

Teiländerung Nutzungsplanung Gebiet Dorf – Parzelle 0074

Gemeinde Bettingen

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Genehmigung

8. September 2020



Bearbeitung

Massimiliano Di Leone

dipl. Architekt ETH / Raumplaner

Daniel Baeriswyl

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU

Emanuel Han

MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Jennifer Berg

Dipl.-Ing. in Stadtplanung/SIA

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitung

Gemeinde Bettingen:

Ueli Mauch, Gemeinderat

Katharina Näf Widmer, Gemeindeverwalterin

Titelbild: Orthophoto (map.geo.bs.ch)

Dieser Bericht ist für einen doppelseitigen Ausdruck gelayoutet

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	6
2.	Rahmenbedingungen	8
2.1	Kantonaler Richtplan	8
2.2	Bau- und Planungsgesetz (BPG)	8
2.3	Ortsplanung	8
2.4	Naturinventar	10
2.5	Denkmalpflege	10
3.	Teiländerung Nutzungsplanung	13
3.1	Zonenplan	13
3.2	Bebauungsplan und Bauvorschriften	14
3.3	Linienänderungsplan	15
3.4	Weitere Hinweise	15
4.	Verfahren und Koordination	16
4.1	Planungsablauf	16
4.2	Koordination Kanton	16
4.3	Koordination Gemeinde	16
4.4	Kantonale Vorprüfung	16
4.5	Öffentliche Planaufgabe / öffentliche Mitwirkung	16
4.6	Einsprachenbehandlung	17
4.7	Beschluss- und Genehmigungsverfahren	17
Beilage		
–	Änderung Zonenplan (verbindlich)	
–	Änderung Bebauungsplan, Gebiet Dorf (verbindlich)	
–	Linienänderungsplan (verbindlich)	

1. Ausgangslage

Das Privatgrundstück Parzelle Nr. 0074 in der Steinengasse 5 liegt unmittelbar neben dem Primarschulhaus im Dorfkern der Gemeinde Bettingen und ist der Zone für Nutzung im öffentlichen Interesse (NÖI) zugewiesen. Die darauf befindlichen zwei Bestandsgebäude stehen seit 2011 unter kantonalen Denkmalschutz. Das sog. Iff-Haus zählt zu den ältesten Bauernhäusern des Kantons. Aufgrund der Unterhaltsvernachlässigung der vergangenen Jahre ist das Gebäude sehr baufällig. Der kommunale Zonenzweck der NÖI schränkt jedoch die denkmalgerechte Weiterentwicklung des Iff-Hauses massiv ein, da keine langfristige Perspektive für den Eigentümer gegeben ist. Denn weder kann dem Gebäude ein anderer Zweck als bisher (Wohnen) zugeführt werden, noch sind Erweiterungen der Nutzung in dem Scheunenteil zulässig. Die denkmalpflegerischen Schutzmassnahmen stehen einer baulichen Weiterentwicklung oder Nutzung des Hauses nicht entgegen. Der Grundeigentümer hat ein generelles Baubegehren eingegeben, das unter Beachtung denkmalpflegerischer Rahmenbedingungen den Einbau von zwei Wohneinheiten vorsieht. Dieses generelle Baubegehren wurde mit Auflagen bewilligt, kann aber in der NÖI so nicht umgesetzt werden. Eine wirtschaftlich zumutbare Sanierung für den Grundeigentümer ist daher derzeit ausgeschlossen.



Abbildung 1: Ausschnitt des gültigen Zonenplans (links) und Bebauungsplans Dorf (rechts), 2009



Abbildung 2: Vorgesehene Anpassungen der Baulinien entlang der Hauptstrasse

Der Gemeinderat Bettingen ist zum Schluss gekommen, dass die Gemeinde weder Interesse noch Bedarf hat, die Parzelle Nr. 0074 weiterhin in der NÖI zu behalten. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde - auf Empfehlung des Kantons – die Parzelle Nr. 0074 aus der Zone NÖI zu entlassen und in die Stadt- und Dorfbild-Schutzzone umzuzonen. Mit der Umzonung ist sowohl die Perimeteranpassung des Bebauungsplans 188 «Dorf» (genehmigt 01.12.2009) als auch die Anpassung der Baulinie entlang der Kantonsstrasse «Hauptstrasse» im betroffenen Sektor erforderlich. Die Teiländerung der Nutzungsplanung sowie die damit verknüpften Anpassungen werden zudem an den neuen Anforderungen gemäss den kantonalen digitalen Auflageverfahren angepasst.

Der Gemeinderat hat das Planungsbüro Metron Raumentwicklung AG mit der Teilrevision der Nutzungsplanung, der Anpassung des Bebauungsplans 188 «Dorf» betreffend NöI sowie die Baulinienanpassung entlang der Hauptstrasse beauftragt. Das vorliegende Dossier zur Teiländerung der Nutzungsplanung behandelt die Umzonung von der Zone NöI zur Stadt- und Dorfbild-Schutzzone.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet ist gemäss kantonalem Richtplan dem Siedlungsgebiet (kantonales Baugebiet) zugewiesen und rechtskräftig zoniert. Obwohl das Planungsgebiet unmittelbar an das Ortszentrum angrenzt, sind keine richtplanrelevanten Inhalte beim Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

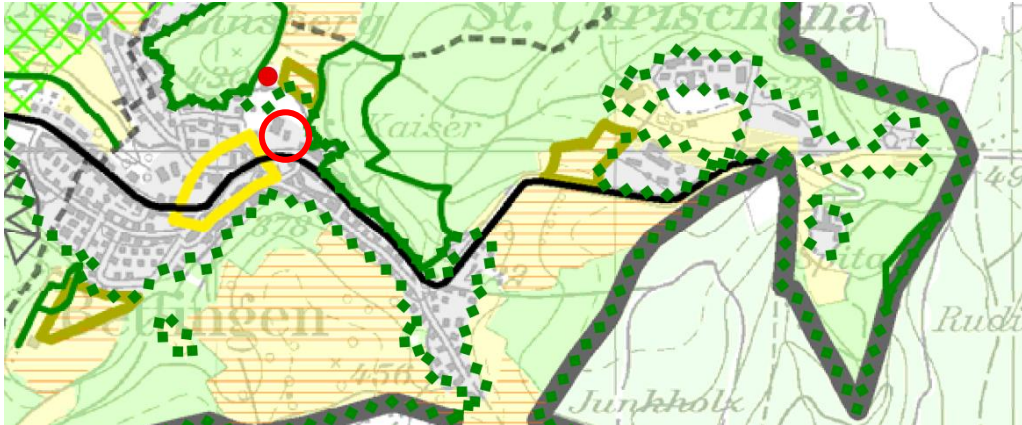


Abbildung 3: Auszug kantonaler Richtplan, betroffenes Planungsgebiet im roten Kreis markiert

2.2 Bau- und Planungsgesetz (BPG)

Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann ein Grundeigentümer gestützt auf Art. 21 RPG die Überprüfung und gegebenenfalls die Anpassung der Nutzungsplanung an veränderte Verhältnisse verlangen, wenn er ein eigenes schutzwürdiges (tatsächliches oder rechtliches) Interesse daran hat (vgl. BGE 140 II 25 E. 2). Im vorliegenden Fall besteht vor dem dargelegten Hintergrund bereits heute Anlass, die Zweck- und Verhältnismässigkeit der aktuellen Zonierung zu überprüfen. Ein Aufschub dieser Überprüfung auf die Zonenplanrevision nach der von der Gemeinde vorgesehenen Richtplanrevision, d.h. um mindestens weitere fünf Jahre, erscheint im Licht der zitierten höchstrichterlichen Rechtsprechung zu Art. 21 Abs. 2 RPG nicht gerechtfertigt. In Bezug auf die Liegenschaft Steinengasse 5 besteht folglich Bedarf für eine Anpassung des Zonenplans.

2.3 Ortsplanung

Kommunaler Richtplan

Der behördenverbindliche kommunale Richtplan stammt von 2003 und wurde vor der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) erarbeitet. Dieser legt die generellen raumplanerischen Strategien fest und weist sie räumlich zu. Beim Teilbereich Siedlung kommt der Aspekt der Siedlungsentwicklung nach innen durch die Massnahme S 6 «Gebiet Schulhaus» bei der Parzelle Nr. 0074 wie folgt zum Tragen:

- "Für diejenigen Bereiche der Zone NöI beim Schulhaus, die nicht für Erweiterungen geeignet sind, wird die Umzonung geprüft." (Kommunaler Richtplan Bettingen von 2003, S. 9)

Mit der Massnahme S 6 des Kommunalen Richtplan wurden bereits 2003 Umzonungs- und Nutzungsänderungsbestrebungen seitens der Gemeinde für die Parzelle 0074 festgehalten.

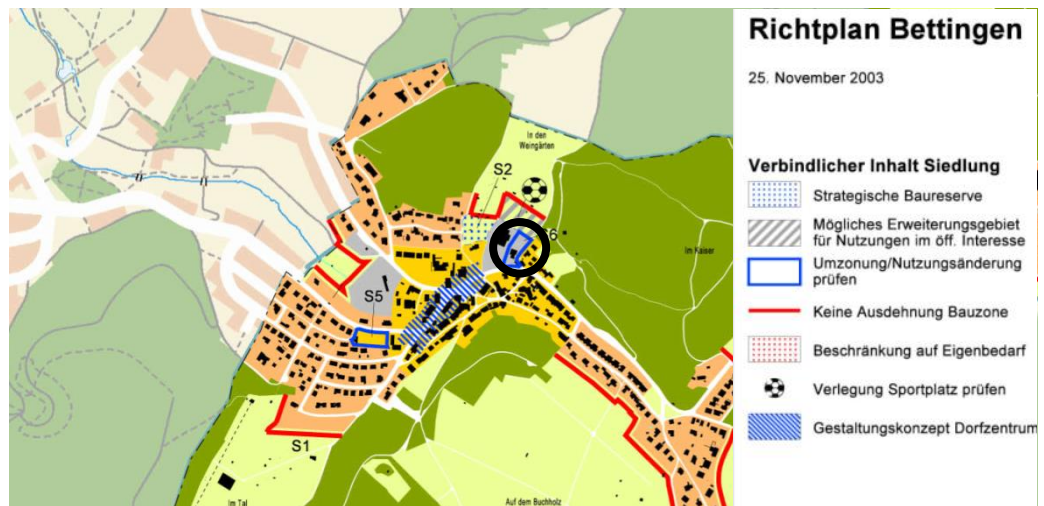


Abbildung 4: Auszug kommunale Richtplanung Siedlung, betroffenes Planungsgebiet im schwarzen Kreis markiert

Nach langjährigem Rechtsstreit zwischen dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 0074 und der Gemeinde wurde die Parzelle in zwei Liegenschaften parzelliert:

	Fläche in m ²
alt	
Parzelle Nr. 0074	2'279
neu	
Parzelle Nr. 0074	1'329
Parzelle Nr. 1248	950

Die Parzelle Nr. 1248 soll gemäss den Bestrebungen der Gemeinde weiterhin in der Zone NöI ausgewiesen werden, um Reserven für Schulhauserweiterungen sicherzustellen. Mögliche Schulhauserweiterungen würden dem Zweck der Zone NöI entsprechen.

Die Schulraumkapazität ist bereits heute praktisch ausgeschöpft und eine Schulraumerweiterung sollte in den nächsten 5-10 Jahren geprüft werden.

Die Bauaktivität in der Gemeinde ist aktuell hoch, man geht von Zuzügen von Familien mit Kindern aus. Die Liegenliegenschaft am Büntenweg 15, welche aktuell als Gruppen- und IT-Raum sowie Schulbibliothek genutzt wird, ist im Eigentum der Stadt Basel; diese Liegenschaft kann nur noch beschränkt als Schulraum genutzt werden. Die heutige Schulliegenschaft wurde dahingehend konzipiert, dass eine räumliche Erweiterung Richtung Parzelle 1248 möglich scheint. Diese Möglichkeit, den Schulraumkomplex zu erweitern scheint zielführend, da mit einem Durchbruch ein direkter Zugang zur heutigen Primarstufe realisiert werden könnte (gemeinsame schulische Nutzung verschiedenster Infrastruktur-Elemente).

Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Bettingen wurde am 14.01.2010 vom Regierungsrat genehmigt. Das Grundstück Nr. 0074 ist der Zone NöI zugewiesen.

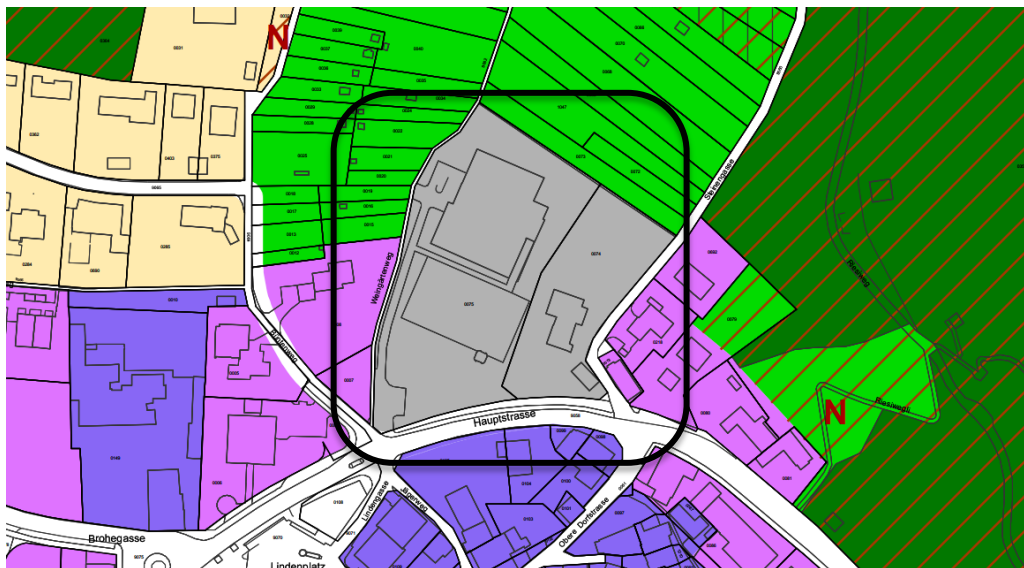


Abbildung 5: Auszug Zonenplan Bettingen, 2008, markiert: Gebiet A Bildungseinrichtungen

Auszug aus dem BPG - § 39 Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse:

¹ Die Nutzung von Grundstücken in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse wird festgelegt

- a) durch den Beschluss, mit dem die Zone festgesetzt wird,
- b) durch Bebauungspläne oder
- c) durch Genehmigung der Bauprojekte in einem Planungsverfahren des Regierungsrates oder des Gemeinderates.

² Am Zonenrand ist der Lichteinfallswinkel der Nachbarzone einzuhalten.

Der Nutzungszweck und die Förderung der Energieeffizienz sind in den Bauvorschriften des Bebauungsplans 188 «Dorf» geregelt (Bebauungsplan Dorf, Gebiet A Bildungseinrichtungen).

2.4 Naturinventar

2017 hat die Gemeinde Bettingen ihr Naturinventar aktualisiert. Für die Parzelle 0074 sind keine Objekte relevant.

2.5 Denkmalpflege

Gebäude

Die auf dem Grundstück Steinengasse 5 (Parzelle 0074) stehenden Gebäude von kantonalen Bedeutung sind ein Bauernhaus und ein zugehöriger Schopf. Sie zeigen noch weitgehend authentisch die Situation eines kleinbäuerlichen Gehöfts im ländlichen Umfeld der Stadt Basel.



Abbildung 6: Auszug Denkmalverzeichnis und Inventar (Quelle: www.geo.bs.ch, Raumplanung)

Das Kleinbauernhaus in Stein- und Fachwerkkonstruktion ist Nord-Süd ausgerichtet. Der südliche, zweigeschossige Wohnteil, das mittig gelegene Tenn und der nördliche Ökonomieteil (Stall und Heuboden) sind unter einem Satteldach zusammengefasst (Mittertennhaus). Die Einfahrt in das Tenn erfolgt von Osten her. Das Bauernhaus wurde um 1554 erbaut. Vermutlich im 18. Jahrhundert erhielt das Haus Steinmauern und eine Ziegeldeckung, später wurden einzelne Fenster vergrössert.

Seit 1968 ist das Haus unbewohnt resp. leerstehend. Das Bauernhaus ist das älteste noch als Bauernhaus erhaltene Gebäude Bettingens und vermutlich auch des Kantons Basel-Stadt. Binnenstruktur und äusseres Erscheinungsbild sind weitgehend erhalten. Das Gebäudeensemble wurde 2011 vom Regierungsrat in das Denkmalverzeichnis aufgenommen.

Historischer Kontext

Das denkmalgeschützte Bauernhaus ist ein wichtiges Zeugnis der Dorfwerdung nach Übergang Bettingens an die Stadt Basel 1513. Das Gehöft steht im alten Siedlungskern nördlich des Bettingerbachs. Viele Bauten scheinen damals neu errichtet worden zu sein – doch haben sich von ihnen nur wenige Spuren erhalten.



Abbildung 7: Katasteraufnahme von Th. Wenk, 1827 (Quelle: www.geo.bs.ch, historische Karten)

Im 18. Jahrhundert erfolgte eine Modernisierungswelle. Damals wurde neu gebaut oder zumindest umgebaut, so hat man wegen der Brandgefahr Fachwerkwänden durch Steinmauern und Stroheckungen durch Dachziegel ersetzt. Im späten 19. und vor allem im 20. Jahrhundert wurde dann eine grosse Zahl neuer Bauten im Dorf errichtet und viele ältere Gebäude umgenutzt, verändert oder abgerissen. Das Bauernhaus mit Schopf auf der Parzelle Nr. 0074 bewahrt dagegen seine gewachsene Struktur und sein Erscheinungsbild. Damit haben die beiden Bauten einen hohen historischen und städtebaulichen Stellenwert im Dorfbild der Gemeinde Bettingen.

Literatur:

- Romana Anselmetti, Bettingen – vom Bauerndorf zu privilegierten Wohnort. In: Kantonale Denkmalpflege Basel-Stadt, Jahresbericht 2016, Basel 2017, S. 90-95.
- Conradin Badrutt, Letztes Zeugnis des alten Bauerndorfs. Das älteste Bauernhaus Bettingens an der Steinengasse 5. In: Kantonale Denkmalpflege Basel-Stadt, Jahresbericht 2018, Basel 2019, S. 62-65.

Aktueller Zustand

Das denkmalgeschützte Objekt ist in einem desolaten baulichen Zustand. Mehrere Versuche zur Sanierung des Objektes blieben erfolglos. Eine Sanierung ist aber in Anbetracht der zunehmend schadhafte Substanz zur Rettung des Kulturdenkmals dringend nötig.



Abbildung 8: Iff-Haus Stand 2018 (Quelle: <https://www.bazonline.ch/basel/stadt/ein-weiteres-jahr-nichts-als-regen/story/24550176>)

3. Teiländerung Nutzungsplanung

3.1 Zonenplan

Damit die dringend notwendige Sanierung des denkmalgeschützten Bauernhauses ohne Zonenkonflikte durchgeführt werden kann, muss die Parzelle Nr. 0074 **von der Zone NöI in die** geeignetere **Stadt- und Dorfbild-Schutzzone** umgezont werden. Mit dieser Umzonung kann der Erhalt der Baute sowie eventuelle Erweiterungen der Nutzungen gewährleistet werden. Bezug nehmend auf die zentrale Lage, und somit auch auf die Nähe weiterer unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, sprechen weitere Gründe dafür die Parzelle Nr. 0074 aus der NöI in die Stadt- und Dorfbild-Schutzzone umzuzonen:

- Durch die ausgewiesene Stadt- und Dorfbild-Schutzzone auf der Parzelle Nr. 0074 wird eine gebührende Ergänzung zu den umliegenden Stadt- und Dorfbild-Schutzzonen im Dorfzentrum geschaffen und damit ein weiterer Beitrag zur Wahrung der Dorfidentität geleistet.
- Gleiche Handhabung, wie bei den anderen geschützten Objekten des historischen Ortskerns des ehemaligen Bauerndorfes. Das Bauernhaus mit Schopf auf der Parzelle Nr. 0074 bewahrte sein gewachsenes Erscheinungsbild. Damit haben die beiden Bauten einen hohen historischen und städtebaulichen Stellenwert im Dorfbild und bilden gemeinsam mit den anderen geschützten historischen Bauernhäusern den inneren historischen Kern Bettingens.
- Nutzungsänderungen sind nun - in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege und der Gemeinde Bettingen - möglich.

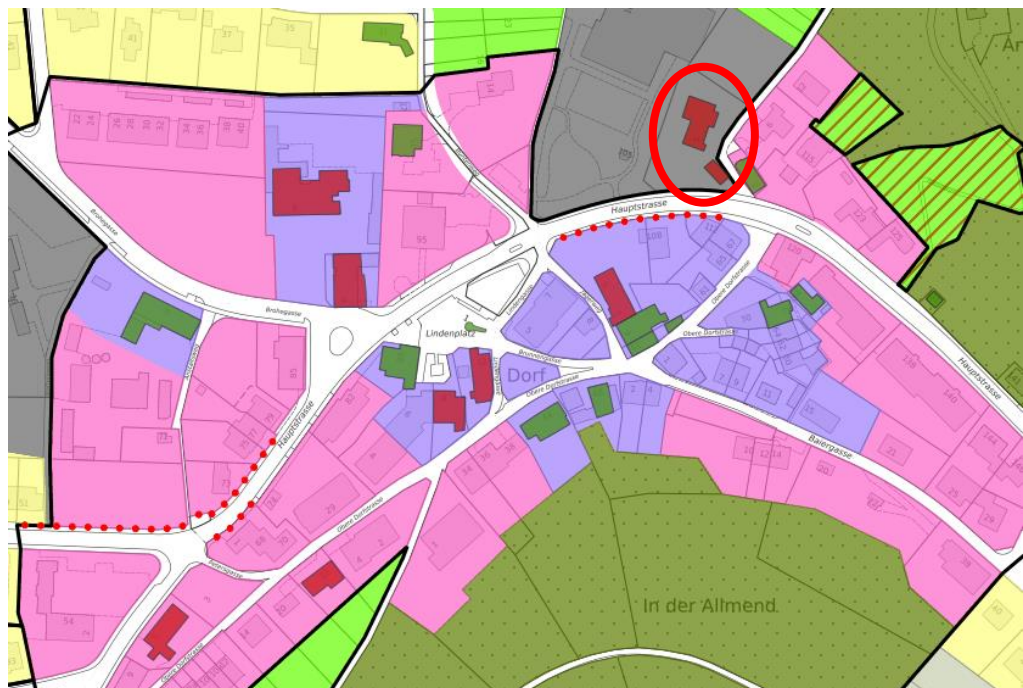


Abbildung 9: Auszug Denkmalverzeichnis und Inventar sowie Bauzonenplan (Quelle: www.geo.bs.ch, Raumplanung)

Flächenbilanz

Parzelle 0074	Rechtskräftige Zone	Neue Zone
Fläche	1'329 m ²	1'329 m ²
(1) Umzonung	Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI)	Stadt- und Dorfbild-Schutzzone

Für die Parzelle Nr. 0074 würden die Vorschriften des **§ 37 Stadt- und Dorfbild-Schutzzone BPG** nach der Umzonung gelten:

¹ In der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone sind die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz und der entsprechende Charakter der bestehenden Bebauung zu erhalten. Fassaden, Dächer und Brandmauern dürfen nicht abgebrochen werden.

² Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nur zulässig:

- a) wenn keine Beeinträchtigung von historisch oder künstlerisch wertvoller Substanz eintritt oder ausnahmsweise, wenn deren Rekonstruktion gewährleistet ist; wenn überwiegende öffentliche Interessen den Abbruch erfordern.

³ Mit dem Abbruch darf erst begonnen werden, wenn die unverzügliche Durchführung der Bauarbeiten, die den Abbruch bedingen, gesichert ist.

⁴ Um-, Aus- und Neubauten sind nur zulässig, wenn keine nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz beeinträchtigt wird. Sie haben sich an die historischen Baufluchten, Brandmauern, Geschosshöhen und Dachformen zu halten. Die zuständige Behörde kann Ausnahmen zulassen, namentlich solche, die zur Schaffung von Wohnraum oder zur Ausübung von Handel und Gewerbe sowie zur Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards oder zur Einhaltung umweltrechtlicher und energetischer Standards erforderlich sind, sofern der historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

^{4bis} Sorgfältig in die Dächer resp. Fassaden integrierte Solaranlagen sind zulässig bei Gebäuden und Anlagen ausserhalb der historischen Ortskerne von Basel, Bettingen und Riehen.

^{4ter} Die Schutzzone Bäumlihof und die Schutzzone auf der St. Chrischona werden trotz ihrer Lage ausserhalb des historischen Ortskerns von Bettingen bzw. Riehen nach Abs. 4 beurteilt.

⁵ Die zuständige Behörde kann im Interesse der Erhaltung oder Rekonstruktion historisch oder künstlerisch wertvoller Substanz Abweichungen von den gesetzlichen Vorschriften verlangen und zulassen, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.2 Bebauungsplan und Bauvorschriften

Die Anpassung des Bebauungsplanperimeters 188 «Dorf» verläuft neu entlang der Parzellengrenze der Parzelle Nr. 0075 und schliesst weiterhin die Parzelle Nr. 1248 mit ein. Die Parzelle Nr. 0074 wird aus dem Bebauungsplanperimeter ausgegrenzt.

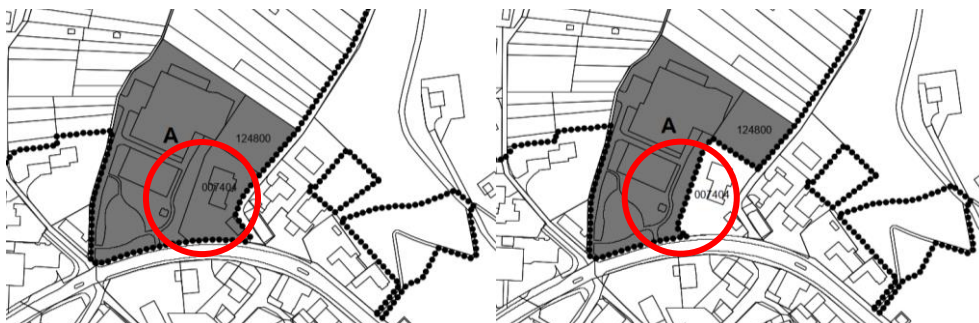


Abbildung 10: Ausschnitt des gültigen Bebauungsplans Dorf (links) und nach der Perimeteranpassung

Eine Anpassung der Bauvorschriften des betroffenen Bebauungsplans Dorf ist nicht nötig.

3.3 Linienänderungsplan

Die Baulinien bestimmen, wo die Fluchten von Randbebauungen an Strassen und an den zur Grundstückerschliessung bestimmten Wegen zu verlaufen haben. Entlang der Kantonsstrasse «Hauptstrasse» werden die Baulinien auf der Parzelle 0074 und Parzelle Nr. 0075 dahingehend bereinigt, dass die Baulinien nun keine Lücken mehr aufweisen und somit durchgezogen werden.

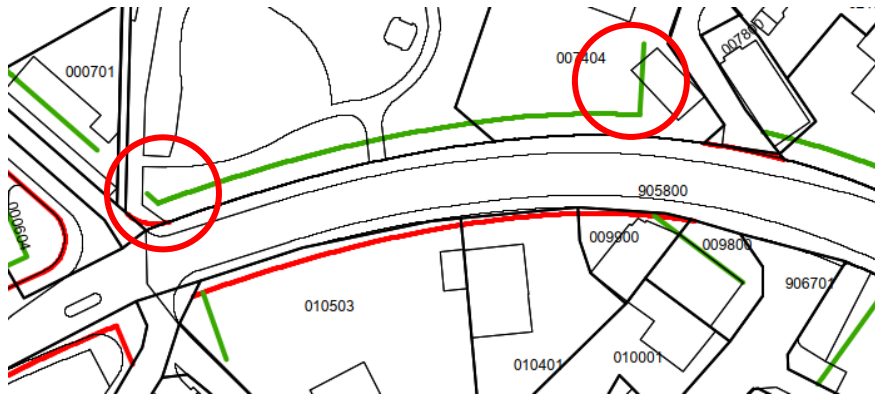


Abbildung 11: Ausschnitt des gültigen Baulinienplan

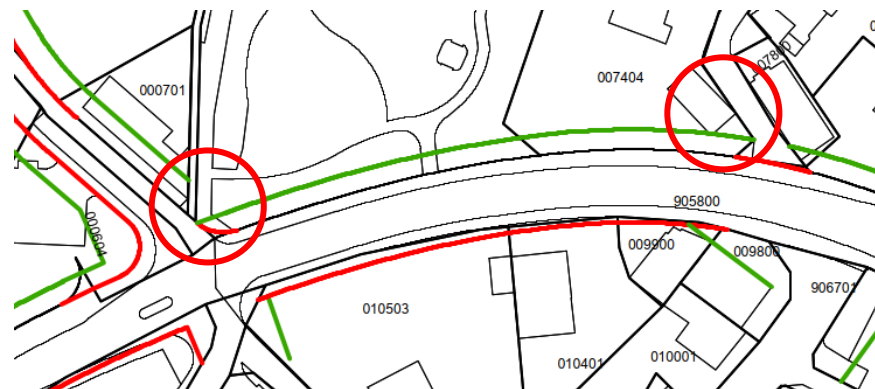


Abbildung 12: Ausschnitt des Entwurfs Linienänderungsplan

3.4 Weitere Hinweise

Bei der Umzonung bleibt die Lärmempfindlichkeitsstufe bei ES III. Entsprechend muss bei den Sanierungs- resp. Bauvorhaben spätestens beim Baugesuchsverfahren ein Nachweis zur Erfüllung der Anforderungen gemäss ES III nachgewiesen werden.

Die Sanierung des Bauernhauses hat in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und der Gemeinde Bettingen zu erfolgen.

Allfällige Anschlussgebühren (z.B. Kanalisation) - falls noch nicht vorhanden - sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens mit dem Kanton (Tiefbauamt) und der Gemeinde zu klären.

4. Verfahren und Koordination

4.1 Planungsablauf

Zeitraum	Arbeitsschritt
März – Mai 2020	Begehung Koordination mit den kommunalen und kantonalen Behörden Erstellung Dossier für die Vorprüfung
Mai 2020	Freigabebeschluss Gemeinderat für Vorprüfung; Einreichung zur kant. Vorprüfung
Mai / Juni 2020	Kantonale Vorprüfung (Vorprüfungsbericht) und Vorinformation des Eigentümers
Juni 2020	Auswertung und Bereinigung des Dossiers für die Planauflage
Juni 2020	Freigabebeschluss Gemeinderat für öffentliche Planauflage kombiniert mit öffentlicher Mitwirkung (gem. § 110 Abs. 4 PBG).
15. Juni - 15. Juli 2020	Öffentliche Auflage (30 Tage, i.S.v. § 109 PBG); kombiniert mit öff. Mitwirkung
Juli – Sept. 2020	Einsprachenbehandlung und Ergänzung des Planungsberichts
Herbst / Ende 2020	Genehmigungsverfahren, Beschluss Teiländerung und Einsprachen an der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2020, Einreichung zur Genehmigung

4.2 Koordination Kanton

Im Rahmen der Koordination mit den betroffenen kantonalen Stellen (Planungsamt und Denkmalpflege) und mit der Gemeindeverwaltung konnte die Umzonung vorbesprochen werden.

4.3 Koordination Gemeinde

Das Dossier wurde dem Gemeinderat präsentiert. Mit Beschluss vom 4. Mai 2020 hat der Gemeinderat die Umzonung für die kantonale Vorprüfung freigegeben. Am 8. Juni hat der Gemeinderat das Dossier für die Planauflage freigegeben.

4.4 Kantonale Vorprüfung

Das Dossier zur Teiländerung der Nutzungsplanung wurde am 7. Mai 2020 beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht wurde am 26. Mai 2020 der Gemeinde zugestellt. Das Planungsamt hat das Dossier gemäss § 108 BPG eingesehen, geprüft und stimmen diesen ohne weiteren Bemerkungen zu.

4.5 Öffentliche Planauflage / öffentliche Mitwirkung

Die Teiländerung ist vom 15. Juni bis 15. Juli 2020 öffentlich aufgelegt und wurde im gleichen Verfahren der öffentlichen Mitwirkung unterbreitet.

Es wurde keine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Der betroffene Grundeigentümer wurde über die Teiländerung vor der Planauflage in Form eines Informationsschreibens davon in Kenntnis gesetzt.

Insgesamt sind während der öffentlichen Planauflage zwei Einsprachen fristgerecht eingegangen. Bei den Einsprechern handelt es sich um den betroffenen Grundeigentümer der Parzelle 0074 sowie einem Grundeigentümer der gegenüberliegenden Parzelle Nr. 0100.

4.6 Einsprachenbehandlung

Die Einsprachen wurden vom Gemeinderat Bettingen - als für die Planung verantwortliche Behörde - geprüft und behandelt. Der Gemeinderat beantragt - gemäss ihrem Prüfungsergebnis - die folgenden Einsprachen abzulehnen resp. nicht einzutreten sowie die Teiländerung Nutzungsplanung von der Gemeindeversammlung beschliessen zu lassen.

Einsprache von Grundeigentümer Parzelle Nr. 0074

Der Einsprecher wendet gegen die Nutzungsplanung ein und weist auf die unrichtige Sachverhaltsdarstellung vor allem beim Planungsbericht hin. Dabei ist - unabhängig vom Zustand der kantonal denkmalgeschützten Gebäude - der Bedarf für eine Reservefläche für eine allenfalls erforderliche Schulhauserweiterung nicht mehr gegeben und die Aufrechterhaltung der Zone NöI für die Parzelle Nr. 0074 hinfällig. Da die Parzelle Nr. 1248 unmittelbar an die heute bestehende Schulanlage grenzt, ermöglicht dieses Grundstück eine optimale Erschliessung bei einer künftigen Erweiterung. Aufgrund der baulichen Entwicklung der Gemeinde ist damit zu rechnen, dass weiterhin Familien mit Kindern zuziehen. Dieser mittelfristige Bedarf nach zusätzlichem Schulraum erfordert eine Reserve. Die unbebaute Parzelle Nr. 1248 eignet sich zur Deckung eines allfälligen zukünftigen Erweiterungsbedarfs für die Schulnutzung und wird demnach in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse belassen. Innerhalb des Planungshorizonts besteht kein weiterer Bedarf an zusätzlichen Flächen auf der Parzelle Nr. 0074. Deswegen wird die Einsprache im Bezug zu den Nutzungsansprüchen abgelehnt.

Des Weiteren fordert der Einsprecher, dass die Parzelle Nr. 0074 sowie Parzelle Nr. 1248 in die Stadt- und Dorfbild-Schonzone umgezont wird. Die Umzonung der Parzelle Nr. 0074 in die Stadt- und Dorfbild-Schonzone würde dem Zweck des Erhalts historisch wertvollen Bausubstanz resp. den Vorgaben des § 17 Denkmalschutzgesetz nicht genügen. Gemäss dem Bauzonenzweck ist es sachlich richtig, die Parzelle Nr. 0074 in die Stadt- und Dorfbild-Schutzzone einzuweisen. Demzufolge wird die Einsprache abgelehnt.

Einsprache von Grundeigentümer Parzelle Nr. 0100

Der Einsprecher der Parzelle Nr. 0100 fordert ebenfalls die Umzonung der Parzelle 0074 sowie 1248 in die Stadt- und Dorfbild-Schonzone vorzusehen. Er nimmt Bezug auf die Nutzungsansprüche des Bauernhauses sowie Schulraumbedarf. Die Einsprache des Grundeigentümers der Parzelle 0100 kann - mangels Legitimation - nur als Anregung entgegengenommen werden.

4.7 Beschluss- und Genehmigungsverfahren

Gemäss § 106 Abs. f) des Bau- und Planungsgesetzes beschliesst der Gemeindeversammlung über Änderungen des Zonenplans.

Der Gemeindeversammlung von Bettingen hat das vorliegende Dossier in seiner Sitzung vom 8. Dezember 2020 beschlossen und zur Einreichung zur Genehmigung an den Kanton freigegeben.

Einsprache abgewiesen

metron

**Stahlrain 2
Postfach**

**5201 Brugg
Schweiz**

**info@metron.ch
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00**