ergänzt.
11	--	Naturschutzobjekte	Plan	Plan	Z	Die Zonenvorschriften der Gemeinde Binningen sehen keine kommunal geschützten Naturobjekte vor. Gemäss § 11 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) erheben Kanton und Einwohnergemeinden die schützenswerten Landschaften und Naturobjekte im Rahmen ihrer raum- und nutzungsplanerischen Aufgaben. Dabei stützen sie sich auf Fachgutachten ("Naturinventar"). Aus den beigelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass die schützenswerten Landschaften und Naturobjekte mithilfe von Fachgutachten erhoben wurden. <i>Diese naturschutzfachliche Erhebung ist nachzureichen.</i> Wir sind uns über die Möglichkeiten der Sicherstellung von Naturobjekten gemäss § 10 NLG bewusst. <i>Schützenswerte Einzelobjekte sind gemäss § 29 Abs. 3 RBG in den Zonenvorschriften zu bezeichnen und zu umschreiben.</i> Diese Elemente bedeuten eine Aufwertung und Bereicherung für jeden städtischen Siedlungsraum. Nicht zuletzt sind es gerade Einzelobjekte, die das Landschaftsbild prägen und für die Bevölkerung einen zusätzlichen Nutzen in der Erholungsfunktion einer offenen Landschaft darstellen (z.B. als Grillplatz neben einer Baumgruppe). Mit dem Bezeichnen von Naturschutzobjekten kann die Gemeinde wesentlich zum Erhalt der Biodiversität beitragen. Abwechslungsreiche Mikroökosysteme bilden Habitate für seltene oder selten gewordene Arten.	Die Gemeinde bezeichnet in den Zonenvorschriften keine Naturschutzobjekte (Erläuterungen siehe Textteil Planungsbericht)

Zusammenfassung und Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; -- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

r.	Leg.	Thema	Zif. alt	Zif. Neu	Leg.	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
12	K	Gewerbezone (an der Dorenbachstrasse)	Plan	Plan	H	Mit der Umwandlung der Gewerbezone in eine WG3-Zone (Dorenbach) entstehen übernutzte Parzellen. Die Umzonung der Wohnzone W2b entlang der Bündtenmattstrasse und Teile der Gewerbezone in die Wohn- und Geschäftszone WG3 ist im Planungsbericht zu begründen.	Kenntnisnahme
13	--	Archäologische Schutzzonen	Plan	Plan	Z	<i>Die archäologischen Schutzzonen sind im Zonenplan Siedlung/Landschaft im rechtsverbindlichen Inhalt darzustellen.</i> Grundlage für diese Vorgabe bildet das Archäologiegesetz und die dazugehörige Verordnung (ArchVo vom 22. November 2005). Dabei ist insbesondere § 2 Abs. 1 ArchVo zu berücksichtigen.	Das kantonale Gesetz regelt den Umgang mit den archäologischen Schutzzonen abschliessend. Die Gemeinde führt die Zonen als Orientierung im Zonenplan auf, legt aber dazu keine zusätzlichen Bestimmungen fest.
14	(✓)	Legende, Wald	Plan	Plan	E	Es ist dieselbe Waldsignatur wie auf dem Strassennetzplan zu wählen. Bei der Waldsignatur ist der Hinweis auf die Waldgrenzenkarte (6 WGK/1/0) anzubringen.	Darstellung wird beibehalten. Hinweis zur Waldgrenzenkarte wird ergänzt.
15	(✓)	Legende, Lärm	Plan	Plan	E	Bei der "Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe auf III" ist ein Hinweis auf die gesetzliche Grundlage anzufügen. <i>Darüber hinaus sind nur solche Flächen im rechtsverbindlichen Inhalt darzustellen, die nicht bereits vom Regierungsrat genehmigt wurden.</i>	Hinweis auf Gesetzesgrundlage wird eingefügt. Die Gemeinde revidiert die gesamte Ortsplanung. Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind ein Teil davon.
16	✓	Legende, Naturschutzzone	Plan	Plan	E	Die "Kantonale Naturschutzzone" ist als "Kantonal geschütztes Naturobjekt Herzogenmatt" zu bezeichnen.	Bezeichnung wird angepasst.
17	--	Legende, bestehende Gesamtüberbauungen	Plan	Plan	Z	<i>Bestehende Gesamtüberbauungen sind als graue Flächen, analog den Teilzonen- und Quartierplänen darzustellen.</i> Neue Gesamtüberbauungen sind nicht mehr möglich, da sich dieses Planungsinstrument auf das alte Baugesetz (BauG vom 15. Juni 1967) stützt. Das heutige Raumplanungs- und Baugesetz sieht anstelle der altrechtlichen Gesamtüberbauungen Quartierplanungen vor.	keine Anpassung. Gesamtüberbauungen sind im orientierenden Inhalt dargestellt.
18	K	Diverses	Plan	Plan	H	Im kantonal geschützten Naturobjekt "Herzogenmatt" wurde eine OeWA-Zone ausgeschieden. Wir stehen diesem Vorhaben kritisch gegenüber und halten fest, dass eine Planungsmassnahme der Gemeinde das Ziel und den Zweck der Naturschutzzone nicht gefährden darf. Darüber hinaus ist ein Bedarfsnachweis im Pla-	Kenntnisnahme

Zusammenfassung und Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; -- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

r.	Leg.	Thema	Zif. alt	Zif. Neu	Leg.	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
						nungsbericht zu erbringen. Da kantonale Anliegen betroffen sind, ist eine Zweckmässigkeitsprüfung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vorgesehen (§ 31 Abs. 5 RBG).	
19	K	Einleitende Bemerkungen	Reglement	Reglement	E	Es sind weitere Bestimmungen zur Umsetzung der Strategie der räumlichen Entwicklung in das Zonenreglement aufzunehmen (z.B. zu U7 Ökologische Aufwertungsmassnahmen, U9 Landschaft und Ökologie, S19 Wichtige öffentliche Räume und O9 Siedlungsränder).	Kenntnisnahme
20	K	Einleitende Bemerkungen	Reglement	Reglement	E	Wir empfehlen, sich mit Standorten von neuen oder bestehenden Betrieben mit Störfallrisiken auseinanderzusetzen und die Ergebnisse in den Planungsbericht einfließen zu lassen. Darüber hinaus empfehlen wir, entsprechende Bestimmungen ins Zonenreglement aufzunehmen. Falls die Nutzung der Gewerbezone an der Dornacherstrasse ins Zonenreglement aufgenommen wird, ist festzulegen, dass keine Lagerhäuser und Produktionen im Sinne von Störfallbetrieben zugelassen werden.	Kenntnisnahme
21	K	Einleitende Bemerkungen	Reglement	Reglement	H	Die Unterlagen zur Revision der Zonenvorschriften Siedlung/Landschaft bedürfen aus denkmalpflegerischer Sicht einer Überarbeitung. Eine Besprechung zwischen der Gemeinde, der kantonalen Denkmalpflege und der Abteilung Ortsplanung wird empfohlen.	Kenntnisnahme, siehe nachfolgende Erläuterungen.
22	K	Einleitende Bemerkungen	Reglement	Reglement	H	Sämtliche Gebiete, die umgezont oder neu eingezont werden, sind systematisch auf Hinweise aller Naturgefahrenprozesse in der Gefahrenhinweiskarte ³ zu überprüfen. Bei Überschneidungen der fraglichen Gebiete mit Naturgefahrenhinweisen sind: - entweder genauere Abklärungen (im Detaillierungsgrad einer Gefahrenkarte, gemäss Vorgaben des Bundes) zu treffen und die Ergebnisse in den Zonenvorschriften zu berücksichtigen oder - die Einzonungen bzw. Mutationen sind bis zum Vorlie-	Die Gefahrenhinweiskarte des Kantons Basel-Landschaft macht folgende Aussagen: Prozess Sturzgefahren: keine Aussagen Prozess Rutschgefahren: Permanente Rutschung im Lockergestein (erwiesen) vor allem im Gebiet Hohlegasse, Hauptstrasse Baslerstrasse (alles Baugebiet) Prozess Wassergefahren: Prozessbereich Überschwemmung Talflüsse < 3% Neigung entlang dem Birsig (alles Baugebiet)

³ Gefahrenhinweiskarte Naturgefahren im Kanton Basel-Landschaft, Ausgabe Dezember 2005

Zusammenfassung und Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; -- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

r.	Leg.	Thema	Zif. alt	Zif. Neu	Leg.	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
						gen der "Gefahrenkarte Naturgefahren" der Gemeinde Binningen aufzuschieben.	Raumplanerische Massnahmen zum Schutz von Naturgefahren greifen in Binningen nicht mehr. Gefahrenabwehr muss über bautechnische Verfahren erfolgen.
23	K	Einleitende Bemerkungen	Reglement	Reglement	Z	Die Gemeinde ist bereits informiert, dass der Kanton unter der Projektleitung der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung zurzeit die "Gefahrenkarte Naturgefahren" für die Gemeinde Binningen erstellt. Die Karte wird voraussichtlich im Winter 2008/2009 fertig sein. <i>Sobald die "Gefahrenkarte Naturgefahren" vorliegt, sind deren Erkenntnisse mittels eigentümergebundener Vorschriften im Zonenreglement Siedlung umzusetzen.</i>	Kenntnisnahme
24	✓	Zoneneinteilung, Absatz 1 lit. s+ o	Ziffer 2	Ziffer 2	Z	Für die Spezialzone Hippotherapie wird die Abkürzung Sp HAT verwendet. Sowohl in Ziffer 3 als auch im ZPSL wird diese Zone als Sp HT abgekürzt. Weiter ist die Spezialzone <u>für</u> Familiengärten im ZPSL als Spezialzone Familiengärten aufgeführt. <i>Die Bezeichnungen sind anzupassen.</i>	Die Bezeichnung wird in Ziffer 2 angepasst. Die Bezeichnung wird in Ziffer 2 angepasst.
25	(✓)	Zoneneinteilung, Absatz 1 lit. s+ o	Ziffer 2	Ziffer 2	Z	<i>Die Zone mit Quartierplanpflicht ist nach §§ 19 und 20 RBG eine Nutzungszone und daher unter Bauzonen aufzuführen.</i> <i>Der Titel "Nichtbauzonen" ist zu ergänzen mit "Spezialzonen" (auch im Zonenplan).</i>	Zone mit Quartierplanpflicht bleibt in der Liste der überlagernden Elemente. Ziffer 2 wird entsprechend angepasst.
26	✓	Zoneneinteilung, allgemein	Ziffer 2	Ziffer 2	E	Es ist eine andere Aufzählung zu wählen, um Litera aa) bzw. bb) zu vermeiden.	Die Aufzählung wird entsprechen angepasst.
27	--	Generelle Nutzungsvorschriften, allgemein	Ziffer 3	Ziffer 3	E	Es sollte auch bei WG4 Zonen eine Grünflächenziffer festgelegt werden.	Die Tabelle wird nicht angepasst. Es wird keine Grünflächenziffer eingeführt.
28	✓	Generelle Nutzungsvorschriften, allgemein	Ziffer 3	Ziffer 3	Z	Die Festlegung von "n.b." in der Übersichtstabelle, zusammen mit der Erläuterung, dass eine Nutzung innerhalb der Minima und Maxima realisiert werden kann, ist in vielen Bereichen nicht möglich oder falsch. <i>Die Bezeichnung "n.b." ist zu ersetzen oder bedarf einer anderen Erklärung.</i>	Die Tabelle wird angepasst.

Zusammenfassung und Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; -- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

r.	Leg.	Thema	Zif. alt	Zif. Neu	Leg.	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
29	✓	Generelle Nutzungsvorschriften, allgemein	Ziffer 3	Ziffer 3	Z	Spezialzonen: Im Nichtbaugebiet können Wohnbauten bzw. Wohnungen nur über eine Ausnahmegewilligung errichtet werden. Abweichende Angaben in den Zonenvorschriften sind nicht zulässig und widersprechen übergeordneten Gesetzen. <i>Sämtliche Angaben sind zu prüfen und anzupassen.</i>	Tabelle wird angepasst, so dass keine Wohnnutzung mehr vorgesehen ist.
30	✓	Generelle Nutzungsvorschriften, allgemein	Ziffer 3	Ziffer 3	Z	Die in den "Zusatzbestimmungen Gemeinde" angegebenen Ziffern verweisen auf andere Zonen als in der Zonenbezeichnung angegeben. <i>Die Verweise der "Zusatzbestimmungen Gemeinde" sind zu überprüfen und anzupassen.</i>	Die Verweise werden angepasst.
31	(✓)	Wohnzone W2a/l + W2a/d	Ziffer 4	Ziffer 4	Z	§ 21 Abs. 1 RBG regelt abschliessend, dass nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist, zugelassen sind. Eine darüber hinausgehende Einschränkung ist nicht zulässig. <i>Der letzte Satz ist zu streichen.</i>	Der Satz wird umformuliert.
32	✓	Wohnzone W2a/l + W2a/d, Absatz 1	Ziffer 4	Ziffer 4	E	Im ersten Satz sollte angefügt werden, dass diese Zonen "in erster Linie" der Wohnnutzung dienen.	Der Satz wird ergänzt.
33	✓	Ortsbildschutzzone, allgemein	Neu	Ziffer 15+16	H	Wir verweisen auf die ausführliche Stellungnahme zu ortsbildschützerischen und denkmalpflegerischen Sachverhalten in Anhang 1.	Der Text wird im Sinne des Vorschlages der Denkmalpflege angepasst.
34	✓	Ortsbildschutzzone, allgemein	Neu	Ziffer 15+16	Z	<i>Die Ziffer ist mit einer Nummer zu versehen.</i>	Es wird eine Nummer angefügt.
35	✓	Ortsbildschutzzone, Absatz 4	Neu	Ziffer 15+16	Z	Der Gemeinde steht bei der Bewilligung von Bauten und Anlagen kein Mitspracherecht zu (Ausnahmen gemäss § 92 RBV). Die Gemeinde kann gegen ein Bauvorhaben Einsprache erheben (§ 127 Abs. 1 RBG). Darüber hinaus ist sie verpflichtet, Einsprache zu erheben, wenn Bau- und Planungsvorschriften verletzt sind (§ 127 Abs. 3 RBG). <i>Der erste Satz ist zu streichen.</i>	Der Text wird im Sinne des Vorschlages der Denkmalpflege angepasst.
36	✓	Ortsbildschutzzone, Absatz 4	Neu	Ziffer 15+16	E	"Sie ist entsprechend frühzeitig in Vorhaben mit einzu-beziehen" sollte im Sinne einer Empfehlung an die Bauherrschaft formuliert werden. Wird die Bestimmung belassen, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Erwägung (im Sinne von § 118 Abs. 1 RBG) im	Der Text wird im Sinne des Vorschlages der Denkmalpflege angepasst.

Zusammenfassung und Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; -- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

r.	Leg.	Thema	Zif. alt	Zif. Neu	Leg.	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
						RRB möglich, da das Baubewilligungswesen Sache des Kantons ist.	
37	✓	Ortsbilschonzone, allgemein	Neu	Ziffer 15+16	H	Wir verweisen auf die ausführliche Stellungnahme zu ortsbildschützerischen und denkmalpflegerischen Sachverhalten in Anhang 1.	Der Text wird im Sinne des Vorschlages der Denkmalpflege angepasst.
38	✓	Ortsbilschonzone, allgemein	Neu	Ziffer 15+16	Z	<i>Die Ziffer ist mit einer Nummer zu versehen.</i>	Es wird eine Nummer angefügt.
39	✓	Ortsbilschonzone, Absatz 3	Neu	Ziffer 15+16	Z	<i>Siehe vorangehende Vorgabe zur Ortsbilschonzone.</i>	Der Text wird im Sinne des Vorschlages der Denkmalpflege angepasst.
40	--	Zone für öffentliche Werke und Anlagen, allgemein	Ziffer 6	Ziffer 6	E	Für einzelne OeWA-Zonen sind weiterführende Bestimmungen separat in das Reglement aufzunehmen. Diese sollen nicht unter "Zweckbestimmung" subsumiert werden.	Die Ausführungen sind aus der Sicht der Gemeinde in der Tabelle genügend.
41	✓	Zone für öffentliche Werke und Anlagen, allgemein	Ziffer 6	Ziffer 6	E	Wir vermissen eine Bestimmung zur Umgebungsgestaltung, die weiter geht als die in Ziffer 21 formulierten Grundsätze. Die Umgebungsgestaltung in OeWA-Zonen sollte, im Sinne einer naturnahen Gestaltung und unter Berücksichtigung der einheimischen Flora und Fauna, Vorbild-Charakter haben. Neben Bäumen und bestockten Flächen sind auch Wiesen- und Ruderalflächen zu erhalten und, wo sinnvoll, neu zu schaffen oder aufzuwerten. Unter U9 in der Strategie der räumlichen Entwicklung wird die Absicht postuliert, dass die Gemeinde bezüglich ökologischer Aufwertung auf eigenem Land mit gutem Beispiel vorangehen möchte.	Das Reglement wird im Sinne der Empfehlung ergänzt
42	✓	Zone für öffentliche Werke und Anlagen, Nr. 1	Ziffer 6	Ziffer 6	Z	<i>Die Zweckbestimmung ist festzulegen</i>	Die Zweckbestimmungen werden ergänzt
43	--	Zone für öffentliche Werke und Anlagen, Nr. 1	Ziffer 6	Ziffer 6	H	siehe Abschnitt "2.10 Diverses"	siehe Nr. 4 in dieser Tabelle.
44	✓	Landwirtschaftzone, Abs. 3	Ziffer 7	Ziffer 7	Z	Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, sind nach Bundesrecht (RPG) in der Landwirtschaftszone nicht zulässig. <i>Der letzte Absatz ist daher zu streichen.</i>	Der Absatz wird gestrichen

Zusammenfassung und Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; -- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

r.	Leg.	Thema	Zif. alt	Zif. Neu	Leg.	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
45	✓	Landwirtschaftzone, Abs. 4	Ziffer 7	Ziffer 7	Z	Die Bestimmung überschreitet den Rahmen von § 87 RBV (Unterlagen für die Baueingabe). Die Gemeinde kann im Rahmen von § 87 Abs. 4 RBV bei der Baubewilligungsbehörde weitere Unterlagen zur Umgebungsgestaltung beantragen. <i>Die Bestimmung ist zu überarbeiten.</i>	Der Text wird angepasst.
46	✓	Uferschutzzone, Abs. 3	Ziffer 8	Ziffer 8	Z	Es dürfen keine Konflikte mit der Bestandesgarantie entstehen. <i>Die Bestimmung ist zu überarbeiten.</i> Wir empfehlen folgende Formulierung: "Bei baulichen Eingriffen ist zu prüfen, ob ..."	Der Text wird eingefügt.
47	✓	Spezialzone Familiengärten, Absatz 3	Ziffer 9	Ziffer 9	E	Die "Anschlusspunkte für Gemeinschaftsanlagen" sind unklar. Wir empfehlen eine deutliche Beschreibung oder eine andere Bezeichnung.	Der Text wurde angepasst.
48	✓	Spezialzone Familiengärten, Absatz 4	Ziffer 9	Ziffer 9	Z	Der Gemeinderat kann keine Bestimmungen im Strassenreglement erlassen. <i>Der letzte Satz ist daher zu streichen.</i>	Der letzte Satz wird gestrichen.
49	✓	Spezialzone Familiengärten, Absatz 5	Ziffer 9	Ziffer 9	Z	Dem Gemeinderat steht im Rahmen der Zonenvorschriften keine nachträgliche, ausserhalb der Zonenvorschriften liegende Regelungskompetenz zu. <i>Der letzte Satz ist zu streichen.</i>	Der letzte Satz wird gestrichen.
50	✓	Spezialzone Familiengärten, Absatz 6	Ziffer 9	Ziffer 9	H	Die Aussage: "Zulässig sind nur Sattel- oder Pultdächer" widerspricht der Bestimmung unter Ziffer 32 Absatz 4 ZRSL.	Ziffer 32 Absatz 4 wird angepasst.
51	✓	Spezialzone Familiengärten, Absatz 10	Ziffer 9	Ziffer 9	E	Der gesamte Absatz ist zu streichen. Abstandsvorschriften werden in der kantonalen Gesetzgebung (§ 90 ff. RBG und § 52 ff. RBV) abschliessend geregelt.	Der Absatz wird gestrichen.
52	✓	Spezialzone Reitsportanlagen, Absatz 1	Ziffer 10	Ziffer 10	Z	Das Raumplanungsgesetz des Bundes nennt Bauten und Anlagen, nicht aber "Einrichtungen". <i>Die Benennung von Einrichtungen ist zu streichen.</i> Wir empfehlen, den Nutzungszweck der Zone in den Vordergrund zu stellen (beispielsweise durch folgende Formulierung: "... dient dem Reitsport"). <i>Diese Vorgabe gilt stellvertretend auch für die Ziffern 11, 12 und 13.</i>	Der Text wird entsprechend angepasst. Der Text wird entsprechend angepasst.

Zusammenfassung und Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; -- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

r.	Leg.	Thema	Zif. alt	Zif. Neu	Leg.	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
53	✓	Spezialzone Reitsportanlagen, Absatz 3	Ziffer 10	Ziffer 10	E	Die Bestimmung ist unklar formuliert. Es ist nicht verständlich, was unter "nicht störend in Erscheinung treten" zu verstehen ist. Wir empfehlen, den ersten Satz im Sinne von § 70 Abs. 3 RBV anzupassen: "Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, das heisst wasserdurchlässig auszugestalten."	Der Text wird ergänzt.
54	✓	Spezialzone Reitsportanlagen, Absatz 3	Ziffer 10	Ziffer 10	Z	<i>Der zweite Satz ist zu streichen, da ohnehin keine Bauten und Anlagen (inkl. Parkplätze) ausserhalb der Spezialzone erstellt werden dürfen.</i>	Der letzte Satz wird gestrichen.
55	✓	Spezialzone Reitsportanlagen, Absatz 4	Ziffer 10	Ziffer 10	E	Diese Bestimmung ist nicht verständlich. Wir empfehlen, darauf zu verzichten. Im Weiteren werden Dachaufbauten in Ziffer 34 ZRSL geregelt. (Diese Empfehlung gilt stellvertretend auch für Ziffer 12 ZRSL)	Der Absatz wird gestrichen.
56	✓	Spezialzone Hundesportanlage, Absatz 1	Ziffer 11	Ziffer 11	E	Für den zweiten Satz eine deutliche Formulierung zu wählen, im Sinne von "Nicht zugelassen sind: ..."	Der Text wird angepasst.
57	✓	Schutzzone zur Erhaltung von Kulturdenkmälern, Allgemein	Ziffer 15	Ziffer 14	H	Wir verweisen auf die ausführliche Stellungnahme zu ortsbildschützerischen und denkmalpflegerischen Sachverhalten in Anhang 1.	Der Text wird im Sinne des Vorschlages der Denkmalpflege angepasst.
58	✓	Schutzzone zur Erhaltung von Kulturdenkmälern, allgemein	Ziffer 15	Ziffer 14	Z	Die Bestimmung unter Ziffer 15 ZRSL beschreibt Objekte, aber keine Schutzzone. <i>Die Zifferüberschrift ist anzupassen, bzw. eine neue Ziffer in das Reglement aufzunehmen.</i>	Die Zifferbezeichnung wird geändert. Die Schutzzone entfällt. Das Gebiet Schloss wird der Ortsbildschutzzone zugeteilt.
59	✓	Schutzzone zur Erhaltung von Kulturdenkmälern, Absatz 1	Ziffer 15	Ziffer 14	H	Wie in Absatz 1 beschrieben, sind diese Objekte kantonal geschützt. Die Bestimmung kann keine eigenständige Bedeutung erlangen und weist lediglich orientierenden Charakter auf.	Der Text wird im Sinne des Vorschlages der Denkmalpflege angepasst.
60	✓	Naturschutzzone Herzogenmatt, allgemein	Ziffer 16	Ziffer 17	E	Wir empfehlen, die Naturschutzzonen und -objekte im Zonenreglement aufzuzählen und mit einer Nummer zu versehen. Dabei sollen für jeden Eintrag Nutzungs- und Schutzbestimmungen festgelegt werden. Darüber hinausgehende Beschreibungen, Pflegemassnahmen, etc., können allenfalls im orientierenden Anhang oder auch im noch zu erstellenden Erläuterungsbericht enthalten sein. Die Schutzzonen sollen von den Einzelobjekten getrennt behandelt werden.	Die Nummern werden ergänzt. Die detaillierten Schutzbestimmungen werden dem Reglement angehängt.

Zusammenfassung und Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; -- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

r.	Leg.	Thema	Zif. alt	Zif. Neu	Leg.	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
61	✓	Naturschutzzone Herzogenmatt, Absatz 1	Ziffer 16	Ziffer 17	H	In Anbetracht von Absatz 2 ist davon auszugehen, dass sich Absatz 1 auf die kommunale Naturschutzzone "Herzogenmatt" bezieht. Dem widerspricht die Erwähnung der Regierungsratsverordnung über das kantonal geschützte Naturobjekt "Herzogenmatt". Es ist deutlich auszuweisen, dass sich die Bestimmung unter Ziffer 16 Absatz 1 ZRSL auf die kommunale Naturschutzzone bezieht.	Der Text wird angepasst.
62	✓	Naturschutzzone Herzogenmatt, Absatz 1	Ziffer 16	Ziffer 17	E	Wir empfehlen, auf die Benennung von "Gebieten" zu verzichten und stattdessen "Zonen" zu bezeichnen (z.B. anstelle von Naturschutzgebiet, Naturschutzzone zu verwenden).	Der Text wird angepasst.
63	✓	Naturschutzzone Herzogenmatt, Absatz 2	Ziffer 16	Ziffer 17	E	Die Naturschutzzone "Holzmatt" hat offensichtlich keinen direkten Zusammenhang mit Ziffer 16 Naturschutzzone "Herzogenmatt". Wir empfehlen, Ziffer 16 als "Naturschutzzonen" zu bezeichnen. Darunter sind die beiden Naturschutzzonen nummeriert aufzuführen, sowie Nutzungs- und Schutzbestimmungen festzulegen und allenfalls einen Verweis auf den Anhang anzubringen.	Die Naturschutzgebiete werden im Zonenplan nummeriert. Und der Text wird angepasst
64	--	Naturschutzzone Herzogenmatt, Absatz 4	Ziffer 16	Ziffer 17	E	Diese Bestimmung hat informativen Charakter. Insofern kann darauf verzichtet werden.	Absatz 4 wird zur Erklärung beibehalten.
65	✓	Landschaftsschonzone, Absatz 2	Ziffer 17	Ziffer 18	H	§ 12 RBV über die Landschaftsschonzonen macht keine Aussagen über die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen. Insofern geht Art. 34 ff RPV den Bestimmungen der Gemeinde vor.	Die Zonenbezeichnung und der Zweck werden angepasst.
66	✓	Landschaftsschonzone, Absatz 2	Ziffer 17	Ziffer 18	Z	<i>Der Absatz ist den übergeordneten Gesetzesbestimmungen anzupassen.</i>	Die Zonenbezeichnung und der Zweck werden angepasst.
67	✓	Zone zur Erhaltung der Aussicht, Absatz 2	Ziffer 18	Ziffer 19	Z	Das Baubewilligungswesen ist Sache des Kantons (§ 118 RBG). <i>Der Absatz ist zu streichen.</i>	Der Text wird angepasst.
68	--	Zone Wärmeverbund, allgemein	Ziffer 19	Ziffer 20	Z	Eine Anschlusspflicht geht über die gesetzlichen Möglichkeiten des RBG hinaus und kann deshalb nicht in das Zonenreglement Eingang finden. Der zweite Absatz sollte dahingehend abgeändert werden, dass ein Anschluss an die Wärmeversorgung wünschenswert ist und dadurch Synergien ausgebaut werden können.	Der Text wird nicht angepasst.

Zusammenfassung und Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; -- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

r.	Leg.	Thema	Zif. alt	Zif. Neu	Leg.	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
						Weitere Absätze könnten sich damit auseinandersetzen, wie der Gemeinderat Vorkehrungen trifft, um diese Absicht umzusetzen. <i>Von einer Anschlusspflicht ist mangels gesetzlicher Grundlagen abzusehen und die Artikel entsprechend anzupassen.</i>	
69	--	Zone Wärmeverbund, allgemein	Ziffer 19	Ziffer 20	E	Nutzungszonen können nach § 19 Abs. 2 RBG insbesondere von Schutz- und Gefahrenzonen überlagert werden. Die Aufzählung ist zwar nicht abschliessend, wird aber in § 29 Abs. 2 RBG ausführlich umschrieben. Insofern muss die Rechtsgrundlage für eine Ausscheidung einer überlagernden "Zone Wärmeverbund" angezweifelt werden. Wir empfehlen deshalb, besagtes Gebiet als "Perimeter Wärmeverbund" zu benennen und entsprechend im ZPSL abzuändern (als orientierender Inhalt).	Der Text wird nicht angepasst.
70	--	Quartierplanpflicht, Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, allgemein	Ziffer 20	Ziffer 22	Z	Nach § 20 Abs. 1 lit. h RBG gehören Zonen mit Quartierplanpflicht zu den Bauzonen. Nutzungszonen, zu denen die Bauzonen zählen, können insbesondere mit Schutz- oder Gefahrenzonen überlagert werden (§ 19 Abs. 2 RBG). Die Quartierplanpflicht als überlagernde Zone darzustellen, entspricht nicht dem Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Basel-Landschaft. <i>Diese ist daher als Nutzungszone festzulegen.</i>	Die Darstellung als Grundnutzungszone entspricht nicht dem Datenmodell des Kantons. Die Grundnutzung muss weiterhin dargestellt werden.
71	(✓)	Quartierplanpflicht, Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, allgemein	Ziffer 20	Ziffer 22	E	Die Bestimmungen sollten getrennt werden in: "Zonen mit Quartierplanpflicht", "Quartierplanung, ordentliches Verfahren", "Quartierplanung, vereinfachtes Verfahren" und "Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan". Insbesondere richten sich Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan nicht nach einem Quartierplanverfahren, wie im ZRSL der Eindruck entstehen könnte.	Die Empfehlung wird teilweise aufgenommen.
72	--	Quartierplanpflicht, Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, Absatz 1	Ziffer 20	Ziffer 22	Z	Für das vereinfachte Verfahren ist anzumerken, dass die im Zonenplan unterlagernde Grundnutzung verbindlich ist (nach § 42 Abs. 1 RBG müssen die Zonenvorschriften Bestimmungen über Art und Mass der quartierplanmässigen Nutzung und Gestaltung sowie über die verkehrsmässige Erschliessung enthalten). <i>Der Absatz ist anzupassen. Bestimmungen über die Gestaltung sowie die verkehrsmässige Erschliessung sind in das Reglement aufzunehmen.</i>	Die Vorgabe wird nicht aufgenommen. Die Bedingungen sind in Absatz 4 umfassend aufgelistet.

Zusammenfassung und Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; -- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

r.	Leg.	Thema	Zif. alt	Zif. Neu	Leg.	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
73	K	Quartierplanpflicht, Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, Absatz 1	Ziffer 20	Ziffer 22	H	Wird die Bestimmung im Wortlaut belassen, ist beim Erlass von Quartierplänen § 41 lit. a RBG massgebend.	Kenntnisnahme
74	--	Quartierplanpflicht, Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, Absatz 2	Ziffer 20	Ziffer 22	Z	Die Reglementsbestimmung wird durch die Regelung von § 43 Abs. 2 lit. b. RBG derogiert. Ausserhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht ist danach die Zustimmung der Mehrheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die über 2/3 der Quartierplanfläche verfügen, erforderlich, wenn der Gemeinderat den Quartierplan veranlasst. Einen Quartierplan unter bestimmten Umständen zwingend zu verlangen, wie dies in Ziffer 20 Abs. 2 vorgesehen ist, ist somit auf Grund der erwähnten Regelung im RBG nicht möglich. <i>Die Bestimmung ist anzupassen.</i>	Absatz 2 wird gestrichen.
75	✓	Quartierplanpflicht, Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, Absatz 3	Ziffer 20	Ziffer 22	Z	Die beiden im ZRSL angesprochenen Verfahren sind strikte zu trennen. In der vorliegenden Formulierung stehen der Bestimmung rechtliche Vorbehalte gegenüber. <i>Die Bestimmung ist nach den beiden Verfahren zu trennen und zu überarbeiten.</i>	Die verlangte Trennung wird ausgeführt.
76	✓	Quartierplanpflicht, Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, Absatz 3	Ziffer 20	Ziffer 22	Z	<i>Im vereinfachten Verfahren (nach § 42 RBG) ist zu ergänzen, dass die vorgesehene Nutzungsart gemäss Zonenplan eingehalten wird.</i> Wir weisen darauf hin, dass die Verwendung des Begriffs "bewilligen" zu Missverständnissen führen kann, da der Gemeinderat einen Quartierplan im vereinfachten Verfahren erlässt, nicht aber bewilligt.	Der Text wird im Sinne des Vorschlages angepasst.
77	✓	Quartierplanpflicht, Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, Absatz 3	Ziffer 20	Ziffer 22	Z	Bei Anpassungen, Änderungen oder Abweichungen von bestehenden Quartierplänen erfolgt eine Mutation. Insofern können keine neuen Quartierpläne im vereinfachten Verfahren erlassen werden, die sich auf einen bestehenden Quartierplan abstützen. <i>Abweichungen zu bestehenden Quartierplänen sind zu streichen.</i>	Der Text wird gestrichen.
78	✓	Quartierplanpflicht, Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, Absatz 3	Ziffer 20	Ziffer 22	E	Aus der Tabelle sollte die Quartierplanung im ordentlichen Verfahren entfernt werden, da diese nicht Bestandteil der Bestimmung unter Absatz 3 ist und nur orientierenden Charakter aufweist.	Die Tabelle wird angepasst.

Zusammenfassung und Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; -- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

r.	Leg.	Thema	Zif. alt	Zif. Neu	Leg.	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
79	✓	Quartierplanpflicht, Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, Absatz 4	Ziffer 20	Ziffer 22	Z	Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren werden nicht durch den Gemeinderat erlassen. Abweichungen können entsprechend nicht angebracht werden. <i>Der Satzteil "oder die Abweichungen für einen Quartierplan im ordentlichen Verfahren" ist zu streichen.</i>	Der Text wird nicht angepasst.
80	K	Quartierplanpflicht, Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, Absatz 5	Ziffer 20	Ziffer 22	H	Der gesamte Absatz sollte weggelassen werden. Wenn der Gemeinderat bei jedem Projekt über die Gewichtung von Anforderungen entscheidet, besteht die Gefahr einer willkürlichen Auslegung und widerspricht somit Art. 9 der Bundesverfassung der schweizerischen Eidgenossenschaft (BV, vom 18. April 1999).	Kenntnisnahme
81	--	Quartierplanpflicht, Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, Absatz 6	Ziffer 20	Ziffer 22	Z	<i>"Abweichungen für Quartierpläne im ordentlichen Verfahren" ist zu streichen.</i>	Der Text wird nicht angepasst.
82	(✓)	Quartierplanpflicht, Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, Absatz 6	Ziffer 20	Ziffer 22	E	Der ganze Absatz ist zu streichen. Sollte Absatz 6 beibehalten werden, sollten Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan gestrichen werden. Abweichungen können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden. In diesem Stadium (mit vorliegendem Baugesuch) noch ein weiteres, nicht näher definiertes Verfahren (wettbewerbsähnlich) einzufordern, widerspricht der Systematik der Planungsverfahren und ist gemäss RBG nicht vorgesehen. Zudem sollte festgelegt werden, unter welchen Bedingungen ein klar umschriebenes Verfahren eingesetzt wird (keine "kann" Formulierung und im Sinne der Rechtssicherheit auch kein "wettbewerbsähnliches Verfahren").	Für die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan wird kein Wettbewerb verlangt.
83	✓	Zweiter Teil	-	-	Z	<i>Da für Baulandumlegungen und Grenzmutationen keine ergänzenden Bestimmungen der Gemeinde zum RBG erlassen werden können, ist der gesamte zweite Teil zu streichen.</i>	Text wird entfernt.
84	✓	Dritter Teil	-	-	Z	<i>Da für Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen keine ergänzenden Bestimmungen der Gemeinde zum RBG erlassen werden können, ist der gesamte dritte Teil zu streichen.</i>	Text wird entfernt.

Zusammenfassung und Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; -- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

r.	Leg.	Thema	Zif. alt	Zif. Neu	Leg.	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
85	K	Allgemeine Gestaltungsgrundsätze	Ziffer 21	Ziffer 23	E	Wir empfehlen, eine prägnante, straffe Formulierung der allgemeinen Gestaltungsgrundsätze.	Kenntnisnahme
86	K	Massgebende Parzellenfläche, Absatz 2	Ziffer 23	Ziffer 24	H	Gemäss lit. a werden projektierte Verkehrsanlagen deren Beschluss noch aussteht, nicht zur massgebenden Parzellenfläche gerechnet. Im Hinblick auf die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) erscheint diese Bestimmung rechtlich fraglich.	Kenntnisnahme.
87	✓	Massgebende Parzellenfläche, Absatz 2	Ziffer 23	Ziffer 24	E	Der gesamte Absatz 2 ist zu streichen. <i>Ansonsten sind die Bestimmungen im Sinne von § 46 RBV zwingend anzupassen.</i>	Der Text wird angepasst.
88	K	Geschossflächenziffer, Absatz 1	Ziffer 24	Ziffer 25	H	Die angegebene Seitenzahl im Anhang ist nicht korrekt (dies betrifft auch weitere, nachfolgende Verweise mit Angabe der Seitenzahl).	Kenntnisnahme.
89	K	Geschossflächenziffer, Absatz 3	Ziffer 24	Ziffer 25	H	Kleinbauten werden im ZRSL nicht umschrieben.	Kenntnisnahme.
90	K	Geschossflächenziffer, Absatz 4	Ziffer 24	Ziffer 25	E	Die Bestimmung ist schwierig zu verstehen. Sie sollte neu formuliert und im Anhang dargestellt werden. Insbesondere bedarf es einer Erklärung, was unter dem "Verhältnis zwischen der über der Fassadenlinie liegenden Aussenfläche zur gesamten Aussenfläche des entsprechenden Geschosses" zu verstehen ist.	Kenntnisnahme.
91	✓	Geschossflächenziffer, Absatz 5	Ziffer 24	Ziffer 25	H	Formulierungen wie "im nötigen Detaillierungsgrad nachzuweisen" entsprechen nicht dem Sinn einer Bestimmung. Werden Bestimmungen erlassen, sind diese eindeutig zu formulieren.	Text wird angepasst.
92	✓	Geschossflächenziffer, Absatz 5	Ziffer 24	Ziffer 25	H	Was ist unter "Qualitätsstandards" zu verstehen? Werden Bauten, welche die Rahmenbedingungen des Minergie P-Standards einhalten aber nicht zertifiziert sind, vom Energieeffizienzbonus ausgeschlossen?	Text wird angepasst.
93	✓	Geschossflächenziffer, Absatz 5	Ziffer 24	Ziffer 25	<u>Z</u>	Unterlagen für die Baueingabe sind abschliessend in § 87 RBV geregelt. <i>Die Bestimmung ist so zu formulieren, dass der Nachweis im Rahmen von § 87 Abs. 3 lit. a RBV erbracht werden muss.</i>	Text wird angepasst.

Zusammenfassung und Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; -- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

r.	Leg.	Thema	Zif. alt	Zif. Neu	Leg.	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
94	✓	Grünflächenziffer, Absatz 3	Ziffer 26	Ziffer 27	Z	Mit der Festlegung einer maximalen Anrechenbarkeit von 50 % der Fläche, besteht die Gefahr der willkürlichen Auslegung der Anrechenbarkeit. <i>Das Wort "maximal" ist zu streichen.</i>	Das Wort „maximal“ wird gestrichen.
95	✓	Haupt- und Nebenbauten, Absatz 2	Ziffer 27	Ziffer 28	H	Die im Absatz bezeichneten "Nebennutzflächen" widersprechen der Definition dieser Flächen im Anhang (siehe Seite 24).	Der Text wird angepasst.
96	✓	Haupt- und Nebenbauten, Absatz 3	Ziffer 27	Ziffer 28	Z	Das Baubewilligungswesen ist Sache des Kantons (§ 118 RBG). Insofern kann der Gemeinderat eine Ausnahme bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, nicht aber selbst bewilligen. <i>Der Satz ist anzupassen.</i>	Der Text wird angepasst.
97	--	Spezialbestimmungen Attikageschoss, Absatz 2	Ziffer 29	Ziffer 30	Z	Die Bemessung der Grenzabstände ist abschliessend in § 90 RBG und § 52 RBV geregelt. <i>Der Absatz ist zu streichen.</i>	Die kantonalen Bestimmungen sind zu diesem Punkt ungenügend. Die Gemeinde will sich für den Vollzug der Vorschriften dazu die Gesetzesgrundlage schaffen.
98	✓	Fassadenlinie, allgemein	Ziffer 30	Ziffer 31	Z	<i>Für unbedeutend vor- und rückspringende Gebäudeteile ist ein Mass festzulegen.</i>	Im Anhang wird ein Mass eingefügt.
99	K	Fassadenlinie, allgemein	Ziffer 30	Ziffer 31	E	Es ist der allgemein gebräuchliche Begriff des "abgegrabenen Terrains" anstelle des tiefer gelegten Terrains zu verwenden (die Empfehlung ist stellvertretend auch für weitere Ziffern und den Anhang zu verstehen).	Kenntnisnahme
100	K	Gebäudeprofil / Dachformen, Absatz 2	Ziffer 32	Ziffer 33	H	Für die Berechnung der Grenzabstände ist die nach § 52 Abs. 3 RBV definierte Bemessung der Gebäudehöhe massgebend.	Kenntnisnahme.
101	K	Gebäudeprofil / Dachformen, Absatz 3	Ziffer 32	Ziffer 33	E	Die Bestimmung ist verständlicher zu formulieren.	Kenntnisnahme.
102	--	Dachaufbauten, Absatz 1	Ziffer 34	Ziffer 35	E	Die Bestimmung "Als Dachaufbauten gelten: Dachaufbauten" ist verständlicher zu umschreiben. Ebenso sollten Dacheinschnitte nicht als Dachaufbauten bezeichnet werden.	Der Text wird nicht angepasst.
103	K	Dachaufbauten, Absatz 4	Ziffer 34	Ziffer 35	H	Wir erachten 50 % der Fassadenlänge für Dachaufbauten als grosszügig und empfehlen der Gemeinde, die Bestimmung zu visualisieren.	Kenntnisnahme.

Zusammenfassung und Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; -- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

r.	Leg.	Thema	Zif. alt	Zif. Neu	Leg.	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
104	K	Antennenanlagen, allgemein	Ziffer 36	Ziffer 37	H	Wir verweisen auf die Erwägungen zu Mobilfunkanlagen in Anhang 2.	Kenntnisnahme.
105	✓	Antennenanlagen, Absatz 3	Ziffer 36	Ziffer 37	Z	Das Baubewilligungswesen ist Sache des Kantons (§ 118 RBG). Wir empfehlen folgende Formulierung: "In der Regel sind Antennenanlagen nicht zugelassen". <i>Der Absatz ist anzupassen.</i> Der zweite Absatz wird dadurch obsolet.	Der Text wird angepasst. Absatz 2 wird gestrichen.
106	✓	Antennenanlagen, Absatz 3	Ziffer 36	Ziffer 37	H	Die Versorgungssicherheit muss auch in den ausgeschlossenen Gebieten nachgewiesen und gewährleistet werden können.	Kenntnisnahme.
107	✓	Antennenanlagen, Absatz 5	Ziffer 36	Ziffer 37	Z	Um die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Anbietern zu fördern, kann sie der Gemeinderat zur Koordination einladen. <i>Hingegen kann er keine ergänzenden Angaben einfordern (diese sind bei der Bewilligungsbehörde zu beantragen) und ist nicht dazu berechtigt, Unterlagen zwecks Koordination (ohne Zustimmung) anderen Anbietern weiterzuleiten.</i>	Die beiden letzten Sätze werden gestrichen.
108	--	Antennenanlagen, Absatz 6	Ziffer 36	Ziffer 37	Z	Diese Forderung ist rechtlich nicht haltbar. <i>Der Absatz ist zu streichen.</i>	Kenntnisnahme.
109	✓	Ermittlung Nutzungsmass, allgemein	Ziffer 37	Ziffer 38	E	Der verwendete Titel ist irreführend. Wir empfehlen, die Überschriften aus der RBV zu verwenden (§§ 50 und 51 RBV).	Der Titel wird angepasst.
110	✓	Ermittlung Nutzungsmass, allgemein	Ziffer 37	Ziffer 38	E	Der Bestimmungstext ist überwiegend der RBV entnommen. Deswegen empfehlen wir, an den betreffenden Stellen die "Nutzung" als "bauliche Nutzung" zu bezeichnen.	Der Text wird angepasst.
111	✓	Ermittlung Nutzungsmass, Absatz 2	Ziffer 37	Ziffer 38	Z	Die Bestimmung muss sich nach § 51 RBV richten. Die Verordnung regelt abschliessend, für welche Bauten die bauliche Nutzung gesamthaft eingehalten werden muss. <i>Der Wortlaut ist anzupassen.</i>	Absatz 2 wird gestrichen.
112	✓	Ausnahmen, allgemein	Ziffer 41	Ziffer 42	E	Ausnahmen werden bei der Baubewilligungsbehörde beantragt. Wir empfehlen, im Sinne der Verständlichkeit, die Baubewilligungsbehörde im ersten Absatz zu erwähnen.	Der Text wird angepasst.

Zusammenfassung und Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; -- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

r.	Leg.	Thema	Zif. alt	Zif. Neu	Leg.	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
113	--	Baugesuchsunterlagen, Absatz 2	Ziffer 43	Ziffer 44	Z	Für die Baueingabe notwendigen Unterlagen sind in § 87 RBV abschliessend geregelt. Die Gemeinde kann im Rahmen von § 87 Abs. 4 lit. a RBV weitere Unterlagen bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. <i>Der Absatz ist zu überarbeiten.</i>	Der Text wird nicht angepasst.
114	✓	Baugesuchsunterlagen, Absatz 3	Ziffer 43	Ziffer 44	E	Es ist die folgende Formulierung: "In der Nutzungsbeurteilung (gemäss § 87 Abs. 2 lit. c RBV) ist der Anteil des Untergeschosses an der Gesamtgeschossfläche (...) separat auszuweisen.	Der Text wird angepasst.
115	✓	Verfahren in den Sondernutzungsplänen, allgemein	Ziffer 44	-	E	Dem inneren Aufbau des Reglements folgend, sollte Ziffer 44 in Ziffer 20 "Quartierplanpflicht, ..." integriert werden.	Der Titel und der Text werden neu bearbeitet.
116	✓	Verfahren in den Sondernutzungsplänen, allgemein	Ziffer 44	-	H	Es ist klarzustellen, was mit "Vorabklärung" im Rahmen des Verfahrens bei Sondernutzungsplänen gemeint ist.	Der Titel und der Text werden neu bearbeitet.
117	✓	Verfahren in den Sondernutzungsplänen, Absatz 2	Ziffer 44	-	Z	<i>Der gesamte Absatz ist zu streichen.</i> Die Unterlagen für die Baueingabe sind in § 87 RBV abschliessend festgelegt. Die Gemeinde kann weitere Unterlagen nach § 87 Abs. 4 lit. a RBV bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Das Baubewilligungswesen ist Sache des Kantons (§ 118 Abs. 1 RBG).	Der Titel und der Text werden neu bearbeitet.
118	K	Gebühren, Absatz 1	Ziffer 45	Ziffer 45	E	Die gesetzliche Grundlage ist in die Bestimmung aufzunehmen.	Kenntnisnahme.
119	--	Gebühren, Absatz 2	Ziffer 45	Ziffer 45	H	<u>Der Bestimmungstext bedarf der rechtlichen Abklärung.</u> Allenfalls ist eine Gebühr für Sondernutzungspläne möglich, wenn der Antrag zur Erarbeitung von Seiten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eingeleitet wurde. In diesem Zusammenhang wäre zu beachten, dass Zonen mit Quartierplanpflicht nicht berücksichtigt werden könnten. Ein Antrag würde zwar von Seiten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eingereicht, dieser beruht allerdings auf einer von der Gemeinde erlassenen Pflicht.	Der Text wird nicht angepasst.
120	✓	Aufhebung bisheriger Bestimmungen und Erlasse, Absatz 1	Ziffer 47	Ziffer 47	Z	<i>Die Ziffer ist auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen.</i> Auf eine Aufzählung der pendenten Punkte wird verzichtet. <i>Fehlende Angaben sind zu ergänzen.</i>	Auflistung wird überprüft.

Zusammenfassung und Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; -- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

r.	Leg.	Thema	Zif. alt	Zif. Neu	Leg.	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
121	✓	Anhang, Hinweise	Anhang	Anhang	H	<ul style="list-style-type: none"> - Nutz- und Geschossflächen werden nicht erläutert. - In den Erläuterungen zu den Konstruktionsflächen wird auf eine "Norm" verwiesen, ohne diese explizit zu nennen. - Die zwei Pfeile der Detailskizze zu "Messweise lichte Höhe (Zif. 24)" sind missverständlich. - Die Skizzen und Beispiele zu "Fassadenlinie (Zif. 30)" sind nicht vermasst (siehe Bemerkung im Abschnitt "Zonenreglement Siedlung/Landschaft"). 	Der Anhang wird überprüft und ergänzt.
122	✓	Anhang, Empfehlungen	Anhang	Anhang	E	<ul style="list-style-type: none"> - Der Anhang lehnt sich an die Definitionen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) an. Die Skizze zu "Gebäuelänge (Zif. 31)" wird in der Musterbotschaft IVHB verständlicher dargestellt. Wir empfehlen, die Skizze zu überarbeiten. - Bei den Bestimmungen zu "Terrainveränderungen und Anpassungen (Zif. 39)" sollten auch die "Ebenen" mit einer Prozent-Angabe ergänzt werden. Weiter ist auszuführen, was mit "15%" gemeint ist. - Wir empfehlen, auf Seite 31 unter "Planungsprinzipien, 2. Massnahmen ..." den Restbedarf näher zu beschreiben. Unter Ziffer 4. "Einfache Gebäudestruktur" ist "Die einfache Bauweise" zu erläutern. - Im Bestimmungstext zur "Naturschutzzone Holz matt" empfehlen wir, die Lebensraumtypen nicht zu planen, sondern vorzusehen. Dieser Ausdruck entspricht eher dem Charakter eines Reglements. 	Empfehlungen werden ergänzt.
126	K	Digitale Daten	Daten	Daten	H	Wir verweisen auf den Schriftverkehr mit der Stabstelle Grundlagen und Informatik des Amts für Raumplanung. Aus der 2. technischen Vorprüfung geht hervor, dass noch keine Daten zum Strassennetzplan geprüft wurden. Wir empfehlen, diese Daten ebenfalls vorprüfen zu lassen.	Kenntnisnahme
127	K	Planungsbericht	Bericht	Bericht	Z	Mit den überarbeiteten Unterlagen wurde kein Planungsbericht eingereicht. Ein Verweis auf pendente Punkte aus dem ursprünglichen Planungsbericht erscheint aufgrund der Anzahl der Veränderungen als	Die Gemeinde reichte den Planungsbericht mit dem Reglement und dem Plan am 12. November 2007 beim Amt für Raumplanung ein. Die Hinweise zum Planungsbericht wurden mit den zuständigen Stellen

Zusammenfassung und Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; -- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

r.	Leg.	Thema	Zif. alt	Zif. Neu	Leg.	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
						"nicht sinnvoll". Unter diesen Umständen ist es nicht möglich, eine qualifizierte Aussage zum Planungsbericht abzugeben. <i>Der überarbeitete Planungsbericht ist nachzuliefern.</i>	besprochen und aufgrund des ersten Entwurfes „Vorprüfungsbericht“ berücksichtigt.