

**Einwohnergemeinde Binningen**

# **Ortsplanungsrevision**

**Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV**

**30.10.2007**

**Auflageexemplar für die öffentliche Mitwirkung vom  
5.11. – 31.12.2007**



**Planteam**

**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

**Strassennetzplan** Glaser Saxer Keller AG, Ingenieure und Architekten  
Birsigstr. 104, 4103 Bottmingen, 061 425 92 20  
info@glaser-saxer-keller.ch

Referenz bin\_bericht\_Mitwirkungsexemplar.doc

## Inhalt

### Teil 1: Motivation

<b>1</b>	<b>Warum eine Revision der Ortsplanung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Einiges wird neu - vieles bleibt</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Die Strategie der räumlichen Entwicklung definiert die Zielsetzungen - die Ortsplanung setzt sie um</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Mitwirkung der Bevölkerung ist wichtig</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Eine wichtige Grundlage für die Zukunft</b>	<b>5</b>

### Teil 2: Technische Erläuterungen zur Ortsplanung

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Vorgehen bei der Revision</b>	<b>7</b>
1.1	Heute gültige Ortsplanung / Übergeordnete Grundlagen	7
1.2	Verwendete Grundlagen	8
1.3	Planungsperimeter	8
1.4	Organisation und Ablauf	9
	1.4.1 Fachgruppen Ortsplanungs-Revision	9
	1.4.2 Bisheriger Planungsablauf	10
	1.4.3 Weiteres Vorgehen	10
1.5	Umfang der Planung	11
	1.5.1 Zur Mitwirkung / Vorprüfung vorliegende Planungsinstrumente	11
	1.5.2 Weitere zur Mitwirkung / Vorprüfung aufliegende erläuternde Unterlagen	11
<b>2</b>	<b>Strategie der räumlichen Entwicklung</b>	<b>12</b>
2.1	Strategie als Grundlage für die Ortsplanungsrevision	12
2.2	Die wesentlichen Inhalte	12
<b>3</b>	<b>Erwägungen und Begründungen zum Zonenplan Siedlung und Landschaft</b>	<b>15</b>
3.1	Übersicht zu den Änderungen im Zonenplan	15
3.2	Die Landschaftsschonzone im Besonderen	16
3.3	Ausscheidung von Spezialzonen im Landschaftsraum	16
<b>4</b>	<b>Erwägungen und Begründungen zum Zonenreglement Siedlung und Landschaft</b>	<b>17</b>
4.1	Aufbau der Dokumente	17

4.2	Die Geschosflächenziffer (Zif. 24)	17
	4.2.1 Wechsel zur Geschosflächenziffer	17
	4.2.2 Die heutige Regelung	17
	4.2.3 Anforderungen an eine moderne Nutzungsziffer	19
	4.2.4 Definition der neuen Geschosflächenziffer Binningen	19
	4.2.5 Festlegung Nutzungsmass	21
	4.2.6 Vergleich Nutzungsmass alt und neu	22
	4.2.7 Entschädigungsrechtliche Folgen der planerischen Massnahmen	22
4.3	Grünflächenziffer	23
4.4	Zentrumszone	23
4.5	Massnahmen zur effizienten Energienutzung	24
	4.5.1 Zone Wärmeverbund (WBA)	24
	4.5.2 Bauökologische Anforderungen im Quartierplan	24
	4.5.3 Bonus Energieeffizienz	24
4.6	Quartierpläne / Quartierplanpflicht	24
4.7	Definition der Bauten	25
	4.7.1 Geschosse	25
	4.7.2 Fassadenlinie	25
	4.7.3 Gebäudeprofil	25
	4.7.4 Terrassenbauten	26
4.8	Vorschriften über Antennenanlagen	27
4.9	Spiel- und Freizeitflächen	27
4.10	Terrainveränderungen	28

## **Anhang**

Pferdebetriebe in der Landwirtschaftszone

# **Teil 1**

## **Die Motivation**

## 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. Sie ist damit nicht bundesrechtskonform. Auch das kantonale Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) wurde 1999 wesentlich geändert.

Mit dem Hauptziel, die Wohnqualität von Binningen zu erhalten, hat der Einwohnerrat 1999 und 2005 die für die Ortsplanungsrevision nötigen Planungskredite beschlossen. Der Gemeinderat legt nun den Entwurf des neuen Zonenplans und des neuen Zonenreglements der Bevölkerung zur Mitwirkung vor.

## 2 Einiges wird neu - vieles bleibt

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. Dieser 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 für die Bevölkerung
- Das Zonenkonzept mit der räumlichen Verteilung der eher lockeren und eher dichteren Bebauung
- Die Weiterentwicklung des Binninger Zentrums
- Die Beibehaltung der Gewerbezone Stammareal
- Die Beibehaltung der strategischen Reservezone Bruderholz
- Die Festsetzung der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufen

**Binningen entwickelt sich qualitativ weiter.** Dies ermöglichen die vorgenommenen Änderungen an der Ortsplanung. Zu erwähnen sind dazu insbesondere

- 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 der heute gebauten und 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 unter anderem auch die Parzellen, die mit dem Wäfflerservitut belegt sind.

- Die neue Wohnzone W2a dicht entspricht weitgehend der bisherigen zweigeschossigen Wohnzone W2a.
- Als eine der ersten Gemeinden ersetzt Binningen die bisherige Ausnützungsziffer und die Bebauungsziffer durch die **neue Geschossflächenziffer**. Diese neue Nutzungsziffer ist gerecht, einfacher zu berechnen und zukunftsgerichtet - sie entspricht bereits der von den Kantonen im Rahmen der schweizweit vorgesehenen Baurechtsharmonisierung vorgeschlagenen Ziffer. Mit der neuen Berechnungsweise muss das Nutzungsmass in die neue Ziffer umgerechnet werden. Mit Ausnahme in der neuen Zone W2a locker wurde darauf geachtet, dass die bisherige Nutzung in etwa möglich bleibt und dass Nachverdichtungen quartierverträglich erfolgen können. Das Ziel ist eine qualitativ hohe Siedlungsentwicklung mit einer gemässigten Verdichtung nach Innen.
- Die neue **Grünflächenziffer** sichert den bisherigen durchgrünerten Siedlungscharakter von Binningen.
- Verschiedene **Anpassungen im Zonenreglement** ergaben sich aus den neuen übergeordneten Gesetzen.

Die Teilzonenpläne werden zahlenmäßig reduziert und teilweise in den Zonenplan integriert. **Sondernutzungspläne, Teilzonen- und Quartierpläne** werden separat ab 2008 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 Händen des Einwohnerrates, welcher seinerseits die Strategie zur Kenntnis nahm.

Aufgrund der Vorgaben aus der Strategie (Strategie der räumlichen Entwicklung vom 15.8.2006, Schlüsselaufgaben auf Seite 34) hat der Gemeinderat folgende konkreten Ziele und Vorgaben für die Ortsplanung abgeleitet:

- In den bezeichneten Gebieten sind die Nutzungen 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 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) werden überprüft. Die Zonen werden dem Bedarf angepasst.
- Massnahmen zur effizienten Energienutzung und die Anschlusspflicht an Wärmerverbundsysteme 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 relevant werden die verkehrsstrategischen Aussagen im Strassennetzplan aufgenommen.

#### **4 Mitwirkung der Bevölkerung ist wichtig**

Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, dass die Bevölkerung an der Ortsplanung mitwirken kann. Auch das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz schreibt die Mitwirkung vor. Die Bevölkerung und alle interessierten Kreise sind deshalb eingeladen, sich am Mitwirkungsverfahren zu beteiligen. Dieses dauert vom 5. November bis 31. Dezember 2007. Die Mitwirkungsbeiträge müssen schriftlich, mit Namen und Adresse versehen, eingereicht werden an:

*Gemeinde Binningen  
Raumplanung und Umwelt  
Hauptstrasse 36  
4102 Binningen*

oder via Gemeindehomepage, Stichwort: „Ortsplanungsrevision“.

Auftakt bildet die Informations- und Mitwirkungsveranstaltung am Montag, 5. November 2007. Weitere Veranstaltungen, an denen die Bevölkerung Ihre Fragen anbringen kann, sind am 14. und 29. November 2007 vorgesehen.

## **5 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; die Interessenabwägung ist erfolgt.

Binningen, den 30. Oktober 2007

### **Für den Gemeinderat:**

Der Gemeindepräsident

Charles Simon

Der Gemeindeverwalter

Olivier Kungler

## **Teil 2**

# **Technische Erläuterungen zur Ortsplanung**

# 1 Ausgangslage und Vorgehen bei der Revision

## 1.1 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 Zonenreglements-Normalien mit den dazugehörigen Ergänzungsbestimmungen reglementiert. Für die zahlreichen grösseren 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.

**Der Zonenplan Siedlung** und die **Zonenreglements-Normalien Siedlung** sind **keine RPG-konforme** Planungen.

Wichtige Teile der Ortsplanung nach neuem Recht liegen bereits vor, sollten aber bei Gelegenheit angepasst werden:

- Zuteilung der **Empfindlichkeitsstufen** gemäss Art. 43 LSV
- **Zonenpläne Landschaft 80 und 90** mit der Zuteilung der Nutzungszonen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Der Perimeter des Baugebietes wird bereits im Zonenplan Landschaft festgelegt.

## 1.2 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

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 vom 11. August 2005 und vom 5. September 2005
- Leitsätze und Schlüsselziele zur Ortsplanungsrevision des Gemeinderates Binningen
- Konzeptpläne mit Zielen und Massnahmen der ARGE Holzemer Raumplanung, Glaser Saxer Keller AG, Life Science vom Mai 2004
- Zielkatalog der ARGE Holzemer Raumplanung, Glaser Saxer Keller AG, Life Science vom Februar 2004
- Gebietsanalysen der ARGE Holzemer Raumplanung, Glaser Saxer Keller AG, Life Science vom März 2004
- Natur und Landschaft in Binningen, Analyse der Life Science vom Mai 2004.
- Grundlagenanalysen zur Ortsplanungsrevision, Wüest & Partner AG vom Januar 2005
- Schriftliche Stellungnahmen aus der Bevölkerung aus dem Jahr 2003.
- Dokumentation und Protokolle der Zukunftskonferenz vom 13. / 14. April 2005.

## 1.3 Planungssperimeter

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 Sondernutzungspläne (Teilzonenpläne und Quartierpläne) werden

im Rahmen der Ortsplanungsrevision untersucht und nach Abschluss der Revision überarbeitet.

## 1.4 Organisation und Ablauf

### 1.4.1 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 (Hauseigentümerverband / Kulturingenieur) Hannes Schulthess (Kultur und Vereine / pens. 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 erarbeitete die **Strategie der räumlichen Entwicklung sowie den Entwurf der Ortsplanung**. Der Fachgruppe gehörten 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 Michelon, Planteam S AG Markus Vogt, Planteam S AG Daniel Küry, Life Science AG Markus Glaser, Glaser Saxer Keller AG

#### 1.4.2 Bisheriger Planungsablauf

Planungsarbeiten abgeschlossen	Termine
<b>Strategie der räumlichen Entwicklung</b> Entwürfe, Vernehmlassung, öffentliche Mitwirkung und Kenntnisnahme im Einwohnerrat	Dez. 05 – Nov. 06
<b>Beratung Entwürfe in der Fachgruppe:</b> Zonenplan Siedlung + Landschaft Zonenreglement Siedlung + Landschaft	Jan. – März 07
<b>Beratung im Gemeinderat:</b> Beratung der Dokumente im Gemeinderat an 11 Sitzungen zu Handen kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung	März – September 07
<b>Beschluss Gemeinderat:</b> zu Handen kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung	30. Oktober 2007

#### 1.4.3 Weiteres Vorgehen

Ausstehende Planungsschritte	Termine
<b>Vorprüfung/ Mitwirkung:</b> Durchführung der kant. Vorprüfung Durchführung der Mitwirkung (Orientierungsversammlung) Bereinigung der Instrumente aufgrund Vorprüfung/ Mitwirkung in der Kommission; Erarbeiten des Mitwirkungsberichtes	Okt. – Dez. 07 Nov. – Dez. 07 Jan. 08

<b>Vorlage Einwohnerrat:</b> Vorlage an Gemeinderat Vorlage und Antrag an den Einwohnerrat Beratung / Beschlussfassung im Einwohnerrat	Jan. – Febr. 08 März 08 April – Juni 08
<b>Genehmigung:</b> Auflage / Einspracheverhandlungen / Genehmigung Regierungsrat	Bis Ende 08

## 1.5 Umfang der Planung

### 1.5.1 Zur Mitwirkung / Vorprüfung liegen folgende Planungsinstrumente vor:

- Zonenplan Siedlung und Landschaft, Massstab 1 : 2'500
- Zonenplan Siedlung und Landschaft, Mutationsplan, Massstab 1:2'500
- Zonenreglement Siedlung + Landschaft
- Strassennetzplan, Massstab 1:2'500
- Strassennetzplan, Mutationsplan, Massstab 1:2'500

### 1.5.2 Weitere erläuternde Unterlagen die zur Mitwirkung / Vorprüfung aufliegen:

- Vorliegender Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- 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 (Mutationsplan)
- Sondernutzungsplanungen (Teilzonenpläne, Quartierpläne)

## 2 Strategie der räumlichen Entwicklung

### 2.1 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 des Einwohnerrates 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.

### 2.2 Die wesentlichen Inhalte

#### Siedlungsentwicklung

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

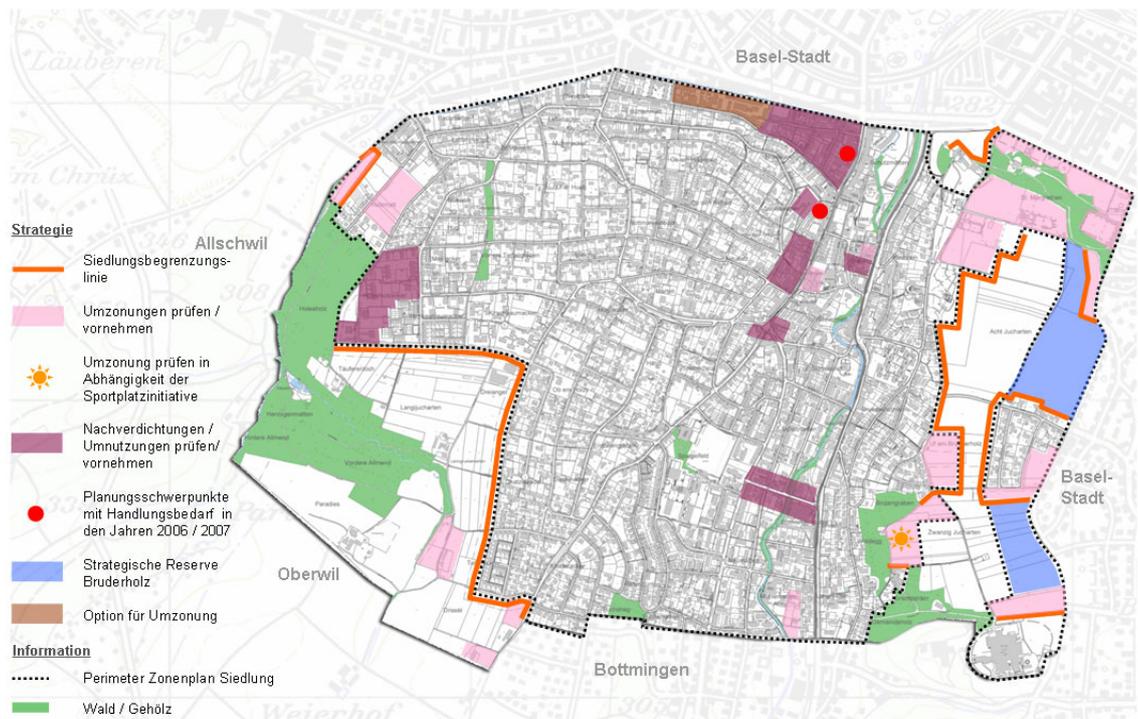


Abb. 1: Strategie der räumlichen Entwicklung, **Siedlungsstruktur**

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 mit breitem Dienstleistungsangebot. Die heute starke Durchgrünung des Siedlungsgebiets wird als wesentliches Element der Wohnqualität erhalten und gefördert.

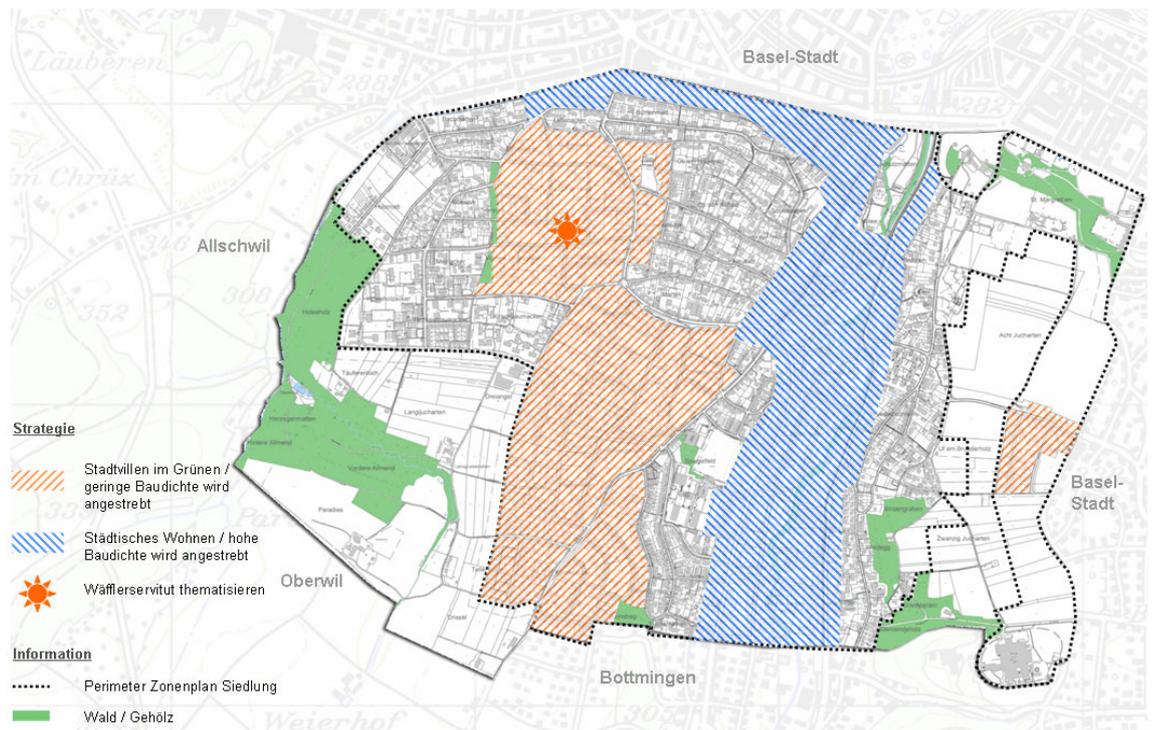


Abb. 2: Strategie der räumlichen Entwicklung, **Entwicklung „nach Innen“**

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.

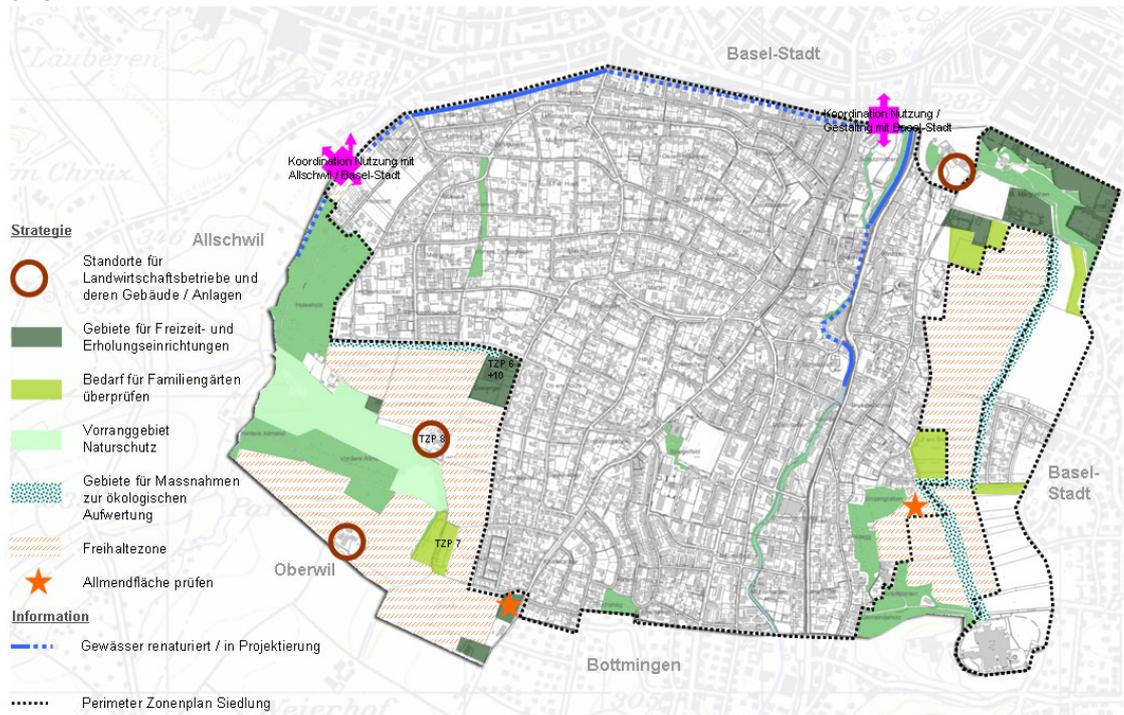


Abb. 3: Strategie der räumlichen Entwicklung, **Landschaftsraum**

Das Baugebiet bedeckt den grössten Anteil des Gemeindegebietes. Um so mehr 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.

### **3 Erwägungen und Begründungen zum Zonenplan Siedlung und Landschaft**

#### **3.1 Übersicht zu den Änderungen im Zonenplan**

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

1. Aufteilung der Wohnzone W2a in die Wohnzone W2a / locker und W2a / dicht
2. Umzonung der Wohnbauten entlang der Florastrasse von der Wohn- und Geschäftszone WG3 in die Wohnzone W2b mit gleichzeitiger Aufhebung der Quartierplanpflicht
3. Umzonung der Wohnzone W2b entlang der Bündtenmattstrasse und Teile der Gewerbezone in die Wohn- und Geschäftszone WG3
4. Überlagerung der Parzelle 2095 mit einer Zone für Quartierplanpflicht
5. Zuteilung der Wohn- und Geschäftsgebiete entlang der Hauptstrasse, des Kernmattquartiers sowie von Teilgebieten entlang der Baslerstrasse in die neu definierte Zentrumszone
6. Aufhebung der Quartierplanpflicht im Gebiet Gartenstrasse / Holeerain
7. Aufhebung Teile des Teilzonenplanes 5 und Zuteilung der Gebiete in die Zentrumszone
8. Ausscheidung einer überlagernden Zone Wärmeverbund
9. Ausscheidung einer OeWA-Zone im Gebiet Drissel für Sportnutzungen
10. Vergrösserung der OeWA-Zone im Gebiet Schlossacker mit neuer Zweckbestimmung Wohnen im Alter / Alters- und Pflegeheim, Spielplatz
11. Ausscheidung von OeWA-Zonen in den Gebieten Neumatten und Schafmattweg mit Zweckbestimmung Spielplatz und Bildung
12. Aufhebung des Teilzonenplanes 6 mit gleichzeitiger Zuteilung des Gebietes in die Spezialzone Reitsportanlage
13. Aufhebung des Teilzonenplanes 7 mit gleichzeitiger Zuteilung des Gebietes in die Spezialzone Familiengärten
14. Aufhebung des Teilzonenplanes 8 mit gleichzeitiger Zuteilung des Gebietes in die Landwirtschaftszone
15. Aufhebung des Teilzonenplanes 10 mit gleichzeitiger Zuteilung des Gebietes in die Spezialzone Gärtnerei
16. Umzonung der Parzelle Nr. 966 von der Spezialzone Intensiverholung in die Spezialzone für Hundesport
17. Aufhebung des Teilzonenplanes Landschaft 2
18. Festlegung der Landschaftsschonzone im ganzen Gebiet Lange Jucharten / Paradies (ohne die Gebiete der beiden landwirtschaftlichen Liegenschaften)
19. Umzonung der Parzelle Nr. 1042 von der Landwirtschaftszone in die Spezialzone für Hippotherapie

20. Auszonung der Parzellen Nr. 825 und 826 von der Wohnzone W2b in die Landwirtschaftszone mit überlagernder Naturschutzzone
21. Umzonung der OeWA-Zone entlang der Friedhofstrasse in die Spezialzone für Familiengärten
22. Aufhebung der Landschaftsschonzone im Gebiet Margarethen
23. Zuteilung des Baugebietes 2. Etappe in die Zone nach § 19f RBG
24. Zweckänderung Teile der OeWA-Zone im Gebiet Untere Zwanzig Jucharten in Allmend und Sportplatz
25. Ausscheidung einer Uferschutzzone entlang des Birsig, des Dorenbaches und des Rümelinbaches
26. Einteilung diverser Landstreifen in die Grünzone

Die Plananpassungen sind in der Übersicht im Änderungsplan (Mutationsplan) zum Zonenplan Siedlung und Landschaft dargestellt.

### **3.2 Die Landschaftsschonzone im Besonderen**

Das Bundesgesetz bestimmt die Nutzungen innerhalb der Landwirtschaftszone. Binningen definiert Gestaltungsvorschriften für Bauten und Anlagen innerhalb der Zone. Zudem schliessen die Reglementsbestimmungen intensiven Landwirtschaftsbetrieb aus.

Die Landschaftsschonzone überlagert fast das ganze Landwirtschaftsgebiet. In der Landschaftsschonzone 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.

### **3.3 Ausscheidung von Spezialzonen im Landschaftsraum**

=> vgl. die detaillierten Ausführungen zu Pferdebetrieben im Anhang 1

Die Zonenvorschriften Landschaft enthalten Bestimmungen zum Hunde- und Reitsport. Diese werden in das Gesamtreglement überführt und im Zonenplan als Spezialzonen ausgeschieden. Die Spezialzonen werden den Nichtbauzonen zugeteilt.

## 4 Erwägungen und Begründungen zum Zonenreglement Siedlung und Landschaft

### 4.1 Aufbau der Dokumente

Binningen besass bis heute kein eigentliches Zonenreglement Siedlung. Die vorliegende Planung definiert die Zonenvorschriften in einer neuen Reglementsstruktur, die dem Aufbau des kantonalen RBG folgt. Die Gemeinde hat anteilmässig wenig Landschaftsgebiet. Die Zonenvorschriften Siedlung und Landschaft sind darum entsprechend in einem Reglement zusammengefasst. Der Plan bestand schon vor Beginn der Planung aus dem Zonenplan Siedlung und dem Zonenplan Landschaft. Diese Praxis wird fortgeführt.

Da das Bau- und Zonenreglement vollständig neu aufgebaut ist, wird an dieser Stelle auf eine Auflistung aller geänderter Bestimmungen verzichtet. Im Folgenden wird auf die wesentlichen Schwerpunkte der Revision eingegangen.

### 4.2 Die Geschoßflächenziffer (Zif. 24)

#### 4.2.1 Wechsel zur Geschossflächenziffer

Als eine der ersten Gemeinden im Kanton BL, ersetzt Binningen die bisherige Ausnützungsziffer und die Bebauungsziffer durch die neue Geschossflächenziffer. Diese neue Nutzungsziffer ist gerecht, einfach zu berechnen und zukunftsgerichtet - sie entspricht bereits der von den Kantonen im Rahmen der schweizweit vorgesehenen Baurechtsharmonisierung vorgeschlagenen Ziffer. Die Geschossflächenziffer ermöglicht, auch bei maximaler Ausnutzung, eine flexible architektonische Ausgestaltung der Gebäudevolumen.

Mit der neuen Berechnungsweise muss das Nutzungsmass in die neue Ziffer umgerechnet werden. Mit Ausnahme in der neuen Zone W2a locker wurde darauf geachtet, dass die bisherige Nutzung weiterhin möglich bleibt und dass Nachverdichtungen quartierverträglich erfolgen können.

Das Ziel ist eine qualitativ hohe Siedlungsentwicklung mit einer gemässigten Verdichtung nach Innen.

#### 4.2.2 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.

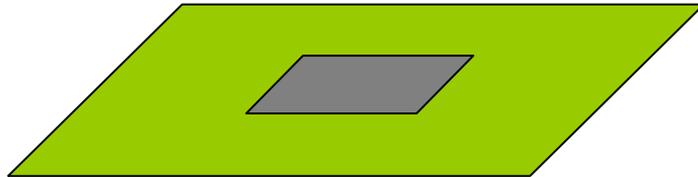


Abb. 4: Schema **Bebauungsziffer**

### 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. 5: Schema **Nutzungsziffer**

### 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.
- Das Nichtanrechnen des Sockel- und Dachgeschosses zur Nutzungsziffer 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.

### 4.2.3 Anforderungen an eine moderne Nutzungsziffer

#### Allgemein

Eine moderne Nutzungsziffer muss folgende Kriterien erfüllen:

- **gerechte** Regelungen: möglichst Gleichbehandlung aller Parzellen einer Zone unabhängig von 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 klare Bestimmung des max. **Gebäudevolumens** (das definierte Mass entspricht dem tatsächlichen Volumen des Gebäudes)

#### Anforderungen für Binningen

Binningen ist weitgehend überbaut. Die zu wählende Nutzungsziffer sollte deshalb 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

### 4.2.4 Definition der neuen Geschossflächenziffer Binningen

Beim Wechsel auf die Geschossflächenziffer achtet die Gemeinde Binningen darauf, eine künftig allgemein gebräuchliche Ziffer zu wählen, zu der schweizweit Erfahrungen in der Anwendung gesammelt werden können.

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 dem Konkordat nicht beitreten sollte, ist es sinnvoll, wo immer möglich die dort definierten Begriffe zu verwenden und so bei allfälligen künftigen, gesetzlichen Bestimmungen kompatibel zu sein.

Die Geschossflächenziffer wird gemäss Konkordat wie folgt definiert:

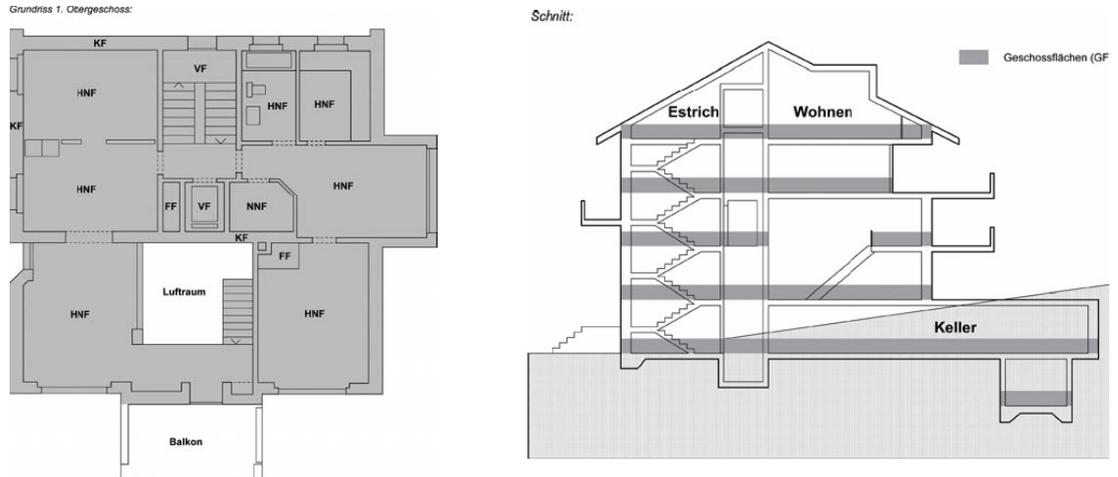


Abb. 6: **Geschossflächenziffer nach SIA / Konkordat IVHB**

Zur Geschossfläche zählen alle Flächen der Geschosse inkl. Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Konstruktionsflächen, Funktionsflächen. Nicht zur Geschossfläche werden Flächen gerechnet, deren lichte Höhe unter einem bestimmten Mass zu liegen kommen. 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 nicht angerechnet werden,
- die Fläche mit einer lichten Höhe von weniger als 1.5 m nicht angerechnet werden,
- in den Zonen W2a locker und W2a dicht pro Wohnung die Geschossfläche **einer** Garage nicht angerechnet wird sowie
- in den Zonen W2a locker und W2a dicht unbewohnte Neben- und Kleinbauten zu mindestens 25 m<sup>2</sup>, maximal aber 5% der massgebenden Parzellenflächen, nicht angerechnet werden.

#### 4.2.5 Festlegung Nutzungsmass

Mit der Definition der Geschossflächenziffer muss auch **das Mass der Nutzung** neu berechnet und festgelegt werden.

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 m<sup>2</sup>, 400m<sup>2</sup>, 600m<sup>2</sup> und 1000m<sup>2</sup>
- Referenzbeispiele (NZ bestehend und GFZ) aus Binningen für die Zonen W2a, W2b, W3, WG3 und WG4
- Analyse der Bestandesgarantie (§ 109 RBG) aufgrund von Baugesuchen ab 1992 und Modellrechnungen mit aktuellen GIS-Daten des Geometers für die Zonen W2a und W2b

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

- Die Zone W2a wird in W2a locker und W2a dicht unterteilt. Bei der Zone W2a locker wird das Mass an die heute bestehende Bebauungsdichte angepasst. Das Nutzungsmass wird reduziert. Die Zone W2a dicht wird der heute möglichen Nutzung angepasst, d.h. sie entspricht in etwa dem gleichen Bauvolumen wie vor der Ortsplanungsrevision.
- In den Zonen W2b, W3, WG3 und WG4 besteht das Ziel, dass weiterhin die gleichen Bauvolumen realisierbar sind wie vor der Revision.

#### 4.2.6 Nutzungsmass

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

Zone	Geschossflächen- ziffer in % neu
Wohnzone W2a / locker (neu)	35
Wohnzone W2a / dicht	55
Wohnzone W2b	75
Wohnzone W3	110
Wohn- und Geschäftszone WG3	110
Wohn- und Geschäftszone WG4	120

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

Die Berechnungen zeigen, dass in den Zonen W2a locker und W2a dicht, mit dem neuen Nutzungsmass rund 70% der Parzellen noch Baureserven aufweisen. 20% bis 30% der Parzellen nutzen mit der neuen Berechnung das Mass gerade aus.

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 gesichert.

#### 4.2.7 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 als Ganzes den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung entspricht, sowie bundes- und kantonrechtlichen Vorgaben Rechnung trägt. Grundsätzlich kommt das Gutachten zum Schluss, dass die vorgesehenen Nutzungsreduktionen die bundesrechtlichen Voraussetzungen für eine Entschädigung nicht erfüllen.

### 4.3 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 Qualitäten 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.

### 4.4 Zentrumszone

Zentrumsnahe Gebiete sollen ihre Funktion als Wohn-, Arbeits- und Einkaufsort wahrnehmen können. Binningen besitzt bis jetzt keine Kern- oder Zentrumszone. Die Areale entlang der Hauptstrasse eignen sich für zentrumsnahe Nutzungen. Mit der Zuteilung in die Zentrumszone wird die Entwicklung der zentrumsnahen Gebiete unterstützt.

In der Zentrumszone kann nur im Rahmen eines Quartierplanes gebaut werden.

Die Ortsteile in der Umgebung des Münsterplatzes und des Kernmattquartiers sind in ihrer Struktur prägend für Binningen. Der Charakter dieser Gebiete soll gewahrt werden, 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.

## 4.5 Massnahmen zur effizienten Energienutzung

### 4.5.1 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, um so den Verbrauch an erneuerbarer Energie zu erhöhen.

### 4.5.2 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.

### 4.5.3 Bonus Energieeffizienz

Die festgelegte Geschossflächenziffer kann für Bauten, die den zertifizierten Minergie P-Standard erreichen, um relativ 10 % erhöht werden. Ziel der Bestimmung ist es, eine allfällige Nutzungsreduktion durch stärkere Wärmedämmung mit der Erhöhung der Nutzung auszugleichen.

## 4.6 Quartierpläne / Quartierplanpflicht

Für die Gemeinden schafft das neue RBG 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 folgt festgelegt:

Verfahren	Geschossflächenziffer*	Freifläche je Pflichtparkplatz (m <sup>2</sup> )	Gebäudelänge (m)	Fassadenhöhe (m)	Gebäudehöhe (m)
Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan mit einer Mindestfläche von 3'000 m <sup>2</sup>	+ 8%	22	+5	+ 3	+ 3
Quartierplanung im vereinfachten Verfahren	+ 10%	22	+10	+ 3.5	+ 3.5
Quartierplanung im ordentlichen Verfahren	Die bauliche Nutzung wird projektbezogen festgelegt				

Abb. 10: 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% resp. 10% relativ gewährt. Die Geschosszahl wird auf maximal sechs erhöht.

## **4.7 Definition der Bauten**

Im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) fehlen wichtige Definitionen für den Vollzug der Reglementsbestimmungen. Die betreffenden Artikel im Zonenreglement 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).

### **4.7.1 Geschosse**

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

### **4.7.2 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 Baukörpers bilden die Mantelfläche. Die Mantelfläche entspricht der Fassadenflucht.

### **4.7.3 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. 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.

Das Attikageschoss kann das Gebäudeprofil, gemäss Ausnahmeregelung für Attikageschosse, durchbrechen.

Die Skizzen illustrieren die Bestimmung an Beispielen verschiedener Dachformen:

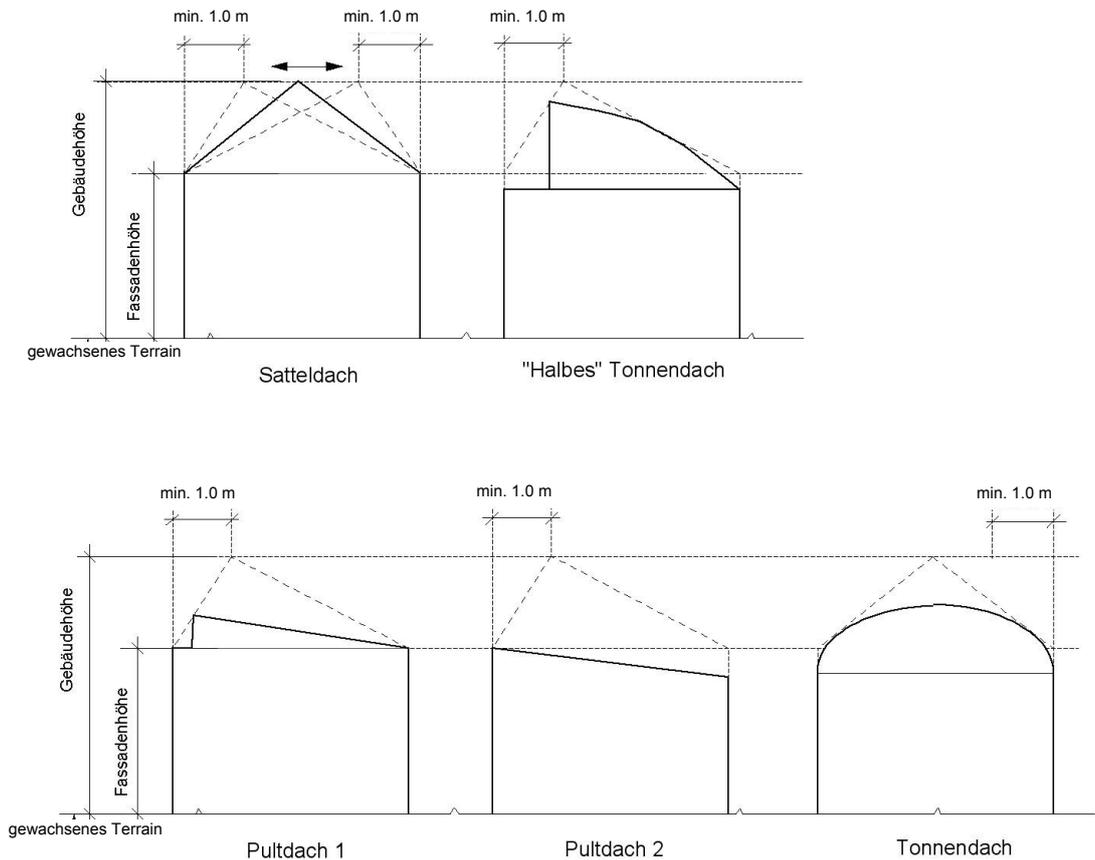


Abb. 11: Beispiele der **Anwendung des „wandelnden Firstes“** bei verschiedenen Dachformen

#### 4.7.4 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.

## 4.8 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.

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

- in der Zone zur Erhaltung der Aussicht
- in der Schutzzone zur Erhaltung von Kulturdenkmälern
- in der Uferschutzzone
- in der Naturschutzzone
- in der Landschaftsschonzone

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-, Orts- 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.

## 4.9 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 ein Anteil von 15 % der ausgewiesenen Geschossfläche als Spiel- und Freizeitfläche zu erstellen ist. Die Bestimmung gilt bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Drei- und Mehrzimmerwohnungen.

#### **4.10 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.

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 das gleiche Mass zurück zu setzen.

## **Anhang:**

### **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.